

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

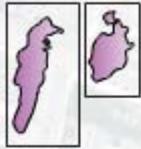
Modelo Catastral en Colombia.

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 Km²

 **Área continental:**
1.141.748 Km²

 **Área marítima:**
928.660 Km²

Departamentos: 32

Municipios: 1.101 (incluye distritos)

Distritos: 5

Corregimientos: 20

Parques Naturales:

54 áreas protegidas

114.110,85 Km² del país

102.138,85 Km² área continental (8.9%)

11.972 Km² área marítima (1.3%)

Resguardos Indígenas:

669

307.374,26 Km²

26.9% del área continental del país.

Negritudes:

155 títulos

51.776 Km²

4.5% del área continental del país



IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI

Modelo Catastral en Colombia

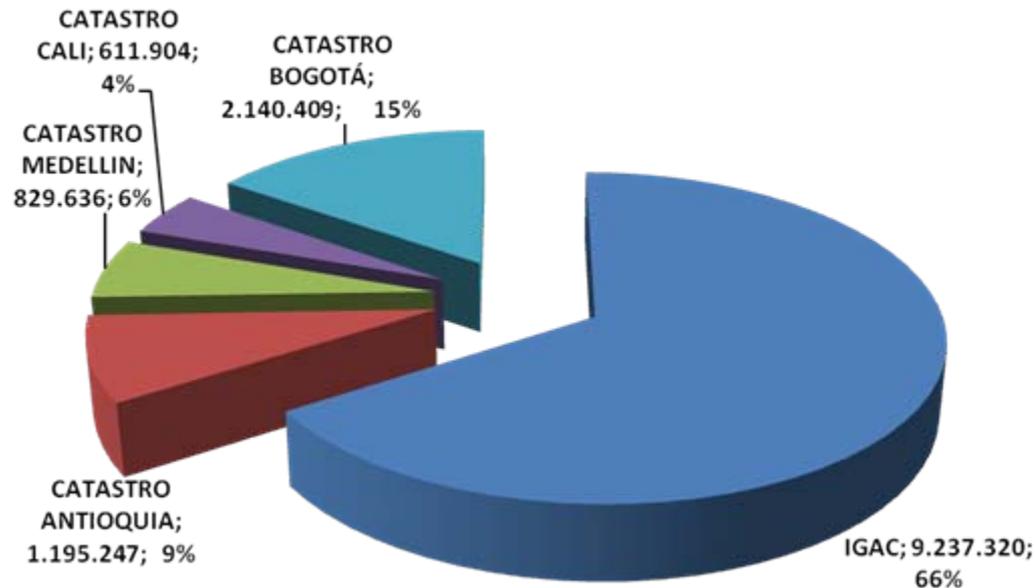
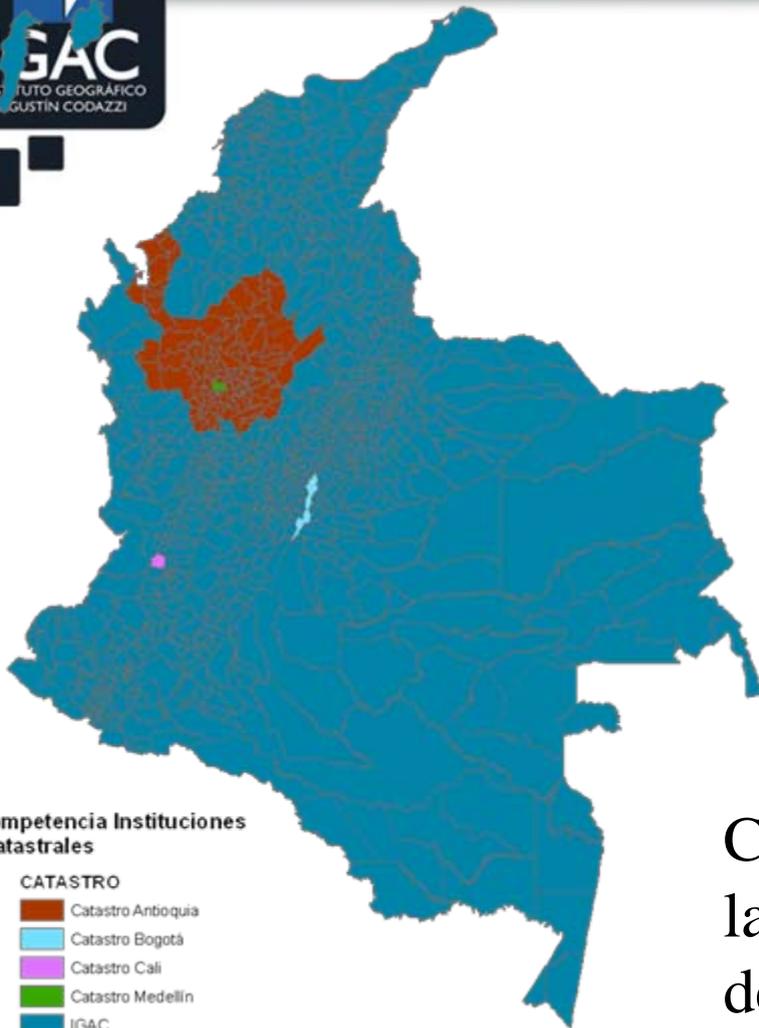
Entidades Catastrales en Colombia



