

Predial

Hernando Bermúdez Gómez

El 18 de septiembre pasado el periódico [El Tiempo](#) informó: “La Secretaría de Hacienda de Bogotá informó que 27.064 contribuyentes se acogieron al Sistema de Pago Alternativo por Cuotas para pagar el impuesto predial. No obstante, cerca del 25 por ciento de ellos no cumplieron el pago de la segunda cuota. — Según la entidad, en estos días estarán notificando a 6.908 contribuyentes que no cancelaron su segunda cuota en la fecha límite establecida del 8 de agosto en el marco de la estrategia para recuperar la cartera.” De acuerdo con el Código de Régimen Municipal “Artículo 173°.- Las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles” “Artículo 175°.- Las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros o actualizarlos en el curso de períodos de cinco (5) años en todos los Municipios del país, con el fin de revisar los elementos físico y jurídico del catastro y eliminar las posibles disparidades en el avalúo catastral originadas en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.” “Artículo 179°.- El propietario o poseedor podrá obtener la revisión del avalúo en la oficina de catastro correspondiente, cuando demuestre que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio. Dicha revisión se hará dentro del proceso de conservación catastral y contra la decisión procederán por la vía gubernativa los recursos de reposición y apelación.” “Artículo 181°.- En ningún caso los inmuebles por destinación harán parte del avalúo catastral.” “Artículo 183°.- Antes del 30 de junio de cada año, los propietarios o poseedores de inmuebles o de mejoras podrán presentar ante la correspondiente oficina de catastro la estimación del 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 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 cambio de uso.” “Artículo 185°.- Las autoridades catastrales podrán considerar como indicadores del valor real de cada predio las hipotecas, las anticresis o los contratos de arrendamiento y traslaticios de dominio a él referidos. Las entidades crediticias sometidas a la vigilancia de la Superintendencia Bancaria, las encargadas del registro de instrumentos públicos y las notarías quedan obligadas a suministrar a los encargados del catastro, las informaciones correspondientes cuando éstos lo soliciten.” “Artículo 186°.- Las tarifas del impuesto predial, incluidas todas las sobretasas municipales, serán fijadas por los Concejos Municipales y el Distrito Especial de Bogotá, entre el 4 y el 12 por mil, en forma diferencial, teniendo en cuenta la destinación económica de cada predio. (...)” Ley 44 de 1990: “ARTÍCULO 1°.- Impuesto Predial Unificado. A partir del año de 1990, fusionanse en un solo impuesto denominado "Impuesto Predial Unificado", los siguientes gravámenes: —El Impuesto Predial regulado en el Código de Régimen Municipal adoptado por el Decreto 1333 de 1986 y demás normas complementarias, especialmente las Leyes 14 de 1983, 55 de 1985 y 75 de 1986; —El impuesto de parques y arborización, regulado en el Código de régimen Municipal adoptado por el Decreto 1333 de 1986; —El impuesto de estratificación socioeconómica creado por la Ley 9 de 1989; —La sobretasa de levantamiento catastral a que se refieren las Leyes 128 de 1941, 50 de 1984 y 9 de 1989.” “ARTÍCULO 2°.- Administración y recaudo del impuesto. El Impuesto Predial Unificado es un impuesto del orden municipal. (...)” “ARTÍCULO 4°.- Tarifa del impuesto. La tarifa del Impuesto Predial Unificado, a que se refiere la presente Ley, será fijada por los respectivos concejos y oscilará entre el 1 por mil y 16 por mil del respectivo avalúo. (...)” “ARTÍCULO 8°.- Ajuste anual de la base. El valor de los avalúos catastrales, se ajustará anualmente a partir del 1 de enero de cada año, en un porcentaje determinado por el Gobierno Nacional antes del 31 de octubre del año anterior, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES). El porcentaje de incremento no será inferior al 70% ni superior al 100% del incremento del índice nacional promedio de precios al consumidor, determinado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), para el periodo comprendido entre el 1 de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior. (...)” No sabemos cómo fue el comportamiento en los años pasados pero un 25% es un porcentaje alto. En Bogotá son muchísimos los predios que fueron objeto de

invasión y posterior construcción. Son muy extensas las zonas en las que no se han respetado las reglas de urbanización. El avalúo de los inmuebles se mantiene irregularmente bajo para disminuir los impuestos a pagar, salvo cuando se piensa en vender, caso en el cual se apresuran los auto avalúos. Tener un techo es un gran sueño de los colombianos. Sin embargo, muchos no son capaces de pagar el predial. ¿Cuántos de los morosos no tienen con qué pagar el citado impuesto? Las normas de contabilidad del llamado grupo 2 no admitían la revaluación de los activos. Ahora sí. Sin embargo, el paso del valor histórico al razonable es propio de entidades con problemas financieros. Mediante la Ley 1673 de 2013 se dispuso: “*Artículo 1°. Objeto. La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano. —Artículo 2°. Ámbito de Aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador; en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación.*” Esta ley no exceptuó los asuntos contables, a pesar de lo cual muchos de estos profesionales y empresarios siguen sin acatarla.

Bogotá, septiembre 25 de 2025.