



FICHA TECNICA FORO VIRTUAL VALORACIÓN INMOBILIARIA

1. OBJETIVOS

- **Objetivo General:**

- Reconocer las metodologías valuatorias y normatividad de cada una de las entidades de los países miembros del CPCI, con el fin de realizar un análisis comparativo que permita difundir y promover el intercambio de mejores prácticas para que sea considerada su aplicabilidad de acuerdo al contexto inmobiliario de cada una.

- **Objetivos Específicos:**

- Conocer elementos conceptuales y metodologías utilizadas en el ejercicio de la valoración con fines catastrales en los países miembros del CPCI, con el fin de intercambiar experiencias en la definición de estos valores, reconocer las mejores prácticas para mejorar institucionalmente con miras a un catastro multipropósito.
- Identificar los inmuebles con características especiales en su territorio y establecer la forma de valorar inmuebles de características especiales tales como: centros comerciales, predios de patrimonio histórico y arquitectónico, y predios destinados a la prevención ambiental.
- Proponer iniciativas de modernización y mejora de los procesos a partir de la identificación de las mejores prácticas en procesos valuatorios con fines catastrales utilizadas por las entidades del CPCI ó a través del criterio personal.



- Establecer un vínculo permanente entre las organizaciones catastrales en Iberoamérica.
- Mostrar la experiencia Colombiana.

2. DURACIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LOS TEMAS

- **FECHA PARA INSCRIBIRSE:** Julio de 2010
- **FECHA DE INICIO Y FINALIZACIÓN:** Agosto de 2010
- **DURACIÓN:** 1 mes

MODULO 1 – MARCO TÉCNICO LEGAL

1. ¿Que normas rigen la valoración de bienes inmuebles en su territorio?
2. ¿Cuáles mecanismos de seguridad jurídica en materia de valoración y que restricciones existen legal y procedimentalmente al uso de la propiedad en su territorio?
3. ¿Que diferencia existe en su país entre el avalúo comercial y el avalúo catastral y como se relaciona este último con la estimación y el cobro del impuesto predial?

MÓDULO 2 – VALORACIÓN CON FINES CATASTRALES: METODOLOGÍAS UTILIZADAS

1. ¿Qué metodologías valuatorias con fines catastrales son utilizadas en su territorio. Estas metodologías son eficaces?
2. ¿Como se presentan los avalúos prediales con fines catastrales y como garantizan la calidad de dichos avalúos?

MÓDULO 3 – VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

1. ¿Qué tipo de bienes inmuebles con características especiales se consideran en su territorio y como se determina su avalúo. Que inmuebles son exentos de impuestos?
2. En el ejercicio de la valoración catastral se utilizan modelos econométricos, ¿cuales? explique la respuesta.



MÓDULO 4 - INICIATIVAS Y PROCESOS DE MODERNIZACIÓN

1. ¿Qué inconvenientes ha identificado dentro de los procesos valuatorios que utiliza su entidad como oportunidades de mejora y que acciones propondría para minimizar estos inconvenientes e incrementar la calidad y eficacia del proceso?

3. PERFIL PREVISTO DE LOS PARTICIPANTES

El Foro está diseñado y programado para reconocer las metodologías valuatorias y normatividad de cada una de las entidades de los países miembros del CPCI e incentivar los intereses y expectativas en materia de valoración inmobiliaria, especialmente en los miembros y observadores del Comité Permanente sobre Catastro en Iberoamérica CPCI. Está dirigido a los profesionales de las entidades catastrales, registrales que realizan la labor de valoración predial para fines catastrales.

4. EQUIPO MODERADOR Y COORDINADOR

- Coordinación General: Iván Darío Gómez Instituto Geográfico Agustín
- Coordinación Técnica, Temática y Logística: Sandra Patricia Quete, Martha Liliana Nieto Sánchez - Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Apoyo: Martha Siniacoff – Servicio de Catastro y Avalúos de la Intendencia Municipal de Montevideo.



5. MATERIAL PARA CONSULTAR Y FUNDAR POSICIONES

BIBLIOGRAFÍA:

- Borrero, O. Métodos de Avalúo para determinar la Plusvalía Urbana, www.territoriosuelo.org/.../Borrero_Metodos_de_avluos_para_determinar_la_plusvalia_urbana.pdf
- Fabra, L. Sevillano A. Valoración Inmobiliaria, Ámbitos de Aplicación. Universidad de Zaragoza. España.
- García, E. Martínez, I. Laffarga, J. Normas Internacionales de Valoración: La Opinión de los Profesionales en España, www.lacve.com/recursos_simposio/García-Martínez-Laffarga.pdf
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC. (1985). Cartilla Metodología para la Definición del Avalúo de Zonas Homogéneas. Colombia.
- Jaramillo, S. (2006). Precios Inmobiliarios y Método Residual de Estimación del Precio del Suelo, Propuesta de modelo simplificado y análisis de sus bases teóricas. Documento CEDE 2006-41, ISSN 1657-7191. Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico – CEDE, Universidad de los Andes. Bogotá, Colombia.
- Jaramillo, S. Construcción en altura y Distribución de Cargas y Beneficios. www.territoriosuelo.org/.../Jaramillo_construccion_en_altura_y_distribucion_de_cargas_y_beneficios.pdf
- Ministerio de Economía y Hacienda, Instituto de Estudios Fiscales. (2009). Modelos de Valoración Inmobiliaria en Iberoamérica. Madrid, España.



6. DESARROLLO FORO SOBRE METODOLOGIAS VALUATORIAS

Para la consolidación de las respuestas a las preguntas del foro destacamos la participación de:

PAÍS	PARTICIPANTE	INSTITUCIÓN
URUGUAY	ALBERTO EDGARD AMEZTOY MONTEAVARO	Dirección Nacional de Catastro
	EBER DANIEL FRAGA ANTÚNEZ	Servicio de Catastro y Avalúo de la Intendencia municipal de Montevideo
	GABRIELA EIRIS	Dirección Nacional de Catastro
	MARTHA ALESANDRA SINIACOFF DEL PINO	Servicio de Catastro y Avalúo de la Intendencia municipal de Montevideo
	MONICA MANCEBO	Dirección Nacional de Catastro
	SYLVIA SANDOVAL VILLACIS	Dirección Metropolitana de Catastro del Distrito Metropolitano de Quito
MÉXICO	ALEJANDRO JOULIA LAGARES	Información Análisis y Consultoría
	JORGE MANUEL RIVAS PEÑA	Catastro Urbano y Rural del Estado de Chiapas
	SILVIANO BUSTAMANTE JUAREZ	Instituto de Catastro del Estado de Puebla
	JOSE CARLOS CRUZ SALAS	Instituto de Catastro del Estado de Puebla
	ROBERTO LOPEZ GALLEGOS	Dirección de Catastro Nuevo León
GUATEMALA	EDUARDO MÉRIDA ARIAS	Registro de Información Catastral (RIC)
ESPAÑA	FRANCISCO BARRIOS GONZALEZ	Dirección General del Catastro de España
ECUADOR	JUAN FERNANDO ROMERO FLORES	Unidad Ejecutora MAGAP -PRAT, Programa SIGTIERRAS
ARGENTINA	ARTURO DANIEL IZAGUIRRE	Servicio de Catastro e Información Territorial - Provincia de Santa Fe
COLOMBIA	DANIEL GILBERTO BAQUERO LEMUS	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Territorial Valle del Cauca
	DARIO TORRES LAVERDE	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
	DIEGO HUMBERTO RODRIGUEZ ESTRADA	Departamento Administrativo de Planeación Gobernación de Antioquia
	FANNY JANNETH GUIZA GOMEZ	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Territorial Santander
	FREDY LEÓN BERMÚDEZ BERTEL	Alcaldía de Medellín Subsecretaría de Catastro
	GLADYS PINZÓN DAZA	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
	HENRY QUIROGA	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
	HUMBERTO ANTONIO BEDOYA PARRA	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
	JENIFFER PAOLA ESPINDOLA	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
	JHON ALEXANDER CAIMÁN	Instituto Geográfico Agustín Codazzi





URQUIJO	
JOSE ANDRES MEJÍA RANGEL	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Territorial Valle del Cauca
LINA MARÍA VALENCIA DÍAZ	Departamento Administrativo de Planeación Gobernación de Antioquia
MARÍA LUCÍA PELAEZ PULGARÍN	Departamento Administrativo de Planeación Gobernación de Antioquia
MARIO MARTÍNEZ GARZÓN	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
MAURICIO ELADIO MEJIA ARANGO	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Territorial Boyacá
MIGUEL ANGEL DUARTE PULIDO	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Territorial Risaralda
MILLER EDUARDO AREVALO TRUJILLO	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Territorial Tolima
ORFA MIRYAM BARRADA AGUDELO	Departamento Administrativo de Planeación Gobernación de Antioquia
RENÉ HORACIO TORRES LÓPEZ	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
RONALD ARCESIO GARCES LUCUMI	Subdirección de Catastro Municipal de Santiago de Cali
VÍCTOR HUGO PEREZ GUZMÁN	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Territorial Caquetá
WILLY RODRIGO CORTÉS	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
SANDRA PATRICIA QUETE	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
MARTHA LILIANA NIETO SÁNCHEZ	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
ALBA LUZ RODRIGUEZ DE RAMIREZ	Departamento Administrativo de Planeación Gobernación de Antioquia
DIANA MARCELA CUELLAR	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
LUIS FERNANDO SANDOVAL	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
NATALIA ANDREA LOPEZ DELGADO	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
TADEO PINZÓN RINCÓN	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Territorial Norte de Santander

Agradecemos sus aportes y su fluida participación ya que de ellos podemos dar cuenta de la normatividad en términos generales que da soporte legal y jurídico a las Entidades de países como Colombia, Ecuador, España, Guatemala y México para realizar la valoración catastral de los inmuebles; presentamos entonces, una breve descripción estas normas desde las más generales o de mayor rango (Constituciones Nacionales, leyes, ordenanzas, decretos) hasta aquellas particulares procedimentales (resoluciones, manuales, instructivos, órdenes, las circulares y los conceptos) que definen al interior de las Entidades la forma de realizar la valoración.



COLOMBIA

1. *¿Qué normas rigen la valoración de bienes inmuebles en su territorio?*

Orientación: Los participantes podrán responder esta pregunta, contándonos sobre la normatividad, con que cuentan para realizar la valoración de los inmuebles con el fin de establecer los avalúos catastrales, podrán hacer una descripción desde las normas generales o de mayor rango hasta aquellas procedimentales que posiblemente se usen al interior de las Entidades y destacar aquellos aspectos mas relevantes.

El catastro en Colombia está organizado en forma centralizada, las normas técnicas para su ejecución son establecidas por el instituto Geográfico Agustín Codazzi Ley 14/83 Art 12), por intermedio de la Subdirección de Catastro que funciona en su capital Bogotá, debido a la cobertura del catastro sobre el territorio colombiano, la Subdirección cuenta con 22 sedes territoriales las cuales realizan los trabajos catastrales de los municipios de su jurisdicción.

Las ciudades de Cali, Medellín y Bogotá, y el Departamento de Antioquia ejecutan y administran el catastro de su jurisdicción en forma descentralizada, sin embargo el Instituto Geográfico Agustín Codazzi ejerce labores de vigilancia y asesoría de estas entidades (Ley 14/83).

En el cumplimiento de sus funciones, el IGAC dirige y emite la documentación estandarizada de los procesos de formación y la actualización catastral, conservación del catastro y avalúos, desarrolla y administra el sistema de información de tierras con base en el predio o Sistema de Información Catastral en donde recopila, evalúa y consolida la información resultante de las actividades catastrales del país con los atributos físicos, económicos, jurídicos y fiscales a nivel predial, para la promoción del desarrollo y el ordenamiento territorial, con fines tributarios y de apoyo tanto a los órganos judiciales y de control, como al Observatorio del Suelo y del Mercado Inmobiliario Nacional (OSMI) y coordina a nivel nacional, con las entidades pertinentes y con los catastros descentralizados, la interrelación del catastro y del registro.

Los avalúos son una herramienta fundamental en el proceso de toma de decisiones respecto de los bienes inmuebles de los cuales disponen los particulares, el sector productivo y el sector público. De esta forma, con base en los avalúos se realizan múltiples y diversas operaciones que se ubican de manera transversal dentro de la cadena de valor de los diferentes sectores de la economía nacional y mundial. El papel del evaluador es pues neurálgico y por lo tanto el usuario del servicio de avalúos necesita de personas idóneas que brinden conceptos ajustados a los más altos estándares técnicos y metodológicos, y que además que ejerzan la actividad a la luz de los más elevados valores éticos y morales.



En razón a los diferentes efectos que tiene el avalúo catastral, principalmente los impositivos, la "valoración" depende de su "objetivo o propósito" en este sentido puede abrirse paso a la especulación, es por esto que algunos foristas concluyen que debería existir un solo valor para el caso de la propiedad inmueble, que sería el comercial.

La normatividad en materia de avalúos en Colombia está representada en un conjunto de reglamentaciones cuyo análisis debe partir de principios consagrados en la constitución política, continuando en orden jerárquico a través de Leyes, Decretos – Ley, Decretos, Resoluciones, Circulares y Acuerdos, que se refieren al tema; dentro de la normatividad que versa sobre ordenamiento Territorial, en cada municipio se producen Decretos y Acuerdos municipales y distritales, que desarrollan de manera detallada lo referente a la Ley 388 DE 1997 y demás normas complementarias y reglamentarias.

Estas normas no forman un cuerpo único y versan sobre diferentes temas como son la Contabilidad (pública y privada), la Reforma Agraria, el Desarrollo y Ordenamiento Territorial, La Contratación con el Estado, Las Concesiones Viales, los impuestos nacionales, Regionales y Municipales, la Financiación de Vivienda y la Reactivación Económica, entre otros.

