

## **TRABAJO DE GRADO**

### **Opción Seminario-Diplomado.**

Reforma Catastral en el Municipio de La Ceja del Tambo, Antioquia: Un Análisis del  
Aumento en el Impuesto Predial y su Impacto para el Año 2025

Corporación Universitaria Remington.

Facultad de Ciencias Contables.

Contaduría Pública.

Autoras: Lizeth Flórez Patiño y Luisa Fernanda Jaramillo Cardona

Tutor: Robinson Alonso Rivera Correa

Seminario Gestión de Tributos Territoriales

2024

## **Dedicatoria**

A mis padres, Cecilia y Gildardo, quienes siempre creyeron en mí, incluso, en los momentos en que yo dudaba. Su amor incondicional, sacrificios y constante apoyo me han permitido alcanzar este objetivo. Gracias por enseñarme el valor del esfuerzo, la perseverancia y el conocimiento. Este logro no es solo mío, sino también de ustedes, quienes siempre lucharon para que pudiera tener una educación. Les dedico este proyecto con todo mi corazón, en agradecimiento eterno por su dedicación y fe en mi camino.

Lizeth Flórez Patiño.

A mi hijo, Nicolás, por su comprensión y paciencia. A mis padres, Freddy y Aydé, jamás lo habría hecho posible sin su apoyo.

Luisa Fernanda Jaramillo Cardona.

## Tabla de Contenido

Dedicatoria .....	2
Resumen.....	5
Objetivos .....	7
Específicos .....	7
Pregunta Orientadora de la Búsqueda.....	7
Tipo de Investigación.....	7
Diseño de la Investigación .....	8
General .....	8
Metodología de Búsqueda de la Información .....	8
Casos de Estudio: Análisis Comparativo de la Experiencia de Rionegro que ha Llevado a Cabo este Proceso de Actualización.....	9
Revisión de la Información Recolectada .....	9
Limitaciones de la Búsqueda .....	9
Citas y Referencias Bibliográficas.....	10
Sustentación Teórica de la Pregunta .....	11
Reforma Catastral en Colombia.....	11
El Impuesto Predial en Colombia .....	11
La Ceja del Tambo: Contexto Económico y Social.....	12
Ubicación y Demografía .....	12
Economía .....	12

Estratificación Socioeconómica.....	13
Desafíos Sociales .....	13
Crecimiento Urbano y Mercado Inmobiliario.....	14
Infraestructura y Servicios Públicos .....	14
Proyecciones a Futuro.....	15
Experiencia de Rionegro en la Actualización Catastral.....	15
Proyección del Aumento en la Recaudación del Impuesto Predial en La Ceja del Tambo .....	17
Proyección para 2025.....	17
Actualización Catastral: el Impacto Económico y Social en La Ceja del Tambo .....	17
Conclusiones .....	19
Referencias.....	20

## **Resumen**

La Ceja del Tambo, municipio en crecimiento del oriente antioqueño, enfrenta el desafío de la actualización catastral programada para 2025. Así, la reforma es necesaria por la desactualización de los valores catastrales que afectan la capacidad del municipio para recaudar ingresos fiscales significativos. Por ello, el objetivo principal de este estudio es analizar el impacto de esta actualización en el impuesto predial, con la evaluación de sus implicaciones económicas y sociales para los contribuyentes.

La metodología incluye un enfoque cuantitativo y comparativo, puesto que se proyecta el aumento del recaudo del impuesto predial en 2025 en comparación con 2023, con base en datos catastrales y fiscales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Secretaría de Hacienda local. Además, se analizan los efectos sociales en Rionegro luego de su actualización catastral en 2016, lo que sirve como referencia para prever situaciones similares en La Ceja.

Los resultados esperados incluyen un incremento en el recaudo del impuesto predial, lo que podría suscitar tensiones económicas en sectores vulnerables. Asimismo, se anticipan reacciones sociales similares a las de Rionegro, donde el aumento de la carga tributaria creó descontento, particularmente en los estratos bajos, a pesar de medidas como descuentos o pagos fraccionados.

La reflexión en torno a estos cambios destaca la necesidad de una comunicación clara y efectiva sobre la reforma catastral, con el propósito de mitigar posibles conflictos y fomentar la comprensión entre los ciudadanos.

En síntesis, se pretende proporcionar un análisis integral sobre cómo la actualización catastral impactará no solo las finanzas del municipio, sino también el bienestar social de sus habitantes, lo que prepara el camino para una gestión tributaria más equitativa y eficiente.

