

**Análisis de la Aplicación del Impuesto Predial en la Comuna 10 de Medellín: Un Estudio de
Caso sobre los Factores Socioeconómicos y Ambientales Ignorados en la Valoración
Catastral¹**

Juli Vanessa Leon Zapata ²

Martin Alejandro Chaurra Soto ³

Resumen

El impuesto predial unificado es un impuesto que tiene como base gravable el avalúo catastral de los bienes inmuebles. Se determina cada año por la oficina de catastro del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, la tarifa es determinada por la ley según los estratos socioeconómicos, los usos del suelo, la antigüedad de la formación o actualización del catastro.

Este análisis tiene como objetivo evaluar si las normas actuales a nivel nacional y local para la determinación del avalúo catastral y el impuesto predial en la comuna 10 (La Candelaria) del Distrito Especial de Ciencia y tecnología de Medellín, consideran factores críticos para determinar la tarifa del impuesto como: el orden público, la seguridad, la protección medioambiental y el uso del espacio público.

Para lograrlo se usó como instrumento metodológico la investigación bibliográfica que sintetiza y analiza información relevante sobre las normas que han reglamentado el impuesto, se

¹ Artículo para optar al título de abogado(a). Asesora temática: Yuliana Andrea Gómez Palacio y Asesora metodológica: Ana María Roldan Villa.

² Administrador de empresas, Especialista en derecho empresarial,
martin.chaurraso@amigo.edu.co

³ Contadora Publica, juli.leonza@amigo.edu.co

buscaron, seleccionaron y analizaron fuentes bibliográficas importantes, como leyes, decretos, resoluciones, libros, artículos científicos y otros documentos que permitieran determinar si los elementos establecidos para fijar la tarifa del impuesto predial unificado reúnen todos los aspectos que influyen sobre los bienes inmuebles, este proceso permitió evidenciar que los elementos tenidos actualmente en cuenta para la asignación del impuesto predial, requieren de una reestructuración en la cual se incluyan otros aspectos que incorporen las realidades sociales, económicas y medio ambientales de las zonas o áreas donde se ubican los bienes inmuebles.

Palabras clave: Avalúo; catastro; impuesto; predial; inmuebles.

Abstract

The unified property tax is a tax whose tax base is the cadastral valuation of real estate. It is determined each year by the cadastre office of the Special District of Science, Technology and Innovation of Medellín, the rate is determined by law according to the socioeconomic strata, land uses, and the age of the formation or updating of the cadastre. The investigation describes the aspects that are not taken into account when determining the tax rate, including public order, security, environmental protection and the use of public space. To achieve this, the analysis of research and standards that have regulated the tax was used as a methodological instrument. The results allowed us to determine that the elements established to determine the unified property tax rate do not bring together all the aspects that influence real estate, which makes it possible to show that the elements taken into account for the allocation of the property tax require a restructuring in the which includes other aspects that incorporate the social, economic and environmental performance of real estate.

Key words: Appraisal; cadastre; tax; predial; estate.

Introducción

La valoración catastral y la determinación del impuesto predial son procesos esenciales para la gestión tributaria y el desarrollo urbano de cualquier ciudad. En Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, específicamente en la Comuna 10 (La Candelaria), estos procesos han enfrentado críticas y controversias debido a su aparente desconexión con las realidades socioeconómicas y ambientales que afectan a la zona. La aplicación del impuesto predial, basada principalmente en criterios tradicionales como el estrato socioeconómico, el área del predio y su destinación ha demostrado ser insuficiente para reflejar de manera precisa el valor real de los inmuebles y la capacidad de pago de los propietarios.

Las deficiencias en la metodología de valoración catastral han llevado a una serie de problemas que afectan tanto a los propietarios como al desarrollo socioeconómico de la Comuna 10. Problemas de orden público, inseguridad, deterioro medioambiental y un uso indebido del espacio público han desincentivado la inversión y el interés comercial en la zona. Estos factores, ignorados en la valoración catastral actual, han provocado una disminución significativa en la demanda de arrendatarios y compradores, afectando la rentabilidad y viabilidad económica de los inmuebles.

El estudio propuesto en este artículo tiene como objetivo evaluar si las normativas actuales, tanto a nivel nacional como local, consideran de manera adecuada los factores críticos para la determinación del avalúo catastral y la tarifa del impuesto predial en la Comuna 10 de Medellín. A través de una revisión exhaustiva de las normativas y un análisis de caso específico, se busca identificar las deficiencias en la metodología utilizada y proponer ajustes que incorporen las realidades sociales, económicas y medioambientales de la zona.

Los antecedentes teóricos de este estudio se basan en la evolución histórica del impuesto predial y su aplicación en diferentes contextos. Se revisan las normativas clave que han regulado este impuesto en Colombia, desde la Ley 48 de 1887 hasta las disposiciones más recientes. Además, se analiza cómo otros factores, como la seguridad, el orden público y la protección medioambiental, han sido considerados en estudios y normativas internacionales.

El texto está estructurado de manera que, en primer lugar, se presenta un recuento histórico del impuesto predial y su evolución normativa. A continuación, se detallan los criterios generales actuales para la valoración catastral y la determinación del impuesto predial. Posteriormente, se identifican y describen los aspectos no contemplados en la normativa vigente que afectan el valor de los inmuebles y su capacidad de generar renta. En la sección de análisis de caso, se evalúan algunos inmuebles ubicados en la Comuna 10 para ilustrar las deficiencias mencionadas y su impacto en la viabilidad económica del propietario. Finalmente, se presentan las conclusiones y recomendaciones, proponiendo una revisión y ajuste en la metodología utilizada para la valoración catastral y la aplicación del impuesto predial.

Este estudio no solo aporta una evaluación crítica de la normativa vigente, sino que también ofrece recomendaciones prácticas para una gestión tributaria más equitativa y ajustada a las realidades socioeconómicas y ambientales de la Comuna 10 del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

Metodología

La metodología utilizada en esta investigación es mixta, con énfasis en revisión bibliográfica, se basó en la recopilación y análisis de textos legales como: La constitución política de Colombia, leyes, decretos nacionales, decretos municipales, resoluciones, textos académicos y artículos periodísticos.

También se enfoca en la investigación descriptiva por medio de la cual se detallan y describen las normativas vigentes y los factores críticos que no se consideran en la evaluación del avalúo catastral, se expone la situación específica de algunos inmuebles ubicados en la Comuna 10 del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, proporcionando un contexto claro de los problemas enfrentados por los propietarios de bienes inmuebles en esta zona de la ciudad.