En Colombia, para el IGAC, Catastro Bogotá, Catastro Antioquia, las principales normas que rigen la valoración predial con fines comerciales y catastrales son:

- CONSTITUCIÓN NACIONAL
LEY 56 DE 1981
LEY 14 DE 1983 Por la cual se fortalecen los fiscos de las Entidades Territoriales y se dictan otras disposiciones".
LEY 75 DE 1986, que aunque fue derogada en su totalidad, planteaban situaciones interesantes en relación al tema
- LEY 09 DE 1989
LEY 105 DE 1993
- LEY 99 DE 1993
- LEY 160 DE 1994 ARTS. 28,32,33,35,40,41,54,66
- LEY 270 DE 1996
LEY 388 DEL 1997 SOBRE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ESPECIALMENTE LOS ARTÍCULOS 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 Y 87
LEY 546 DE 1999
LEY 550 DE 1999, ART. 60,61 Y 62
LEY 1152 DE 2007
LEY 1274 DE 2.009, PARA SERVIDUMBRES PETROLERAS



- LEY 425 DE 1998
- LEY 510 DE 1999
- LEY 546 DE 1999
- LEY 550 DE 1999
- DECRETO – LEY 267 DEL 2000
- LEY 708 DEL 2001
- LEY 901 DEL 2004
- DECRETO 2024 DE 1982
- DECRETO 3496 DE 1983, REGLAMENTARIO DE LA LEY 14
- DECRETO 222 DE 1983
- 2580 DE 1985
- DECRETO 1420 1998 SOBRE AVALÚOS, POR EL CUAL SE REGLAMENTAN PARCIALMENTE EL ARTÍCULO 37 DE LA LEY 9 DE 1989
- DECRETO 919 DE 1989
- DECRETO 2649 DE 1993
- DECRETO 855 DE 1994
- DECRETO 1139 DE 1995
- DECRETO-LEY 2150 DE 1995, ARTÍCULO 27
- DECRETO 2056 DE 1995
- DECRETO 2159 DE 1995, DECRETO – LEY 2150 DE 1995
- DECRETO 540 DE 1998
- DECRETO 182 DE 1998
- DECRETO-LEY 151 DE 1998, ARTÍCULO 11
- DECRETO 254 DEL 2000
- DECRETO 422 DEL 2000
- DECRETO 466 DEL 2000
- DECRETO 208 DE 2004
- DECRETO 1788 DEL 2004
- DECRETO 2211 DEL 2004
- DECRETO 2474 DE 2008
- DECRETO 1420 DEL 1998
- ACUERDO 1518 DEL 2002
- ACUERDO 1852 DEL 2003
- ACUERDO 27 DEL DECRETO 2150 DE 1995
- RESOLUCIÓN 660 del 30 de marzo de 1984
- RESOLUCION 2965 DE 1995
- RESOLUCIÓN 4444 DE 1995
- RESOLUCIÓN 1748 DEL 2003



RESOLUCIÓN 3157 DEL 2004

RESOLUCIÓN 2555 DE 1988; POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA FORMACIÓN Y ACTUALIZACIÓN, CONSERVACIÓN DEL CATASTRO NACIONAL ARTÍCULO 37 DE LA LEY 9º DE 1989.

RESOLUCIÓN DEL IGAC 762 DE 1988 MÉTODOS DE AVALÚO

RESOLUCIÓN 2965 DE 1.995 EXPEDIDA EN ESE ENTONCES POR EL INCORA.

- RESOLUCIÓN 13314 DEL 2001
- RESOLUCIÓN 1507 DEL 2001
- RESOLUCIÓN 1515 DEL 2001
- RESOLUCIÓN 5241 DEL 2001
- RESOLUCIÓN DEL IGAC 620 DEL 2008 POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LOS AVALÚOS ORDENADOS DENTRO DEL MARCO DE LA LEY 388 DE 1997
- CIRCULAR 045 DEL 2001
- ARTICULO 1518 DEL 2002
- CIRCULAR EXTERNA Nº 2 DE 2001
- CIRCULAR EXTERNA Nº 2 DE 2002
- CIRCULAR EXTERNA 060 DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2005 DE LA CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN.
- CIRCULAR EXTERNA 045 DE 2001 DE LA CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA EL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD PÚBLICA.
- CIRCULAR EXTERNA Nº 7 DE 2003
- CIRCULAR EXTERNA Nº 1 DE 2004
- CIRCULAR 60 DE 2005

2. ¿Cuáles mecanismos de seguridad jurídica en materia de valoración y que restricciones existen legal y procedimentalmente al uso de la propiedad en su territorio?

Orientación: En esta pregunta, el participante deberá explicar los diferentes instrumentos (acciones, documentos, políticas), legales que garantizan que el valor económico de un inmueble es coherente con el aspecto físico y jurídico del mismo y que normas de uso del suelo ha definido una entidad territorial en su país, para soportar este valor (permisiones y restricciones).



La seguridad jurídica

La seguridad jurídica, las restricciones legales y procedimentales de los avalúos catastrales y la coherencia entre este y las características físicas, de uso, jurídicas, de los predios, se garantizan con el cumplimiento de las normas legales y técnicas establecidas en la legislación colombiana, como la Ley 388/97 Ley 14 de 1.983, la resolución 2555 de 1988 en donde determina que las autoridades catastrales tendrán 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, ordena que los avalúos se determinen por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y las construcciones en él comprendidas, la obligación de formar los catastros o actualizarlos en el curso de periodos de cinco (5) años, 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.

En Colombia la seguridad jurídica requiere de una doble solemnidad, en primera instancia esta el título o contrato entre las partes y la otra con el modo o forma en que se me transfiere el dominio o adquiero la propiedad (la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción), este último explícito en el código civil colombiano.

Tienen entonces carácter reconocido de TITULO la escritura publica, resolución de adjudicación de INCODER, sentencia de prescripción adquisitiva de dominio como las sentencias judiciales del bien inmueble en donde se especifica entre otros la cabida y linderos del predio, esta se debe protocolizar ante notario público, este documento se registra en la oficina de registro de instrumentos públicos jurisdicción en el municipio donde se ubique el inmueble, aquí también se registran los gravámenes y afectaciones que pueda tener el inmueble, como hipotecas, embargos, servidumbres y declaratorias de utilidad pública, plasmado en un documento llamado Certificado de Libertad y Tradición con un identificador asignado llamado folio de matrícula inmobiliaria. De acuerdo al artículo 79 del Decreto 1250 de 1970 "La descripción del elemento jurídico en el catastro consistirá en la indicación de los derechos reales constituidos sobre los inmuebles, su situación y afectación, según los datos de la matrícula en el registro".



Cuando se trata de una mejora (construcción en terreno ajeno), según la normatividad catastral el aspecto jurídico no tiene validez en tanto que no existe documento que legalice dicha propiedad, sin embargo estas personas se inscriben en el catastro como poseedores para lo cual deben presentar un documento justificativo como una declaración extra juicio o un certificado expedido por una autoridad como lo es un corregidor o un inspector de policía, esto no es amparado por la Ley. Cabría en este sentido el comentario del Ing. Mario Martínez "...si la susodicha seguridad se obtiene solo respecto al Registro, todos los demás aspectos o tópicos que éste no involucre o acepte, configuran riesgos para esa seguridad y por ende son restricciones".

Estas acciones y documentos garantizan la unicidad de los predios y permiten individualizarlos con el fin de corroborar la correspondencia con lo que se puede identificar en terreno, el aspecto económico se calcula con base en estudios de mercado teniendo en cuenta las características físicas propias del inmueble.

Otro punto de vista de lo anterior lo comenta el Ingeniero Mario "...si el tema de la "SEGURIDAD JURÍDICA" se orienta al valor económico de los inmuebles, no existe en Colombia un mecanismo que garantice tal seguridad, en virtud de que aunque existen diferentes metodologías para determinar el valor del bien, éstas involucran un buen porcentaje de subjetividad, y otros aspectos (intereses), que no permiten establecer con certeza su verdadero valor, y lo que es más complejo, no hay mecanismos que protejan dichos valores dentro de la realidad de un mercado inmobiliario (oferta y demanda). El aspecto jurídico (en el entendido de que se refiere a la forma de tenencia del inmueble), aunque no debería incidir en su valor (las cosas valen por lo que son y tienen), en nuestro medio, de manera injustificada tiene una gran incidencia al momento de establecer el valor del bien inmueble, Situación que se genera en gran parte, también por efecto de la "INSEGURIDAD JURÍDICA".

Un claro ejemplo para entender como afectan las tendencias políticas el concepto de valor, se aprecia en el sistema económico comunista, modelo que se mantuvo durante gran parte del siglo XX y que culminó, al menos en Europa, con la caída del muro de Berlín en el año de 1989. En los países comunistas el derecho a la propiedad fue extinguido y los bienes pasaron a ser propiedad del Estado. De esta manera, desapareció el mercado de la propiedad raíz como resultado de una política comunista del gobierno.

Este ejemplo muestra como las fuerzas políticas gubernamentales influyen directamente sobre el mercado de la propiedad raíz y sus valores. Por su puesto, hay otras fuerzas de tipo político que afectan la toma de decisiones, entre las cuales podemos mencionar:



- La política de intervención de los incrementos de los arriendos.
- Las políticas de impuestos.
- La Ley 388 de 1997 complementaria de la Reforma Urbana, en el caso de Colombia.
- Los planes de desarrollo y de usos del suelo, los cuales son aprobados en Colombia por el Concejo de cada municipio.

Las políticas de intervención de las tasas de interés, la política cambiaria y el cálculo del crecimiento de la fijación del UVR (UNIDAD DE VALOR REAL).

Desde la misma Constitución Política se generan normas que pesan sobre la propiedad privada, que acercan o alejan a los inversionistas en determinados momentos. El dinero se invierte en donde existan mejores condiciones de seguridad y rentabilidad.

Vale la pena mencionar que los precios de la tierra en las zonas bananeras de Uraba y del Magdalena varían a menudo por múltiples circunstancias, dos de las cuales merecen mención especial. Los pactos internacionales y el ambiente sociopolítico de la zona son factores que inciden grandemente en los precios del banano y por ende en el valor de dichas tierras.

Respecto a los instrumentos utilizados por los entes territoriales para regular los usos del suelo, tenemos:

En Colombia la Ley 9° de 1989, la Ley 388 de 1997 y la Resolución 1420 de 1998, nos proveen de mecanismos y herramientas que a través de los planes o esquemas de Ordenamiento Territorial (POT, PBOT, EOT), nos brindan la seguridad jurídica para el cumplimiento de las normatividades en materia del aprovechamiento del suelo con respecto a regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente, las tradiciones históricas y culturales, mediante estos instrumentos los municipios establecen los usos normados del suelo en su jurisdicción de acuerdo a la clasificación de suelo urbano, suelo suburbano, suelo de expansión urbana, suelo rural, suelos de protección y a las diferentes variables analizadas; dentro de estas zonas determinan áreas asignadas para parques, zonas administrativas, territorios para viviendas de interés social, campos deportivos, establecimientos de educación, zonas de interés histórico o arquitectónico, industria, comercio, turismo, zonas de riesgo, desarrollo viales limitaciones o prohibiciones para diferentes tipos de actividades humanas.



Los planes parciales de desarrollo son instrumentos que permiten regularizar o modificar en determinado momento los usos normados referidos en el anterior aparte tales como modificaciones en el uso del suelo por cambios en los índices de ocupación, de construcción y desarrollo, declaratoria de conservación ambiental, histórica, paisajística, etc.

La promulgación de las fichas normativas que determinan las pautas de desarrollo y urbanismo dentro de cada uno de los polígonos definidos en los planes parciales.

Existen también otras normas que se deben tener muy en cuenta, como las emanadas del Ministerio del Medio Ambiente sobre retiros de ríos, quebradas, lagos, costas, etc.; las del Ministerio de Transporte y de los Departamentos sobre secciones de vías primarias, secundarias y terciarias; las de las corporaciones de protección del medio ambiente y a los recursos naturales como CORNARE, CORPURABA, CORANTIOQUIA (Corporaciones Regionales encargadas del manejo de los recursos ambientales en zonas predeterminadas) y Área Metropolitana, existentes en el Departamento de Antioquia y en otras regiones de Colombia. Es muy importante considerar la respectiva documentación de tipo legal, a fin de no equivocarnos el emitir juicios sobre avalúos de bienes inmuebles.

El artículo 8 de la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC dice: "...en el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo..."

El artículo 7 de la misma resolución dice: "... es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

En este sentido podemos ver que el valor de un metro de tierra depende de la norma uso, pues esta incide directamente en el valor (Existe un principio fundamental en materia de avalúos según el cual las cosas valen dependiendo del uso o la utilidad que tengan), el evaluador debe conocer a fondo la reglamentación, normatividad y obligaciones en cuanto a cesiones públicas para zonas verdes, parques, vías, y ordenamientos urbanísticos, así como los diferentes aspectos sobre los sectores geográficos en los cuales ejerce su oficio, por ejemplo, para el avalúo de un lote de terreno urbanizado o por urbanizar, se debe saber determinar el uso del lote de terreno de acuerdo a estos aspectos, luego, analizar el índice de construcción, el de



ocupación, los retiros, las alturas, densidad o número de viviendas por hectárea, número de parqueaderos de propietarios y visitantes, etc. En este punto es indispensable no sólo tener en cuenta la exigencia de la norma sino también lo que el mercado admite y demanda.

La inspección ocular del inmueble a valorar es fundamental pues el propietario puede haber hecho cambios sin autorización de la oficina competente. Se pueden encontrar patios cubiertos, mezanines contruidos en madera, en estructura metálica o de hormigón que claramente se ven como no originales; es posible encontrar garajes convertidos en locales comerciales, construcciones sobre terrazas, casas de cierta edad convertidas en oficinas, inquilinatos, burdeles, bodegas o depósitos de mercancía de diversa índole. En la mayoría de los casos descritos, los cambios observados se han hecho sin la participación de la autoridad municipal y por lo tanto carecen de licencia de construcción o permiso de ubicación.

Si las edificaciones tienen restricciones específicas, como patrimonio arquitectónico o histórico, (preferiblemente que esta restricción este documentada), el avalúo deberá tener en cuenta dichas restricciones y limitaciones al uso y deberá confrontarse con la realidad comercial del mercado.

Tan válida es la anterior consideración que el Decreto 151 de 1998 de la legislación colombiana estipula la forma de tasar las compensaciones a los propietarios de bienes inmuebles que hayan sido afectados por consideraciones de tipo histórico, cultural, arquitectónico, ambiental, etc.

Se concluye de las participaciones que si bien en Colombia existen instrumentos para la seguridad jurídica de la propiedad se debe buscar fortalecer estos instrumentos para minimizar los riesgos de inseguridad jurídica y buscar mecanismos para que las autoridades correspondientes hagan cumplir la norma.

3.¿Que diferencia existe en su país entre el avalúo comercial y el avalúo catastral y como se relaciona este último con la estimación y el cobro del impuesto predial?

Orientación: En esta pregunta, el participante podrá indicarnos dentro del fin del ejercicio de la valoración predial, los aspectos que caracterizan el avalúo catastral y lo hacen diferente o equivalente al avalúo comercial, de existir estas diferencias y si el cobro el impuesto predial en su territorio está relacionado con alguno de estos valores y como es la estimación de esta tasa impositiva.



EL AVALÚO CATASTRAL

La fijación de los avalúos de conformidad con las normas establecidas en esta normatividad colombiana permiten conocer la riqueza inmueble del país, faciliten el recaudo de los impuestos directos e indirectos de la propiedad raíz, y sirvan de base para la transferencia o adquisición de la misma por parte del Estado y de los particulares.

La Ley 14 de 1983 y su decreto reglamentario 3496 de 1983 indica que el valor catastral nace del procesamiento de los valores comerciales de los diferentes tipos de construcción y zonas homogéneas de terrenos.

El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones¹ en él comprendidos sin que hagan parte del mismo y lo realizan las autoridades catastrales (IGAC, Catastro Bogotá, Catastro Antioquia, Catastro Medellín y Catastro Cali) En ningún caso la maquinaria agrícola e industrial ni los cultivos, los valores históricos, artístico, efectivo, “good will”, y otros valores intangibles o de paisaje natural que pueda presentar un inmueble o el mayor valor por la utilización futura del inmueble en relación con el momento de la identificación predial, constituirán base para la determinación.

Este valor se determina mediante la aplicación de la metodología de Zonas homogéneas físicas (análisis de las características físicas) y zonas homogéneas geoeconómicas (valores de las zonas con características similares), en donde se considera el procesamiento estadístico² de la investigación del mercado inmobiliario a partir de puntos de investigación económica local (elaboración de avalúos puntuales comerciales en puntos de muestra) practicado independientemente para los terrenos y las construcciones por zonas homogéneas para el primero y por categorías (tipos o destinos económicos) para las edificaciones, con el objeto de determinar los valores unitarios de terreno (valor por m² o por Hectárea) y construcción : (m²) de acuerdo a su puntaje y uso.