Palabras clave: actualización catastral, impuesto predial, catastro multipropósito, implicaciones sociales, impacto económico.

## Objetivos

### Específicos

1. Proyectar el incremento en el recaudo del impuesto predial en comparación con el año 2023, conforme con el número de predios y la base gravable actualizada.
2. Prever los posibles efectos sociales en La Ceja del Tambo después de la actualización catastral multipropósito, en consideración con la experiencia del municipio de Rionegro en el año 2016.

### Pregunta Orientadora de la Búsqueda

¿Cómo impactará la reforma catastral al recaudo del impuesto predial y a los habitantes de La Ceja del Tambo en el año 2025?

### Tipo de Investigación

El enfoque de esta investigación es cuantitativo y comparativo, de este modo, el cuantitativo permite proyectar el aumento en la recaudación del impuesto predial de La Ceja del Tambo para el año 2025. Por su parte, el comparativo se enfoca en los efectos sociales de esta reforma en Rionegro, municipio que inició su implementación en el año 2016.

## **Diseño de la Investigación**

El estudio es de tipo longitudinal, debido a que se analizan los cambios entre el año 2023 (pre-reforma) y el año 2025 (post-reforma). Asimismo, es de tipo descriptivo y comparativo, puesto que se describen los efectos de la reforma en el recaudo del impuesto predial en La Ceja del Tambo, y se comparan los efectos sociales en el municipio de Rionegro después de su implementación en el año 2016.

## **General**

Analizar el impacto de la actualización catastral en el impuesto predial de los contribuyentes del municipio de La Ceja del Tambo para el año 2025, mediante la evaluación de datos catastrales y fiscales, con la finalidad de identificar las implicaciones económicas y sociales de este cambio en la comunidad.

## **Metodología de Búsqueda de la Información**

Para desarrollar la investigación sobre el impacto económico y social de la reforma catastral en el impuesto predial del municipio de La Ceja del Tambo para el año 2025, se realizó una búsqueda estructurada y se seleccionó la información clave. Con esta metodología, se tiene el fin de garantizar que las fuentes utilizadas sean confiables, actualizadas y alineadas con el tema de estudio. A continuación, se exponen las estrategias empleadas para la búsqueda de información:

Datos catastrales: Información brindada del IGAC.

Datos fiscales: información sobre el recaudo del impuesto predial brindada por la Secretaría de Hacienda de La Ceja del Tambo, documentos oficiales sobre políticas fiscales y de gestión tributaria en los municipios colombianos proporcionados por el Departamento Nacional de Planeación (DNP)

### **Casos de Estudio: Análisis Comparativo de la Experiencia de Rionegro que ha Llevado a Cabo este Proceso de Actualización**

#### **Revisión de la Información Recolectada**

Se revisaron los textos para extraer los datos relevantes. En el caso de informes financieros y documentos gubernamentales, se seleccionaron los que incluyeran estadísticas y proyecciones sobre la base gravable y la recaudación del impuesto predial en La Ceja del Tambo.

Para la comparación con el municipio de Rionegro, se extrajo la información de columnas publicadas por los medios de comunicación y sitios oficiales de la administración municipal de dicho municipio.

#### **Limitaciones de la Búsqueda**

**Acceso limitado a ciertos documentos:** algunas bases de datos del gobierno requerían permisos para acceder a los datos.

**Escasez de estudios locales:** no se hallaron muchos estudios de caso específicos sobre La Ceja del Tambo, por ello, fue preciso extrapolar datos de municipios con características similares.

## **Citas y Referencias Bibliográficas**

Se incluyen las citas y las fuentes para desarrollar el proyecto, con la finalidad de asegurar la trazabilidad de la información.

## **Sustentación Teórica de la Pregunta**

### **Reforma Catastral en Colombia**

El catastro consiste en un registro de los bienes inmuebles en un territorio, en consideración con los datos geográficos, físicos, legales y económicos. Por lo tanto, su actualización pretende ajustar el valor de la propiedad a su valor comercial actual, lo que perjudica el cálculo del impuesto predial. En Colombia, la reforma catastral se regula por el marco legal establecido en la Ley 1753 de 2015 (Congreso de la República de Colombia, 2015), el que introduce el catastro multipropósito para que la información catastral, además de tener un uso fiscal, se emplee en la planeación territorial y en el ordenamiento del suelo (Ministerio de Hacienda y Crédito Público de Colombia, 2018). De acuerdo con Gómez y Vargas (2019), la actualización de los registros de propiedades es un paso fundamental para los problemas fiscales por la no actualización de los valores, lo que impacta en la capacidad de los municipios para recaudar fondos.

