

INCREMENTO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA EN LOS ÚLTIMOS
CINCO AÑOS

ANGELA MARIA BARRERA SANCHEZ

LUIS FABIAN LOPEZ BERMUDEZ

JORGE ARMANDO RODRIGUEZ RICO

Pontificia Universidad Javeriana
Facultad de ciencias Jurídicas
Especialización Derecho Tributario

Bogotá, octubre de 2018

INCREMENTO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA EN LOS ÚLTIMOS
CINCO AÑOS

ANGELA MARIA BARRERA SANCHEZ

LUIS FABIAN LOPEZ BERMUDEZ

JORGE ARMANDO RODRIGUEZ RICO

Monografía de Grado

Director

Dr. Harold Ferney Parra Ortiz

Pontificia Universidad Javeriana

Facultad de ciencias Jurídicas

Especialización Derecho Tributario

Bogotá, octubre de 2018

“La Universidad no se hace responsable por los conceptos emitidos por sus alumnos en sus trabajos de tesis. Solo velará por que no se publique nada contrario al dogma y a la moral católica y por qué las tesis no contengan ataques personales contra persona alguna, antes bien se vea en ellas el anhelo de buscar la verdad y la justicia”

TABLA DE CONTENIDO

1	PRESENTACIÓN.....	4
2	INTRODUCCIÓN.....	5
3	OBJETIVOS.....	6
3.1	OBJETIVO GENERAL	6
3.2	OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	6
4	MARCO LEGAL.....	7
4.1	CONSTITUCION POLITICA.....	7
4.2	ANTECEDENTES LEGALES.....	7
4.3	LEY 44 DE 1990	9
4.4	ACUERDO 52 DE 2013.....	10
5	MARCO TEÓRICO.....	12
5.1	EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO.....	12
5.2	BASE GRAVABLE	12
5.3	EL AVALÚO CATASTRAL	12
5.4	EL AUTOAVALÚO	13
5.5	ACTUALIZACION CATASTRAL	13
5.6	COMO SE ESTABLECE EL AVALÚO CATASTRAL DE CADA PREDIO.....	14
5.7	COMO SE REAJUSTA EL AVALUO CATASTRAL	15
5.8	INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL 2011-2017.....	15
5.9.	COMPARATIVO AVALUOS CATASTRALES POR AÑOS.....	20
5.10	VALOR COMERCIAL POR METRO CUADRADO.....	23
5.11	RECAUDO ACUMULADO	25
5.12	PORQUE SE INCREMENTA EL AVALUO.....	26
6	CONCLUSIONES.....	28
7	REFERENCIAS.....	29

1 PRESENTACIÓN

A raíz del golpe social y económico que ha surgido por el incremento de los avalúos catastrales y por ende el impuesto predial en el municipio de Chía durante los últimos años los habitantes y propietarios de inmuebles de esta zona se encuentran confundidos y desconcertados.

Realizaremos un estudio sobre este incremento en el municipio de Chía, tomando como base los fundamentos que la Alcaldía implemento para realizar los cálculos que originaron estas alzas tan descomunadas, así mismo para este análisis tendremos en cuenta la legislación que regula estos procesos.

2 INTRODUCCIÓN

El siguiente trabajo tiene como fin revisar la variación del impuesto predial en el municipio de Chía y su base gravable en los últimos cinco (5) años, teniendo en cuenta que en los últimos años el valor pagado por los contribuyentes se ha incrementado de una manera considerable. Se quiere con esta investigación encontrar el motivo de tal incremento y si tiene justificación en las valorizaciones por obras construidas en dicho municipio.

El municipio de Chía se encuentra ubicado en la Sabana Centro, es uno de los principales municipios en desarrollo que según estadísticas del DANE concentra el 1,2% de la producción del país y el 0,97% de la población nacional. Chía se encuentra ubicado se encuentra en las afueras de Bogotá, por tal razón es una de las principales opciones en materia de hábitat no solo de vivienda sino también de desarrollo comercial en los últimos años.

Es de resaltar que estos predios están conformados en su gran mayoría por predios de tipo rurales, sin embargo, la construcción de edificios para tema comercial como lo es la vivienda ha tenido un incremento muy importante y este va de la mano del mismo incremento del impuesto predial. Por tal motivo se busca analizar si este puede ser un factor a revisar en el aumento del impuesto predial en el municipio de Chía.

Se conoce de antemano que este impuesto distrital es uno de los más importantes en el recaudo para cada municipio y de este dependen sus ingresos en un porcentaje alto que le permitirá la ejecución de sus obras y presupuestos.

Tendremos en esta investigación dos enfoques que nos ayudaran con el desarrollo de la misma, en la primera trataremos el marco legal, en la cual podremos ver toda la normatividad y la reglamentación del impuesto predial, la evolución y cambios normativos que han tenido incidencia en este impuesto y continuaremos con el marco teórico, el objetivo de este es identificar las razones del por qué el incremento del impuesto predial, identificando las justificaciones y también como es la determinación del impuesto, la manera y razones de como la entidades correspondientes asignan los avalúos catastrales

3 OBJETIVOS

3.1 OBJETIVO GENERAL

Analizar la variación que ha tenido el avalúo catastral en el municipio de Chía tomando como base para el cálculo del impuesto predial de los últimos cinco años.

3.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

Establecer la razón del significativo incremento del impuesto predial del municipio de Chía en el año 2015.

Evaluar el impacto en los contribuyentes del incremento en el impuesto predial.

Identificar cada uno de los factores que conllevan al incremento del impuesto predial en el Municipio de Chía.

4 MARCO LEGAL

4.1 CONSTITUCION POLITICA

La Constitución política de 1886 examinaba al tributo como una privación de la propiedad con arreglo a la ley¹. La Cámara de Representante iniciaba el trámite legislativo para establecer tributos². La actual Constitución política de 1991 que establece el poder tributario presenta dos posiciones claramente encontradas, una interpretación centralista en el congreso en la creación de las leyes³, y una interpretación que difiere ya que atribuye la posibilidad de establecimiento de los tributos a los entes territoriales⁴.

En cuanto al impuesto predial se puede afirmar que es el único tributo que tiene rango constitucional, pues el artículo 317 de la Constitución Nacional reserva la potestad tributaria sobre la propiedad raíz para los municipios⁵.

4.2 ANTECEDENTES LEGALES

Los antecedentes históricos de este impuesto en Colombia, se remontan a la expedición de la ley primera que lo estableció. Las normas iniciales sobre el impuesto predial fueron expedidas durante los primeros años del siglo pasado. Con la Ley 34 de 1920 se definió una tarifa máxima del 2 por mil, que luego se incrementó en dos puntos durante la década del cuarenta con el fin de financiar el Fondo de Fomento Municipal y la Policía Rural. Desde la década del cincuenta y hasta comienzos de los ochenta, la legislación no introdujo mayores modificaciones al régimen del impuesto, salvo algunos ajustes

¹ Colombia, Constitución de 1886, Título III. De los derechos civiles y garantías sociales, artículo 32.

