

# ***IMPUESTO PREDIAL Y CATASTRO EN COLOMBIA***

**XIII Seminario sobre “Catastro como instrumento para  
la tributación inmobiliaria”**

Sandra Patricia Quete  
Diana Marcela Cuéllar O.

*Santa Cruz de la Sierra, septiembre de 2010*

# TEMARIO

**Modelo Catastral en Colombia.**

**El impuesto Predial Unificado (IPU) – Normatividad.**

**Avalúo Catastral y recaudo IPU.**

**Encuesta Municipal sobre el estado de la administración y Gestión del Impuesto Predial**


# COLOMBIA




**Número de habitantes:**  
**42'888.592**

- Zona urbana: **74 %**
- Zona rural: **26 %**

**Área Total: 2.070.408 Km<sup>2</sup>**

 **Área continental:**  
1.141.748 Km<sup>2</sup>

 **Área marítima:**  
928.660 Km<sup>2</sup>

**Departamentos:** 32

**Municipios:** 1.101 (incluye distritos)

**Distritos:** 5

**Corregimientos:** 20

**Parques Naturales:**

**54 áreas protegidas**

114.110,85 Km<sup>2</sup> del país

102.138,85 Km<sup>2</sup> área continental (8.9%)

11.972 Km<sup>2</sup> área marítima (1.3%)

**Resguardos Indígenas:**

669

307.374,26 Km<sup>2</sup>

26.9% del área continental del país.

**Negritudes:**

155 títulos

51.776 Km<sup>2</sup>

4.5% del área continental del país



**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI

# Modelo Catastral en Colombia

# Entidades Catastrales en Colombia

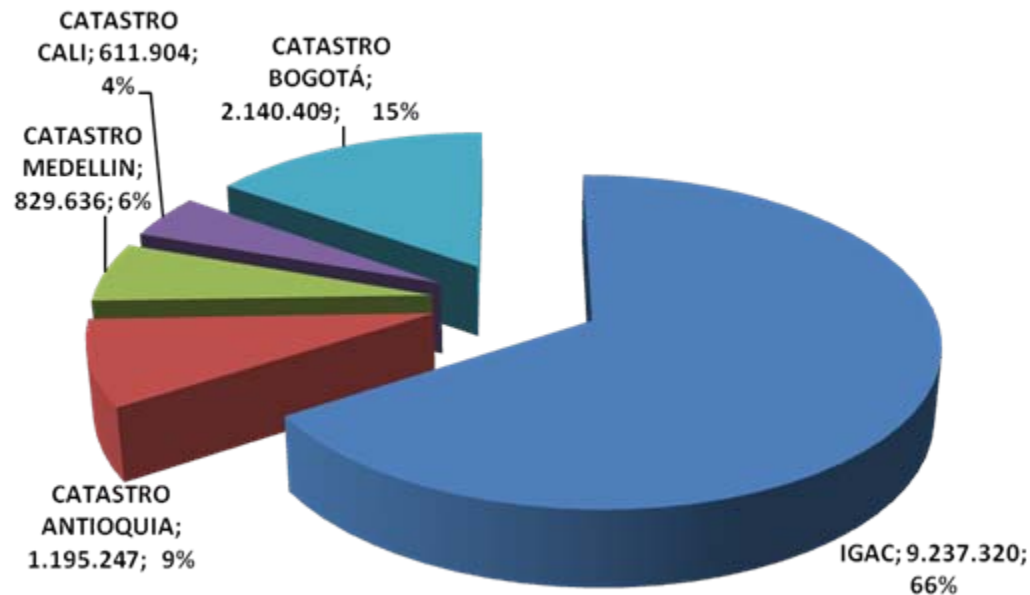
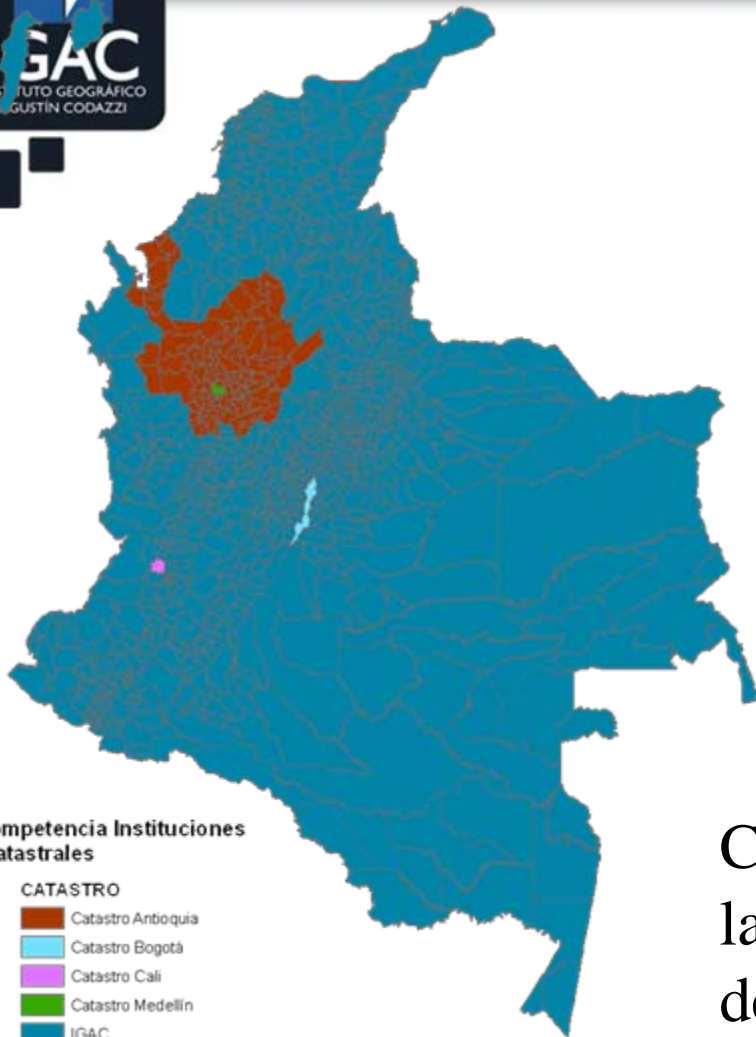