Las áreas de terreno y construcción y la calificación de la construcción son determinadas en la etapa de reconocimiento predial dentro de los procesos de formación y actualización de la formación catastral.

¹ Resolución 2555 / 88 ARTÍCULO 63°. Partes Integrantes de las Edificaciones. ... “se entenderá por partes integrantes de las edificaciones y serán elementos del avalúo, las cosas que contribuyen a formar un bien compuesto de manera que no puedan separarse sin que aquel se destruya, deteriore o altere.

² Dentro de los métodos estadísticos utilizados se encuentran la media, límite inferior o límite superior, para los valores de los terrenos y análisis de regresión simple para los valores unitarios de las construcciones.



El avalúo catastral es un porcentaje del avalúo comercial, este no puede ser inferior al 40% (Ley 223 de 1995) en la zona urbana, no existiendo un tope o techo mínimo para los inmuebles rurales; este porcentaje esta relacionado con aspectos como condiciones socioeconómicas de los municipios o del grado de actualización o desactualización de la base catastral, los procesos catastrales que se adelantan en los municipios urbanos y rurales de Colombia no tienen un porcentaje estricto definido la adopción del valor catastral sobre el valor comercial, sin embargo y en virtud de lo anterior el avalúo catastral no puede ser mayor valor comercial

El avalúo catastral tiene vigencias anuales que se cuentan entre el 1° de enero y el 31 de diciembre; así mismo, es de aclarar que por Ley, los avalúos catastrales se reajustan para cada anualidad en un porcentaje que determina el Gobierno Nacional.

El avalúo catastral es la base gravable para el cálculo de la liquidación de los impuestos que afectan un inmueble (Ley 44 de 1.990), como son:

- El Impuesto Predial regulado en el Código de Régimen Municipal.
- El impuesto de parques y arborización.
- El impuesto de estratificación socioeconómica creado por la Ley 9 de 1989.
- La sobretasa de levantamiento catastral.

En Colombia todos estos contemplados en el Impuesto Predial Unificado, las tasas o alícuotas impositivas son determinadas autónomamente por las administraciones municipales o distritales, según consta en el artículo 317 de la constitución nacional.

El avalúo catastral también es la base para la imposición de gravámenes como contribuciones por valorización y para negociaciones con el estado de los inmuebles (predios) ubicados en zonas beneficiadas por el desarrollo de la infraestructura vial, o que se encuentren dentro del alcance de la obra ejecutada o a ejecutar (beneficio local o general), como ejemplo podemos mencionar el caso de Bogotá, en donde la inversión que se realiza en diferentes obras se refleja en el precio de la tierra afectada por la valorización o aumento de precio soportado en las teorías de renta del suelo.

Otros usos del avalúo catastral esta en asuntos de tipo civil como sucesiones, soportes de créditos, matrículas universitarias, libreta militar, entre otros.

En el Departamento de Antioquia el avalúo catastral está regido por directrices técnicas emanadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por medio de la Resolución 2555 de 1988.



EL AVALUO COMERCIAL

Es el precio (integral para terreno y construcción) más probable en un momento determinado por el que se podría negociar un inmueble (valor real del predio en el mercado), dentro de un mercado abierto, donde confluyen vendedor y comprador con el conocimiento total del objeto, las alternativas que brinda el mercado y donde no existe la urgencia de vender y necesidad de comprar. Este valor incorpora todas las particularidades del bien, como su aspecto físico, características de orden legal, económico y su entorno, que afectan positiva o negativamente el precio de transacción del predio.

Valor de mercado es la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones

Debe ser condición indispensable que un avalúo comercial haga referencia al probable valor del bien sobre la base de ser estricto contado. A veces se efectúan operaciones en las que sólo se reporta el precio del inmueble, más no las condiciones de pago. Esto desfigura totalmente el valor del inmueble, toda vez que pudieran haberse pactado en tales operaciones unos plazos de pago a largo tiempo, con intereses muy por debajo de los intereses normales del mercado.

Es importante anotar que el avalúo comercial esta basado en el valor de mercado, según define el American Institute of Real Estate Appraisers "el valor de mercado es el precio mas alto, en términos de dinero que una propiedad alcanzaría si se pone en venta en un mercado abierto, con un plazo razonable ante un comprador que la adquiriese conociendo todos sus usos.

El avalúo comercial es realizado generalmente por un perito a solicitud de una persona, empresa o banco (base para adjudicación de créditos bancarios). Los bancos solicitan los avalúos comerciales para tener certeza de que financiarán una propiedad por su valor real, lo cual garantiza que el dinero que presta sí estará respaldado por un valor correspondiente; las personas naturales solicitan avalúos comerciales para saber cuánto valen sus propiedades o para definir un valor de venta que les asegure que obtendrán una retribución justa.

Para la determinación del valor comercial de un inmueble se analizan de manera particular características como:



- Áreas de terreno y construcciones, topografía, reglamentación urbanística, materiales, edad y estado de conservación de las construcciones, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos y condiciones agrológicas en el caso de inmuebles rurales. Aplicando los diferentes métodos valuatorios.

Como ejemplo en la determinación del avalúo comercial para un predio residencial, se analizan variables terreno, edificación pero también se tiene en cuenta una tercera la localización como es la ubicación dentro de la manzana, es así que un predio esquinero probablemente tendrá un precio por m² de terreno mayor que un predio medianero.

- Valor de venta de la vivienda de acuerdo a sus características y avalúo catastral.

Dentro de los métodos establecidos para la determinación del valor comercial de un predio tenemos:

- Método de comparación o de mercado.
- Método de capitalización de rentas o ingresos.
- Método de costo de reposición.
- Método (técnica) residual.

Generalmente, estos avalúos tienen una caducidad de 6 a 12 meses, pues los precios reales de las propiedades varían con el paso del tiempo. (El precio real hace referencia al valor en que se negocia una propiedad dentro de una relación justa de oferta y demanda. Por su parte, el precio nominal es el que fija un propietario para la venta de una propiedad y es susceptible de negociación).

DIFERENCIAS ENTRE AVALUO CATASTRAL Y COMERCIAL

Existen características que diferencian el avalúo catastral del comercial, en este sentido podrían existir similitudes entre uno y otro o por el contrario puede existir una notable diferencia, dentro de estas características se incluyen:

Los avalúos catastrales (los que usa el Gobierno para la liquidación de impuestos) son menores a los avalúos comerciales (los que determinan el precio de un inmueble para realizar una transacción comercial), según la vigencia del catastro se puede encontrar diferentes proporciones entre el avalúo comercial y el catastral, esto básicamente ocurre porque el mercado inmobiliario tiene una dinámica mucho más rápida que la gestión de los entes gubernamentales para mantener la información catastral actualizada.



Según sus objetivos:

El avalúo catastral es fiscalista en cuanto a que debe determinar la base gravable para el impuesto predial y todos los demás gravámenes amarrados que tienen como origen este avalúo, esta basado en la adición de avalúos parciales de terreno y construcción en él (terreno) levantadas, sin que hagan parte del mismo, no se incorporan los valores atinentes a los inmuebles por destinación, en la zona rural para el avalúo catastral se tiene en cuenta variables generales como ubicación, explotación o uso actual y normado, vías, aguas, topografía, condiciones del mercado inmobiliario

En cuanto a su objetivo, el avalúo comercial pretende obtener el valor del bien como un todo, incluyendo sus anexidades y todo aquello que lo conforma como los inmuebles por destinación (maquinarias, cultivos etc.), tiene presente las potencialidades y mayores aprovechamientos de las normatividades desarrolladas en las Cartas de Ordenamiento Territorial de cada municipio (POT, PBOT, EOT), en la zona rural se tienen en cuenta también las mejoras que tenga el predio en cuanto a su manejo en la explotación, cercas, reservorios, cultivos etc.

Según metodología de cálculo:

Aunque tanto el avalúo comercial como el catastral contemplan los mismos componentes como el terreno y construcciones , la metodología usada para el avalúo catastral contempla la determinación de zonas homogéneas con base en variables limitadas (ejemplo suelo urbano: uso de suelo normativo, uso de suelo actual, topografía, servicios públicos, vías) de predios típicos, excluyendo las características atípicas de la zona homogénea catastral como el factor esquina, vetustez, frente, fondo, tipo de área, afectaciones, entre otras. Los puntos de investigación utilizados para la determinación del valor unitario deben cumplir con unos requisitos estadísticos que permitan la masificación del avalúo de tal manera que un predio esquinero tiene el mismo precio por m2 de terreno que un predio medianero.

El avalúo catastral por Ley es menor al avalúo comercial de la zona homogénea y naturalmente del avalúo comercial del predio

En el avalúo comercial es individual, se tienen en cuenta las particularidades puntuales del predio, incluye valores del mercado inmobiliario integral para terreno y construcción.



AUTOAVALUO

Se entiende por auto-avalúo el derecho que tiene el propietario o poseedor de predios o mejoras de presentar antes del 30 de junio de cada año, ante la correspondiente oficina de Catastro la estimación de su avalúo catastral.

En los Municipios donde no hubiere oficina de Catastro, su presentación se hará ante el Tesorero Municipal.

Dicha estimación no podrá ser inferior al avalúo catastral vigente y se incorporará al Catastro con fecha 31 de diciembre del año en el cual se haya efectuado, si la autoridad catastral la encuentra justificada por mutaciones físicas, valorización, o cambios de uso.

IMPUESTO PREDIAL

El impuesto predial es una carga impositiva de orden municipal que se cobra sobre las propiedades como factores de producción y que de conformidad con la Ley debe cumplir con los preceptos de Equidad en las Cargas e Igualdad ante la Ley. Este impuesto esta normado por la Ley 44 de 1.990.

Constituye una de las principales fuentes de ingreso de los municipios en Colombia (en un gran porcentaje), este tiene como base o se cobra a partir del avalúo catastral, y el porcentaje de cobro (tarifa del impuesto), es diferencial y progresiva (no igual para todos los predios), dependiendo de algunas variables como son: los estratos socioeconómicos, los usos del suelo, en el sector urbano, la antigüedad del proceso masivo mediante el cual fueron determinados (formación y/o actualización de la formación catastral), Es de anotar que las tarifas son establecidas por los gobiernos locales (municipales), por intermedio de sus respectivos Concejos, y su cobro es por anualidades.

El avalúo catastral es determinado por la respectiva autoridad catastral e informado al municipio para que éste liquide el valor del impuesto, de acuerdo a lo ordenado por la ley y por los acuerdos municipales respectivos.

En Colombia la 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), Artículo 3 establece: “La base gravable del Impuesto Predial Unificado será el avalúo catastral o el autoavalúo cuando se establezca la declaración anual del impuesto predial unificado”. Además se especifica en el artículo 4 que “La tarifa del Impuesto Predial Unificado a que se refiere la presente Ley, será fijada por los respectivos



concejos municipales y oscilará entre el 1 por mil y el 16 por mil del respectivo avalúo”. Las tarifas deberán establecerse en cada municipio de manera diferencial y progresiva, teniendo en cuenta los estratos socioeconómicos, los usos del suelo, en el sector urbano, la 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.

Las tarifas aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados teniendo en cuenta lo dispuesto por la Ley 09 de 1989, y a los urbanizados no edificados, podrán ser superiores al límite señalado en el primer inciso de este artículo, sin que excedan del 33 por mil.

Adicionalmente la Ley 44 establece en su Artículo 6. “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, el 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 y 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.”

La base gravable para el impuesto predial en nuestro país esta soportada sobre la Ley 44 de 1990, en la cual se establece no solo La base gravable sino, las tarifas y su aplicación, la tasa impositiva es fijada por los Concejos de cada municipio o distrito de acuerdo a sus necesidades fiscales, se aplica sobre los avalúos que la entidad catastral les entrega anualmente y son los municipios o distritos quienes hacen efectivo el cobro del impuesto predial unificado para terrenos y construcciones.

De acuerdo con el artículo 59 de la Ley 788 de 2002, los municipios y departamentos deben aplicar el procedimiento del Estatuto Tributario Nacional. Por tal motivo, frente a los actos administrativos que liquidan el impuesto predial procede el recurso de reconsideración, el cual deberá interponer el contribuyente, ante la administración tributaria municipal, dentro de los dos meses siguientes a la notificación de la respectiva liquidación oficial.

En virtud de la autonomía que tienen las entidades territoriales, les corresponde a ellas la administración de sus impuestos dentro de los límites de la Constitución y la ley. Particularmente, el marco legal del impuesto predial unificado vigente para los municipios está contenido, principalmente,



En los municipios donde los predios se hayan formado catastralmente de conformidad con lo dispuesto en la Ley 14 de 1983, sólo en una parte del municipio, se deberán adoptar en una proporción adecuada tarifas diferenciales más bajas para los predios formados, en relación con los correspondientes no formados.

Por medio del certificado cancelado nos permite llevar a cabo trámites tributarios ante la DIAN, procesos civiles, y como soporte para la contabilidad de los sujetos pasivos, entre otros.

Para el municipio de Medellín, el impuesto predial es una renta del orden municipal, de carácter directo, que grava los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio de Medellín y se genera por la existencia del predio. El Impuesto Predial autorizado por la Ley 44 de 1990 y el Decreto 1421 de 1993 es el resultado de la fusión de 4 gravámenes similares, cobrados anteriormente.

En definición es el valor a pagar trimestralmente a la ciudad de acuerdo con el avalúo catastral de la propiedad.

En el Departamento de Antioquia el avalúo catastral está regido por directrices emanadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por medio de la Resolución 2555 de 1988 y en la cual nos indica los aspectos que se deben tener presentes para la valoración catastral.

Antioquia

Buenas noches para todos, Avalúo Catastral. Consiste en la fijación administrativa del valor del predio con el objeto de identificarlo económicamente en el proceso de la formación o actualización del Catastro. Además el avalúo cumple con las siguientes funciones:

- a) Sirve de base para la aplicación de la tarifa que determina el Impuesto Predial el cual podrá ser descontado de la renta de goce tal como lo dispone el artículo 21o. De la Ley 14 de 1983.
- b) Se tiene en cuenta para determinar la indemnización en los casos de expropiación, de ocupación de hecho, de los perjuicios causados por la ejecución de obras públicas.
- c) Se tiene en cuenta para determinar en el caso de los bienes inmuebles que tenga el carácter de activos fijos la renta o ganancia ocasional obtenida en su enajenación; la renta presuntiva; los patrimonios brutos, líquidos, gravables; el avalúo de los bienes relictos.
- d) Para determinar el precio mínimo en las escrituras públicas de enajenación del predio.
- e) Para determinar la renta de goce.



f) Las demás que determinen las Leyes.

Definición

Impuesto Predial. El tributo que recae sobre los propietarios o poseedores de un predio se denomina Impuesto Predial.

Hecho Generador. El sólo hecho de figurar como dueño o poseedor de un predio da lugar a que se genere el Impuesto Predial.

Sujeto Activo. Cada Municipio es titular del Impuesto Predial que se genere por razón de los predios comprendidos dentro de su respectiva Jurisdicción territorial.

Las potestades tributarias de imposición, liquidación, recaudo, cobro compulsivo e inversión radican en cada ente Municipal.

Sujeto Pasivo. Toda persona en quien se realice el hecho generador del Impuesto Predial es el sujeto pasivo de él.