² Colombia, Constitución de 1886, Título VII. De la formación de las Leyes, artículos 79, 80 (102, inciso 2). Título XI. Del presidente y del vicepresidente de la República, artículo 118.

³ Colombia, Constitución de 1991, Título VI De la Rama Legislativa. Capítulo III. De las Leyes, art 150

⁴ Colombia, Constitución de 1991, Título XII Del Régimen económico y de la hacienda pública. Capítulo I. De las Disposiciones Generales, art 338

⁵ <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-707211>

tarifarios. A comienzos de los ochenta, La Misión de Finanzas Intergubernamentales, destacó algunos problemas asociados al impuesto predial, como su inelasticidad frente al PIB, las deficiencias en la administración de los cobros, la desactualización de los avalúos y el gran número de exenciones, que cobijaban en promedio hasta el 10% de los predios. De acuerdo con el Informe de la Misión, en 1980 las tasas efectivas de tributación fluctuaban entre 2 y 4 por mil para las capitales de departamento frente a una tarifa nominal legal de 8 por mil. Para el resto de municipios, la tarifa promedio efectiva se estimó en 2.6 por mil frente al 4 por mil establecido en la Ley 27. Por todo lo anterior, la Misión encontró que Colombia era uno de los países latinoamericanos con el rendimiento más bajo de tributación a la propiedad (Misión de Finanzas Intergubernamentales, 1981). A partir de las recomendaciones de la Misión y con el objeto de elevar el nivel de los recaudos municipales, se expidió la Ley 14 de 1983, la cual introdujo modificaciones de fondo en el manejo de los impuestos regionales y locales. En el caso del impuesto predial la Ley realizó las siguientes modificaciones: i) estableció el reajuste de los avalúos catastrales, ii) facultó a los Concejos Municipales para fijar las tarifas del impuesto dentro de un rango entre el 4 y 12 por mil, y iii) definió algunas sobretasas con destinación específica. Posteriormente, la Ley 75 de 1986 realizó algunos ajustes a los criterios y periodos de actualización de los avalúos catastrales definidos en la Ley 14. Los criterios para efectuar los reajustes anuales de los avalúos catastrales fueron revisados por la Ley 242 de 1995, que introdujo el criterio de meta de inflación total, y la Ley 388 de 1997, que discriminó los criterios para los incrementos con base en el tipo de predio. Para el caso de Bogotá, el Decreto-Ley 1421 de 1993 señaló que, a partir del año gravable de 1994, la base del impuesto sería el valor que mediante autoevaluó estableciera el contribuyente, el cual no podría ser inferior al avalúo catastral del año inmediatamente anterior. Los Concejos Municipales, a lo largo del tiempo, han venido aprobando una serie de tratamientos preferenciales que incluyen exclusiones, exenciones, y reducciones especiales en la tarifa y en el valor del impuesto predial. En 1963, dictó el congreso la Ley 29, mediante la cual se hace un reconocimiento expreso en el sentido de que los patrimonios y rentas de los Municipios, son de exclusiva propiedad de éstos y gozan de las mismas garantías que los derechos de los particulares; en consecuencia, son los Concejos Municipales los que puedan disponer de ellos y decretar exenciones y exoneraciones impositivas acordes con la constitución, la Ley y las ordenanzas. Durante los últimos años no se han realizado ajustes normativos importantes sobre el impuesto

predial. Sin embargo, tanto la Misión del Ingreso Público (MIP) como la Contraloría General de la República (CGR) propusieron recientemente una serie de medidas de ajuste para mejorar los niveles de recaudo municipal. En 30 el caso del predial, la CGR recomendó la actualización de los catastros y el aumento del límite inferior del rango de tarifas del 1 al 4 por mil. Por su parte, la MIP hizo énfasis en la necesidad de actualizar los catastros, como resultado del cumplimiento de unas normas de “actualización periódica” asegurando los recursos financieros para llevar a cabo este proceso.⁶

4.3 LEY 44 DE 1990

Ley 44 de 1990 fusionó el impuesto predial con los gravámenes de parques y arborización, el de estratificación socioeconómica y la sobretasa al levantamiento catastral y lo denominó Impuesto predial Unificado (IPU). Así mismo, definió que la base del impuesto sería el avalúo catastral o el autoevalúo, una vez establecida la declaración anual del Impuesto. También se modificó el rango de tarifas para situarlo entre el 1 y el 16 por mil. Para la definición de estas tarifas los Concejos municipales, siguiendo principios de progresividad, deberían tener en cuenta los siguientes criterios: a) el estrato socioeconómico; b) el uso del suelo en el sector urbano; y c) la antigüedad de la formación o actualización del catastro. Instauró que la base anual del impuesto se ajustará de acuerdo al valor de los avalúos catastrales, que será actualizado el 1 de enero de cada año la Ley ordenó que el Gobierno Nacional, previo concepto del CONPES, debería fijar incrementos anuales que no fuesen ni inferiores al 70% ni superior al 100% del IPC observado.⁷

⁶ Banco de la Republica. Subgerencia estudios económicos. El impuesto predial en Colombia: evolución reciente, comportamiento de las tarifas y potencial recaudo. Ana María Iregui B, Lilia Melo B, Jorge Ramos F. Bogotá diciembre 2003

⁷ Ley 44 de 1990 por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias. Capítulo I. Del impuesto predial unificado, art 1,3, 4 y 8

4.4 ACUERDO 52 DE 2013

El Impuesto Predial Unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces ubicados en el Municipio de Chía y se genera por la existencia del predio⁸. Este es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces, podrá hacerse efectivo con el respectivo predio independientemente de quien sea su propietario, de tal forma que el municipio de Chía podrá perseguir el inmueble sea quien fuere el que lo posea, y a cualquier título que lo haya adquirido. Esta disposición no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido el inmueble en pública subasta ordenada por el juez, caso en el cual el juez deberá cubrirlos con cargo al producto del remate⁹.

El sujeto activo del Impuesto Predial Unificado es el Municipio de Chía, entidad territorial en cuyo favor se establece este Impuesto y por ende quien tiene las potestades de gestión, administración, recaudación, determinación, discusión, devolución y cobro, además de las demás actuaciones que resulten necesarias para el adecuado ejercicio de la misma.¹⁰

En materia de impuesto predial los bienes de uso público y obra de infraestructura continuarán excluidos de tales tributos, excepto las áreas ocupadas por establecimientos mercantiles. Son sujetos pasivos del impuesto predial, los tenedores a título de arrendamiento, uso, usufructo u otra forma de explotación comercial que se haga mediante establecimiento mercantil dentro de las áreas objeto del contrato de concesión correspondientes a puertos aéreos y marítimos. En este caso la base gravable se determinará así: a) Para los arrendatarios el valor de la tenencia equivale a un canon de arrendamiento mensual; b) Para los usuarios o usufructuarios el valor del derecho de uso del área objeto de tales derechos será objeto de valoración pericial; c) En los demás casos la base gravable será el avalúo que resulte de la proporción de áreas sujetas a explotación, teniendo en cuenta la información de la base catastral. En los contratos de cuenta de participación el responsable del cumplimiento de la obligación de declarar es el

⁸ Acuerdo 52 de 2013, Artículo 13, Hecho generador

⁹ Acuerdo 52 de 2013, Artículo 14, Carácter real del Impuesto Predial Unificado.