**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI





# Competencia sobre el Catastro



Cada entidad maneja el catastro de la zona urbana y rural del territorio de su competencia

**TOTAL PREDIOS COLOMBIA 2010 14.014.516**

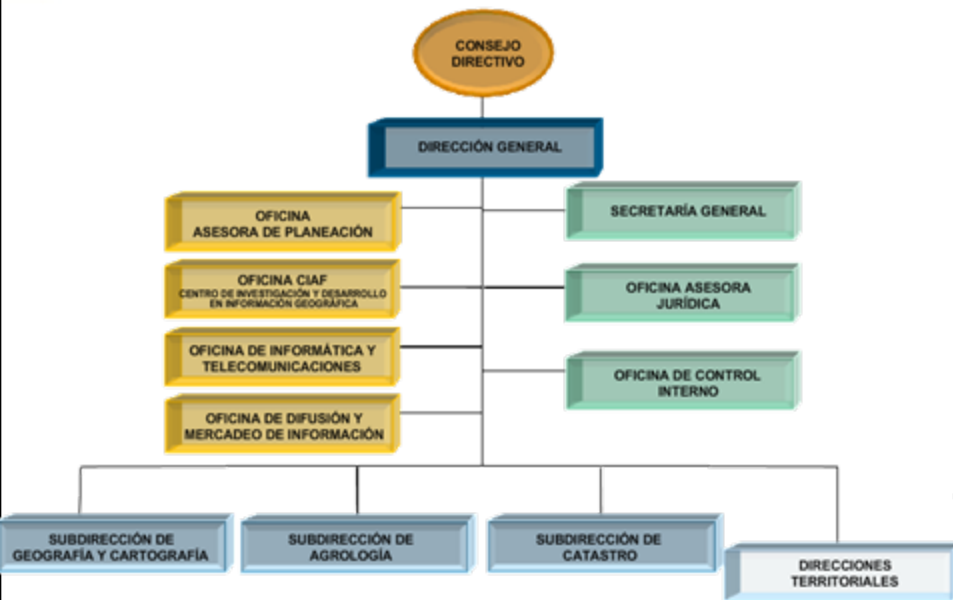


# IGAC

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI

## ESTRUCTURA ORGÁNICA

DECRETOS 208 DE 2004 Y 1551 DE 2009





**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI

# El impuesto Predial Unificado (IPU) Normatividad



# El impuesto Predial Unificado (IPU)



El IPU es un tributo de carácter municipal autorizado para cobrar a los municipios por los predios existentes dentro su jurisdicción.