El artículo de revisión analiza críticamente las deficiencias de la normativa actual y sus impactos sobre la viabilidad económica de los inmuebles. Compara datos históricos del avalúo catastral y del impuesto predial con la normativa para identificar desajustes y proponer mejoras.

El estudio de caso se centra en algunos inmuebles para ilustrar los problemas y deficiencias generales en la metodología de valoración catastral y la aplicación del impuesto predial, considera los impactos socioeconómicos y ambientales no contemplados en la normativa actual, para la asignación del avalúo catastral que es la base para el cobro del impuesto predial.

1. Recuento histórico

Para describir el concepto de impuesto predial es necesario recordar aspectos concernientes al desarrollo de las sociedades antiguas, contemporáneas, modernas y postmodernas, en especial lo relacionado a la tenencia y uso de la tierra, la cual dependiendo del momento histórico ha sido un elemento sustancial del desarrollo de los modelos económicos, políticos y sociales de los Estados, como los conocemos hoy.

El impuesto predial según Camacho (2011) “es uno de los más antiguos de la humanidad. El nacimiento del impuesto predial está vinculado al origen del primer catastro, o inventario de inmuebles, con fines tributarios alrededor del año 4.000 A.C. ” (p. 18).

El descubrimiento de América, por los Españoles en cabeza de Cristóbal Colon, permitió el hallazgo de nuevas tierras, comunidades y culturas con características diferentes a las conocidas en Europa.

En aquel tiempo el modelo político, económico y social en Europa era el feudalismo, sistema en el cual los dueños de la tierra eran denominados señores feudales, las tierras en el feudo se dividían en tierras señoriales, tierras censuales y tierras comunales, (Ramírez y Ramírez 2016), este modelo económico para la época de la conquista española en América se encontraba en decadencia; con el descubrimiento de nuevas rutas marítimas, que permitieron la llegada de los europeos a América, según Ramírez y Ramírez (2016) “La administración de tipo feudal fue desapareciendo al adquirir los reyes mayor poder. Este poder provenía de los nuevos recursos de ultramar que contribuyeron a crear nuevas industrias, a abrir nuevos mercados y a incrementar el poder financiero.” (p. 90), lo que dio paso al mercantilismo.

Las sociedades que habitaban el territorio americano, y en especial en Colombia las comunidades chibchas, caribes, Quimbayas entre otros, usufructuaban la tierra de forma colectiva, la tierra no le pertenece a una sola persona o clan, este es un bien al servicio de la comunidad, visión que se apartaba de la concepción traída por los Españoles sobre la tenencia de la tierra, para las comunidades indígenas de antaño y hasta nuestros días la tierra es un componente que no solo integra, sino que define como tal su cosmovisión y religiosidad, además de ser la base de su subsistencia. (Corte Constitucional de Colombia, 2013, Sentencia T-659, numeral 6.3)

Con la llegada de los Españoles a la nueva granada e implementación de modelos socio económicos como la encomienda, la mita, el resguardo, los Ejidos y la Esclavitud, la corona

Española arrebató las tierras a los indígenas e impuso sus leyes, dando mayor importancia según Alban y Rendon (2018) a la forma de propiedad, posesión y uso de la tierra.

En este trasegar histórico el impuesto raíz, impuesto predial o impuesto predial unificado, como se denomina actualmente, para Colombia tuvo sus orígenes en la ley 48 de 1887; esta norma facultó a los departamentos para establecer rentas sobre los bienes inmuebles, estableciendo: Los Departamentos que no tengan establecidas por ley las siguientes rentas, procederán a establecerlas y reglamentarlas: 1ª Sobre los bienes inmuebles ó raíces, que podrán gravarse, anualmente, hasta con el cuatro por mil destinado a los Departamentos, y el dos por mil que se apropiará a los Distritos municipales. (El Consejo Nacional Legislativo, 1887, Artículo 4).

Solo sería hasta el año 1913, que se volviera a tratar sobre asuntos del impuesto predial, en este año se promulgó la ley 4, esta norma prohibió taxativamente a los consejos municipales gravar con otros impuestos la propiedad inmueble que ya estuviera gravada con el impuesto predial.

Gravar con impuesto el tránsito de objetos por el territorio de los municipios, salvo los casos especiales en que se les haya concedido permiso, e imponer contribuciones en cualquier forma a la propiedad inmueble, cuando esta se halle gravada con el impuesto predial. (El Congreso de Colombia, 1913, Artículo 171, N° 4).

Triente y siete (37) años después fue promulgado el decreto 290, por medio de esta norma se creó el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), como organismo autónomo descentralizado, del orden nacional encargado de elaborar el catastro nacional de la propiedad inmueble. En esta norma también se determinaron tarifas diferenciales para las tierras, la clasificación allí establecida se determinó por la productividad de la tierra y sus usos. (La Junta Militar de Gobierno de la República de Colombia, 1957).

Bajo estas premisas normativas se avanza hasta la década de los ochenta, período en el cual fue expedida la ley 14, esta norma dispuso reajustar los avalúos catastrales y facultó a los municipios para que fijaran las tarifas del impuesto predial, el cual estaría entre el 4 y 12 por mil. (Congreso de la República de Colombia, 1983, Artículos, 9,11 y16).

Tres años después fue expedido el decreto ley 1333 de1986, modificado por la ley 44 de 1990, estas normas determinaron:

“El impuesto predial es un impuesto del orden Municipal, la base del impuesto predial unificado será el avalúo catastral o el autoevaluó, la tarifa del Impuesto Predial Unificado será fijada por los respectivos concejos municipales y oscilará entre el 1 por mil y el 16 por mil del respectivo avalúo. (Congreso de la República de Colombia, 1990, Artículos 1 al 8)”.

Esta norma ratificó las facultades dadas a los consejos municipales para determinar las tarifas del impuesto predial, las cuales no debían superar los rangos determinados; unificó otros impuestos municipales al impuesto a la propiedad raíz como: El impuesto de parques y arborización, el impuesto de estratificación socioeconómica creado por la Ley 9 de 1989 y la sobretasa de levantamiento catastral. (Congreso de la República de Colombia, 1990, Artículos 1 al 8). Esta es la razón, por la cual hoy el impuesto se denomina impuesto predial unificado.

Las disposiciones antes descritas están en consonancia con el artículo 317 de la constitución política de Colombia, la cual prescribe: “Solo los municipios podrán gravar la propiedad inmueble” (Constitución política de Colombia, 1991) hecho que una vez más ratifica que el impuesto predial unificado es un impuesto de carácter municipal.

Para el siglo XXI se promulga la ley 1430 de 2010 norma que determina el carácter real del impuesto predial, y la obligación del propietario o poseedor de cumplir con su pago. (Congreso de la república, 2010, Artículo 60).