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

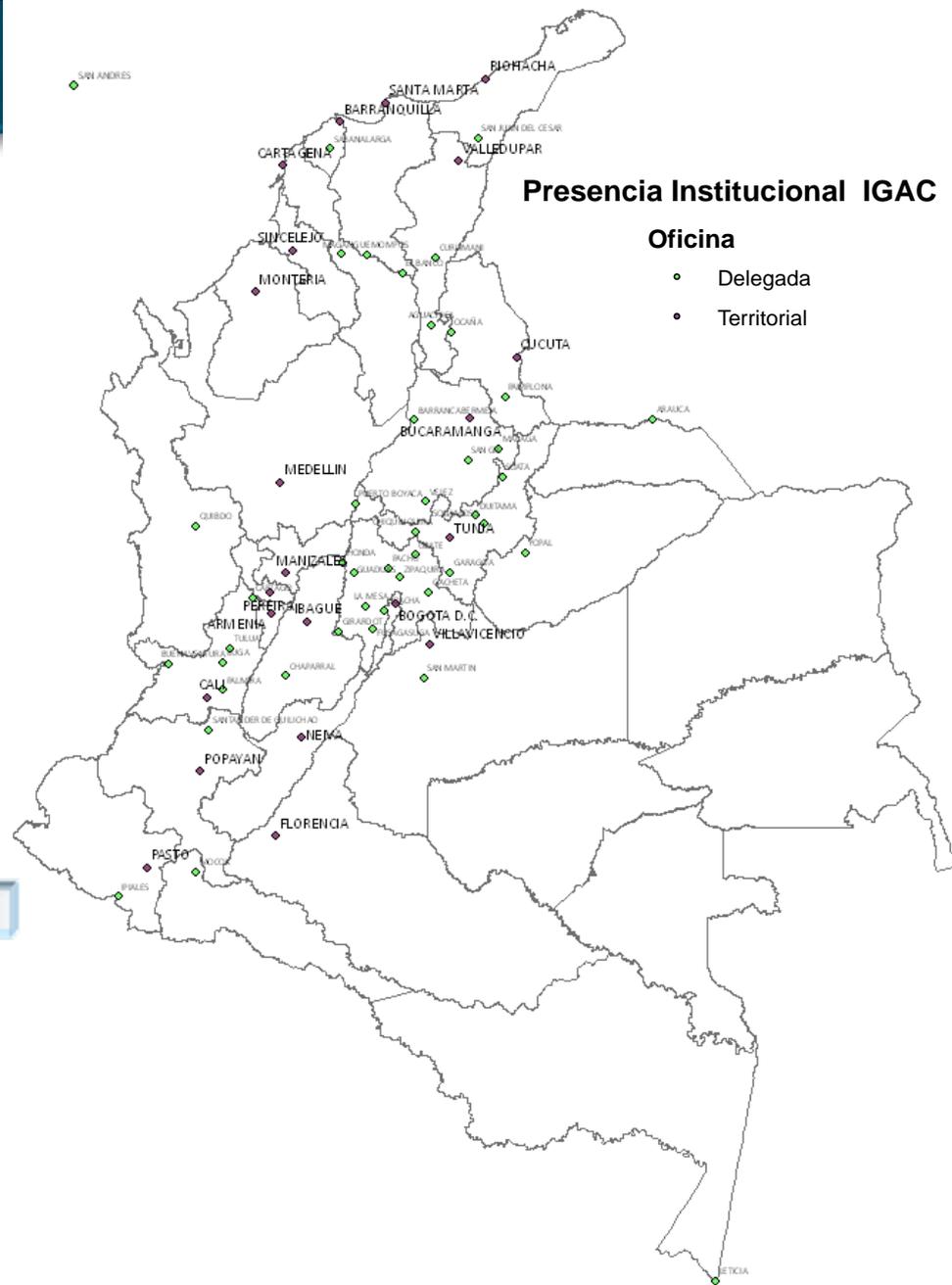
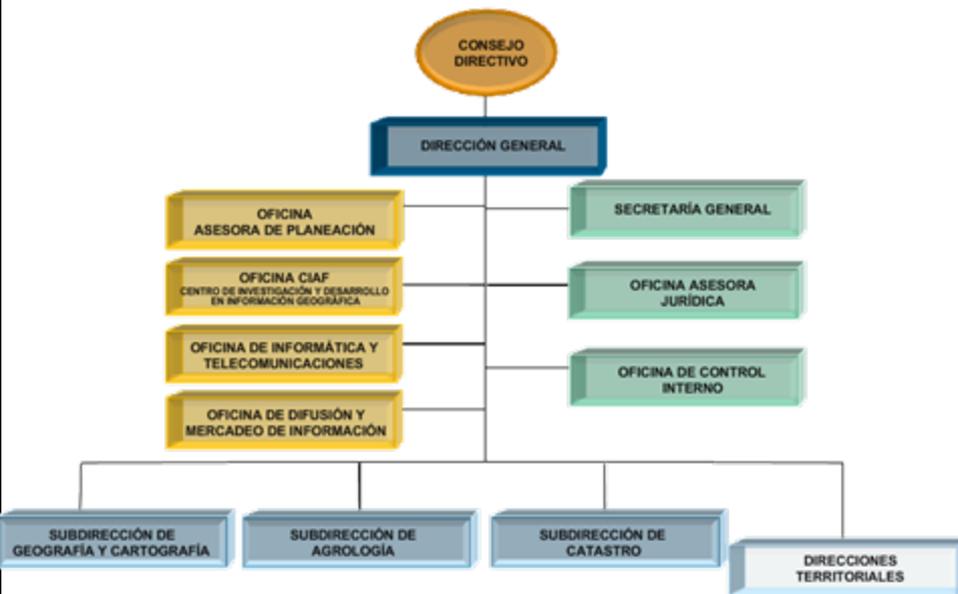