Su base gravable es el avalúo catastral asignado por las autoridades catastrales. La tarifa fijada por el Concejo Municipal para cada vigencia fiscal.

## 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.

### ¿POR QUÉ UNIFICADO?

A partir del año de 1990, se fusionan en un solo impuesto denominado "*Impuesto Predial Unificado*",

|   |  |
|---|--|
| <b>IMPUESTO PREDIAL</b>                           | Regulado en el <i>Código de Régimen Municipal</i> adoptado por el Dec. 1333/86 y demás normas complementarias, especialmente las Leyes 14/83, Ley 55/85 y Ley 75/86  |
| <b>IMPUESTO DE PARQUES Y ARBORIZACIÓN</b>         | Regulado en el <i>Código de régimen Municipal</i> adoptado por el Dec. 1333/86 ( Capitales de departamento 50% arborización y parques 50% VIS)   |
| <b>IMPUESTO DE ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA</b> | Creado por la Ley 9/89 (a cargo de los propietarios y poseedores de viviendas en estratos alto y medio alto en municipios de más de 100.000 habitantes, 50% para financiar servicios públicos de estratos bajos y 50% tierras para VIS ) |
| <b>SOBRETASA DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL</b>       | A que se refieren las Leyes 128 de 1941, 50 de 1984 y 9 de 1989  |

## ***LEY 44 DE 1990 - Tarifas***

Son fijadas por los concejos municipales, oscilan entre el **1 por mil** y **16 por mil** del respectivo avalúo.

Se establecen en cada municipio de manera **diferencial y progresiva**, teniendo en cuenta:

- ✓ **estratos socioeconómicos;**
- ✓ **usos del suelo, en el sector urbano;**
- ✓ **antigüedad de la formación o actualización del catastro**

A la **vivienda popular** y a la **pequeña propiedad rural** destinada a la **producción agropecuaria** se les aplicarán las **tarifas mínimas** que establezca el respectivo Concejo municipal.

Las tarifas aplicables a **terrenos urbanizables no urbanizados** (Ley 9 /89), y a los **urbanizados no edificados**, podrán ser superiores al **16 por mil** , sin que excedan del **33 por mil**.

## ***LEY 44 DE 1990 -Límites del Impuesto***

El IPU resultante con base en el nuevo avalúo, **no podrá exceder del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior**

### ***Destinación del impuesto.***

**Original:** Por lo menos un **10%** para un **fondo de habilitación de vivienda del estrato bajo de la población**, que carezca de servicios de acueducto y alcantarillado u otros servicios esenciales y **para la adquisición de terrenos destinados a la construcción de vivienda de interés social.**

Sentencia C-495/98: autonomía municipal.

## **Ley 99 de 1993 - Sobretasa Ambiental**

### *Opciones:*

- % sobre el total del recaudo del impuesto predial entre el 15% y el 25.9%
- Sobretasa sobre el avalúo de los predios entre el 1.5 x mil y el 2.5 x mil