El rango tarifario será determinado por los concejos mediante Acuerdo Municipal, entre el 4 y el 12 por mil, en forma diferencial, teniendo en cuenta la destinación económica de cada predio. (Artículo 17o. - Ley 14/83)

Los lotes urbanizados no edificados y los lotes urbanizables no urbanizados, están por fuera del límite máximo del 12 por mil.

Las tarifas mínimas que establezca cada concejo siempre les serán aplicables a la vivienda popular y a la pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria.

Base gravable. El impuesto Predial se liquidará conforme al rango señalado por cada concejo sobre el avalúo del predio.

Vigencia. Sobre el avalúo y el reajuste que rija el 1o de enero de cada año para el predio se liquidará el impuesto predial anualmente.

El pago se hará por trimestres anticipados que vencen el 31 de marzo, el 30 de junio, el 30 de septiembre y el 31 de diciembre.

La mora por el no pago anticipado de cada trimestre dará lugar a las sanciones que aplica la Administración de Impuestos Nacionales para los contribuyentes morosos del impuesto de Renta y Complementarios. (Artículo 8 . - Ley 14/83).



Lo dispuesto en el artículo anterior no basta para que los Tesoreros Municipales inicien el correspondiente juicio de jurisdicción coactiva conforme a los Artículos 561 y siguientes del código de Procedimiento Civil.

Los Tesoreros Municipales deberán dar aviso a la División Departamental de Catastro de todo proceso que se inicie por jurisdicción coactiva, dentro de los cinco (5) días siguientes.

No son Sujetos del Impuesto - Exenciones - Deducciones.

No son sujetos pasivos del Impuesto predial:

- a) Las personas que tengan bienes exentos de acuerdo con las normas del concordato.
- b) Las presas, estaciones generadoras de propiedad de las entidades que constituyan obras públicas para generación y transmisión de energía eléctrica, acueductos, riegos, regulación de ríos, caudales, de acuerdo con el Artículo 4o. De la Ley 56 de 1981.
- c) Aquellos que determinen cada Concejo por medio de Acuerdo.

Están eventuales del Impuesto Predial los sujetos del tributo que determine cada concejo, por un plazo limitado que exceda de 10 años siempre y cuando sea conforme con los planes de Desarrollo Municipal. (Artículo 3 . - Ley 14/83).

Los concejos podrán otorgar exenciones provisionales sin sujeción a los planes de desarrollo:

- a) Del pago de intereses y sanciones de mora, por la suma que los sujetos del impuesto adeuden hasta el 31 de diciembre de 1983, si presentan por primera vez la estimación del avalúo Catastral, siempre y cuando éste sea aceptado por la autoridad Catastral antes del 31 de diciembre de 1984. Si pasado un mes después de la presentación, la autoridad catastral guarda silencio se entiende que aprobó el avalúo presentado.
- b) Del pago de Impuesto Prediales y de las sobretasas correspondientes, causadas hasta el 31 de diciembre de 1983, por construcciones o mejoras no declaradas ante las oficinas de Catastro, si se presentan las respectivas documentaciones antes del 31 de diciembre de 1984 ante las oficinas de Catastro o Tesorerías Municipales. (Artículo 1 . - Ley 14/83)

El impuesto predial no tendrá deducciones de ninguna clase.

Obligaciones y Derechos del Contribuyente.

Obligaciones. Los sujetos pasivos del Impuesto Predial contraen las siguientes obligaciones:



- Presentar la denuncia Catastral de todos los predios o mejoras que posean, con el fin de incorporarlos al Catastro.
- Presentar denuncia Catastral de todas las mejoras que vayan efectuando en los predios incorporados al Catastro.
- Cerciorarse de que en el respectivo Catastro se hayan incorporados los predios y sus mejoras.
- Atender a los requerimientos que les hagan las autoridades Catastrales.
- Permitir las inspecciones oculares que hagan las Autoridades Catastrales o las personas que ellas designen, para los fines del Catastro.
- Pagar oportunamente el Impuesto Predial sin necesidad de esperar su cobro.
- Las demás que señale los Acuerdos Municipales y las resoluciones de las Autoridades Catastrales.

Derechos. Los sujetos pasivos del Impuesto Predial tienen los siguientes derechos.

- Obtener de las Autoridades Catastrales toda la información que requieran con respecto a su situación tributaria.
- Obtener los paz y salvos Catastrales y las certificaciones que requieran con respecto a sus predios.
- Impugnar las Resoluciones Catastrales, por la vía gubernativa, con respecto a sus predios o mejoras. El procedimiento será el señalado en las normas de este código.
- Obtener el recibo de pago del Impuesto Predial para cada uno de sus predios.

Liquidación del Impuesto Predial.

La liquidación oficial del Impuesto Predial la harán las Oficinas Catastrales Municipales y en su defecto los Tesoreros Municipales.

A los avalúos que consten en las Resoluciones en firme de la Autoridad Catastral, se aplicarán las tarifas que hayan señalado los respectivos Concejos, para obtener el monto del impuesto anual para cada vigencia fiscal.

La liquidación Oficial tendrá los siguientes requisitos mínimos.



- Municipio.

- Nombre del contribuyente.

- Número Catastral del predio y número de su folio de matrícula inmobiliaria si lo tuviere, período liquidado y fecha.

- Localización de avalúo del predio.

- Monto del impuesto Predial liquidado.

Cuando se establezca que hubo una doble liquidación, prevalecerá siempre la que estuviera ajustada a la realidad Catastral.

Siempre que se encontrare un error aritmético el funcionario que hizo la liquidación lo corregirá sin más actuación.

Cuando un contribuyente incurra en mora del pago trimestral del impuesto, la Autoridad Catastral Municipal le debe requerir por escrito a la dirección que aparezca en los registros Catastrales.

De ese requerimiento se le pasará copia al Tesorero Municipal, quien si no recibe el pago correspondiente procederá al seguimiento del respectivo juicio de jurisdicción coactiva.

Si el dominio del bien estuviera desmembrado, como cuando se grava con usufructo, la carga impositiva será satisfecha por el usufructuario o beneficiario, tal como lo dispone el artículo 855 del Código Civil.

Cuando una persona aparezca en los registros Catastrales como dueña o poseedora de varios predios, la liquidación se hará de manera separadas sobre cada uno de ellos, pero se hará en la forma que permita totalizar la suma que habrá de pagar el contribuyente.

El Impuesto Predial está justificado por la existencia del predio, así que no valdrá excusa ninguna el que no aparezca inscrito en el Catastro. De todas maneras el Impuesto se cobrará desde la fecha en que se adquirió el predio.

Los tesoreros y los Personeros Municipales estarán atentos a informarse sobre los procesos de ejecución en donde se embarguen bienes situados en los respectivos municipios.

En tal caso, se procederá sin mayor dilación a iniciar juicio de jurisdicción coactiva para el cobro de los impuestos debidos por el contribuyente. Se decretará el embargo de los mismos bienes y la medida se comunicará al juez Civil que conoce el proceso, por medio de oficio en que indique el nombre de las partes y los bienes de que se trata para que se paguen



preferencialmente los créditos fiscales, tal como lo dispone el Artículo 542 del Código de Procedimiento Civil

Los jueces deberán exigir para la aprobación de los remates de inmuebles el respectivo Paz y Salvo Predial. Los registradores de Instrumentos Públicos deberán cerciorarse del cumplimiento de este requisito antes de hacer la inscripción en los libros, tal como lo dispone el Decreto 2088/41 el 1227 de 1906 y la Ley 33 de 1896

Paz y Salvo

El Paz y Salvo Catastral consiste en la atestiguación de las Autoridades Catastrales de que el contribuyente ha pagado en su totalidad el Impuesto Predial que deba en cada municipio sobre todos los predios que le aparezcan en los registros Catastrales.

El Paz y Salvo lo expedirán las oficinas Catastrales de cada municipio y en su defecto los Tesoreros Municipales.

El paz y salvo se expedirá sobre los formatos que por Resolución adopte la División Departamental de Catastro.

Para la expedición de un Paz y salvo el contribuyente deberá presentar la última liquidación debidamente cancelada, cuyo número de orden y fecha deberá quedar consignado en el Paz y Salvo que se expida.

Quienes no sean sujetos pasivos del Impuesto recibirán el Paz y Salvo con expresa constancia de esa calidad. Lo mismo se hará para las personas exentas. Con la constancia de la Resolución en que se les haya reconocido esa exención expedida por la correspondiente Autoridad Catastral Municipal.

En uno y otro caso se deberá comprobar previamente que se está a paz y salvo por la tasa de aseo.

El Paz y Salvo deberá llevar las estampillas de Timbre Nacional (Ley 2a. De 1976).

El impuesto en nuestro país Colombia normalmente tiene como base el avalúo del IGAC, salvo en las tres ciudades que tienen su propio catastro como es el caso de Medellín, Bogotá y Cali, donde se basan en el avalúo definido por el Catastro municipal y los municipios de Antioquia, que se sirven de un catastro departamental. Así las cosas, la base gravable depende de la actualización catastral, vale decir, de la gestión de estas entidades.

Para nuestra ciudad El Impuesto Predial Unificado es una renta del orden municipal, de carácter directo, que grava los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio de



Medellín. El Impuesto Predial autorizado por la Ley 44 de 1990 y el Decreto 1421 de 1993 es el resultado de la fusión de 4 gravámenes similares, cobrados anteriormente.

Base Gravable: La base gravable del Impuesto Predial unificado será el avalúo catastral resultante de los procesos de formación, actualización de la formación y conservación, conforme a la Ley 14 de 1.983 o el autoavalúo cuando el propietario o poseedor haya optado por él, previa aprobación de la Subsecretaría de Catastro.

Hecho Generador: El Impuesto Predial es un gravamen real que recae sobre los bienes inmuebles ubicados en el Municipio de Medellín y se genera por la existencia del predio.

Sujeto Pasivo: El sujeto pasivo del Impuesto Predial Unificado, es la persona natural o jurídica, propietaria o poseedora de predios ubicados en la jurisdicción del Municipio de Medellín. También tienen el carácter de sujeto pasivo las entidades oficiales de todo orden. Responderán conjuntamente por el pago del impuesto, el propietario y el poseedor del predio. Cuando se trate de predios sometidos al régimen de comunidad serán sujetos pasivos los respectivos propietarios, cada cual en proporción a su cuota, acción o derecho del bien indiviso.

Si el dominio del predio estuviere desmembrado, como en el caso del usufructo, la carga tributaria será satisfecha por el usufructuario.

Tarifa: Oscila entre el cuatro y el treinta y tres por mil (4 y 33 x 1.000 anual) dependiendo del inmueble, El pago del Impuesto Predial Unificado, se hará por trimestres anticipados (Art. 17 acuerdo 057 de 2003 E.T municipal)

Tabla de Tarifas diferenciales para el Impuesto Predial:

TARIFAS DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

DESTINACIÓN 2010 TARIFA ANUAL (MILAJES)

Rangos de avalúo No Formados Formados Zona de Expansión

Industrial y Comercial 0 - 10,987,368 - 10.5 - 9.5 - 8.5

10,987,369 – En adelante 16 - 15.5 - 14.5

Hotel 16 - 15.5 - 14.5

Colegio 13.5 - 12.5 - 11.5

V 0 - 5,493,679 7.5 - 6.5 - 5.5

I 5,493,680 - 10,987,368 - 9.5 - 8.5 - 7.5



V 10,937,369 - 21,974,736 - 10.5 - 9.5 - 8.5

I 21,974,737 - 43,949,486 - 11.5 - 10.5 - 9.5

E 43,949,487 - 65,924,230 - 13.5 - 12.5 - 11.5

N 65,924,231 - 109,873,720 - 14.5 - 13.5 - 12.5

D 109,873,721 - En adelante - 15.5 - 14.5 - 13.5

A DESTINACIÓN TARIFA ANUAL (MILAJES)

RURAL No Formados Formados Zona de Expansión

LA ZONA RURAL ----- 8.5 7.5

LA ZONA RURAL CON DESTINACIÓN 09 Y ÁREA LOTE MENOR A 10.000 MT2
(AGROPECUARIOS) ----- 6.5 5.5

Valores para Lotes:

LOTES URBANOS No Formados Zona de Expansión

Urbanizados no edificados y urbanizables no urbanizados. 33 33 32.5

No Urbanizables 15.5 14.5 13.5

Zonas Verdes ----- 14.5 13.5

Lotes en proceso de construcción 15.5 14.5 13.5

Lotes afectados por Planeación 9.5 8.5 7.5

Lotes Cementerios ----- 14.5 13.5

Lote Interno 15.5 14.5 13.5

Lote Solar 15.5 14.5 13.5

La forma de liquidar y recaudar el impuesto, ha sido un punto muy frágil, pues al no existir una disposición clara al respecto los distintos Municipios han adoptado diferentes mecanismos para tal fin, entre ellos, recibos, listas y facturas, razón por lo cual, los litigios que se presentan sobre este punto no son pocos. En cambio, los municipios que han adoptado la declaración, disponen de un título más específico, pues la declaración que contiene la liquidación es el título ejecutivo, y explica el proceso administrativo de comprobación y verificación que puede terminar con liquidaciones oficiales. Por lo general, este sistema es más costoso, puesto que el municipio debe montar un mecanismo de control.



Algunos municipios han utilizado una mezcla de los dos sistemas, y profieren una liquidación oficial o un acto administrativo de liquidación, que notifican conforme a los mecanismos que establece el estatuto tributario y conceden el recurso de reconsideración.

El artículo 69 de la ley 1111 de 2006, permite que los municipios adopten la factura como instrumento de liquidación y cobro.

Para el recaudo del impuesto generalmente se hacen convenios con los bancos y en algunos casos se recauda directamente. Existen antecedentes de recaudo por parte de los particulares, que han sido objeto de fuertes críticas por su elevado costo y sus pobres beneficios para el municipio.

Aspectos a tener en cuenta

Implica que como la dinámica inmobiliaria es muchos mas rápida que las gestiones de los entes territoriales para mantener actualizada la información; los avalúos catastrales base para la aplicación del impuesto predial estén desactualizados

Aún cuando algunas jurisdicciones pueden citar el VALOR DE MERCADO como base de tasación, los métodos usados para determinar el valor pueden producir resultados que difieren del VALOR DE MERCADO.

Como podemos observar, para la valoración catastral en nuestro medio, se poseen unos parámetros que se desarrollan en la normatividad y se complementan con unas metodologías dadas en unos manuales de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas del IGAC.

ECUADOR,

1. ¿Qué normas rigen la valoración de bienes inmuebles en su territorio?

Las normas en materia de valoración predial que rigen para el Distrito Metropolitano de Quito son:

- CONSTITUCIÓN NACIONAL, ARTICULO 264
- ORDENANZA PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL N°195 DE 22 DE OCTUBRE DEL 2007
- ORDENANZA METROPOLITANA N°254 DEL 17 DE ENERO DEL 2008

1. CONSTITUCIÓN NACIONAL ARTICULO 264

Los Gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
- Ejercer el control sobre el uso y la ocupación del suelo en el cantón.
- Planificar, construir y mantener la viabilidad urbana.
- Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley.
- Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas tasas y contribuciones especiales de mejoras.
- Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines.
- Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
- Gestionar los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios.
- Gestionar la cooperación internacional para el cumplimiento de sus competencias.