¹⁰ Acuerdo 52 de 2013, Artículo 15, Sujeto Activo.

socio gestor; en los consorcios, socios o partícipes de los consorcios, uniones temporales, los será el representante de la forma contractual”.

Cuando se trate de predios vinculados y/o constitutivos de un patrimonio autónomo serán sujetos pasivos del gravamen los respectivos fideicomitentes y/o beneficiarios del respectivo patrimonio. Son responsables por las obligaciones formales y sustanciales del impuesto, en su calidad de sujetos pasivos.¹¹

Así mismo el monto del impuesto se establece mediante la multiplicación del avalúo por la tarifa correspondiente y dividiendo luego entre mil (1.000).¹²

¹¹ Acuerdo 52 de 2013, Artículo 16, Sujeto Pasivo.

¹² Acuerdo 52 de 2013, Artículo 18, Base Gravable.

5 MARCO TEÓRICO

5.1 EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Es un gravamen real de carácter municipal a través del cual cada municipio cobra por los bienes inmuebles que se encuentran dentro de su territorio. Estos pueden ser embargados sin considerar si es el propietario o el poseedor del mismo y sin tener en cuenta las deudas que el inmueble soporta.

5.2 BASE GRAVABLE

Para el municipio de Chía el impuesto predial se liquidara con base en el avalúo catastral que será determinado por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (IGAC) tanto para las zonas rurales como para las zonas urbanas.

5.3 EL AVALÚO CATASTRAL

El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.¹³

El avalúo catastral es el valor asignado a cada predio por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso los supere. Para el efecto, las autoridades catastrales desarrollarán los modelos que reflejen el valor

¹³ Resolución 70 de 2011. Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral. Título I Del Catastro en General. Capítulo I Conceptos Generales. Art 8.

de los predios en el mercado inmobiliario de acuerdo con sus condiciones y características.¹⁴

5.4 EL AUTOAVALÚO

Los propietarios o poseedores de los predios ubicados en la jurisdicción del Municipio de Chía, una vez pagado el impuesto determinado en la facturación, podrán dentro de la misma vigencia fiscal, liquidar y pagar mayores valores a los facturados, diligenciando una declaración adicional de mayor valor, en la cual se registrará el mayor valor del avalúo que declaran y liquidarán el impuesto correspondiente.¹⁵

La declaración adicional de mayor valor es una declaración de autoavalúo y de acuerdo a la normatividad de los impuestos nacionales podrá servir como costo fiscal para determinar la renta o ganancia ocasional que se produzca al momento de la enajenación de los inmuebles que constituyan activos fijos para el contribuyente.¹⁶

5.5 ACTUALIZACION CATASTRAL

De acuerdo a la definición dada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, la actualización catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físicos y jurídicos del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario¹⁷.

¹⁴ Resolución 70 de 2011. Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral. Título I Del Catastro en General. Capítulo I Conceptos Generales. Art 8. Parágrafo 2

¹⁵ Acuerdo 52 de 2013. Artículo 30. DECLARACIÓN ADICIONAL DE MAYOR VALOR.

¹⁶ Acuerdo 52 de 2013. Artículo 30. DECLARACIÓN ADICIONAL DE MAYOR VALOR. Parágrafo.

¹⁷ Artículo 97 de la Resolución 70 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles.¹⁸

Las autoridades catastrales tendrán en obligación de formar los Catastros o actualizarlos en el curso de períodos de cinco (5) años en todos los Municipios del país, con el fin de revisar los elementos físico y jurídico del Catastro y eliminar las posibles disparidades. En el avalúo catastral originadas en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.¹⁹

Pese a esta norma la última actualización catastral que realizó el Municipio de Chía fue en el año 2004 el cual entro en vigencia en el 2005, después de esta debía realizarse nuevamente la actualización catastral en el año 2009 pero esta no se dio sino nueve (9) años después lo que significa que se presentó en el 2014, por lo cual se dio un impacto tan grande en los contribuyentes puesto que el incremento no fue progresivo.

5.6 COMO SE ESTABLECE EL AVALÚO CATASTRAL DE CADA PREDIO

Las labores catastrales las realiza el Instituto Geográfico Agustín Codazzi para todo el país. La normatividad vigente sobre esta materia está contenida en la Resolución 70 de 2011 Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral.

La liquidación de los avalúos se realizará con fundamento en los valores unitarios fijados para la zona homogénea geoeconómica, en el precio unitario del tipo de construcción o edificación, y en las correspondientes áreas del terreno de las construcciones o edificaciones.

¹⁸ Ley 14 de 1983, artículo 3.

¹⁹ Ley 14 de 1983, artículo 5.

El avalúo de cada predio se obtendrá por la adición de los avalúos practicados independientemente para los terrenos y para las construcciones o edificaciones en él comprendidas.²⁰

5.7 COMO SE REAJUSTA EL AVALUO CATASTRAL

El reajuste anual de los avalúos catastrales tiene como propósito que la base gravable del impuesto predial evolucione en correspondencia con el valor del patrimonio de los propietarios o poseedores. El reajuste a los avalúos catastrales se realiza considerando tres criterios básicos: (i) la meta de inflación; (ii) el Índice de Precios al Productor (IPP) agropecuario; y (iii) el Índice de Valoración Predial (IVP). La metodología de cálculo del IVP consiste en calcular la variación porcentual promedio del valor de los predios urbanos del país con destino económico habitacional, ubicados en veintidós ciudades capitales. Para la recolección de la información de 2016, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y el IGAC diseñaron una muestra probabilística de 4.919 predios urbanos de los cuales fueron efectivos 4.789. Para los predios efectivos de la muestra, se utilizó como unidad de observación el avalúo comercial de dichos inmuebles, entre septiembre de 2015 y septiembre de 2016²¹.