### **El Impuesto Predial en Colombia**

El impuesto predial es un tributo que grava la propiedad de bienes raíces y es una fuente significativa de ingresos para los municipios en Colombia. Su base gravable se establece por el valor catastral de las propiedades, el que requiere ser actualizado regularmente (Departamento Nacional de Planeación [DNP], 2020). Para Restrepo y Quintero (2021), actualizar los avalúos puede incrementar la recaudación del impuesto y la carga fiscal para los contribuyentes, lo que afectaría su capacidad de pago.

## La Ceja del Tambo: Contexto Económico y Social

### Ubicación y Demografía

El municipio de La Ceja del Tambo está ubicado en el oriente del departamento de Antioquia, Colombia, a unos 45 km de la ciudad de Medellín. Asimismo, hace parte de la subregión del altiplano del oriente antioqueño, una zona que ha experimentado un crecimiento demográfico y económico en los últimos años. Así, la población de La Ceja se calcula en 64 000 personas concentradas en zonas urbanas, aunque también existe una parte considerable en áreas rurales (Departamento Administrativo Nacional de Estadística [DANE], 2023).

### Economía

El municipio tiene una economía diversa, agrícola y con crecimiento en los sectores industrial y de servicios, especialmente en los últimos años debido a su cercanía a Medellín y al desarrollo regional del oriente antioqueño.

**Agricultura:** Históricamente, La Ceja ha sido conocida por su producción agrícola en el cultivo de flores, hortalizas y fresas. La floricultura es primordial, debido a que es uno de los principales productores de flores de corte en la región y uno de los exportadores agrícolas más importantes de Antioquia.

**Industria:** en los últimos años, se ha evidenciado un notable crecimiento industrial en los sectores manufacturero y agroindustrial. Este avance ha sido favorecido por su ubicación estratégica en el corredor que une Medellín con otras áreas del oriente antioqueño.

**Turismo:** el municipio ha iniciado el desarrollo de un sector turístico enfocado en el ecoturismo y el turismo rural, lo que se debe a sus hermosos paisajes naturales y su clima templado.

### **Estratificación Socioeconómica**

La Ceja tiene una diversidad en su estratificación socioeconómica, donde predominan los estratos dos, tres y cuatro en las zonas urbanas. Los estratos más bajos (uno y dos) se ubican en áreas rurales y en algunas regiones periféricas urbanas, mientras que los estratos más altos (estrato cinco) están en urbanizaciones desarrolladas dentro del área urbana, las que son favorecidas por la expansión del mercado inmobiliario.

**Estrato uno y dos:** representan una población de bajos recursos dedicada a la agricultura de subsistencia o trabajos informales.

**Estrato tres y cuatro:** conforman la clase media del municipio, con empleos del sector servicio, comercio y actividades industriales ligeras.

**Estrato cinco:** ha crecido con el desarrollo de proyectos inmobiliarios dirigidos a residentes provenientes de Medellín y otras ciudades que buscan una mejor calidad de vida.

### **Desafíos Sociales**

**Desigualdad socioeconómica:** a pesar del crecimiento económico, existen brechas entre los estratos más bajos y los más altos, con el acceso desigual a servicios públicos, la educación de calidad y las oportunidades de empleo formal.

**Migración interna:** últimamente, La Ceja ha visto un incremento en la migración de personas que llegan de Medellín y otros lugares de Antioquia, lo que ha suscitado una mayor demanda de vivienda y servicios. Esta situación ha ejercido presión sobre la infraestructura urbana y los servicios públicos, con un aumento en los precios del mercado inmobiliario.

**Educación y salud:** el municipio cuenta con una red educativa pública y privada, sin embargo, enfrenta desafíos en la calidad de la educación en las zonas rurales. A nivel salud, La Ceja brinda servicios de atención primaria, aunque muchos residentes se ven obligados a viajar a municipios cercanos o a Medellín para recibir atención especializada.

### **Crecimiento Urbano y Mercado Inmobiliario**

El mercado inmobiliario de La Ceja ha crecido notablemente por la demanda de viviendas de estrato medio y alto, particularmente en áreas urbanas. Este auge se debe a la expansión de la clase media, el incremento del poder adquisitivo de la población local y la llegada de nuevos residentes de Medellín.