2. ORDENANZA PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL N°195 DE 22 DE OCTUBRE DE 2007

Proyectos de Ley Reformatoria a:

FUNCIÓN LEGISLATIVA

- La Ley de Tránsito y Transporte Terrestres.
- Ley de Régimen Municipal.
- Código de Procedimiento Penal.
- Código Civil.
- Ley Orgánica de Aduanas
- Código de Ejecución de Penas y Rehabilitación Social.
- Ley de Tránsito y Transporte Terrestres.



FUNCION EJECUTIVA

- Aprobación de los coeficientes de costo de vida para el cálculo de las remuneraciones de los funcionarios del Servicio Exterior y Auxiliar del Servicio Exterior.
- Reforma del Reglamento sustitutivo para la regulación de los precios de los derivados de los hidrocarburos.

RESOLUCIONES:

CONSEJO DE COMERCIO EXTERIOR E INVERSIONES (COMEXI):

- Dispónese a esta Cartera de Estado lleve a cabo gestiones diplomáticas ante los gobiernos de Honduras, Guatemala, El Salvador y Nicaragua, tendientes a iniciar negociaciones comerciales.
- Dispónese a esta Cartera de Estado lleve a cabo gestiones diplomáticas ante el gobierno del Canadá, para la negociación de un acuerdo de ampliación comercial, así como para el establecimiento de mecanismos de consultas políticas, económicas y de cooperación bilateral.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Establece la facultad de la Municipalidad para manejar el suelo y construcciones en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Es necesario identificar las unidades responsables de expedir la normativa técnica y administrativa para regular la actividad catastral de los bienes inmuebles urbanos y rurales, así como establecer el tipo de información que debe contener el catastro de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito, y los procedimientos para el registro y actualización de los mismos.

Debe estructurarse un catastro institucional multifinilar, que delimite el ámbito espacial del sujeto-objeto y objeto-derecho de un titular catastral o de varios pro indiviso, y que garantice información oportuna, precisa y actualizada para la toma de decisiones.

Para cumplir con los objetivos antes indicados es necesario regular mediante ordenanza los aspectos técnicos, jurídicos, administrativos y de participación de los actores sociales para la formación y mantenimiento catastral en el Distrito Metropolitano de Quito.



CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Ámbito de aplicación, competencias, definición, finalidad, objetivos y clasificación de los bienes inmuebles

Las disposiciones de esta ordenanza tienen por objeto regular la actividad catastral inmobiliaria en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

La formación, el mantenimiento y la conservación del catastro inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la Dirección de Avalúos y Catastros.

El catastro inmobiliario es el registro e inventario técnico, actualizado y clasificado de la propiedad inmobiliaria, en el que se establece la correcta identificación de los aspectos físicos-geométricos, jurídicos, económicos (valorativos) que lo definen y constituyen.

La información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del Distrito, obtenida por documento legal o relevamiento en campo, deberá registrarse en una ficha predial y en el archivo magnético, según instructivos y procedimientos definidos por la Dirección de Avalúos y Catastros.

La ficha predial contendrá las variables principales siguientes:

Bienes inmuebles urbanos:

- Ubicación
- Tenencia y aspectos legales
- Tipo de tenencia
- Características físicas, servicios y dimensiones del terreno
- Características de las construcciones
- Área de construcción
- Mejoras adheridas al predio
- Plano del predio y observaciones
- Fotografía de la fachada



Bienes inmuebles rurales:

- Ubicación
- Tenencia y aspectos legales
- Tipo de propietario
- Uso de la tierra
- Infraestructura
- Terrenos, características y superficies
- Características de las construcciones
- Gráfico del predio
- Área de construcción
- Mejoras adheridas al predio
- Instalaciones o construcciones agropecuarias y observaciones

Aspectos físicos-geométricos.- Las características físicas de los bienes inmuebles estarán sujetos a la información de los linderos y dimensiones que consten en las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad, y a los planos de levantamiento aprobados. Las características físicas abarcarán los aspectos internos y externos de los predios.

Los avalúos de los inmuebles servirán como base imponible para la determinación y cálculo de los tributos que las leyes y ordenanzas determinen.

La descripción de los aspectos físicos-geométricos, jurídicos y económicos tienen como objetivos fundamentales:

1. Formar, conservar y actualizar el catastro de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito.
2. Brindar información actualizada y completa sobre los bienes inmuebles catastrados.
3. Elaborar mapas catastrales y planos temáticos del Distrito Metropolitano de Quito.
4. Establecer un sistema catastral para el Distrito Metropolitano de Quito.
5. Determinar los avalúos prediales, con el fin de conocer la riqueza inmueble del Distrito Metropolitano de Quito.
6. Facilitar información para la gestión tributaria, así como para la adquisición o transferencia del dominio de la propiedad inmueble.
7. Otros que requiera la Municipalidad, para cumplir con los fines y funciones que le establecen las leyes.



Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Distrito Metropolitano de Quito, deberán estar registrados en el Catastro Inmobiliario y ser objeto de avalúo.

Son responsables en materia de gestión del Catastro Inmobiliario:

1. La Dirección Metropolitana de Administración Tributaria.
2. La Dirección de Avalúos y Catastros.
3. Las jefaturas de avalúos y catastros de las administraciones zonales del Distrito Metropolitano de Quito.

Corresponde a la Dirección Metropolitana de Administración Tributaria, entre otras funciones:

1. Coordinar la acción catastral y tributaria de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito.
2. Formular, ejecutar, monitorear y supervisar conjuntamente con los directores de Avalúos y Catastros y, Financiero de Rentas, los planes anuales operativos y proyectos respectivos.
3. Asesorar a las diferentes instancias municipales, en los ámbitos de administración del catastro.
4. Proponer al Concejo Metropolitano las políticas de valoración de los inmuebles situados en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.
5. Formular proyectos de ordenanzas, resoluciones y procedimientos para conocimiento y aprobación de las instancias correspondientes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
6. Impulsar la conformación del catastro multifinanciero digital del Distrito Metropolitano de Quito.
7. Verificar las seguridades de acceso a las aplicaciones informáticas de catastros y rentas.
8. Establecer procedimientos de gestión e instructivos, para garantizar una atención eficiente y eficaz de los ciudadanos, en las direcciones de Avalúos y Catastros y Financiera de Rentas.

3. ORDENANZA METROPOLITANA N° 254 DEL 17 DE ENERO DE 2008 – ORDENANZA METROPOLITANA N° 303 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2009

Aprobación del plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por m² de construcción de acuerdo a las tipologías constructivas, mejoras adheridas al predio, los factores de corrección del valor del suelo urbano y rural, de las edificaciones que determinan los avalúos prediales y de las tarifas que regirán para el bienio 2008 – 2009.



Para efectos de la valoración inmobiliaria se establecen las siguientes clases de valores del suelo:

a. Valores en Áreas de Intervención Valorativas Urbanas (AIVAU).- En cada área se establece un valor básico referencial del m² de suelo urbano que se aplicará al lote modal o tipo definido en cada AIVAU.

El AIVAU se define como un sector, barrio, conjunto habitacional, urbanización o ejes viales que tienen un comportamiento homogéneo en sus características físicas y económicas.

El lote tipo es el que más se repite en cuanto a su frente, fondo o profundidad y tamaño o área en el AIVAU.

b. Valor en lote.- Es el valor para el AIVAU que se corrige por los coeficientes que se aplican de acuerdo a las características físicas que presenta cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo individualizado del lote.

Para valorar la construcción se utiliza el Método de Costo de Reposición, entendiéndose a este como el valor de la construcción nueva en la cual se toma en cuenta la suma de los diferentes costos directos que entran en la construcción (mano de obra, materiales y maquinaria).

Para efectos de la valoración masiva y aplicación del método de reposición, las construcciones o edificaciones se agrupan por tipologías constructivas, de acuerdo a su uso, estructura predominante, acabados y número de pisos.

Uso: Vivienda, comercio, Oficina, industria, hospital, banco /financiera, hotel / hosterías, edificios de parqueaderos, escenarios deportivos cubiertos, escenarios deportivos descubiertos, gasolineras, lavadoras de autos, educación, culto, invernaderos, mercados, caballerizas, establos, edificaciones en estructura, en propiedad horizontal (parqueaderos cubiertos, descubiertos, bodegas, lavanderías /secaderos, patio /jardín, terraza /balcón)

Estructura predominante: Hormigón armado, metal, ladrillo bloque, piedra, adobe / tapial, madera, acero edificios, caña guadua.

Acabados: Económico, normal, primera y lujo.

Número de pisos: de 1 a 3, de 4 a 5, de 6 a 9 y más de 9 pisos



Los predios declarados históricos-culturales-artísticos o que consten en los planes especiales de protección y de acuerdo a su grado de protección, para la valoración de terreno y construcción se aplicará uno de los siguientes factores: Del 0.70 para protección total, cuando la intervención es de conservación de la edificación sobre la base de trabajos de restauración, reparación o consolidación de los elementos.

Del 0.80 para protección parcial, cuando la intervención es para cambio de uso o redistribución de los ambientes.

Si dentro del perímetro urbano existieren zonas de protección ecológica o forestal, se establecerá como precio por metro cuadrado del AIVAU, el 2 % del precio promedio de las AIVAU's urbanizadas colindantes.

Las áreas periféricas al perímetro urbano catalogadas como de protección en parroquias urbanas, serán valoradas como áreas rurales.

En caso de impugnaciones, observaciones, reclamos y apelaciones por el avalúo predial y/o por el impuesto predial urbano y rural, se estará a lo que disponen el Código Tributario y la Ley Orgánica de Régimen Municipal. En caso de impugnación al avalúo predial, el contribuyente podrá formularla ante la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros y/o ante las administraciones zonales, acompañando los justificativos pertinentes, como título adquisitivo de dominio, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y cualquier otro que sustente su pretensión; para el efecto, las citadas unidades municipales emitirán el informe técnico catastral predial que será remitido a la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria para la respectiva resolución administrativa.

Las notificaciones de los actos administrativos emitidos por la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria o por la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros, deberán realizarse en el casillero judicial o en la dirección señalada por el contribuyente.

Los predios que consten catastrados el área, la ubicación de parroquia y/o la ubicación de hoja catastral, el avalúo para efectos del impuesto predial será el avalúo de la clase de suelo predominante establecido en cada AIVAR.



2. ¿Cuáles mecanismos de seguridad jurídica en materia de valoración y que restricciones existen legal y procedimentalmente al uso de la propiedad en su territorio?

Los Municipios del país son 219, tienen bajo su responsabilidad la formación y actualización de los Catastros inmobiliarios.

La argumentación Jurídica para realizar los estudios de valoración de los bienes inmuebles tanto urbanos como rurales, se expresa en la Ley orgánica de Régimen Municipal, la cual indica que las municipalidades mantendrán, actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado.

El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación. Las municipalidades mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en la misma, considerando las particularidades de cada localidad.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación.

Una vez realizada la actualización de los avalúos, se revisa el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

El Código Civil, Ley de Registro de la Propiedad, Ley Notarial, para ser titular de dominio de un bien inmueble, debe estar la escritura de transmisión de dominio debidamente registrada en el Registro de la Propiedad cuya entidad depende del Consejo de la Judicatura (es decir del Poder Judicial). El procedimiento es:

Elaboración de la minuta, (potencialidad de un contrato de compra venta de un bien inmueble), Avisos del Notario en el que indica que se va a suscribir una escritura y adjunta la minuta, suscrita por un abogado.



Revisión en la municipalidad de escritura anterior y minuta, cálculo, determinación y pago de impuesto alcabala del predio materia de venta, cálculo, determinación y pago del impuesto de plusvalía en el caso de existir, elaboración de la escritura de compraventa y firma de propietario vendedor y comprador con la fe del Notario.

Ingreso al registro de la propiedad de la escritura para su inscripción, devolución de la escritura al interesado con los respectivos sellos y matriculas inmobiliarias, (son las únicas validas y que demuestran que una persona ya es titular legal de dominio)

Hoy día en Ecuador se está realizando un proceso de cambio de leyes y normas complementarias a la nueva constitución que rige desde el mes de octubre del 2008, en tal sentido se prevé cambios inclusive en el tema del Registro que pasará a depender del poder ejecutivo y estos coordinaran directamente con los Municipios de acuerdo con la Constitución vigente.

3. ¿Que diferencia existe en su país entre el avalúo comercial y el avalúo catastral y como se relaciona este último con la estimación y el cobro del impuesto predial?

El proceso de valoración en la ciudad de Quito está a cargo de la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC).

En el Municipio de Quito, los avalúos catastrales se hacen mediante la investigación de mercado, que arroja datos lo más cercanos a la realidad de las transacciones de compra-venta de inmuebles, teniendo como resultado que el avalúo comercial es muy similar al avalúo catastral.

Las diferencias existentes entre avalúo comercial y catastral viene dado por el “factor político”, es decir que las decisiones políticas pueden llegar a afectar el proceso de actualización de valores.

Para el cálculo del impuesto predial está encarga la ***Dirección Financiera***, que obviamente, utiliza los avalúos de la DMC para el cálculo de la base imponible de acuerdo a rangos de valores establecidos según si la tenencia es de persona natural o jurídica, pagando un mayor valor la persona jurídica



ESPAÑA

1. ¿Qué normas rigen la valoración de bienes inmuebles en su territorio?

En España aplicable en todo el territorio español a excepción del País Vasco y Navarra,

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 1020/1993, DE 25 DE JUNIO,
- ORDEN ECO/805/2003.
- REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5 DE MARZO,
- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008,
- CIRCULARES PARA SU APLICACIÓN

3. ¿Que diferencia existe en su país entre el avalúo comercial y el avalúo catastral y como se relaciona este último con la estimación y el cobro del impuesto predial?

Como se desprende de las distintas intervenciones del foro, existe un elemento común en toda valoración que es el “valor de mercado”. Es la referencia para cualquier tipo de valoración pero, dentro de este criterio, el concepto de “mercado” no es el mismo para todas ellas.

Una circunstancia que hay que considerar es que el mercado inmobiliario no goza de transparencia ni cumple las características de un mercado eficiente ni perfecto:

- Homogeneidad de productos.
- Libertad de acceso.
- Autorregulación.
- Difusión de la información rápida y gratuita.
- La información se refleja rápido en los precios.
- Número ilimitado de ofertantes y demandantes.

Otra cuestión a tener en cuenta es que las valoraciones son finalistas y su resultado depende de para qué es la valoración, y en otros casos, dentro de la misma finalidad, quién la realiza. Por ejemplo para una expropiación de un bien inmueble existe la valoración de la Administración expropiante y la del expropiado, que con la misma referencia al mercado y los mismos criterios legales, el resultado es el mismo y generalmente requiere una tercera valoración por perito.



La diferencia que existe entre el avalúo catastral (y en general los avalúos ligados a impuestos) y el comercial, viene dado por las siguientes circunstancias:

- **El criterio de mercado.** En el avalúo catastral, el estudio del mercado se hace en un momento determinado para elaborar un documento donde se reflejan los valores a utilizar de forma masiva en las valoraciones de ese momento y en las que haya que realizar con posterioridad por obras nueva, ampliaciones o mejoras. Su periodo de vigencia es mucho mayor que en los avalúos comerciales, en los que el estudio de mercado se hace para un inmueble en concreto y la validez de la valoración es limitada y pasado ese tiempo se requiere otra. (En España se puede considerar como avalúo comercial el que se realiza con la finalidad de “garantía hipotecaria de créditos o préstamos” y su validez es de 6 meses). Aunque el avalúo catastral se actualiza anualmente en un porcentaje, la referencia al mercado va disminuyendo y la diferencia con el avalúo comercial va siendo mayor hasta que se realiza un nuevo procedimiento de valoración masiva.