IGAC

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*",

IMPUESTO PREDIAL	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
IMPUESTO DE PARQUES Y ARBORIZACIÓN	Regulado en el <i>Código de régimen Municipal</i> adoptado por el Dec. 1333/86 (Capitales de departamento 50% arborización y parques 50% VIS)
IMPUESTO DE ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA	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)
SOBRETASA DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL	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

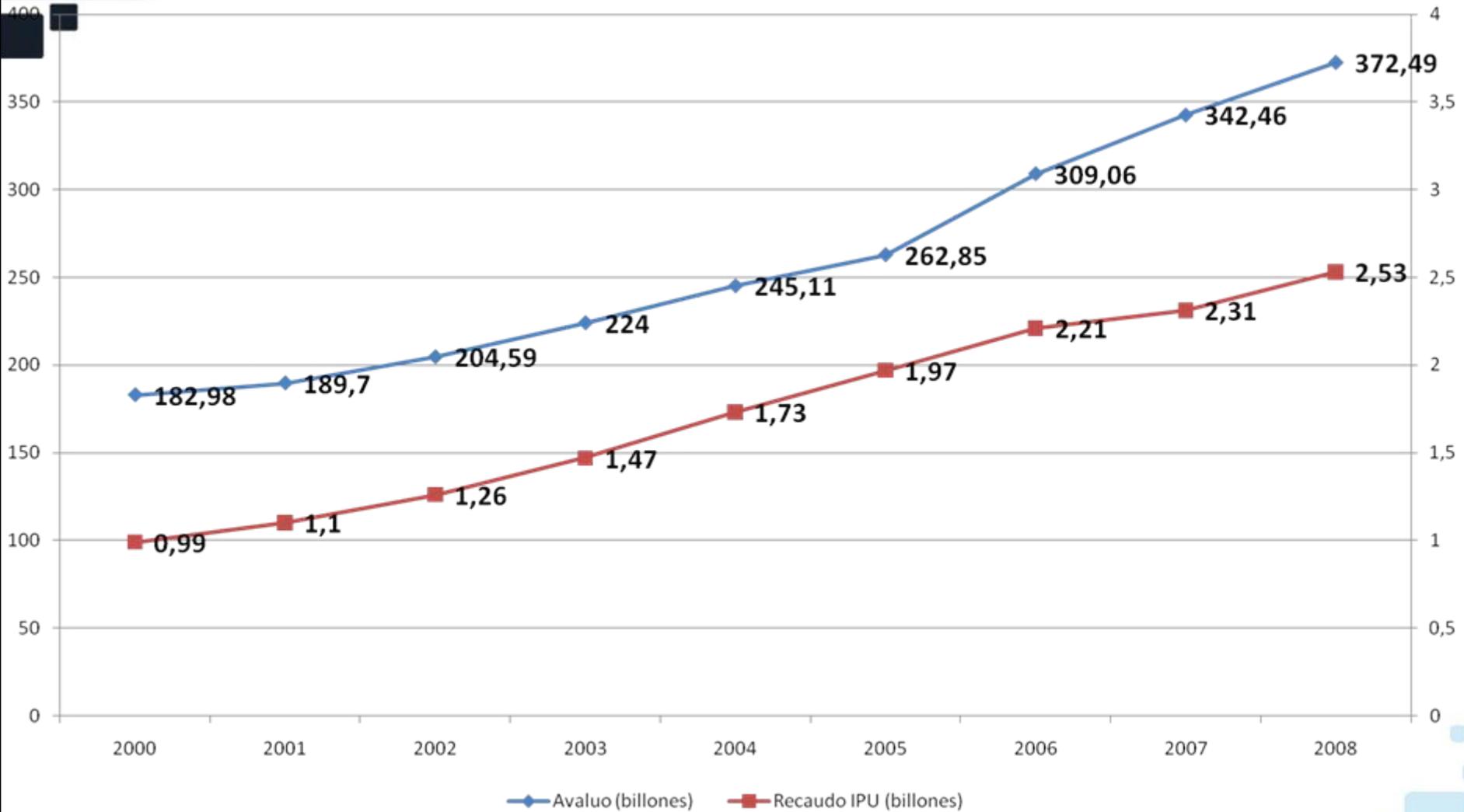
Vigencia 2008. Recaudo y Avalúo (millones de dólares), por entidad Catastral

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

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



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 - 2008	71,20%	36,60%	56,20%	58,40%	59,50%	55,70%
Incremento 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