# Ejemplos Tarifarios – Bogotá D.C.

| TARIFAS PARA LAS VIGENCIA 2010   |         |         |                        |                                  |           |
|--|---------|---------|------------------------|----------------------------------|-----------|
| CATEGORÍA DEL PREDIO   |         | DESTINO | TARIFA PLENA (POR MIL) | AUTOAVALÚO O BASE GRAVABLE       | AJUSTE    |
|  | ESTRATO |         |                        |                                  |           |
| Residenciales urbanos  | 1 ó 2   | 61      | 2                      | Entre \$9.298.000 y \$61.259.000 | \$0       |
|  | 1 ó 2   |         | 6                      | Más de \$61.259.000              | \$64.000  |
|  | 3       |         | 4                      | Hasta \$32.407.000               | \$0       |
|  | 3       |         | 6                      | Más de \$32.407.000              | \$64.000  |
|  | 4       |         | 6                      | Hasta \$77.531.000               | \$0       |
|  | 4       |         | 7.5                    | Más de \$77.531.000              | \$117.000 |
|  | 5 ó 6   |         | 7                      | Hasta \$205.380.000              | \$0       |
|  | 5 ó 6   |         | 9.5                    | Más de \$205.380.000             | \$515.000 |
| Residenciales rurales  |         | 61      | 4                      | Hasta \$25.979.000               | \$0       |
|  |         |         | 7                      | Más de \$25.979.000              | \$76.000  |
| Comerciales en suelo rural o urbano  |         | 62      | 8                      | Hasta \$72.199                   | \$0       |
|  |         |         | 9.5                    | Más de \$72.199.000              | \$108.000 |
| Financieros  |         | 63      | 15                     | Cualquier avalúo                 | \$0       |
| Industriales en suelo rural o urbano   |         | 64      | 8.5                    | Bajo impacto                     | \$0       |
|  |         |         | 9                      | Medio impacto                    | \$0       |
|  |         |         | 10                     | Industriales                     | \$0       |
| Depósitos y parqueaderos accesorios a un predio principal hasta de 30 m2 de construcción |         | 65      | 5                      | Hasta \$3.419.000                | \$0       |
|  |         |         | 8                      | Más de \$3.419.000               | \$9.000   |
| Dotacionales   |         | 66      | 6.5                    | De propiedad de particulares     | \$0       |
|  |         |         | 5                      | De propiedad de entes públicos   | \$0       |
| Urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados                                  |         | 67      | 12                     | Hasta \$21.604.000               | \$0       |
|  |         |         | 33                     | Más de \$21.604.000              | \$463.000 |
| Pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria                           |         | 69      | 4                      | Cualquier avalúo                 | \$0       |
| No urbanizables  |         | 70      | 4                      | Cualquier avalúo                 | \$0       |
| Rurales  |         | 71      | 10                     | Cualquier avalúo                 | \$0       |

## Predios Urbanos edificados

### Rangos de avalúo del Impuesto predial

| DE             | HASTA          | TARIFA ANUAL |
|----------------|----------------|--------------|
| 0              | 5.000.000,00   | 5 x 1 000    |
| 5.000.001,00   | 10.000.000,00  | 5.5 x 1000   |
| 10.000.001,00  | 15.000.000,00  | 6 x 1000     |
| 15.000.001,00  | 25.000.000,00  | 7 x 1000     |
| 25.000.001,00  | 30.000.000,00  | 7.5 x 1000   |
| 30.000.001,00  | 40.000.000,00  | 8.5 x 1000   |
| 40.000.001,00  | 100.000.000,00 | 9 x 1000     |
| 100.000.001,00 | En adelante    | 10 x 1000    |

## Predios Urbanos no edificados

| CLASE DE PREDIO                     | TARIFA ANUAL |
|-------------------------------------|--------------|
| Dentro del perímetro urbano         | 15 x 1000    |
| Predios urbanizados no edificados   | 15 x 1000    |
| Predios urbanizables no urbanizados | 15 x 1000    |

| CLASE DE PREDIO | TARIFA ANUAL |
|-----------------|--------------|
| Predios rurales | 7 x 1000     |