- **Las normas de valoración.** En el avalúo catastral hay unas reglas concretas de aplicación y no se realiza con carácter general visitas previas, ya que el contribuyente debe aportar toda la documentación necesaria y existe un control municipal, el certificado final de obra, sobre la adecuación de la documentación a la licencia de obra concedida. En el avalúo comercial se realiza una visita previa a la valoración y se tiene conocimiento de las obras de mejora que se hayan realizado. Asimismo el avalúo catastral al ser reglado, no tiene en cuenta algunas circunstancias que inciden en el valor pero son difíciles de cuantificar y aplicar a las valoraciones masivas y sí en los avalúos comerciales.

- **La finalidad.** Una está ligada a la imposición tributaria y la otra no. La bondad de las valoraciones ligadas a tributos, debe posibilitar que exista el menor número de apelaciones, que permitan gestionarlos de forma eficiente.

- **El ámbito de la valoración.** Privado entre particulares y Público entre administración y administrado.

- **El avalúo catastral no es un valor de mercado, esta referido al mercado.** En España la referencia es del **50%**.



El avalúo catastral se utiliza en España, además de como Base Imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (impuesto predial), como referencia a otros impuestos:

- Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. En este impuesto, la base imponible es el valor catastral del suelo.
- Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Sucesiones y Donaciones.
- Patrimonio.
- Renta de las Personas Físicas.

Respecto a la relación entre el avalúo catastral y el impuesto predial es la siguiente:

La **Base imponible** es el Avalúo catastral. La **Base liquidable** es el resultado de practicar en la base imponible la reducción prevista, que se aplicará durante un periodo de nueve años a contar desde la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales. Se va incrementando cada año el 10% de la diferencia entre el nuevo valor y el anterior al procedimiento de valoración masiva.

La Cuota íntegra es el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen correspondiente o alícuota. El tipo de gravamen está establecido en el REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Hay un máximo y un mínimo en función del tamaño del municipio y los servicios que prestan. Con carácter general el mínimo es del 0,4% cuando se trata de bienes urbanos y del 0,3% cuando se trate de suelos rústicos y el máximo del 1,10% para los urbanos y el 0,9% para los rústicos.

La Cuota líquida (cifra de pago), se obtiene minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas (según las ordenanzas aprobadas por los ayuntamientos).

La gestión catastral del tributo la realiza la Dirección General del Catastro y la gestión tributaria los Ayuntamientos.



GUATEMALA

1. ¿Qué normas rigen la valoración de bienes inmuebles en su territorio?

La valuación inmobiliaria es materia del Ministerio de Finanzas Públicas (Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles). Existe un Manual de Valuación Inmobiliaria que regula el ámbito tributario, pero pienso que adolece de serias deficiencias legales. Estos valores que se obtienen al aplicar dicho Manual no responden a la base imponible de la mayoría de los tributos que tienen este referente y que por lo regular es el JUSTIPRECIO. El Manual tiene vigencia desde el 2 de enero de 2006 conforme el Acuerdo Ministerial MFP No. 21-2005, pero no ha sido aplicado. Existen dudas de su aplicabilidad ya que contraviene el precepto constitucional del principio de legalidad.

La valuación inmobiliaria comercial (valores de mercado) no tiene una normativa específica, siendo la Dirección citada la que interviene en los casos que amerita, además de controlar a los Valuadores Autorizados.

El Registro de Información Catastral (ente rector del catastro nacional) no tiene relación con la valuación inmobiliaria.

MEXICO

1. ¿Qué normas rigen la valoración de bienes inmuebles en su territorio?

En México, la Constitución Política en su artículo 115 otorga a los municipios autonomía para administrarse, conforme a los ordenamientos que para tales efectos emanen del ayuntamiento dentro del marco normativo aprobado por las legislaturas Estatales. Dentro del numeral IV de dicho artículo, en su párrafo 4° establece lo siguiente:

IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda....“Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.”

En correlación a este artículo, la Constitución local del Estado de Chiapas en su artículo 62, establece de manera general, las bases para la correcta determinación del valor de los bienes inmuebles. Cito a continuación el párrafo en comento:



III.- los municipios administrarán libremente su hacienda...

C) Los ingresos... “Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán al congreso del estado las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria”.

De los ordenamientos anteriores, se genera la base para la valuación dentro del territorio estatal, para fines fiscales de los Ayuntamientos.

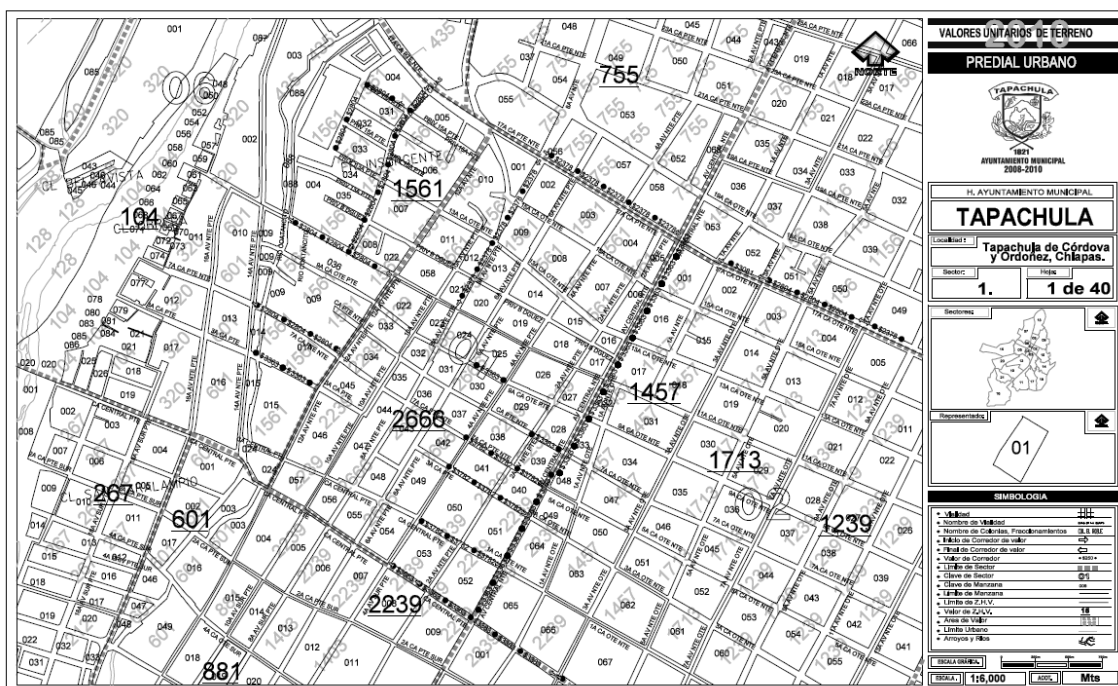
En este contexto, es en la Ley de Hacienda Municipal, que regula la actividad Hacendaria de los Municipios, donde se menciona el uso del avalúo para la determinación del valor de los inmuebles, sujetos a alguno de los impuestos señalados en esta Ley; usando como base las Tablas de Valores que el Congreso Estatal aprueba anualmente.

Dichas Tablas contienen las zonas y corredores de valor, determinadas por los estudios técnicos que los municipios deben practicar anualmente, con el fin de plasmar dentro de estos mapas, las plusvalías que se generan dentro de la ciudad. Así mismo el Congreso aprueba las clasificación de construcciones y tierras además de coeficientes de demérito o incremento a usarse en la actividad de valuación de inmuebles.

Finalmente, es a través de la Ley de Catastro y su Reglamento que se regula la actividad valuatoria del Estado, estableciendo formatos y requerimientos mínimos a los que se deben ajustar los avalúos para fines fiscales. La método de valuación usado el Método Directo.

En el contexto Federal, es a través de la Ley de Bienes Nacionales y los ordenamientos que de esta se desprenden, la regulación de todo tipo de avalúos para fines de:

- Traslado de Dominio.
- Indemnizaciones y expropiaciones
- Valor de inmuebles propiedad de la federación, terrenos nacionales y ejidos
- Y las demás que para asuntos de la Federación y de ésta con Estados se requieran.



Son pocos los catastros a nivel nacional que tengan manuales de valuación de inmuebles, que no solo incluyan formulas, sino mas bien explicaciones (en su caso fotografías) que le permita a los valuadores de catastro hacer una evaluación lo mas cercanos al valor real del bien inmuebles.



Algunos catastros, se ha generados matrices que contienen los materiales de la construcción lo que les permites en forma visual generar el valor que le corresponde al inmueble.

Si bien los colegios o instituciones de valuadores hablan de formulas y mas formulas para llegar a establecer mecanismos de valuación con un alto grado de precisión, pero todo termina en la percepción.

Es importante mencionar que muchas normas técnicas son improcedentes, para citar un ejemplo: se solicita que se indique el tipo de cimentación del inmueble, yo nunca he visto un perito valuator ir a campo con un pico y una pala para hacer un hueco para poder valuar la calidad o tipo de cimentación, u otro ejemplo: en un estado piden que si el escusado (inodoro para algunos países, en otros no se como se dirá) tiene que indicar si es de producción nacional o internacional, tampoco he visto un perito meter la nariz detrás, para ver la marca, o aun peor si el sistema eléctrico es con tubos (ductos) plásticos o metálicos, tampoco he visto que quiten las tapas de la luz para verificarlo y menos hacer un hueco en los muros para verificarlo.

Sobre la valuación de construcción tenemos mucha tela de donde cortar.

Nota: existen unos municipios que no valúan la construcción, solo valúan el suelo y a partir de su ocupación generan una tasa diferencial.

El suelo

La valuación de suelo se usan tres formas básicas y están también normadas, por zonas homogéneas y corredores de valor, por frente de calle o en forma individual.

Bueno .. en el país, existen nomas pero muy poco manuales de valuación.

Una variable importante es que tenemos que definir claramente si el costo de hacer una evaluación de alta precisión, esta se justifica en un impacto fiscal que haga la valuación rentable para los municipios y los estados, es importante señalar que los catastros adolecen de dos cosas fundamentales, recursos para campo y personal con formación y me refiero con formación profesional no con formación por costumbre.

Dejo en la mesa de discusión si las normas actuales son acordes a la realidad de los catastros que adolecen de la posibilidad de actualizar en forma sistemática y simple los valores de las construcciones y de suelo.

Nota: seria interesante generar un lugar donde publicar las normas para que todos los participantes podamos comparar y ver que están haciendo otros países o catastros referente a la problemática de la valuación de construcciones y terrenos y sobre todo como tienen al día los valores en sus bases de datos.

Bravo por el foro....



MÉXICO, ESTADO DE PUEBLA.

En Puebla, México la normativa técnica para la valuación catastral de bienes inmuebles, para determinar los impuestos a la propiedad inmobiliaria y que se aplica a nivel estado son los siguientes:

Ley de Catastro del estado de Puebla

DECRETO del H Congreso del Estado, que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones de la Ley de Catastro del Estado de Puebla. Publicado en el Periódico Oficial del Estado día viernes 10 de Agosto de 2001, No. 5, tercera sección.

En el artículo 19 establece que todos los predios deben ser valuados y de los artículos 26 al 37 se establece el procedimiento de valuación de los bienes inmuebles

Reglamento a la Ley de Catastro

Publicado en el Periódico Oficial número 15, Segunda Sección del viernes 21 de febrero de 1992

De los artículos 7 al 19 se establece el procedimiento de valuación

Manual de Valuación catastral para el Estado de Puebla

Publicado en el Periódico Oficial número 7, Quinta Sección del lunes 15 de diciembre de 2008

Leyes de Ingresos Municipal

Varias fechas de publicación y de 217 municipios que conforman el Estado, donde se publican los valores catastrales unitarios de suelo y construcción, además de los planos de zonificación catastral para la determinación del valor catastral de los inmuebles

Ley de Hacienda municipal y Código Fiscal y Presupuestario del Municipio de Puebla, en ambos se establece como base de los impuestos inmobiliarios al valor catastral

No omito mencionar que a la fecha se está en espera de la publicación de la nueva Ley de Catastro del Estado de Puebla

archivos [LEY-DE-INGRESOS-DEL-MUNICIPIO-DE-ACAJETE-para-el-Ejercicio-Fiscal-](#)

adjuntos: [2010..pdf](#) (133,7k), [Ley de catastro del estado de Puebla.pdf](#) (127,0k), [Manual de valuación catastral para el Estado de Puebla.pdf](#) (475,5k), [Reglamento de la ley de Catastro del Estado de Puebla.pdf](#) (96,4k)



LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE PUEBLA Y SU REGLAMENTO. Rige las disposiciones de valores catastrales que se aprueban a través del Congreso del Estado planteado por cada uno de los municipios del Estado en forma anual.

DECRETO DEL CONGRESO DEL ESTADO, Publicado en el Periódico Oficial del Estado 10 de Agosto de 2001, artículos 19 y 26 al 37.

REGLAMENTO A LA LEY DE CATASTRO ARTÍCULOS, 7 AL 19.

MANUAL DE VALUACIÓN CATASTRAL PARA EL ESTADO DE PUEBLA

LEYES DE INGRESOS MUNICIPAL

LEY DE HACIENDA MUNICIPAL Y CÓDIGO FISCAL Y PRESUPUESTARIO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA

ESTADO DE NUEVO LEÓN

LEY Y REGLAMENTO DE CATASTRO EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, MÉXICO

MANUAL que incluye definiciones, tablas, guías y metodologías de valuación que servirán para la aplicación de valores en aquellos terrenos urbanos y rústicos, así como todo tipo de construcciones previamente clasificadas.

2. ¿Cuáles mecanismos de seguridad jurídica en materia de valoración y que restricciones existen legal y procedimentalmente al uso de la propiedad en su territorio?

MÉXICO, ESTADO DE PUEBLA.

La Constitución Política indica que los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.



En los transitorios se menciona que los valores de suelo deberán ser equiparables a los valores de mercado.

La Ley del estado de Puebla establece que el Catastro, es un sistema de información territorial para usos múltiples, estructurado por un conjunto de registros, tanto gráficos como numéricos, que contienen los datos referentes al inventario de inmuebles, de infraestructura y equipamiento urbano en la Entidad, y tiene como objetivos generales, identificar y deslindar los bienes inmuebles, integrar y mantener actualizada la información relativa a las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles, determinar los valores catastrales de los bienes inmuebles, con apego a la zonificación catastral y de valores unitarios vigentes, los que servirán entre otros, para calcular las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, fraccionamiento de ésta, división, consolidación, traslación, mejora y los que tengan como base el valor de los inmuebles, Integrar la cartografía catastral del territorio del Estado, integrar y mantener el inventario de infraestructura y equipamiento urbano del Estado y aportar información técnica en relación a los límites del territorio del Estado y sus Municipios.

La autoridad catastral municipal, para el cumplimiento de sus acciones, ordenará la práctica de inspecciones de predios, con el objetivo de recabar los datos necesarios para conformar el Catastro, si como resultado de esta inspección hubiese diferencias en medidas, colindancias y superficies, con los datos inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la autoridad catastral municipal procederá a la rectificación correspondiente, a efecto de inscribir los datos correctos.