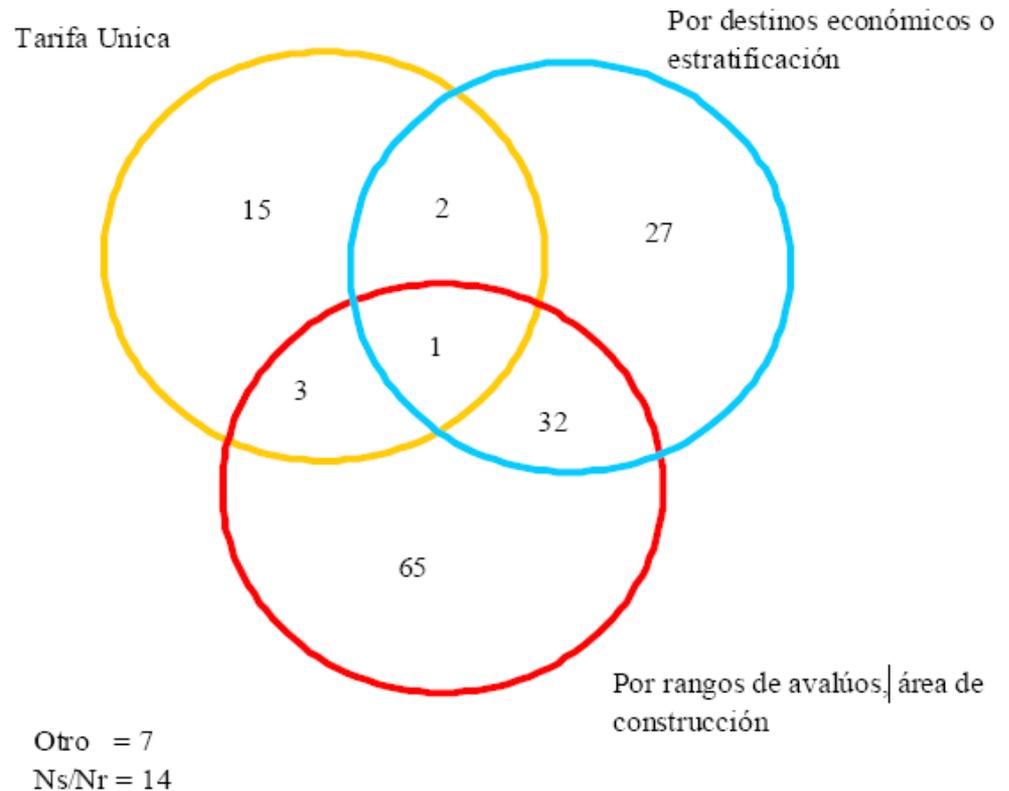
IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI

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.**



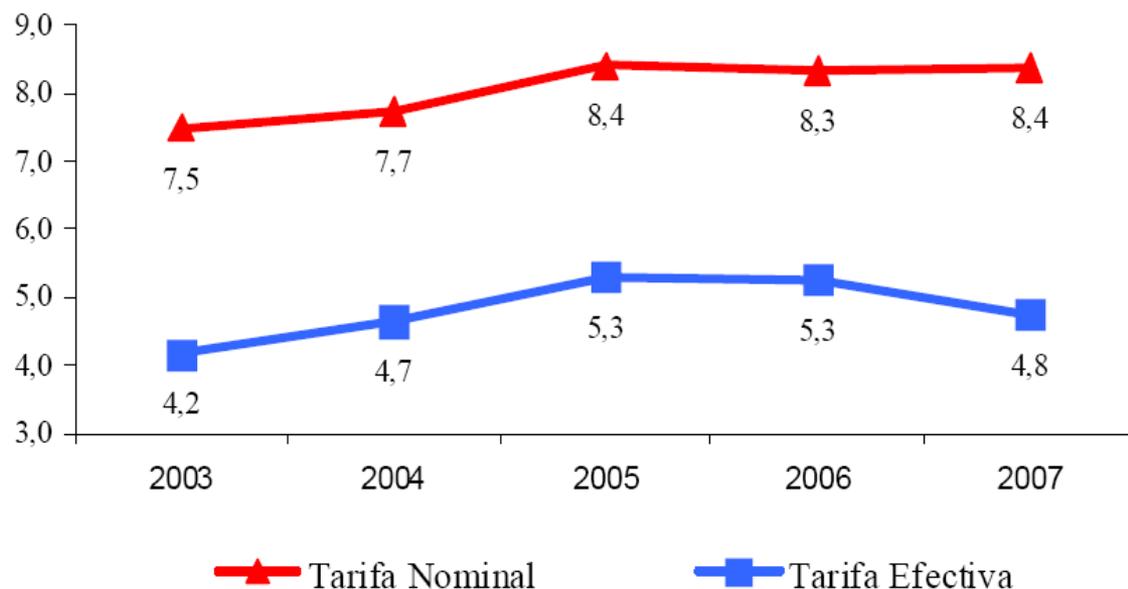
Fuente: Encuesta DNP-IGAC, 2008. Muestra 166 municipios.

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:

Iniciar



IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



GRACIAS....