5.8 INDICE AVALUO CATASTRAL 2014 / 2015 / 2017

De acuerdo con la investigación realizada en el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (IGAC) la cual es la entidad encargada los avalúos catastrales a nivel Nacional, los datos estadísticos que nos facilitó esta entidad fueron los siguientes:

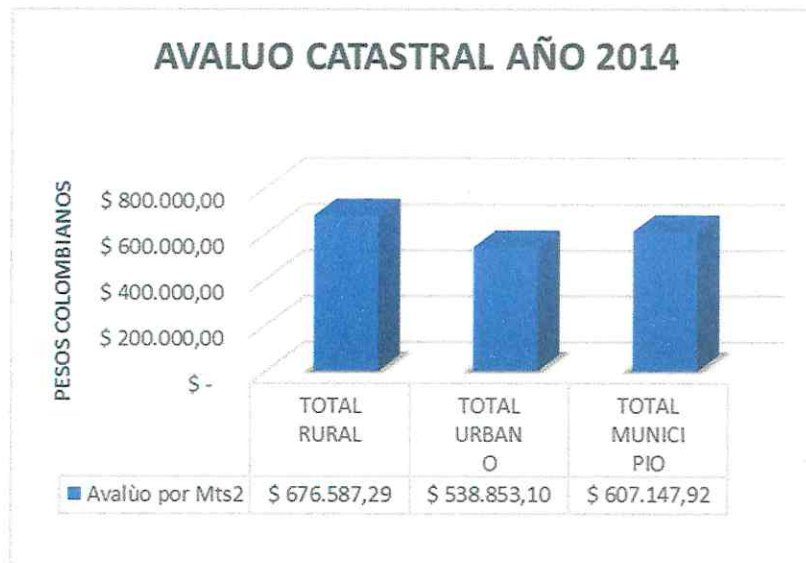
²⁰ Artículo 91, Resolución 70 del 2011

²¹ CONSEJO NACIONAL DE POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN (diciembre de 2016) Reajuste de avalúos catastrales para la vigencia 2017

RURAL AÑO 2014				
	Propiedades	AREA CONSTR (MTS2)	\$ AVALÚO	\$ AVALÚO MTS2
PREDIOS	8.405	1.307.341	\$ 846.514.602.500	\$ 647.508,65
MEJORAS	449	105.875	\$ 16.661.930.500	\$ 157.373,61
CONDOMINIOS	4.682	667.593	\$ 534.528.772.200	\$ 800.680,61
PROP. HORIZONTAL	1.362	91.849	\$ 73.703.341.000	\$ 802.440,32
PREDIOS ESTATALES	70	13.808	\$ 7.871.486.000	\$ 570.067,06
CONDOMINIOS ESTATALES	4		\$ 54.979.000	
TOTAL	14.972	2.186.466	\$ 1.479.335.111.200	\$ 676.587,29

URBANO AÑO 2014				
	Propiedades	AREA CONSTR (MTS2)	\$ AVALÚO	\$ AVALÚO MTS2
PREDIOS	9.419	1.248.784	\$ 627.455.986.000	\$ 800.558,46
MEJORAS	107	11.794	\$ 2.440.140.000	\$ 387.286,31
CONDOMINIOS	7.875	760.406	\$ 430.885.492.000	\$ 939.854,84
PROP. HORIZONTAL	2.961	161.057	\$ 109.436.184.000	\$ 1.031.999,44
PREDIOS ESTATALES	145	40.930	\$ 26.473.670.000	\$ 942.239,59
CONDOMINIOS ESTATALES	10	138	\$ 1.237.698.000	\$ 8.968.826,09
TOTAL	20.517	2.223.109	\$ 1.197.929.170.000	\$ 538.853,10

FUENTE: ESTADISTICAS CATASTRALES, SUBDIRECCION NACIONAL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI.



FUENTE: ESTADISTICAS CATASTRALES, SUBDIRECCION NACIONAL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI.

Como se puede observar en los datos anteriores que se encuentran en el IGAC en el municipio de Chía el valor de metro cuadrado se divide entre rural y urbano, teniendo en cuenta que en el 2014 aproximadamente el 48% de las propiedades del municipio eran rurales, el valor promedio por metro cuadrado de avalúo catastral en los inmuebles rurales fue de seiscientos setenta y seis mil quinientos ochenta y siete pesos moneda corriente (\$676.587) y en el valor promedio por metro cuadrado en la parte urbana fue de

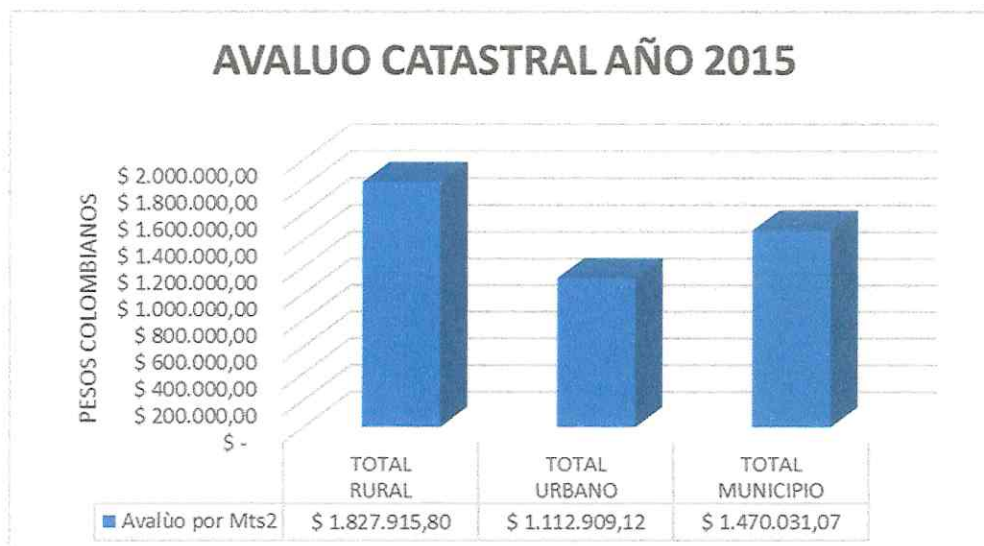
quinientos ochenta y tres mil ochocientos cincuenta y tres pesos moneda corriente (\$583.853). Para el año 2014 el valor por metro cuadrado de avalúo catastral en promedio del municipio de Chía era de seiscientos siete mil ciento cuarenta y siete pesos moneda corriente (\$ 607.147).

Las siguientes cifras son los valores de avalúos catastrales por el año 2015 tomando las mismas consideraciones del 2014.