La ley 1450 por medio de la cual se aprobó el plan de desarrollo 2011 – 2014 denominado “ *Prosperidad para Todos* ” modificó el artículo 4 de la Ley 44 de 1990 en cuanto a determinar tarifas diferenciales, para los diferentes tipos de bienes inmuebles, e insta a los municipios para que en el término de cinco (5) años actualicen o formen los catastros. (Congreso de la república, 2011, Artículos 23 y 24).

La norma que rige actualmente la asignación del impuesto predial unificado, para los inmuebles que conforman el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, corresponde al acuerdo 066 de 2017 (estatuto Tributario), título II, tributos municipales, capítulo I impuesto predial Unificado.

1.2 Nociones sobre el impuesto predial

El impuesto predial es un tributo real, cedular, directo que recae sobre predios o bienes raíces ubicados en áreas urbanas o rurales, con o sin edificaciones en el área del respectivo ente territorial. (El Concejo del Municipio De Medellín, acuerdo 066 de 2017, Artículo 14).

Son sujetos activos (Quien tiene la obligación de cobrarlo) de este impuesto los municipios o distritos. Los sujetos pasivos pueden ser el propietario, poseedor, usufructuario, fideicomitente y/o beneficiario del patrimonio autónomo, tenedores de inmuebles públicos a título de concesión, esta regla puede verse alterada por exenciones y exclusiones que presentan las disposiciones de cada municipio. (El Concejo del Municipio de Medellín, acuerdo 066 de 2017, Artículos 16 y 17).

El hecho generador corresponde a la existencia física y/o Jurídica de un bien inmueble. La base gravable para el cobro del impuesto predial es el respectivo avalúo catastral, las tarifas varían según la destinación del bien inmueble (Vivienda, comercio, servicio, industrial, etc),

materiales de construcción, estrato y área del predio. (El Concejo del Municipio de Medellín, acuerdo 066 de 2017, Artículo 18).

El impuesto predial es de causación anual, el primero de enero de cada año se causa el impuesto, el cual se puede pagar por el periodo anual, en algunas ocasiones con descuentos, o en cuatro (4) pagos de forma trimestral sin descuento. El sistema de cobro usado por los municipios o distritos es la factura, este documento llega a cada uno de los propietarios de forma física, a la dirección electrónica (e-mail), o desde el portal web de los municipios o distritos el contribuyente tiene acceso al mismo. (El Concejo del Municipio De Medellín, acuerdo 066 de 2017, Artículo 25).

Las tarifas generales fueron establecidas por el artículo 23 de la ley 1450 de 2011, esta disposición normativa confirió atribuciones a los municipios o distritos para que por acuerdo municipal, determinasen las tarifas a cobrar por cada tipo de bien inmueble, con tarifas que oscilan entre el 5 y el 16 por mil; para inmuebles con destinación económica habitacional o rural con destino económico agropecuario, estrato 1, 2, 3 y cuyo valor sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 s.m.l.m.v), las tarifas determinadas por el Concejo Municipal o Distrital oscilarían entre el 1 por mil y el 16 por mil, para los terrenos urbanizables no urbanizados la tarifa establecida es del 33 por mil. (Congreso de la república, ley 1450, 2010, Artículos 23 y 24).

El mencionado artículo ratificó los factores que deben ser tenidos en cuenta para la asignación de la tarifa del impuesto predial, los cuales serán descritos y analizados en el seguimiento capitulo, no sin antes esbozar el concepto de propiedad privada y los alcances de esta en la constitución de 1991.

La sentencia de constitucionalidad número 189 define la propiedad privada como el derecho real que se tiene sobre una cosa material o abstracta, que le concede a su titular el uso, goce, y libre disposición, siempre y cuando a través de su uso se realicen las funciones sociales y ecológicas que le son propias. (Corte Constitucional de Colombia, 2006, Par 1)

2. Criterios generales Sobre el cobro del impuesto predial

En Colombia, los bienes inmuebles se registran en las secretarías de catastro, lo que ayuda a clasificarlos según su ubicación y características, facilitando el cálculo y cobro del impuesto predial. Estas entidades tienen tres funciones claves: apoyar el desarrollo urbano y rural, calcular los impuestos inmobiliarios y garantizar la seguridad jurídica.

Desde sus inicios, el catastro ha sido una herramienta estratégica para el progreso social y económico del país. Ramos y Ubaque (2004) indican como objetivos del catastro el registro y valoración de bienes inmuebles en un territorio, también desempeña un papel crucial en la gestión del uso del suelo, manteniendo un registro actualizado de la propiedad inmobiliaria, siendo esencial para determinar el valor catastral y aplicar los impuestos territoriales como el impuesto predial.

El IGAC es el responsable del levantamiento y actualización del catastro de todos los municipios, excepto aquellos con catastro descentralizado como Antioquia, Bogotá, Cali y Medellín. El IGAC a través de la subdirección de Catastro, expide normas catastrales y brinda asesoramiento técnico y administrativo a sus seccionales y a los catastros descentralizados. (Ramos, 2003, p.159).

Los departamentos y municipios cuentan con autonomía para abordar las necesidades y deficiencias de sus respectivos territorios. En este contexto, según Iregui, Melo y Ramos, 2004 “el impuesto predial se destaca como la principal fuente de ingresos a nivel municipal”, (p.2)

siendo crucial para impulsar el desarrollo local. Estos recursos financian proyectos y programas que contribuyen al progreso y bienestar de la comunidad en aspectos como infraestructura y servicios públicos.

El conocimiento sobre la distribución predial en un territorio es clave para priorizar y enfocar las políticas hacia un desarrollo sostenible acorde con las potencialidades y configuración real del territorio. (Ramos y Ubaque, 2004, p.145).

En el marco del Catastro Colombiano, se consideran diversos elementos para determinar el impuesto predial aplicable a cada inmueble, incidiendo directamente en la valoración económica del bien y en la cuantificación del tributo correspondiente; a partir de los siguientes elementos:

1. Avalúo catastral: El valor catastral del inmueble es un valor clave que se determina a través de un proceso de avalúo. Este proceso considera diversos aspectos como la ubicación, el área, la destinación, la calidad de la construcción, acabados, materiales, los servicios públicos disponibles, la zona de influencia y otros elementos relevantes que influyen en la valoración económica del bien. (Vargas, García y Gutiérrez, 2022, p.98).

En la resolución 0070 de 2011 del IGAC el artículo 8, define el avalúo catastral como el proceso de determinar el valor de los bienes inmuebles mediante la investigación y el análisis estadístico del mercado inmobiliario. Este valor se obtiene sumando las evaluaciones parciales de la tierra y las construcciones en el predio, realizado de manera independiente por las autoridades catastrales según las áreas geoeconómicas. Se basa en los valores del mercado inmobiliario, excluyendo cualquier incremento de valor futuro o valores intangibles como aspectos históricos, artísticos o afectivos.