**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI

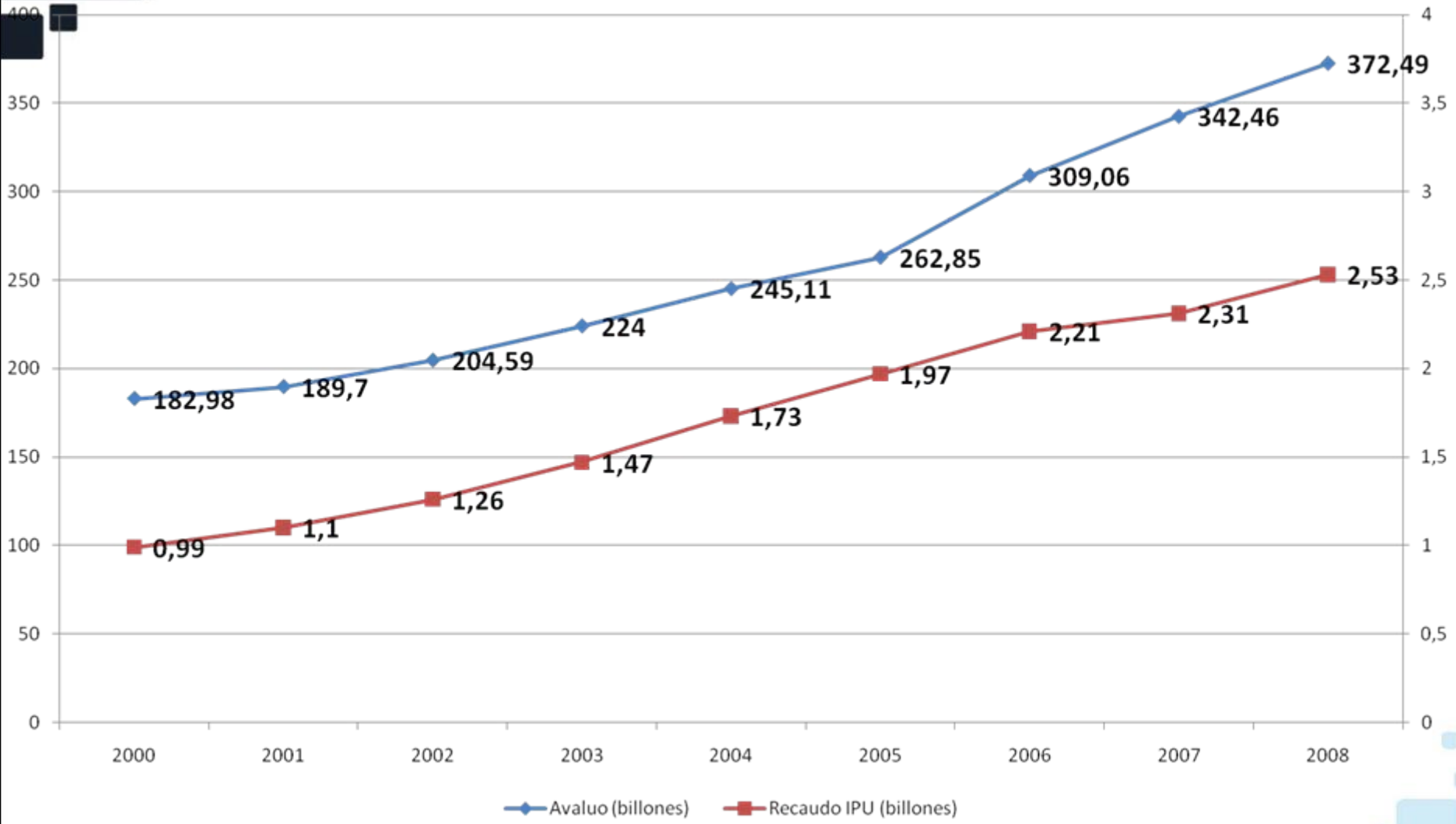
# Avalúo Catastral y recaudo de Impuesto Predial Unificado

## Vigencia 2008. Recaudo y Avalúo (millones de dólares), por entidad Catastral

| Variable    | IGAC      |       | Bogotá    |       | Medellín |       | Cali    |      | Antioquia |      | Total      |
|-------------|-----------|-------|-----------|-------|----------|-------|---------|------|-----------|------|------------|
| Recaudo IPU | 647       | 43,3% | 452       | 30,2% | 189      | 12,6% | 111     | 7,4% | 96        | 6,4% | 1.495      |
| Avaluo      | 95.574    | 47,5% | 65.515    | 32,5% | 18.177   | 9,0%  | 11.432  | 5,7% | 10.651    | 5,3% | 201.348    |
| Predios     | 8.806.774 | 66,4% | 1.969.447 | 14,9% | 786.517  | 5,9%  | 586.169 | 4,4% | 1.105.588 | 8,3% | 13.254.495 |



# Colombia. Histórico de Avalúo y Recaudo





## Colombia. Recaudo del impuesto predial distribuido por entidad catastral.

Millones de dólares TRM 1850 (pesos constantes, tasa de descuento IPC, base 2010).