RURAL AÑO 2015				
	Propiedades	AREA CONSTR (MTS2)	\$ AVALÚO	\$ AVALÚO MTS2
PREDIOS	8.549	1.815.813	\$ 3.435.855.649.000	\$ 1.892.185,84
MEJORAS	321	75.561	\$ 14.388.648.000	\$ 190.424,27
CONDOMINIOS	4.606	948.003	\$ 1.682.903.791.200	\$ 1.775.209,35
PROP. HORIZONTAL	2.039	162.001	\$ 335.804.062.000	\$ 2.072.851,78
PREDIOS ESTATALES	70	23.987	\$ 60.606.477.000	\$ 2.526.638,47
CONDOMINIOS ESTATALES	3		\$ 553.851.000	
TOTAL	15.588	3.025.365	\$ 5.530.112.478.200	\$ 1.827.915,80

URBANO AÑO 2015				
	Propiedades	AREA CONSTR (MTS2)	\$ AVALÚO	\$ AVALÚO MTS2
PREDIOS	9.448	1.681.348	\$ 1.772.311.262.000	\$ 1.054.101,39
MEJORAS	94	11.955	\$ 2.881.357.000	\$ 241.016,90
CONDOMINIOS	4.302	524.543	\$ 552.077.905.000	\$ 1.052.493,13
PROP. HORIZONTAL	9.939	757.635	\$ 717.951.227.000	\$ 947.621,52
PREDIOS ESTATALES	153	55.906	\$ 88.484.926.000	\$ 1.582.744,71
CONDOMINIOS ESTATALES	3		\$ 3.382.380.000	
PROPIEDAD HORIZONTAL	4	440	\$ 189.518.000	\$ 430.722,73
TOTAL	23.943	3.031.827	\$ 3.374.147.929.000	\$ 1.112.909,12

FUENTE: ESTADISTICAS CATASTRALES, SUBDIRECCION NACIONAL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI.



FUENTE: ESTADISTICAS CATASTRALES, SUBDIRECCION NACIONAL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI.

En el año 2015 finalmente se realizó la actualización del avalúo catastral de los inmuebles del Municipio de Chía después de 10 años por lo que el incremento del valor de los inmuebles de este Municipio son superiores a los esperados por los habitantes, ya que el incremento que se dio en el valor del avalúo fue por encima del 100%, lo que conllevaría un impacto directo en la economía de cada uno de los propietarios de los inmuebles.

Como se evidencia en las cifras anteriores el valor del avalúo catastral promedio del metro cuadrado en los predios rurales fue de un millón ochocientos veintisiete mil novecientos quince pesos con ochenta centavos (\$1.827.915,80), el de los predios urbanos fue de un millón ciento doce mil novecientos nueve pesos con doce centavos (\$1.112.909,12) y en general el valor promedio del avalúo catastral para el Municipio de Chía en el 2015 fue de un millón cuatrocientos setenta mil treinta y un pesos con cero siete centavos, lo que refleja un incremento general del ciento cuarenta y dos por ciento (142%) con respecto al 2014.

Para el año 2017 se presentaron las siguientes cifras:

RURAL AÑO 2017				
	Propiedades	AREA CONSTR (MTS2)	\$ AVALÚO	\$ AVALÚO MTS2
PREDIOS	8.623	1.789.580	\$ 3.657.718.347.000,00	\$ 2.043.897,64
MEJORAS	325	227.217	\$ 138.606.580.000,00	\$ 610.018,53
CONDOMINIOS	4.739	946.657	\$ 1.787.858.462.000,00	\$ 1.888.602,17
PROP. HORIZONTAL	2.434	196.544	\$ 411.821.837.000,00	\$ 2.095.316,25
PREDIOS ESTATALES	70	23.987	\$ 64.298.386.000,00	\$ 2.680.551,38
CONDOMINIOS ESTATALES	3		\$ 587.581.000,00	
TOTAL	16.194	3.183.985	\$ 6.060.891.193.000,00	\$ 1.903.555,20
URBANO AÑO 2017				
	Propiedades	AREA CONSTR (MTS2)	\$ AVALÚO	\$ AVALÚO MTS2
PREDIOS	9.476	1.655.339	\$ 1.986.881.386.000,00	\$ 1.200.286,70
MEJORAS	89	11.347	\$ 3.419.666.000,00	\$ 301.371,82
CONDOMINIOS	4.328	525.439	\$ 619.298.620.000,00	\$ 1.178.630,86
PROP. HORIZONTAL	12.743	876.017	\$ 944.302.062.000,00	\$ 1.077.949,47
PREDIOS ESTATALES	152	53.331	\$ 92.951.780.000,00	\$ 1.742.922,13
CONDOMINIOS ESTATALES	3		\$ 3.588.367.000,00	
TOTAL	26.791	3.121.473	\$ 3.650.441.881.000,00	\$ 1.169.461,30

FUENTE: ESTADISTICAS CATASTRALES, SUBDIRECCION NACIONAL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI.



FUENTE: ESTADISTICAS CATASTRALES, SUBDIRECCION NACIONAL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI.

Después del desbordado incremento que se presentó entre los años 2014 y 2015 debido a la falta de actualización del valor catastral de los inmuebles, para el año 2017 se puede observar que hay un incremento en el valor de los avalúos catastrales del Municipio de Chía pero conservando las proporciones, ya que como se evidencia en las cifras anteriores entre el año 2015 y 2017 en los predios rurales hubo un incremento del cuatro punto catorce por ciento (4.14%) teniendo un valor promedio por metro cuadrado en el 2017 de un millón novecientos tres mil quinientos cincuenta y cinco pesos con veinte centavos (\$1.903.555,20), y para los predios urbanos el incremento fue del cinco punto cero ocho por ciento (5.08%), con un valor promedio por metro cuadrado para el año 2017 de un millón ciento sesenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y un pesos con treinta centavos (\$1.169.461,30).

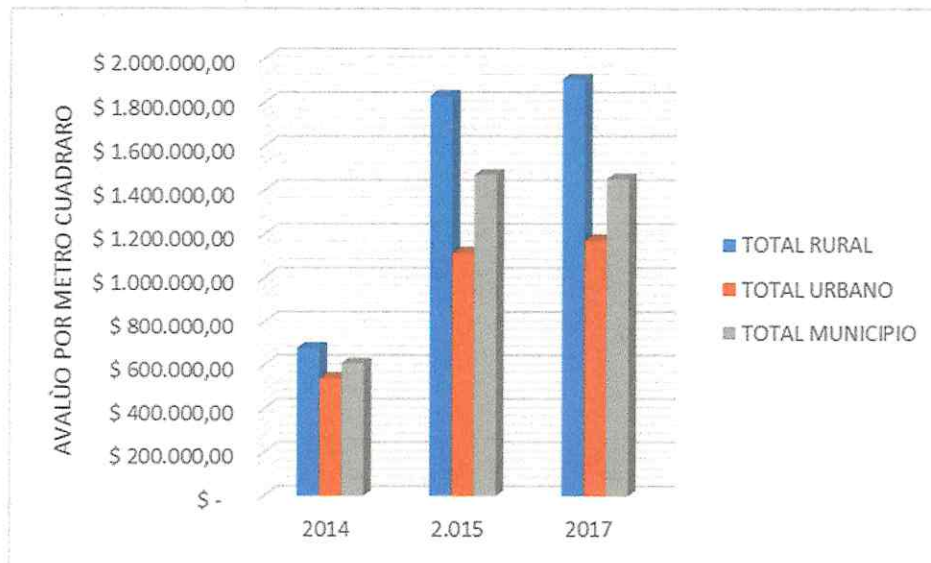
Para el 2017 del valor del avalúo catastral por metro cuadrado promedio para el Municipio de Chía fue de un millón cuatrocientos cincuenta mil ciento cuarenta y siete pesos con catorce centavos (\$1.450.147,14) lo que representa una disminución entre el año 2015 y 2017 del uno punto treinta y cinco por ciento (1.35%).