El catastro, por su parte, se define como el inventario actualizado de los inmuebles, ya sea propiedad del Estado o de particulares. Según la Ley 14 de 1983 en su artículo 3, tiene tres etapas:

1.1 Formación: Esta etapa implica el levantamiento de información física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles, realizándose una sola vez por predio. Permite la identificación y descripción detallada del terreno y las edificaciones, así como la relación entre el propietario o poseedor y el inmueble. Además, proporciona una lista de avalúos que sirve de base para el cobro del impuesto predial (Vargas, García y Gutiérrez, 2022, p.99).

En la resolución 0070 de 2011 IGAC, entre los artículos 44 a 52, se establecen los pilares tenidos en cuenta para la formación del avalúo catastral:

a. Destinación económica de los predios: Es la categorización que se asigna a cada propiedad, incluyendo terrenos, construcciones y edificaciones, con el propósito de fines estadísticos durante la identificación predial. Esta categorización se determina según la actividad principal desarrollada en la propiedad en ese momento.

b. Uso de suelo: Son las reglas establecidas por la autoridad catastral para determinar qué tipo de actividad se puede llevar a cabo en una zona geográfica específica, de acuerdo con la planificación y regulación establecida. Esta norma es una parte importante en el estudio de zonas físicamente similares para calcular los valores unitarios de los terrenos.

c. Tipo, uso y unidad de construcción: Se refiere a las características únicas de diseño y construcción que tienen los edificios y otras estructuras. El uso de las construcciones y edificaciones se trata de la actividad que se lleva a cabo dentro de una unidad de construcción. Y esta última, por otro lado, es un conjunto de materiales y

elementos dentro de un terreno que tiene características específicas en términos de su construcción física y sus usos.

d. Áreas Homogéneas: Se refiere a sectores de tierra que comparten características similares en cuanto a condiciones climáticas, relieve, tipos de suelo y otras cualidades. Estas características influyen en la productividad de la tierra, y se representan mediante un valor numérico llamado Valor Potencial (VP).

e. Zonas homogéneas físicas: Son áreas geográficas que comparten características similares en términos de vías de acceso, topografía, servicios públicos disponibles, uso actual del suelo, regulaciones sobre el uso del suelo, tipos de construcciones presentes, características de la tierra, presencia de aguas superficiales permanentes, y otras variables que las distinguen de las áreas circundantes.

f. Zonas homogéneas geoeconómicas: Hace referencia a áreas geográficas específicas que se identifican en función de sus características físicas similares y que tienen valores unitarios de precio equivalentes en el mercado inmobiliario.

1.2 Actualización: Según la Resolución 2555788 del IGAC, el artículo 88 consagra que: Esta etapa consiste en renovar los datos obtenidos en la formación catastral, considerando cambios físicos, variaciones de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario. “Por ser un tributo de periodicidad anual, los cambios que se efectúen con respecto a la propiedad o valor de los predios durante un ejercicio inciden en el impuesto, que se debe determinar por el ejercicio siguiente a aquel en que ocurren.” (Rojo y Mejía, 2015, p.48)

“La actualización catastral podría aumentar el recaudo. También puede ser vista como el recaudo efectivo del predial con el potencial del recaudo. Su incidencia podría ser positiva,

porque un aumento en la tasa efectiva generaría un efecto en el recaudo de predial.” (Camacho, Hurtado, Navarro, Nieves, 2017, p.68)

1.3 Conservación: Según la Resolución 2555788 del IGAC, en su artículo 92 y 94, en esta fase se registran las mutaciones generadas por auto avalúos aceptados o por avalúos ocasionados por renovaciones, mejoras económicas, así como reajustes anuales.

En la resolución 0070 de 2011 IGAC, el artículo 90, define que los factores que inciden en el avalúo de las construcciones o edificaciones son: materiales de construcción y su calidad, la tipología de la construcción, las condiciones urbanísticas y arquitectónicas, la normatividad definida en el Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial y la edad o vetustez.

2. Clasificación Del Inmueble: Se distingue entre inmuebles urbanos y rurales. Los inmuebles urbanos, al estar generalmente ubicados en áreas con mayor infraestructura y servicios, tienden a tener tarifas más altas. Por otro lado, los inmuebles rurales, al estar en zonas menos desarrolladas, suelen tener tarifas más bajas. (Rojo y Mejía, 2015, p.48)

La resolución 0070 de 2011 del IGAC entre los artículos 9 al 14, brinda una clasificación detallada sobre los inmuebles, iniciando por la definición de predio como un terreno indivisible, no limitado por otros terrenos públicos o privados, que puede estar o no desarrollado, con construcciones y pertenece legalmente a personas físicas o jurídicas. Esta categoría incluye diversas formas de propiedad como baldíos, ejidos, terrenos vacantes, resguardos indígenas, reservas naturales, tierras de comunidades negras, propiedad horizontal, condominios, multipropiedades, parcelaciones, parques cementerios, bienes de uso público y otros terrenos identificados con una matrícula inmobiliaria, así como mejoras realizadas en terrenos ajenos.

En términos de ubicación, se distingue entre predios rurales, situados fuera del perímetro urbano, y predios urbanos, localizados dentro de los límites urbanos establecidos. Además,

existen otras categorías de predios como baldíos (terrenos rurales no reclamados por un propietario particular y reservados por el Estado, incluyendo aquellos que regresan al dominio estatal tras haber sido adjudicados), ejidos (terrenos urbanos pertenecientes al patrimonio de una entidad territorial, que son imprescriptibles y pueden ser enajenados y explotados en beneficio municipal o comunitario), y terrenos vacantes (bienes inmuebles dentro del territorio nacional sin propietario conocido).

3. Tarifas y porcentajes: El establecimiento de tarifas y porcentajes para el impuesto predial en Colombia sigue un proceso reglamentado que involucra tanto al Congreso de la República como a los concejos municipales. Según la normativa, el Congreso tiene la facultad de determinar el rango mínimo y máximo de las tarifas del impuesto, expresado en términos por mil con respecto al avalúo de los predios (Vargas, García y Gutiérrez, 2022, p.97).