Este crecimiento ha elevado el valor de la tierra y de los inmuebles en las zonas urbanas, con expectativas sobre una mayor contribución al recaudo fiscal mediante el impuesto predial, en vista de la reforma catastral planificada para 2025.

### **Infraestructura y Servicios Públicos**

**Transporte:** La Ceja dispone de una buena conectividad vial hacia Medellín y otros municipios del oriente antioqueño, lo que facilita el comercio y el transporte de productos agrícolas. Pese a ello, con el aumento de la población, el municipio afronta desafíos en la gestión del tránsito y la movilidad urbana.

**Agua y saneamiento:** la cobertura de los servicios de agua potable y saneamiento es alta en las áreas urbanas, no obstante, se enfrentan retos respecto con la cobertura y la calidad del servicio en las zonas rurales más remotas.

### **Proyecciones a Futuro**

La Ceja del Tambo se proyecta como un municipio en expansión económica y poblacional, con oportunidades por el crecimiento agroindustrial y su posible integración con la región metropolitana de Medellín. Pese a ello, estos cambios tienen desafíos para la planeación urbana, la gestión de recursos naturales y la adaptación de su estructura tributaria, como lo ejemplifica la actualización catastral. Así, el impuesto predial es el rubro más importante, pues representa el 35 % de los ingresos corrientes del municipio (Alcaldía Municipal de La Ceja del Tambo, 2023). La implementación de la reforma catastral representa desafíos, en virtud de que los contribuyentes podrían experimentar aumentos en sus impuestos, con tensiones económicas en algunos sectores de la población.

### **Experiencia de Rionegro en la Actualización Catastral**

El municipio de Rionegro, Antioquia, ha liderado la aplicación del catastro multipropósito en Colombia. Su experiencia ha brindado importantes enseñanzas sobre cómo este proceso afecta social y económicamente a la comunidad. Así, la actualización catastral en Rionegro resultó en un incremento de los valores catastrales y del impuesto predial, lo que impactó de manera diferente a los estratos socioeconómicos (Instituto Geográfico Agustín Codazzi [IGAC], 2020). A continuación, se exponen los principales efectos:

**Aumento en la carga tributaria:** como resultado de la actualización del valor catastral, muchos contribuyentes experimentaron un incremento en el impuesto predial, particularmente en los estratos socioeconómicos más altos, donde los valores comerciales de los inmuebles se elevaron en los últimos años. Este aumento fue percibido como una carga económica adicional para las familias de estos sectores.

**Impacto en estratos bajos:** en los estratos socioeconómicos más bajos, aunque la actualización fue menos drástica respecto con el aumento del impuesto, se evidenció duda entre los residentes sobre su capacidad de pago. Así, se implementaron medidas como descuentos o pagos fraccionados, sin embargo, persistió el sentimiento de desigualdad.

**Reacciones sociales:** la falta de información pertinente sobre el proceso de actualización suscitó tensiones y descontento social. Muchos ciudadanos no entendían las razones detrás del incremento en sus obligaciones tributarias, lo que produjo manifestaciones de inconformidad y solicitudes de revisión de los valores catastrales.

**Desigualdad percibida:** la reforma se consideró un proceso injusto por las diferencias en el aumento de la carga tributaria en distintas áreas del municipio. Algunas zonas urbanas y en crecimiento sufrieron mayores incrementos, mientras que el impacto en las áreas rurales fue menos significativo. Cabe añadir que el análisis de esta experiencia es primordial para anticipar los posibles efectos en La Ceja del Tambo.

## **Proyección del Aumento en la Recaudación del Impuesto Predial en La Ceja del Tambo**

Según la Alcaldía Municipal de La Ceja del Tambo (2023) que contabilizan cerca de 35 000 predios y una base gravable total de 1,2 billones de pesos, se proyectará el aumento en la recaudación para el 2025. Por lo tanto, se espera que la reforma catastral impulse un crecimiento promedio del 25 % en la base gravable de los inmuebles, lo que se relacione con las tendencias denotadas en municipios similares después de realizar reformas catastrales (Restrepo y Quintero, 2021).