| Año                       | IGAC   | Bogotá | Medellín | Cali   | Antioquia | Total  |
|---------------------------|--------|--------|----------|--------|-----------|--------|
| 2000                      | 378    | 331    | 121      | 70     | 60        | 960    |
| 2001                      | 392    | 310    | 137      | 82     | 60        | 980    |
| 2002                      | 409    | 346    | 136      | 93     | 54        | 1.038  |
| 2003                      | 464    | 360    | 142      | 97     | 70        | 1.133  |
| 2004                      | 507    | 389    | 168      | 111    | 77        | 1.252  |
| 2005                      | 558    | 404    | 179      | 125    | 88        | 1.355  |
| 2006                      | 606    | 419    | 201      | 124    | 97        | 1.447  |
| 2007                      | 579    | 462    | 188      | 124    | 98        | 1.452  |
| 2008                      | 647    | 452    | 189      | 111    | 96        | 1.495  |
| Incremento 2000<br>- 2008 | 71,20% | 36,60% | 56,20%   | 58,40% | 59,50%    | 55,70% |
| Incremento<br>anual       | 6,90%  | 4,00%  | 5,70%    | 5,90%  | 6,00%     | 5,70%  |
|                           | 43,30% |        | 50,29%   |        | 6,42%     |        |



# Ciudades capitales, avalúo (millones de dólares) y tarifa nominal IPU 2008

| CIUDAD                   | DEPARTAMENTO       | Avalúo Urbano 2008 | Avalúo Rural 2008 | Avalúo Total 2008 | Recaudo IPU 2008 | Tarifa efectiva x 1000 |
|--------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------------|
| Bogotá                   | Cundinamarca       | 64.696             | 818               | 65.515            | 411,55           | 6,28                   |
| Medellín                 | Antioquia          | 17.212             | 965               | 18.177            | 171,96           | 9,46                   |
| Cali                     | Valle              | 11.173             | 259               | 11.432            | 100,93           | 8,83                   |
| Cartagena                | Bolívar            | 6.977              | 348               | 7.325             | 48,70            | 6,65                   |
| Barranquilla             | Atlántico          | 7.025              | 12                | 7.037             | 56,35            | 8,01                   |
| Bucaramanga              | Santander          | 3.823              | 22                | 3.845             | 20,67            | 5,38                   |
| Pereira                  | Risaralda          | 2.657              | 343               | 3.000             | 20,66            | 6,88                   |
| Manizales                | Caldas             | 2.208              | 97                | 2.305             | 18,99            | 8,24                   |
| Santa Marta              | Magdalena          | 2.088              | 84                | 2.172             | 10,09            | 4,64                   |
| Cúcuta                   | Norte de Santander | 1.844              | 25                | 1.869             | 15,11            | 8,08                   |
| Villavicencio            | Meta               | 1.534              | 276               | 1.810             | 10,45            | 5,77                   |
| Ibagué                   | Tolima             | 1.627              | 121               | 1.748             | 12,41            | 7,1                    |
| Armenia                  | Quindío            | 1.466              | 98                | 1.564             | 0,14             | 0,09                   |
| Montería                 | Córdoba            | 1.320              | 179               | 1.499             | 8,70             | 5,8                    |
| Pasto                    | Nariño             | 1.268              | 45                | 1.313             | 8,56             | 6,52                   |
| Neiva                    | Huila              | 1.219              | 22                | 1.241             | 8,40             | 6,77                   |
| Popayán                  | Cauca              | 1.116              | 70                | 1.186             | 6,24             | 5,26                   |
| Tunja                    | Boyacá             | 935                | 31                | 966               | 8,07             | 8,36                   |
| Valledupar               | Cesar              | 770                | 75                | 845               | 3,21             | 3,8                    |
| San Andrés               | San Andrés         | 523                | 180               | 703               | -                | -                      |
| Sincelejo                | Sucre              | 546                | 33                | 579               | 4,38             | 7,56                   |
| Quibdó                   | Chocó              | 531                | 14                | 545               | 1,01             | 1,85                   |
| Yopal                    | Casanare           | 354                | 109               | 463               | 1,93             | 4,16                   |
| Riohacha                 | Guajira            | 324                | 63                | 386               | 0,72             | 1,85                   |
| Florencia                | Caquetá            | 354                | 29                | 383               | 2,33             | 6,08                   |
| Arauca                   | Arauca             | 156                | 15                | 171               | 0,78             | 4,56                   |
| Leticia                  | Amazonas           | 104                | 48                | 151               | 1,19             | 7,87                   |
| Mocoa                    | Putumayo           | 92                 | 13                | 105               | 0,37             | 3,5                    |
| San Jose del Guaviare    | Guaviare           | 52                 | 16                | 68                | 0,65             | 9,63                   |
| Inírida                  | Guainía            | 25                 | 16                | 41                | 0,40             | 9,68                   |
| Puerto Carreño           | Vichada            | 22                 | 3                 | 25                | 0,25             | 9,8                    |
| Mitú                     | Vaupés             | 9                  | 4                 | 13                | 0,07             | 5,32                   |
| Total Ciudades Capitales |                    | 134.051            | 4.429             | 138.480           | 955              | 6,90                   |