Es importante destacar que cada municipio tiene la autonomía para establecer sus propias tarifas y porcentajes de impuesto predial, lo cual puede generar variaciones significativas entre distintas regiones del país. Esta flexibilidad permite a las autoridades locales adaptar las tarifas según las características y necesidades específicas de cada territorio, contribuyendo así a una gestión más eficiente y equitativa de los recursos tributarios. (Diario *Ámbito Jurídico*, 24 de junio de 2022, <https://www.ambitojuridico.com/noticias/tributario/factores-que-los-municipios-deben-tener-en-cuenta-para-fijar-tarifas-del>)

Como norma rectora está la Ley 44 de 1990, en su artículo 4, describe la forma de aplicación de las tarifas a las propiedades inmuebles en cada municipio o distrito. Esta tarifa es aprobada por los Concejos municipales y distritales y puede variar entre el 5 y el 16 por mil del valor de la propiedad. Para establecer estas tarifas, se consideran diferentes factores como los

estratos socioeconómicos, los usos del suelo en áreas urbanas, la antigüedad del catastro, el tamaño del área y el valor catastral de la propiedad.

Es importante destacar que el cobro total del impuesto no puede exceder del 25% del monto del año anterior, a menos que haya cambios significativos en la propiedad detectados durante la actualización del catastro.

En Medellín, según el acuerdo 066 de 2017, en el artículo 21 acoge y desarrolla la Ley 44 de 1990, que se encuentra modificado por el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011, establece los siguientes criterios para establecer las tarifas, las tarifas están diferenciadas según el uso de cada inmueble así:

a. Residencial: Se encuentran diferenciadas por 14 rangos de avalúos catastrales que oscilan entre \$ 0 (Cero pesos) hasta más de \$1.159.274.101 (Mil ciento cincuenta y nueve millones doscientos setenta y cuatro mil ciento un pesos ML), rangos a los que se le aplica un porcentaje por mil según el estrato, que va del estrato 1 al 6.

b. Comercial: Se encuentra diferenciada por 9 rangos de avalúos catastrales que oscilan entre \$0 (Cero pesos) hasta más de \$313.004.001 (Trescientos trece millones cuatro mil un peso ML), al cual se le aplica una tarifa que varía según el rango entre el 9.0 al 15.0 por mil.

c. Lotes: Se diferencian entre lote urbanizable, no urbanizado, no edificado a los cuales se les aplica una tarifa del 33.0 por mil y los demás lotes una tarifa del 9 por mil sobre el avalúo catastral.

Estos son los elementos actualmente descritos en las normas para asignar el avalúo catastral, lo que a su vez permite el cálculo y asignación del impuesto predial unificado. En el siguiente capítulo se describirán los aspectos que no son tenidos en cuenta y que afectan el avalúo comercial de los inmuebles.

3. Aspectos no contemplados en la normatividad para el cobro de impuesto predial

En el capítulo anterior se han descrito los elementos que actualmente son tenidos en cuenta para determinar el avalúo catastral de los bienes inmuebles, base con la cual se determina el monto del impuesto predial a cargo de los propietarios, poseedores, usufructuarios, entre otros.

Determinar el avalúo catastral a partir del estrato socioeconómico, área, destinación y características físicas de los inmuebles son componentes imperfectos que difícilmente determinan la capacidad de pago y las realidades económicas de los inmuebles. (Bonilla Sebá, 2018).

Según Camacho et al (2017). Una de las dificultades para obtener un mayor recaudo del impuesto predial, está relacionada al avalúo catastral, al aumentar los avalúos catastrales el recaudo no se incrementa de forma proporcional, “ un aumento promedio del avalúo catastral en uno por ciento incrementa el recaudo del impuesto predial 0,266%” (p.72).

Para determinar el avalúo catastral de los bienes inmuebles es necesario evaluar otros aspectos que afectan o mejoran su valorización en el tiempo o en la capacidad de generar renta, y por ende la disponibilidad del propietario para el pago del impuesto. A continuación, se describen los elementos que no son tenidos en cuenta y que influyen en la asignación del impuesto predial unificado.

3.1 Orden público

Describe la ley 684 de 2001 en su artículo 4 “el orden público como un conjunto de escenarios que permiten el bienestar de la población, el goce de los derechos y libertades, en un marco afín a los valores y principios sociales”. (El congreso de Colombia, 2001).

Argumenta Libreros (s.f) desde la visión del derecho público, el orden público se concibe como una situación de hecho, es un fin del ordenamiento político y legítimamente se considera como convivencia ordenada y tranquila.

El orden público también es entendido como una condición básica requerida para el ejercicio de los derechos y las libertades democráticas. Se integra por componentes como la seguridad, la tranquilidad y la sanidad medioambiental, elementos necesarios para la convivencia ciudadana. (Corte Constitucional, Sentencia C-600 de 2019).

La conservación del orden público como elemento esencial del Estado social de derecho, debe garantizar el derecho a la tranquilidad, la cual tiene como fin permitir que las personas ejerzan sus derechos y libertades, sin abusar de los mismos, y con plena observancia de los derechos ajenos. (Corte constitucional, sentencia C-253 de 2019).

3.2 Seguridad

La seguridad está directamente relacionada con el orden público, se describe como la protección de los derechos, libertades constitucionales y legales de las personas en el territorio nacional. (Congreso de la República de Colombia, 2016, Ley 1801, Artículo 6 N°1).

La seguridad ciudadana en los distritos y municipios está a cargo de la primera autoridad de policía que son los alcaldes, a quienes les incumbe responder por la convivencia y la seguridad en su territorio. (Congreso de la República de Colombia, 2016, Ley 1801, Artículo 204).

La sentencia T-572 describe la seguridad como un deber del Estado, es un servicio público esencial. La seguridad de las personas y sus bienes, como elemento del orden, de la paz y del goce de los presupuestos de derechos, a este le incumbe la obligación de lograr el

cumplimiento del inciso segundo del artículo segundo de la Constitución política de Colombia (Corte Constitucional de Colombia, 1997. Pag 26).

Describe Rodgers Dennis (2013) que la inseguridad se percibe de experiencias, percepciones y formas que no son fáciles de comprender o identificar, y el ciudadano demanda sentirse seguro en el espacio público y privado.

3.3 Ambiente Sano

Otro elemento no tenido en cuenta para la asignación del avalúo catastral es el derecho que tienen todas las personas a gozar de un ambiente sano (Constitución Política de la República de Colombia, 1991, Artículo 79).

La ley 99 del 1993 impone el pago de una sobre tasa ambiental calculada sobre la base que se cobra el impuesto predial (Avalúo catastral), con destino a la protección del medio ambiente (Congreso de la república de Colombia, 1993, artículo 44), con este antecedente debería existir una relación entre el cobro de la sobretasa y el cumplimiento por parte del Estado de esta garantía constitucional.