La actualización de la zonificación catastral y los valores unitarios, se realizarán anualmente por la autoridad catastral municipal, o en caso de convenio, por el Instituto de catastro del Estado, se debe procurar que estos valores sean equiparables al valor del mercado de los inmuebles

La Ley de Catastro de termina que la valuación catastral comprenderá tres operaciones: La determinación de la zonificación catastral y los valores unitarios de terreno y construcción; la conformación y actualización de los estudios de las zonas y valores de las áreas urbanas y rústicas del Estado; y la valuación de los predios en particular.



ESTADO DE NUEVO LEÓN

La Ley de Catastro establece que La Junta Central Catastral, tendrá el carácter de permanente y se encargará de fijar los criterios generales aplicables en el Estado en materia de valorización y de revisar los valores que determine la Junta Municipal Catastral en los que exista desacuerdo de los particulares.

La Junta Municipal Catastral se encargará de emitir opinión sobre los estudios de valores unitarios del suelo y construcciones realizados o contratados por el Municipio que el Ayuntamiento propondrá al Congreso para su aprobación.

La unidad de avalúo que se tome en consideración en las Tablas de valores unitarios aplicables a construcciones será por metro cuadrado o, en su caso, por metro cúbico cuando se trate de recipientes.

Los valores unitarios del suelo y los valores unitarios de las construcciones que apruebe el Congreso del Estado, mediante el Decreto correspondiente, serán los equiparables al valor de mercado.

Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán formular la propuesta de valores unitarios del suelo y construcciones que someterán al Congreso del Estado, dicha propuesta. Los valores aprobados por el Congreso entrarán en vigor al inicio del ejercicio fiscal del siguiente año y su vigencia será indefinida.

3. ¿Que diferencia existe en su país entre el avalúo comercial y el avalúo catastral y como se relaciona este último con la estimación y el cobro del impuesto predial?

En el estado de Puebla, México se tiene los siguiente:

Diferencias avalúos

Ley de Catastro del estado

- Avalúo catastral

o El documento expedido por la autoridad catastral que consigna en valor catastral o catastral provisional de un predio.

- Valor catastral



o Valor de un predio, determinado a partir de los valores catastrales unitarios de suelo y construcción autorizados por el H. Congreso del Estado.

- Valor catastral unitario

o Valor por metro cuadrado o hectárea para el suelo y las construcciones de una localidad, según las tablas de valores catastrales unitarios

- Valuación catastral

o Procedimiento por medio del cual se determina el valor catastral de los predios, consistente en aplicar por separado, a las superficies de terreno y de construcción, los valores unitarios de suelo y construcción vigentes, o los provisionales que se determinan de conformidad con lo provisto en la Ley de catastro del estado.

- Valores unitarios

o Los valores catastrales unitarios de suelo y construcción constituyen la única base de cálculo del valor catastral de un predio y deberán ser equiparables a los valores de mercado de la propiedad inmobiliaria, se determinan mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario (modelo del ICEP), y se presentan mediante:

- Tablas de valores unitarios

o Son los documentos, bases de datos y planos que contienen los valores por unidad de superficie para el suelo, así como para los diferentes tipos de construcción; estas tendrán una vigencia de un año (1º de enero al 31 de diciembre de cada año)

Manual de valuación catastral para el estado de Puebla

Metodología

Por ejemplo el Valor catastral del suelo urbano, se determina mediante:

$VC \text{ ó } VCT = VCSU \times FR \times ST$

- VC ó VCT = Valor catastral o Valor catastral de terreno

- $FR = (FF \times FP \times FT \times FU \times FS)$

o FR = Factor Resultante

o FF = Factor Frente

o FP = Factor Profundidad

o FT = Factor Topografía

o FU = Factor Ubicación

o FS = Factor Superficie

- VCSU = Valor catastral unitario de suelo urbano (aprobado por el H. Congreso)

- ST = Superficie del terreno

Avalúo comercial

Es el resultado de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en él se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.



Para la práctica de la valuación se establece la aplicación de los enfoques de Mercado, de Costos y de Ingresos; para el análisis de estos enfoques se deberán aplicar los métodos:

- Comparativo de mercado
- De Capitalización de rentas
- Residual
- Físico o directo

Base del cobro del Impuesto predial

Ley de Ingresos municipal

Titulo segundo

De los Impuestos

Capítulo I

Del Impuesto predial

Para predios urbanos y rústicos con avalúo practicado en el ejercicio fiscal correspondiente, al valor determinado conforme a las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobadas por el Congreso del Estado, se aplicará anualmente la tasa de.....

Ley de Hacienda Municipal para el Estado

Titulo segundo

De los Impuestos

Capítulo I

Del Impuesto predial

Articulo 8.- Será base gravable de este impuesto, el valor que se determine conforme la legislación catastral aplicable, o los valores comerciales que autorice el Congreso a propuesta del municipio para un ejercicio específico

Tasa de impuesto predial

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Articulo 115

IV. LOS MUNICIPIOS ADMINISTRARAN LIBREMENTE SU HACIENDA, LA CUAL SE FORMARA DE LOS RENDIMIENTOS DE LOS BIENES QUE LES PERTENEZCAN, ASI COMO DE LAS CONTRIBUCIONES Y OTROS INGRESOS.....

LOS AYUNTAMIENTOS, EN EL AMBITO DE SU COMPETENCIA, PROPONDRAN A LAS LEGISLATURAS ESTATALES LAS CUOTAS Y TARIFAS APLICABLES A IMPUESTOS, DERECHOS, CONTRIBUCIONES DE MEJORAS Y LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS



DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SIRVAN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA

PROPIEDAD INMOBILIARIA.

URUGUAY

1. ¿Qué normas rigen la valoración de bienes inmuebles en su territorio?

LEY 12.804 DEL AÑO 1961. Art. 279 "Fijar los Valores Reales" y mantenerlos actualizados.

A tales efectos en el año 2006 se realizó un Reaforo Masivo de tierra en el Departamento de Montevideo (áreas urbana y suburbana) en colaboración con la Intendencia Municipal de Montevideo.

A través de procesos de depuración (de datos de transacciones inmobiliarias), homogenización, complementación de cada ficha con datos catastrales y municipales (Planos de Mensura, Permisos de construcción, Relevamientos integrales, Declaraciones Juradas de Caracterización Urbana), valuación parcial de cada unidad inmobiliaria a partir de variables y sus respectivos coeficientes e inferencia del valor residual primario imputable a la tierra, se procede a su inserción en un Sistema de Información Geográfico (SIG) a los efectos de manejar la totalidad de los datos en forma espacial sobre el plano digital de Montevideo, para su análisis.

Sobre este SIG se determinaron 100 zonas homogéneas. Obtenidas las variables explicativas se surgen ecuaciones primarias que explican los valores de venta de cada zona. Con una segunda depuración surge un segundo ajuste obteniendo así, las ecuaciones finales zonales.

No existe una norma rectora específica para la valoración de bienes inmuebles, lo que existe es una ley madre de 1934, que tiene antecedente con conceptos similares a una ley precedente, de finales del siglo XIX. Esta ley es aplicable a los inmuebles para el gravamen predial denominado Contribución Inmobiliaria, a estos efectos fiscales la ley indica que la valoración debe realizarse a valores corrientes de mercado – Valor Venal - para luego tomar el 80% de tal valor como Valor de Aforo, o Valor Catastral o también denominado Valor Real.



Luego de la actualización del Valor Tierra realizado en 2006, por resolución del parlamento local de Montevideo y para contribución inmobiliaria urbana, se modificó la ecuación de cálculo, anteriormente la ecuación contemplaba coeficientes correctores de acuerdo a distintas zonas y era progresivo de acuerdo al valor del inmueble. Hoy el cálculo se realiza sobre el valor del inmueble y de forma progresional. Esta nueva modalidad ha permitido que la distribución del impuesto sea más justa y equitativa.

2. ¿Cuáles mecanismos de seguridad jurídica en materia de valoración y que restricciones existen legal y procedimentalmente al uso de la propiedad en su territorio?

Las restricciones legales al uso de la propiedad y El uso del suelo en el Departamento de Montevideo están definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El Plan de Ordenamiento Territorial consiste en un conjunto de normas edilicias y urbanísticas tendientes a regular el fraccionamiento de tierras, a través de estándares de longitud de frente y superficie, el factor de ocupación de suelo: porcentaje de terreno posible de construir en planta baja el factor de ocupación total, el uso residencial, industrial ó residencial con servicios compatibles ó agrícola, agrícola protegido ó de usos mixtos, los retiros para la edificación: frontal, lateral ó posterior y la altura (niveles posibles a edificar). Paralelamente se definen afectaciones de predios para ensanches de vías de tránsito ó aperturas, donde no es posible construir en las zonas afectadas.

Los procedimientos de valoración recogen la tanto la potencialidad que confiere la norma urbanística a la parcela, como las minusvalías que pueden provocar implantaciones incompatibles con un uso predominante que afectan la vocación original del área ó el uso definido.

La norma prevé la posibilidad de gravar con el impuesto a la Edificación Inapropiada a aquellos inmuebles donde se construya sin permiso de construcción en contra de lo establecido en Plan de Ordenamiento Territorial. El impuesto consiste en un adicional a la Contribución Inmobiliaria (impuesto predial) equivalente a un porcentaje de dicho impuesto de acuerdo a la gravedad de la infracción. Paralelamente se gravan los inmuebles baldíos (vacantes) existentes en zonas definidas para densificar, con infraestructura completa de servicios, obras paralizadas, construcciones tapiadas y estacionamientos de vehículos sin Permiso de Construcción. En casos de infracciones graves, el adicional puede aumentar el impuesto predial en 8 veces su valor.



La Constitución de la República, en su artículo 32 consagra a la propiedad como un derecho “inviolable, pero sujeto a lo que dispongan las leyes que se establecieran por razones de interés general”.

A partir del año 2008, se cuenta en Uruguay con una Ley de Ordenamiento Territorial que reformula los deberes y derechos de los propietarios de inmuebles. Con la Ley No. 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible se amplían los deberes tradicionales relativos a la propiedad inmueble como son el Deber de usar (Los propietarios de inmuebles deberán destinarlos efectivamente al uso dispuesto por los instrumentos de ordenamiento territorial); Deber de conservar (mantener los inmuebles en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando las obras de conservación oportunas), Deber de proteger el medio ambiente y la diversidad (Los propietarios quedarán sujetos a las normas sobre protección del ambiente, los recursos naturales y el patrimonio natural, absteniéndose de cualquier actividad perjudicial para los mismos, deber de resguardar el inmueble frente al uso productivo de riesgo o la ocupación de suelo con fines habitacionales en zonas de riesgo), Deber de proteger el patrimonio cultural (cumplimiento de las normas de protección del patrimonio cultural, histórico, arqueológico, arquitectónico, artístico y paisajístico); Deber de edificar (ejecutar las infraestructuras urbanas o las construcciones establecidas en las autorizaciones conferidas y en los plazos fijados por éstas, comprende la obligatoriedad de edificar en los lotes privados en una zona urbanizada cuando así lo determinen los instrumentos aplicables); Deber de transferir (los propietarios deberán transferir gratuitamente cuando así legalmente corresponda, las áreas de suelo a la administración que dispongan los instrumentos de ordenamiento territorial en el marco de lo establecido en la presente Ley), Deber de cuidar (los propietarios deben vigilar y proteger los inmuebles frente a intrusiones de terceros, haciéndose responsables en caso de negligencia de las acciones que éstos puedan ejercer en contravención de lo dispuesto por los instrumentos de ordenamiento territorial o en menoscabo de los deberes territoriales, Deber de rehabilitar y restituir (cumplimiento de las normas de rehabilitación patrimonial o de restitución ambiental).

(Régimen de indemnización).- La indemnización procederá únicamente en los casos de expropiación, o de limitaciones que desnaturalicen las facultades del derecho de propiedad, con daño cierto. No son indemnizables las afectaciones basadas en meras expectativas originadas en la ausencia de planes o en la posibilidad de su formulación.

(Equidistribución de las cargas y beneficios).- Establéese la distribución equitativa de las cargas y beneficios generados por el ordenamiento territorial entre los titulares de los inmuebles involucrados en las acciones derivadas del mismo y de su ejecución.



(Retorno de las valorizaciones).- Una vez que se aprueben los instrumentos de ordenamiento territorial, la Intendencia Municipal tendrá derecho, como Administración territorial competente, a participar en el mayor valor inmobiliario que derive para dichos terrenos de las acciones de ordenamiento territorial, ejecución y actuación.

Los promotores de la actuación, que manifiesten su interés y compromiso por edificar los inmuebles que deben ser objeto de cesión de acuerdo con el instrumento, podrán acordar con la Intendencia Municipal la sustitución de dicha cesión por su equivalente en dinero.

Dicho importe será destinado a un fondo de gestión territorial o bien la permuta por otros bienes inmuebles de valor similar.

Si la Intendencia Municipal asume los costos de urbanización le corresponderá además, en compensación, la adjudicación de una edificabilidad equivalente al valor económico de su inversión.

El conjunto de disposiciones descritas a continuación muestra la importancia de la necesidad del PLANO DE MENSURA registrado en la Dirección Nacional de Catastro, para los actos del comercio inmobiliario, sin el cual los registros de la propiedad no inscribirían los actos y contratos respectivos. En la actualidad son prácticamente nulos los casos de inmuebles que carecen de plano de mensura inscrito:

La naturaleza de Catastro y Registros de la Propiedad Inmueble, es la de que dan precisión y certeza a los bienes inmuebles en sus aspectos físicos y jurídicos, a la vez que consolidan y garantizan, por medios legales y técnicos idóneos, el nacimiento y desarrollo del derecho de propiedad territorial, agilitando el tránsito del comercio inmobiliario, y previendo conflictos entre las partes.

El Catastro gráfico es otro cometido del organismo. La obligatoriedad del PLANO DE MENSURA, ya había surgido de la disposición del art. 35 de la ley N° 3958 del 28/3/1912, insc.3º, que obliga a los propietarios que quieran vender sus lotes, a tener su plano aprobado por la autoridad competente. Esta disposición legal hacía obligatorio el plano, pero no establecía inscripción del mismo.



La Ley 12804 del 30/11/60, en su art. 286, establece que: “ La escritura de traslación o declaración de dominio y las sentencias que declaren prescripción adquisitiva respecto de bienes inmuebles, deberán tomar como base y hacer mención al plano de mensura de los mismos. El plano deberá estar inscripto en la Dirección Nacional de Catastro. El registro de Traslaciones de Dominio no inscribirá los actos y sentencias expresados, si los documentos respectivos no contuvieran la mención que expresa el apartado precedente.”

El Decreto Ley N° 14261 de 3/9/1974, impone la exigencia de plano de mensura inscripto en la Dirección Nacional de Catastro para los edificios que ingresen al régimen de la propiedad horizontal por los procedimientos de dicha ley.