### ***Proyección para 2025***

- **Base gravable 2023:** 1,2 billones de pesos.
- **Base gravable proyectada 2025 (25 % de aumento):** 1,5 billones de pesos.
- **Recaudación proyectada 2023 (con tarifa promedio del 1 %):** \$ 12 000 000 000.
- **Recaudación proyectada 2025 (con tarifa promedio del 1 %):** \$ 15,000 000 000.

Para el año 2025, se espera una recaudación adicional de unos \$ 3,000 000 000 frente al año 2023.

### ***Actualización Catastral: el Impacto Económico y Social en La Ceja del Tambo***

La Ceja del Tambo está en una situación similar a la que enfrentó Rionegro antes de su reforma catastral. Al igual que en Rionegro, los valores catastrales en La Ceja han estado desactualizados por años, con una discrepancia entre el valor comercial de las propiedades y su valor registrado en el catastro. Con la aplicación de la actualización catastral en 2025, La Ceja experimentará efectos sociales semejantes a los de Rionegro por varias razones:

**Desajuste entre valor catastral y valor real:** en La Ceja, muchos inmuebles poseen un valor catastral inferior al del mercado. Al ajustarse este valor, se anticipa un incremento en el impuesto predial, lo que podría impactar a los propietarios de bienes de mayor valor y producir resistencia social, similar a lo ocurrido en Rionegro.

**Aumento en la percepción de inequidad:** la actualización podría generar sensaciones de injusticia si no se comunica correctamente o si los incrementos no incluyen mecanismos de compensación para los sectores más vulnerables. En Rionegro, algunos ciudadanos sintieron que la reforma beneficiaba a ciertos grupos de cuenta en comparación con otros.

**Tensiones sociales y falta de información:** al igual que en Rionegro, los contribuyentes de estratos bajos en La Ceja podrán tener dificultades para comprender las razones detrás del aumento en sus obligaciones fiscales. Esto podría producir malestar y tensiones sociales si no se aplican campañas pertinentes de educación y comunicación sobre la reforma.

**Efectos diferenciados según estratos:** así como en Rionegro, los impactos de la actualización catastral serán más evidentes en los estratos socioeconómicos altos, con un mayor crecimiento económico y aumentos en sus contribuciones. En los estratos bajos, aunque los incrementos podrían ser menores, existe el riesgo de perjudicar la capacidad de pago de estos hogares, lo que podría agravar las desigualdades sociales.

## Conclusiones

Se espera un aumento en la recaudación del impuesto predial para el año 2025, con un incremento proyectado del 25 % en la base gravable de los predios, con una recaudación adicional de unos \$ 3 000 000 000 frente al 2023.

En este sentido, los efectos sociales de la reforma catastral en La Ceja del Tambo podrían reflejar lo que sucedió en Rionegro: un aumento de las tensiones sociales, la percepción de inequidad y dificultades económicas para algunos sectores, particularmente si no se diseñan políticas de mitigación adecuadas y estrategias de comunicación claras.

En suma, la actualización catastral y el aumento en el recaudo del impuesto predial en La Ceja del Tambo proporcionan una oportunidad para optimizar las condiciones de infraestructura y servicios del municipio, al alinear las inversiones con las necesidades sociales y económicas emergentes. Si se planifica y gestiona de modo adecuado, estos recursos adicionales permitirán mejorar la calidad de vida de los residentes, fomentar un crecimiento sostenible y equitativo, así como promover un desarrollo urbano, social y económico integral.

## Referencias

- Alcaldía Municipal de La Ceja del Tambo. (2023). *Informe de gestión financiera del municipio de La Ceja*.
- Congreso de la República de Colombia. (2015). Ley 1753 de 2015. [Diario Oficial No. 49.538 de 9 de junio de 2015]. [Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”].
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2023). *Proyecciones de población y censos recientes*.
- Departamento Nacional de Planeación. (2020). *El impuesto predial y su relevancia para los municipios colombianos*.
- Gómez, J., y Vargas, M. (2019). Catastro multipropósito: La experiencia de implementación en Colombia. *Revista de Ordenamiento Territorial*, 16(2), 45-62.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2020). *Estudio sobre la actualización catastral en Rionegro, Antioquia*.
- Ministerio de Hacienda y Crédito Público de Colombia. (2018). *Catastro multipropósito: Un enfoque para la equidad fiscal en Colombia*.
- Restrepo, C., y Quintero, S. (2021). La reforma catastral y su impacto en la recaudación del impuesto predial en los municipios colombianos. *Revista de Economía y Administración Pública*, 39(1), 29-50.