3.4 Espacio Público

Según el Consejo de Estado es deber del Estado y de sus autoridades, velar por la defensa e integridad del espacio público; garantizar su destinación al uso común; asegurar el carácter prioritario del uso común del espacio público sobre el interés particular y garantizar su interés común. (Consejo de Estado, 2019, sentencia N° 68001-23-31-000-2012-00258-01, numeral 42).

Se describe en el diagnóstico integral del centro de Medellín, que las personas que habitan el centro son las más insatisfechas en cuanto a espacio público disponible. Esta zona de la ciudad presenta los puntos más críticos en cuanto a contaminación auditiva (ruido), por encima de diez decibeles (10 dB) por arriba del patrón internacional, esta zona también alberga

el 66% de los habitantes de calle y el 22% de los trabajadores sexuales, la comuna la Candelaria es la que ha presentado menor tasa de crecimiento de población desde 2005, y la de mayor tasa de vacancia de bienes inmuebles, también presenta una alta tasa de inseguridad. ProAntioquia Fundación para el desarrollo, (PROANTIOQUIA, 2017).

Estas circunstancias las ratifica Álvarez B. (2024): la comuna la Candelaria presenta un orden público complejo, un exacerbado contexto de prostitución, ventas informales, artistas callejeros que generan ruido exagerado, y un crecimiento vertiginoso de habitantes de calle, especialmente en el Parque de Bolívar.

También, Carvajal B. (2023) describe la situación penosa que generan los habitantes de calle, en los bajos del viaducto del metro, carrera 51 Bolívar, indicando que: “Los habitantes de calle duermen allí en las noches y dejan excrementos y orines.” (Párra. 2). Mercado (2023) describe que el centro de Medellín es históricamente la zona con mayores índices de delitos, como el hurto, la extorsión y el asesinato.

Se evidencia claramente que los elementos contenidos en las normas actuales para establecer el avalúo catastral, que al final repercuten en el monto a pagar por el impuesto predial, no tienen en cuenta aspectos que afectan a la propiedad raíz en cuanto a su valor (Avaluó catastral) y el respectivo monto a pagar por el impuesto predial, como se analizara en el siguiente capítulo.

4. Análisis del caso

En el capítulo dos, se explicaron los elementos actualmente considerados para determinar el avalúo catastral de los bienes inmuebles, y el fundamento para establecer el monto del impuesto predial. Sin embargo, se hace evidente que la estimación del avalúo catastral basado en el estrato socioeconómico, área, destinación y características físicas

de los inmuebles resulta imperfecta, no refleja con cierto grado de certeza la capacidad de pago de los propietarios, ni las realidades económicas asociadas a dichos inmuebles. Aspectos como el orden público, la seguridad, la protección medioambiental y el uso del espacio público, entre otros, emergen como elementos cruciales que influyen de manera positiva o negativa en la valorización de la propiedad y, por ende, en la asignación del impuesto predial.

Para el caso propuesto se analizará la situación de cuatro inmuebles ubicados en las siguientes direcciones: calle 54 No. 51-22, calle 54 No. 49 69, calle 56 No. 51D - 01 y carrera 51D # 55 41 del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, uno de ellos antigua sede del periódico El Colombiano, el cual tiene un área construida de 3.371 metros cuadrados, conformada por dos pisos más sótano y otras edificaciones menores. El entorno de estos inmuebles es la carrera 51D (Bolívar), la calle 53 (Avenida de Greiff), la calle 56 (Bolivia) y la carrera 52 (Carabobo).

Durante la entrevista con el representante legal de la sociedad que actualmente es propietaria del inmueble antigua sede del Colombiano, manifestó: “desde el momento de su adquisición, la INMOBILIARIA MESTIZAL S.A. llevó a cabo reformas y adecuaciones en el inmueble con el objetivo de crear quince (15) locales comerciales. En el año 2005, esta zona era reconocida por su prestigio y alta actividad comercial,” lo que se reflejaba en el alquiler exitoso a precios asequibles para los comerciantes de estos locales. (L. Zuluaga, representante legal, 06 de julio de 2004)

Sin embargo, con el pasar del tiempo, la situación cambió drásticamente en esta zona del centro del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

En la actualidad, la zona se enfrenta a una serie de problemáticas sociales, entre las que se destacan el consumo de drogas, el incremento de delitos, la prostitución y la invasión del espacio

público. Estas circunstancias han generado una notable disminución en la afluencia de personas, transformando el área en un sector deprimido. Como consecuencia, se ha producido la desocupación de varios locales comerciales, agravando aún más la situación de abandono y deterioro de la zona.

También esta zona de la ciudad se ha visto influenciada según la Lonja de propiedad Raíz de Antioquia por una disminución en la rentabilidad en los cánones de arrendamiento de inmuebles, para el año 2023 fue de alrededor del 0.56 %. La Lonja (2023)

La falta de demanda y el deterioro del entorno ha dificultado encontrar arrendatarios interesados en ocupar estos espacios, para llevar a cabo actividades comerciales lícitas. Esta situación representa un desafío para los propietarios de los inmuebles, la rentabilidad y la viabilidad comercial de estos locales se han visto menguadas de manera considerable.

Por lo antes expuesto se identifica ineficacia de la gerencia del centro de la ciudad, en lo que respecta al espacio público, garantía de un medio ambiente sano, seguridad, entre otras, situaciones que restringen la capacidad productiva de los bienes inmuebles. Además, el incremento del avalúo catastral para el año 2024 ha sido desproporcionado, lo que repercute en la asignación del impuesto predial de los bienes inmuebles ubicados en esta zona.