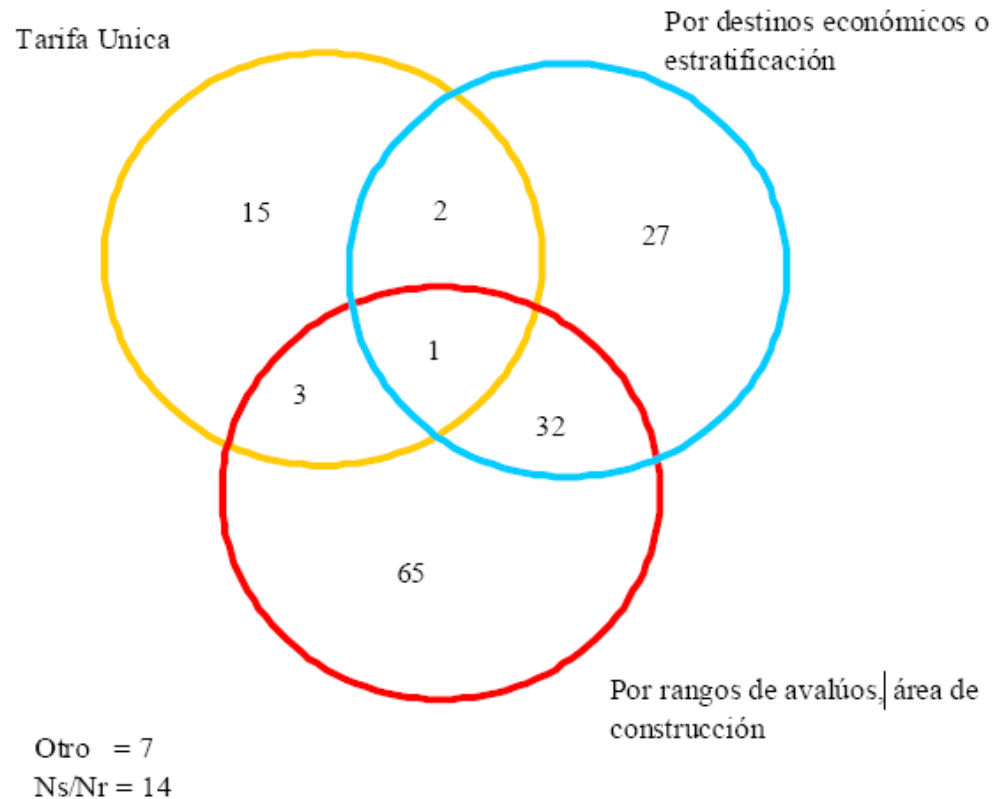
**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI

# **Encuesta Municipal sobre el estado de la administración y Gestión del Impuesto Predial**

## *Sistemas tarifarios*

La ley 44/90 establece que las tarifas deben fijarse de manera diferencial y progresiva teniendo en cuenta los estratos socioeconómicos, los usos del suelo en el sector urbano, y la antigüedad de la formación o actualización del catastro.

Sin embargo, **el criterio más utilizado por los municipios es de rangos de avalúos.**