5.9. COMPARATIVO AVALUOS CATASTRALES POR AÑOS

	2014	2015	2017
TOTAL RURAL	\$ 676.587,29	\$ 1.827.915,80	\$ 1.903.555,20
TOTAL URBANO	\$ 538.853,10	\$ 1.112.909,12	\$ 1.169.461,30
TOTAL MUNICIPIO	\$ 607.147,92	\$ 1.470.031,07	\$ 1.450.147,14

FUENTE: ESTADISTICAS CATASTRALES, SUBDIRECCION NACIONAL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI.

Con base a los datos anteriores a continuacion revisaremos el incremento de los avaluos catastrales para los años 2014, 2015 y 2017 e identificaremos cual fue el impacto en valores absolutos de la actualizacion ya mencionada anteriormente



FUENTE: ESTADISTICAS CATASTRALES, SUBDIRECCION NACIONAL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI.

En lo investigado en el IGAC de como realizan la actualizaciones de avalúos catastrales y el procedimiento que realizan ellos se basan en la norma primaria de catastro que es la ley 14 de 1983 la cual establece según el artículo 1 que hay unos periodos para actualizar el avalúo catastral, el primer proceso para esto es identificar físicamente los predios, después de esto se debe obtener la información jurídica es decir quién es el propietario o poseedor de los inmuebles y se identifican las construcciones, paralelamente se realiza un estudio físico y económico por zonas es decir son masivos no son puntuales, se colocan valores por metro cuadrado de terreno, de construcción y en el caso rural por hectáreas. Cuando se termina el estudio se cruzan las dos informaciones

un predio queda identificado con un valor por metros cuadrados y en el estudio de acuerdo a su ubicación a que zona le corresponde y esto nos indica cómo se debe liquidar a valor por metro cuadrado si es urbano o por hectárea si es rural, en algunos caso un predio puede tener en su avalúo más de una zona , por ejemplo puede tener una parte de valor comercial y otra de valor de vivienda, cada una de estas tienen tablas diferentes para su liquidación, pero en casos en el mismo predio pueden existir estos dos tipos de avalúos y se aplicara diferente tabla al mismo predio. En los siguientes años ellos dicen que viene el proceso de conservación que es actualizar todos los años con lo que ya está vigente , un ejemplo claro es con un valor de un lote al cual se le hace una construcción al siguiente año se debe actualizar por metro cuadrado del estudio vigente y anualmente se incrementa lo que dice por decreto el gobierno, es de anotar que el que el mercado inmobiliario crece más rápido los precios y por esta razón se hace necesario una actualización catastral que fue lo que ocurrió en el municipio de Chía en el año 2015 el cual genera un gran incremento debido a que el valor de metro cuadrado comercialmente que más adelante los revisaremos ya empezaba a ser costoso, en cuanto las limitaciones para los incrementos esta marcada la ley 44 de 1990 donde establece en el artículo 6 que dice lo siguiente “Límites del Impuesto. A partir del año en el cual entre en aplicación la formación catastral de los predios, en los términos de la Ley 14 de 1983, e Impuesto Predial Unificado resultante con base en el nuevo avalúo, no podrá exceder del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, o del impuesto predial, según el caso. La limitación prevista en este artículo no se aplicará para los predios que se incorporen por primera vez al catastro, ni para los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados. Tampoco se aplicará para los predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada”. Después esta la ley 1450 del año 2011 en el artículo 23 modifico el artículo 4 que habla del incremento de la tarifa mínima del impuesto predial unificado el cual quedo de la siguiente manera “La tarifa del impuesto predial unificado, a que se refiere la presente ley, será fijada por los respectivos Concejos municipales y distritales y oscilará entre el 5 por mil y el 16 por mil del respectivo avalúo.

Las tarifas deberán establecerse en cada municipio o distrito de manera diferencial y progresiva, teniendo en cuenta factores tales como:

1. Los estratos socioeconómicos.

2. Los usos del suelo en el sector urbano.
3. La antigüedad de la formación o actualización del Catastro.
4. El rango de área.
5. Avalúo Catastral.

A la propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario estrato 1, 2 y 3 y cuyo precio sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv), se le aplicará las tarifas que establezca el respectivo Concejo Municipal o Distrital a partir del 2012 entre el 1 por mil y el 16 por mil.”

De acuerdo a lo anterior el incremento en el año 2014 al 2015, en el cual se realizó la actualización catastral con forme al mercado inmobiliario en el año 2014 y entrando en vigencia en el 2015, respeto los límites de estas dos leyes ya que el incremento fue de la base en este caso el valor de avalúo catastral realizado por el IGAC y no en la tasa la cual ya estaba decretada por el municipio de Chía como se muestra a continuación:

RANGO PREDIOS RURALES DE ESTRATOS 1 Y 2		Tarifa año 2014 y siguientes
AVALUO INICIAL	AVALÚO-FINAL	Por mil
0	61.019.000	3.4290

RANGO PREDIOS RURALES, OTROS ESTRATOS Y USOS		Tarifa año 2014 y siguientes
AVALUO INICIAL	AVALÚO-FINAL	Por mil
0	110.945.000	5,0
110.945.001	188.607.000	5,7145
188.607.001	277.364.000	6,858
277.364.001	388.310.000	8,001
388.310.001	532.839.000	9,143
532.839.001	721.146.000	10,287
721.146.001	843.038.000	11,43
843.038.001	1.170.087.000	12,572
1.170.087.001	1.553.238.000	13,716
1.553.238.001	2.218.913.000	14,86
2.218.913.000	En adelante	15,999999

FUENTE: ACUERDO No. 52 DE 2013, CONCEJO MUNICIPAL DE CHÍA.