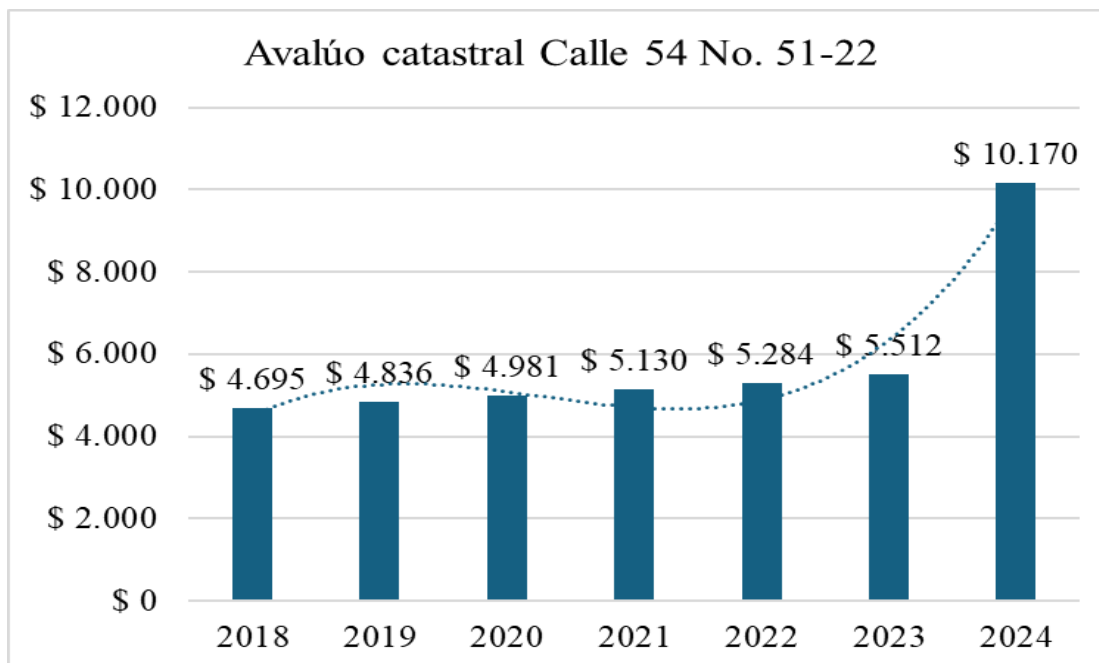
Los fundamentos del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, para aplicar la actualización catastral de la zona donde se ubican los inmuebles, se describen en la resolución número 202350021198 de 14/03/2023, publicada en la Gaceta Oficial N° 5107 del 16 de marzo de 2023, por medio de esta resolución la Subsecretaría de Catastro ordenó el inicio del proceso de actualización

catastral de los bienes inmuebles. Se describen los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los inmuebles que son tenidos en cuenta para el proceso. Específicamente, se detalla el estudio realizado para determinar y ajustar las Zonas Homogéneas Físicas y los valores de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, así como los modelos econométricos utilizados para liquidar los valores catastrales de los inmuebles en estas áreas del centro.

La resolución 202350107511 del 28 de diciembre 2023, definió el proceso de actualización y formación catastral para los inmuebles ubicados en la comuna 10 la Candelaria, ordena la renovación de la inscripción en el registro de catastro y da vigencia al proceso de actualización a partir del 24 de enero de 2024.

En la tabla 1 se observan los incrementos relacionados al avalúo catastral desde el año 2018 hasta el 2024 ha presentado el inmueble ubicado en la Calle 54 No. 51-22.

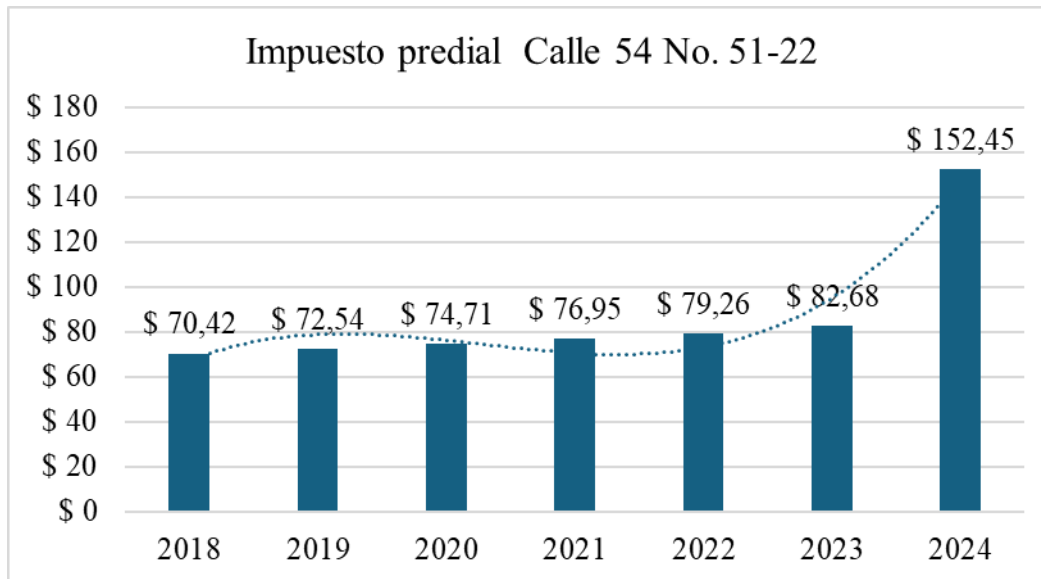
Tabla 1



Fuente: Elaboración propia con base en los recibos de impuesto predial entre 2018 a 2024.

Como se puede observar para el año 2023 el avalúo catastral fue de 5.512 millones de pesos, y para el 2024 se la asigna un avalúo catastral de 10.170 millones de pesos ml. Para este tipo de inmuebles la tarifa establecida es del 15 por mil, generándose año a año el impuesto predial que se observa en la tabla 2.

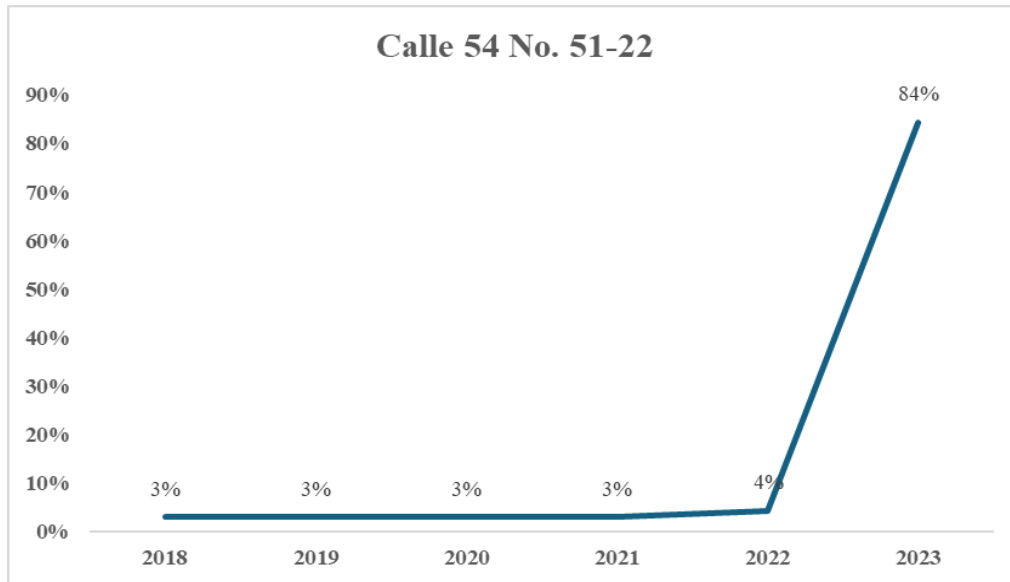
Tabla 2



Fuente: Elaboración propia con base en los recibos de impuesto predial entre 2018 a 2024.