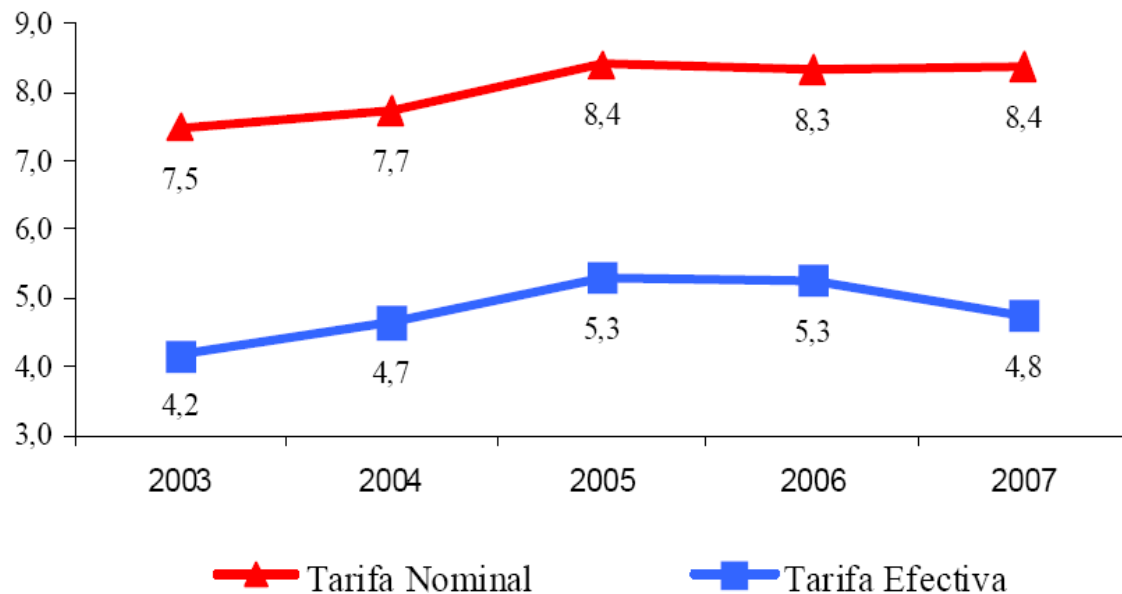
**Fuente:** Encuesta DNP-IGAC, 2008. Muestra 166 municipios.

## Tarifas efectivas y nominales (por mil)

Las tarifas nominales presentan un comportamiento creciente, pasando del 7,5 por mil para la vigencia de 2003 a una tarifa nominal de 8,4 por mil para la vigencia de 2007, con un crecimiento de 11,89%.

Para el caso de las tarifas efectivas, estas tuvieron un crecimiento positivo hasta las vigencias fiscales de 2005-2006, en las cuales se mantuvo la tarifa en el 5,3 por mil.

Para la vigencia de 2007, la tarifa efectiva presentó una reducción llegando a un nivel del 4,8 por mil



**Fuente:** Encuesta DNP-IGAC, 2008. Muestra 39 municipios.

Las brechas que se presentan entre las tarifas nominales y efectivas, se explican por distintas causas dentro estas, los descuentos por pronto pago, exenciones para algunos predios, retrasos de los contribuyentes, entre otras.



## ORIGEN DEL INCREMENTO EN EL RECAUDO IPU

### Factores Exógenos

Las variables más significativas que influyen positivamente en el recaudo son:

- el nivel de riqueza,
- el ciclo económico
- la actualización catastral.

Las variables que tienen un efecto negativo están principalmente relacionadas con:

- la presencia de grupos a margen de la ley
- el nivel de pobreza

Cuando el tiempo en años desde la última vigencia de la actualización catastral se hace mayor, tiene un efecto significativo y **negativo**, por consiguiente el recaudo por concepto de IPU decrece.

## ORIGEN DEL INCREMENTO EN EL RECAUDO IPU

### Factores Endógenos

Dentro de los factores que se identificaron como potencial origen del incremento en los recursos municipales por concepto del **IPU**, se destacan:

- ✓ El nivel de sistematización
- ✓ La utilización de medios eficaces de pago adecuados
- ✓ Contar con medios de entrega de la factura del IPU
- ✓ Tener un sistema integrado IPU, cartera y contabilidad; y por último
- ✓ Haber expedido un reglamento interno de cartera.

# ENCUESTA IPU 2010



**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



## ENCUESTA MUNICIPAL SOBRE ESTADO DE LA ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL



Con el fin de dar continuidad al análisis del estado de la administración y gestión del impuesto predial, presentado en el Conpes 3557 de 2008 (por recomendación del Conpes 3505 de 2007), el Gobierno Nacional se encuentra adelantando durante 2010 la "Encuesta Municipal Sobre el Estado de la Administración y Gestión del Impuesto Predial". Dada la importancia estratégica de los resultados del estudio frente a la identificación de estrategias óptimas enfocadas a fortalecer la capacidad de recaudo del tributo para los municipios, de manera atenta solicitamos su colaboración con el diligenciamiento del siguiente formulario.

Usuario:

Contraseña:



**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



GRACIAS....