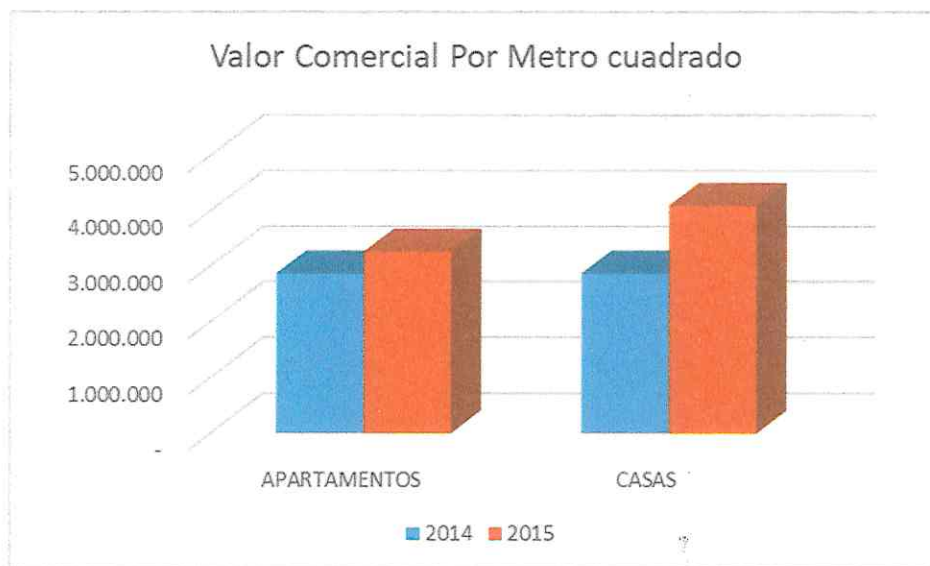
RANGO PREDIOS URBANOS DE ESTRATOS 1 Y 2		Tarifa año 2014 y siguientes
AVALUO INICIAL	AVALUO-FINAL	Por mil
0	63.724.000	3.4290

RANGO PREDIOS URBANOS, OTROS ESTRATOS Y USOS		Tarifa año 2014 y siguientes
AVALUO INICIAL	AVALUO-FINAL	Por mil
0	115.861.000	5,0
115.861.001	196.984.000	5,7145
196.984.001	289.652.000	6,858
289.652.001	405.513.000	8,001
405.513.001	556.133.000	9,143
556.133.001	793.097.000	10,287
793.097.001	981.726.000	11,43
981.726.001	1.274.471.000	12,572
1.274.471.001	1.822.054.000	13,716
1.822.054.001	2.312.220.000	14,86
2.312.220.001	En adelante	15,999999

FUENTE: ACUERDO No. 52 DE 2013, CONCEJO MUNICIPAL DE CHÍA.

En cuanto el incremento en valor de avalúo catastral de metro cuadrado de los predios rurales podemos ver un incremento del 170% en los predios rurales pasando de \$676.587 a \$ 1.827.916, los urbanos tuvieron un incremento del 107% de \$574.056 a \$1.112.909 y en promedio en el municipio de Chía el incremento del año 2014 al 2015 fue de 142% de \$ 607.148 a \$ 1.470.000. Es de anotar que estas actualizaciones no fueron mayores a los precios comerciales que se manejaban en el mercado inmobiliario.

5.10 VALOR COMERCIAL POR METRO CUADRADO



FUENTE: FINCA RAIZ

Según un informe del metro cuadrado de la empresa fincaraiz.com durante el año 2014 las casas y apartamentos de la zona de chia tenían un precio comercial por metro cuadrado de \$2.860.800.

ZONA 6 CHÍA, CAJICÁ, SOPÓ, LA CALERA, TOCANCIPÁ Y ZIPAQUIRÁ			
Sector	Tipo	Área	Precio x m² Apróx (Miles \$)
Chía			
Cajicá			
Sopó			
La Calera	Apartamentos y Casas	Desde 46,73 hasta 305,00 Mts ²	2.860.800
Tocancipá			
Zipaquirá			
Cota			
Tabio			

FUENTE: FINCA RAIZ

La zona de Chía y municipios aledaños al norte de Bogotá presenta desde abril una caída en el costo del metro cuadrado, para ese mes el precio por mt² se encontraba en \$3.001.200. Desde mayo el precio por mt² descendió con un valor de \$2.991.500 llegando a su valor mínimo en octubre con \$2.860.800 por metro cuadrado.

La zona de Chía y municipios cercanos al norte de Bogotá presenta un leve aumento en el promedio del costo del metro cuadrado de apartamentos, en el cuarto trimestre del 2015 el promedio se encontraba \$3.248.300, mientras que para el primer trimestre del 2016 es de \$3.257.800. En cuanto a las casas, el promedio del valor del metro cuadrado para esta zona ha aumentado. En el cuarto trimestre del 2015 el promedio era de \$4.088.723, mientras el promedio del valor del metro cuadrado para el primer trimestre del 2016 es \$4.227.879.

ZONA 6 CHÍA Y MUNICIPIOS			
Sector	Tipo	Área	Precio promedio m2
Cajicá	Apartamentos	Desde 60,19 hasta 222,00 Mts ²	3.257.800
Chía			
Cota			
La Calera			
Sopó			
Tabio			
Tocancipá			
Zipaquirá			

FUENTE: FINCA RAIZ

ZONA 6 CHÍA Y MUNICIPIOS			
Sector	Tipo	Área	Precio promedio m2
Cajicá	Casas	Desde 60,38 hasta 295,30 Mts ²	4.227.879
Chía			
Cota			
La Calera			
Sopó			
Tabio			
Tocancipá			
Zipaquirá			

FUENTE: FINCA RAIZ

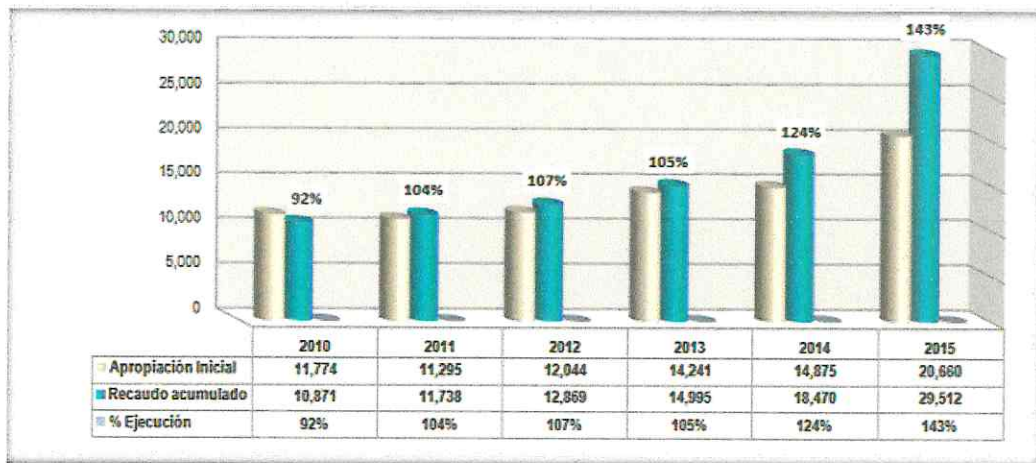
El valor comercial del metro cuadrado del año 2014 a 2015 para las casas en la zona de chia sufrió un incremento de 42.92% y los apartamentos tuvo un alza de 13.55%, así se evidencia que la problemática del incremento del avalúo catastral para estos años afectó considerablemente a los inmuebles de tipo casa.