El concepto de un Catastro Integral Multifinilar adaptado en Uruguay, el Plano de Mensura funciona como el cimiento de información parcelaria con una adecuada base cartográfica catastral que garantice condiciones imprescindibles de uniformidad e indeformabilidad geométrica controlada, sobre la que se volcará la información temática parcelaria, que brinda los límites de la propiedad, ocupación o posesión, sobre los cuales se erigirá el edificio de múltiples pisos de la información temática, debiendo transformar estos documentos en elementos aptos para su aprovechamiento dentro de ese esquema, que lleva de sí su uso dentro de ambientes informatizados no sólo en aspectos alfanuméricos sino también gráficos que le dan su carácter de documento público, adaptado y adaptable a servir de base de un Catastro moderno.

Se reglamenta el Art. 286 de la Ley No. 12804, en la parte correspondiente al uso del Plano de Mensura Registrado como documento base de sentencias declarativas de prescripción, mediante la habilitación de un Registro Provisorio que evite la existencia de Planos Registrados (y por ende hábiles para transmitir el dominio) en los casos de sentencias desfavorables para el poseedor.

3.¿Que diferencia existe en su país entre el avalúo comercial y el avalúo catastral y como se relaciona este último con la estimación y el cobro del impuesto predial?

En la Republica Oriental del Uruguay, el avalúo catastral de todos los inmuebles del país, ya sean urbanos o rurales, son efectuados por la Dirección Nacional de Catastro, dependiente del Ministerio de Economía y Finanzas, de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 279 de la Ley N° 12804 del 30-11-1960 que dice: "Cometese a la Dirección Nacional de Catastro la tarea de fijar el " VALOR REAL " de cada inmueble."



Cabe aclarar que el valor real al que se refiere la disposición no es el valor venal o de mercado, sino un "valor base" para cálculos impositivos, tal como lo establece el art. 281 de la misma ley: " los impuestos o tasas referidas al valor de los inmuebles, se calcularán sobre el valor real de los mismos, salvo las disposiciones expresas en contrario".

Teniendo como base el "Valor Real" fijado por la Dirección Nacional de Catastro, las Oficinas Recaudadoras del Estado, como Dirección General Impositiva, Administración Nacional de Enseñanza Primaria, etc, aplican sus propias alícuotas, obteniendo el monto de la tasa o impuesto.

También los Gobiernos Departamentales (Intendencias), para la fijación de la contribución inmobiliaria de los bienes inmuebles urbanos y sub urbanos determinan sus alícuotas sobre el valor real. Para los bienes rurales, el coeficiente esta fijado por el Poder Ejecutivo y es recaudado por dichos gobiernos.

Por parte del Poder Ejecutivo a través de decretos anuales, se ajustan por coeficientes el Valor Real, teniendo en cuenta el I.P.C. (Índice de Precios al Consumo) del año anterior.

Entendemos que este sistema, por el cual el organismo que fija el valor (DNC), no es el recaudador, es el que asegura la justicia tributaria en el país.

El avalúo comercial o de mercado lo realiza la DNC para las transacciones y arrendamientos entre organismos del estado, y de éstos con particulares.

Cabe aclarar que el valor real no debe superar el 80 % del valor venal o de mercado de acuerdo a la normativa vigente.

Referente al avalúo catastral y el avalúo comercial

La Dirección Nacional de Catastro al igual que los privados también realiza avalúos comerciales para las transacciones entre Organismos del Estado y de éstos con particulares.

El estudio se hace según el destino del inmueble, aplicando una metodología propia teniendo como fuente de referencia para el cálculo los valores del mercado.



Una de las formas para mantener el catastro de Uruguay actualizado es crear como herramienta (por ley), lo que se conoce como **DJCU (Declaración Jurada de Caracterización Urbana)**. Ésta describe las construcciones existentes en el predio al momento de su presentación. Las normas se adjuntan.

archivos adjuntos: DJCU.doc (48,5k)

La Intendencia Departamental de Montevideo para el cobro del impuesto predial, denominado Contribución Inmobiliaria, cuenta con una serie de normas que definen el hecho generador, la cuantía, el sujeto pasivo, el valor para el cálculo y la forma de cálculo.

Así por ejemplo en el Texto Ordenado de Tributos e Ingresos Municipales se define:

Hecho generador:

Por la propiedad o posesión, a cualquier título de bienes inmuebles comprendidos en las zonas urbanas y suburbanas del Departamento de Montevideo, se pagará anualmente por sus respectivos propietarios o poseedores por concepto de Contribución Inmobiliaria sobre el aforo de la tierra y mejoras que le acceden, establecido en el empadronamiento inmobiliario, el impuesto de Contribución Inmobiliaria.

Cuantía:

Los propietarios o poseedores a cualquier título, los promitentes compradores con promesa inscripta y mejores postores de remate judicialmente aprobado, de bienes inmuebles comprendidos en el suelo urbano del Departamento abonarán por concepto de Contribución Inmobiliaria el valor que resulte de aplicar a la porción de valor real del respectivo inmueble (tierra y mejoras) comprendida en cada tramo de una escala, la alícuota correspondiente a cada tramo. La forma de cálculo es progresional, es decir, el monto a pagar se va acumulando de acuerdo al porcentaje establecido en cada tramo hasta llegar al valor final a pagar.

Sujeto pasivo:

Se considera sujeto pasivo del Impuesto de Contribución Inmobiliaria a los propietarios, poseedores a cualquier título, promitentes compradores con promesa inscripta y mejores postores de remate judicialmente aprobado, de bienes inmuebles ubicados dentro del Departamento de Montevideo.



Valor:

Los valores reales (valores catastrales) de los inmuebles son determinados por la Intendencia Departamental de Montevideo, pudiendo ser indicativos los de la Dirección Nacional de Catastro. (Art. 15 del Decreto Departamental No. 30.094)

En tal sentido la referencia para la determinación del valor real la establece el Artículo 6º. de la Ley Nacional No. 9.189 que establece que el valor real debe ser igual al 80% del valor de comercialización de los inmuebles.

El marco normativo permite por lo tanto determinar el valor base para el cobro del impuesto predial de aquellos inmuebles con valor desactualizado por la Dirección Nacional de Catastro, aquellos que no cumplan la relación establecido por la Ley Nacional mencionada ó aquellos con inconsistencias notorias en la base de la Dirección Nacional de Catastro, por ejemplo: inmuebles que figuran baldíos y están construidos, inmuebles con Permiso de Construcción aprobado y no actualizado, inmuebles que figuran en régimen común de construcciones y cuentan con edificios en régimen horizontal, entre otras inconsistencias que se comprueben en la base tributaria original.

Por último es de señalar que, comprobada una desactualización y por lo tanto realizada un retasación del inmueble, es posible cobrar una retroactividad del tributo de 4 años, en caso de existir fecha cierta del hecho imponible que produjo la revalorización.

En mi intervención anterior he realizado comentarios sobre el impuesto predial denominado Contribución Inmobiliaria y su definición de acuerdo al marco normativo de la Intendencia Departamental de Montevideo.

Este no es el único impuesto vinculado a la propiedad inmueble y al valor catastral. En tal sentido corresponde mencionar a los siguientes:

TASA GENERAL MUNICIPAL:

Se establece, para las zonas donde se efectúan los servicios de Alumbrado y de Salubridad, y para el sostén de dichos servicios.

La tasa se calcula aplicándose en todos los casos una alícuota del 1 o/oo (uno por mil) sobre los valores reales inmobiliarios (tierra y mejoras) fijados o que se fijen para el pago de la Contribución Inmobiliaria por la Intendencia Municipal o por la Dirección General de Catastro.



Los tributos mencionados deben pagarse cada mes en su totalidad en las zonas donde se efectúen servicios municipales de:

- 1) alumbrado;
- 2) salubridad;
- 3) conservación de obras y bienes municipales y
- 4) fiscalización y vigilancia de dichos bienes y del cumplimiento de las ordenanzas.

Dicha tasa será pagada por el ocupante de la respectiva unidad ocupacional o por el propietario del baldío, excepto por las casas que se arriendan por piezas separadas, tales como los conventillos, casas de vecindad, pensiones, hoteles y demás en cuyo caso la pagará el propietario.

Sujeto Pasivo

Se considera sujeto pasivo de la Tasa General Municipal al ocupante de la respectiva unidad ocupacional. En el caso de inmuebles baldíos, de inmuebles que se arriendan por piezas separadas tales como casas de inquilinato, conventillos, hoteles y similares, y de inmuebles que se encuentren desocupados, la tasa será abonada por el propietario, el promitente comprador con promesa inscripta, el poseedor o el mejor postor de remate aprobado judicialmente.

Solidaridad - Los propietarios, promitentes compradores con promesa inscripta, poseedores y mejores postores de remate judicialmente aprobado, serán solidariamente responsables del pago de la Tasa General Municipal en caso de incumplimiento de los ocupantes.

IMPUESTO A LA EDIFICACIÓN INAPROPIADA:

Se consideran inapropiadas las edificaciones que reúnan una o más de las siguientes condiciones:

- a) Fincas declaradas ruinosas o con alto grado de deterioro.
- b) Edificaciones clausuradas o tapiadas o aquéllas que sin estarlo, por su estado constituyan, según informe técnico municipal, un riesgo para terceros o sus ocupantes.
- c) Edificios o estructuras inconclusas, sin permiso municipal o con el mismo vencido.



- d) Obras que no posean Permiso de Construcción. En este caso, el ámbito territorial de la aplicación del impuesto alcanzará a todos los padrones del suelo urbano del Departamento, con excepción de aquellos cuyo destino sean viviendas que estén ocupadas y su valor real catastral sea inferior o igual a \$ 216.000 (aproximadamente U\$S 10.000) actualizables anualmente.
- e) Inmuebles donde se hubieren implantado actividades que no cuenten con Viabilidad de Uso autorizada, cuando corresponda. En este caso, el ámbito territorial de la aplicación del impuesto alcanzará a todo el suelo urbano del Departamento.
- f) Inmuebles en donde se implanten actividades no residenciales y que por no ajustarse a la normativa vigente, su viabilidad de uso se hubiera otorgado en carácter temporal. El monto del presente impuesto será de hasta un 200% del Impuesto de Contribución Inmobiliaria, con excepción de los inmuebles con obras paralizadas, en que su monto será de hasta un 600%. En ambos casos se liquidará y percibirá conjuntamente con el Impuesto de Contribución Inmobiliaria.

IMPUESTO AL BALDÍO

Sujeto pasivo

Por los inmuebles situados en las zonas urbanas y suburbanas del Departamento, que de acuerdo a los registros catastrales del empadronamiento inmobiliario figuren como baldíos, sus propietarios o poseedores pagarán el impuesto.

No se pagará este tributo por los inmuebles designados para ser expropiados.

Cesará de percibirse el impuesto una vez obtenido el permiso de construcción para edificar en dicho terreno a partir de cuyo momento el titular del mismo dispondrá de un año para finalizar la obra. Vencido dicho plazo se comenzará a pagar la Contribución Inmobiliaria calculada sobre el valor declarado para la obra o sobre el nuevo aforo que se practique.”

Cuantía y Zonas

La cuantía del Impuesto a los Baldíos de los predios situados en el suelo urbano, quedará fijada de la siguiente forma:



- a) La cuantía será de 8 veces el importe de la respectiva Contribución Inmobiliaria, para los predios ubicados en las áreas bajo el Régimen Patrimonial, Central y Costera del Departamento, según el Plan Montevideo.
- b) La cuantía será de 4 veces el importe de la respectiva Contribución Inmobiliaria, para los predios ubicados en el Área Intermedia del Departamento, según el Plan Montevideo.
- c) La cuantía será de 1.5 veces el importe de la respectiva Contribución Inmobiliaria, para los predios ubicados en el Área Periférica del Departamento, según el Plan Montevideo.
- d) La cuantía será de 1,5 veces el importe de la respectiva Contribución Inmobiliaria, para los predios ubicados en Otras Áreas Urbanizables del Departamento, según el Plan Montevideo.

En conclusión:

Los tributos prediales en el Departamento de Montevideo se catalogan como impuestos ó tasas (éstos últimos establecen que el dinero recaudado se vuelca al mantenimiento del hecho imponible que provoca la aplicación del tributo).

En todos los casos corresponden a un porcentaje fijo ó progresional del valor catastral.

La norma establece en cada caso quién es el sujeto pasivo para el cobro: propietario, arrendatario u otros y habilita a la propia Administración Departamental a fijar el valor catastral – tarea que es realizada por el Servicio de Catastro y Avalúo -.

Los más importantes en cuanto a recaudación corresponden a:

- Impuesto a la Contribución Inmobiliaria.
- Tasa General Municipal.
- Impuesto a la Edificación Inapropiada.
- Impuesto a los baldíos.

Otros tributos prediales corresponden a:

- Tasa de saneamiento.
- Adicional Mercantil.
- Tasa de Ascensores.



Desde el punto de vista de la recaudación, los tributos inmobiliarios concentran el 52% de los ingresos de la Intendencia Departamental de Montevideo y afectan a aproximadamente a 420.000 unidades catastrales.

En particular los impuestos a la Edificación Inapropiada y a los baldíos (terrenos vacantes) se definieron para procurar la densificación y uso pleno de áreas centrales de la ciudad con infraestructura completa de servicios.

ARGENTINA

1. ¿Qué normas rigen la valoración de bienes inmuebles en su territorio?

En la provincia de Santa Fe de la República Argentina rigen las siguientes normas:

LEY N° 2996 Y SUS MODIFICACIONES

LEY 10.921/1992 (Creación del Servicio de Catastro e Información Territorial)

LEY N° 26209 – LEY NACIONAL DE CATASTRO

En particular para la determinación de los avalúos fiscales de los inmuebles urbanos, suburbanos, rurales y las edificaciones

Normas para el avalúo de propiedades:

DECRETO 5286/1974 esta norma establece la clasificación de los inmuebles, y la formas de cálculo de cada predio de acuerdo con sus características objetivas (superficie, medidas, distancias, valor por m2 por frente en las áreas urbanas y suburbanas o precios de mayores áreas, precio por categorías en las construcciones (10 categorías con 3 subcategorizas por categoría) y superficie, desmejoras (reflejan el tipo de suelo) y un precio por hectárea en lo rural. Actualmente estos valores presentan una enorme diferencia con los valores de mercado debido su desactualización (año 1.996) por decisión política. En estos momentos se está trabajando con 2 proyectos de suma relevancia como son la implementación de un Observatorio Provincial de Valores y la implementación del Valor Inmobiliario de Referencia como producto del Observatorio de Valores.

3. ¿Que diferencia existe en su país entre el avalúo comercial y el avalúo catastral y como se relaciona este último con la estimación y el cobro del impuesto predial?

En el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe República Argentina trabajamos en cuanto a valorización de inmuebles en 2 partes:



Se calcula el avalúo fiscal de cada propiedad de acuerdo con las pautas definidas en el **decreto 5286/74** estableciendo un valor para cada inmueble de la provincia (urbano, suburbano, sus construcciones y rural) el cual se actualiza en forma masiva (debería ser anual) y sirve de base para que la Administración Provincial de Impuestos determine el impuesto inmobiliario anual. Este valor, pese a que hubo diferentes intentos de actualización, se encuentra sin modificar desde el año 1.996, presentando una enorme diferencia en relación al valor de mercado de los inmuebles.

Por otra parte realizamos tasaciones de inmuebles en forma puntual para todo los procesos expropiatorios de inmuebles o determinación de valores locativos en donde si determinamos en valor actual de cada uno de ellos considerando la información de valores de mercado y las características de cada inmueble. Para este valor se consideran algunas otras variables que para la valuación fiscal