

## Impuesto predial

Hernando Bermúdez Gómez

La población chilena está muy enardecida con el llamado impuesto territorial, que en Colombia conocemos como predial. Algunos piensan que las personas que no pueden producir ingresos deberían pagar sobre su valor de adquisición. Una de las grandes ironías colombianas es que no se acepta el avalúo hecho por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aduciendo que algunas de sus expresiones no son catastrales. Con todo, la [norma reglamentaria](#) señala que su elaboración comprende varias actividades “*tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles.*” Esto solo puede indicar que se trata, precisamente, de una estimación comercial. La misma disposición precisa “*El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigaciones y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. —Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos. —Parágrafo. Conforme al artículo 11 de la Ley 14 de 1983, en ningún caso los inmuebles por destinación constituirán base para la determinación del avalúo catastral.*” Digamos que se trata de un asunto de difícil comprensión para el común de los obligados. ¿Interesa al Gobierno mantener valuaciones incorrectas? ¿Lo que en verdad se considera es la cantidad total que se puede recaudar? ¿Es esto producto del proceso histórico carente de rigor? Todas estas cuestiones parecen superarse con la estimación a valor razonable que permite u obliga el marco contable en aplicación. Sin embargo, el monto de los impuestos lleva a los empresarios a su rechazo cuando se trata de conservarlos o cuando así se evita ocultar el estado débil del patrimonio. La verdad cede ante la conveniencia, porque primero hay que proteger el propio bolsillo. ¿Es verdad que los impuestos son un sistema de agresión como lo estableció ISAR? Mientras las personas crean que el Estado (es decir los políticos) se roban los respectivos recursos, seguirá existiendo un rechazo inmenso al sistema. Una evidencia de esto es que por más de medio siglo la informalidad ha rondado el 50%. Los contadores están involucrados con esta situación. Algunos son cómplices de la evasión, otros miran para el cielo o dan la espalda y otros tratan de que se pague solamente lo correcto. Como varias veces lo hemos anotado, la contabilidad tributaria, sesgada, sigue engullendo a la contabilidad financiera.

Bogotá, febrero 27 de 2026.