5.11 RECUAUDO ACUMULADO

Debido a la falta de actualización del avalúo catastral de los bienes tanto rurales como urbanos del Municipio de Chía es que se evidencia un incremento mayor en el recaudo del año 2015, esto no es precisamente a que los contribuyentes hayan mejorado su conducta de pago sino a la falta de actualización de los predios.

Según la Ley 14 de 1983 el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (IGAC) debe realizar actualización del valor del avalúo catastral de todos los predios, pero para el caso

del Municipio de Chía esto ocurrió en el 2015 después de diez (10) años sin tener ningún incremento en el valor, este es el motivo por el cual el recaudo incremento puesto que el valor a pagar por los contribuyentes fue mayor.



Cifras en millones de pesos
Fuente: Dirección Financiera

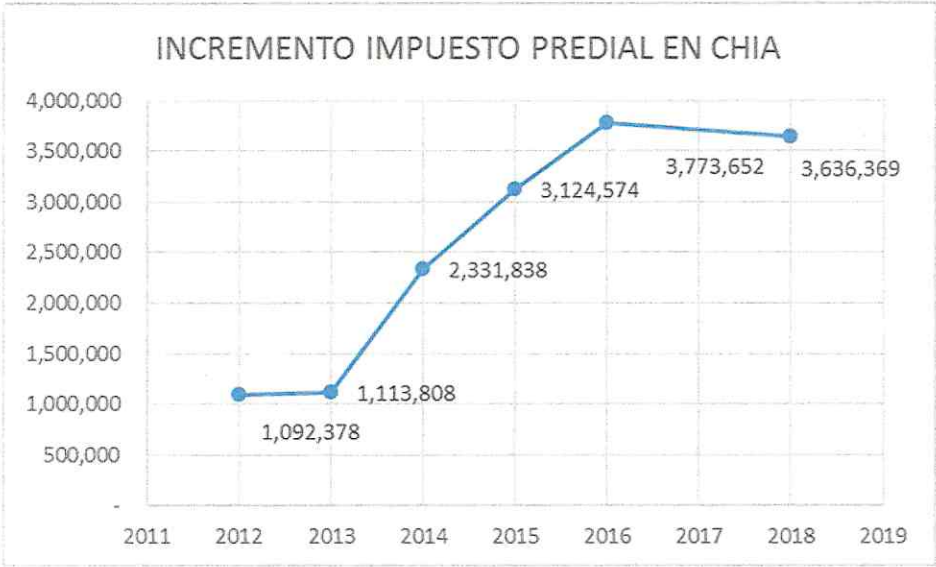
5.12 PORQUE SE INCREMENTA EL AVALUO

El avalúo puede tener distintos factores para que se incremente, puede ser cuando aumenta el área construida o cuando cambia su uso, por ejemplo, de residencial a comercial o la construcción de casas a edificios.

La razón del alto incremento en el predial de los inmuebles del municipio de Chía dada por el Concejo Municipal es el incumplimiento de la ley al dejar pasar 10 años sin realizar actualización catastral en el municipio, de acuerdo a lo manifestado a El Tiempo por Ana Maria Olaya directora del programa de Economía de la Universidad de la Sabana en la publicación del 18 de febrero de 2016.

Para mitigar el impacto del incremento la Alcaldía junto con el Concejo de Chía estableció una fecha de pronto pago que supero en quince puntos porcentuales al descuento dado

en años anteriores siendo este del 25%, todo esto para incentivar el pago por parte de los contribuyentes.



6 CONCLUSIONES

La visión que tenemos los colombianos al momento de pagar un impuesto es que estamos regalando el dinero al estado y siempre se busca la manera de pagar menos o en lo posible no pagar nada de impuestos, justificando esto en frases como que no se ven los impuestos en obras, infraestructura y demás beneficios para la sociedad, el impuesto predial no es una excepción para este pensamiento de la mayoría de los contribuyentes. Uno de los principales impuestos de recaudo para los municipios es el impuesto predial unificado, en el municipio de Chía no es la excepción, con esta investigación se pudo encontrar un incremento de más del 40% en tan solo dos años, por un error de la entidad encargada de actualizar los avalúos catastrales, y los afectados fueron los propietarios de estos inmuebles en Chía que vieron como el avalúo de sus predios aumento en este porcentaje y por tal razón el pago de impuesto predial ya que la base gravable de este impuesto es el avalúo que se refleja en el predial.

Lo que se pretende con la actualización de los avalúos catastral es reflejar o acercarse a precios de mercado de los inmuebles, con un dato bastante importante que es el incremento de vivienda urbana en los últimos 5 años en Chía ya que debido a que se ha reducido los terrenos para poder construir en Bogotá los constructores han optado por realizar proyectos por municipios en la sabana uno de estos es el municipio de Chía. Esta última es también otra razón para que el impuesto predial en Chía tenga un incremento importante en este periodo comparado con los datos a nivel nacional.

En este caso los contribuyentes se vieron afectados por el incremento tan fuerte, pero esto estaba totalmente sustentado de acuerdo a la Ley 14 de 1983 y que por error no se habían actualizados los avalúos en varios años en el municipio de Chía y por esta razón era necesario actualizarlos y corregir este error.

7 REFERENCIAS

Leyes, normas y jurisprudencia

Constitución política de Colombia de 1886 Artículos 32, 118.

Constitución política de Colombia de 1991 Artículos 150, 338

Ley 44 de 1990 por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias.

Acuerdo 426 de 2009 Por medio del cual se modifica parcialmente el Acuerdo 201 de 2005 y se adoptan medidas en materia de Impuesto Predial Unificado

Resolución número 70, expedida por esta Dirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi el 4 de febrero de 2011.

Resolución 070 de 2011. Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral.

Acuerdo 52 de 2013.

Publicaciones y Artículos

Boletín 007 de 2015, La Actualización Catastral Gravó el Impuesto Predial de 2015 en Chía, Disponible en <http://www.chia-cundinamarca.gov.co/index.php/16-boletines-2015/218-boletin-005-de-2017>

Diagnóstico de las finanzas del Municipio de Chía, Plan de desarrollo 2016-2019, Disponible en:

<http://chia-cundinamarca.gov.co/PDM2016/Diagn%C3%B3stico%20PDM%202016%202019%20Ch%C3%ADa%2027052016.pdf>

ANA MARIA OLAYA, Directora programa de Economía – Universidad de la Sabana,
Actualización catastral o juego de azar? Disponible en
<http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-16514214>

Estadísticas Catastrales, Subdirección Nacional de Catastro, INSTITUTO GEOGRAFICO
AGUSTIN CADAZZI (IGAC)