Para el año 2023 el monto del impuesto predial Unificado fue de 82,68 millones de pesos, para el año 2024 este fue de 152,45 millones de pesos. El incremento del avalúo catastral, como del impuesto predial unificado del año 2023 al 2024 fue del 84,81%, lo que significa un incremento de 28,17 veces los incrementos anteriores. Ver tabla 3.

Tabla 3



Fuente: Elaboración propia con base en los recibos de impuesto predial entre 2018 a 2024.

Del año 2018 al año 2022 los incrementos fueron del 3%, para el año 2023 el incremento fue del 4,31%, y para el año 2024 el incremento del avaluo catastral fue del 84,51%.

Para ampliar el caso objeto de estudio, se ejemplificará con tres inmuebles adicionales de la zona, que presentan las siguiente situaciones:

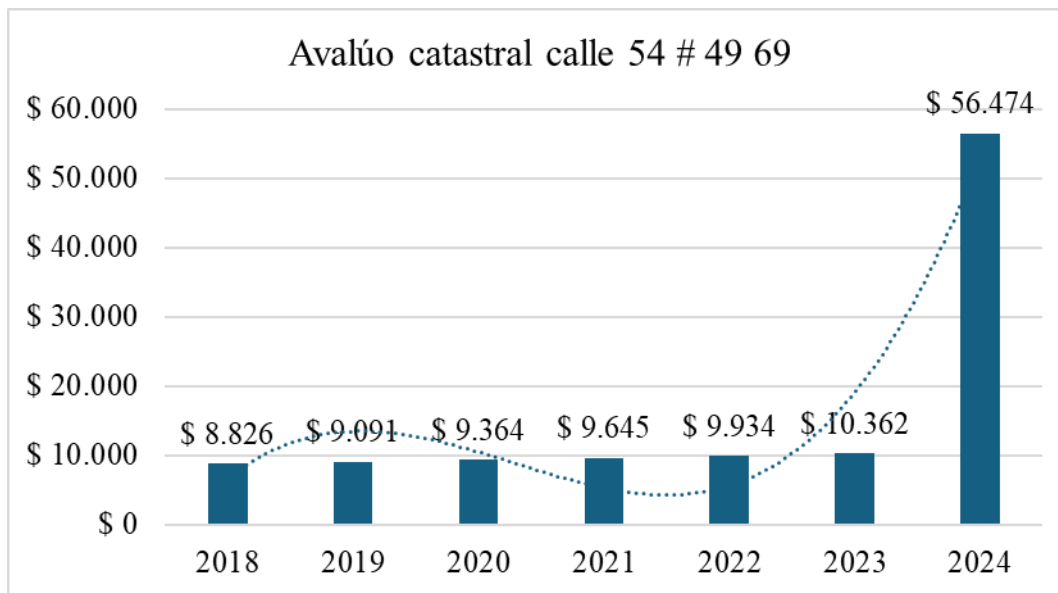
En primer lugar, se analizará la situación del inmueble ubicado en la calle 54 No. 49-69 identificado con la matrícula inmobiliaria 01N-5362773. El area de este inmueble es de 1.432 metros cuadraros y área construida de 12.500 metros cuadrados, distribuidos en ocho pisos y un sótano. El entorno de este inmueble está conformado por la carrera 49 (Junin), la calle 54 (Caracas). Fue adquirido en el año 2013 por la sociedad INMOBILIARIA LOS ALAMOS S.A.S, quienes inicialmente adquirieron 9 predios, para posteriormente englobarlos y construir un local comercial con sotano, mas un parqueadero de 8 pisos.

Con el paso del tiempo, este inmueble no ha sido ajeno a la situación que enfrenta el centro del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín. Según el representante legal de la sociedad propietaria el señor Javier Ovidio Zuluaga Ruiz, la situacion de la zona

donde esta ubicado el inmueble ha llevado a una disminucion significativa de la actividad comercial, sumada al alto costo que tiene el sostenimiento de un inmueble de tal magnitud.

Observar la tabla 4.

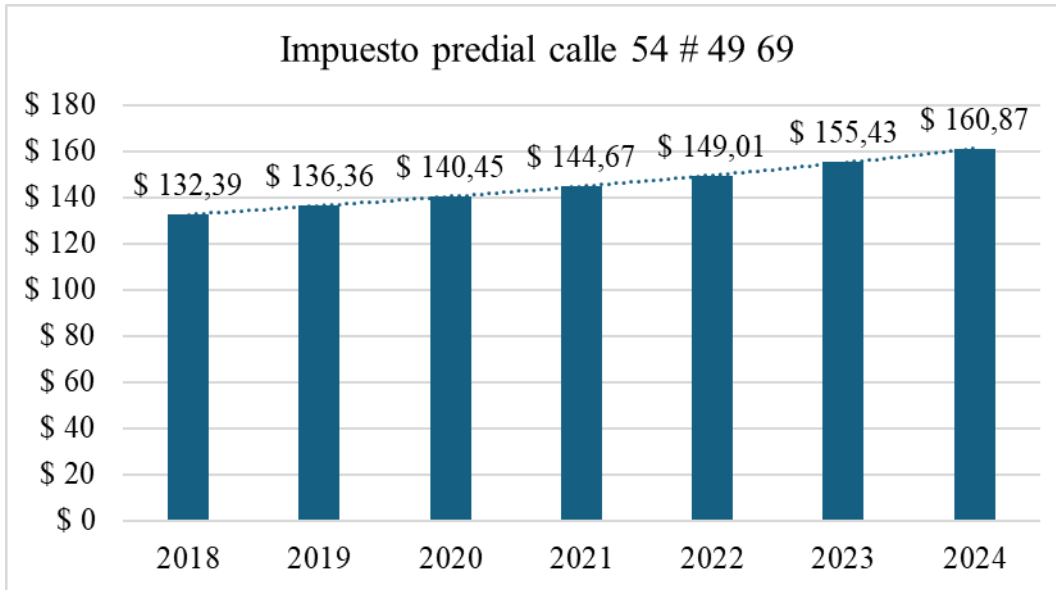
Tabla 4



Fuente: Elaboración propia con base en los recibos de impuesto predial entre 2018 a 2024.

Como se observa para el año 2023 el avaluo catastral fue de 10.362 millones de pesos, y para el 2024 se la asigano un avalúo catastral de 56.474 millones de pesos, lo que representa un incremento del avaluo catastral del 445%. En la tabla 5 se puede identificar el valor del impuesto predial.

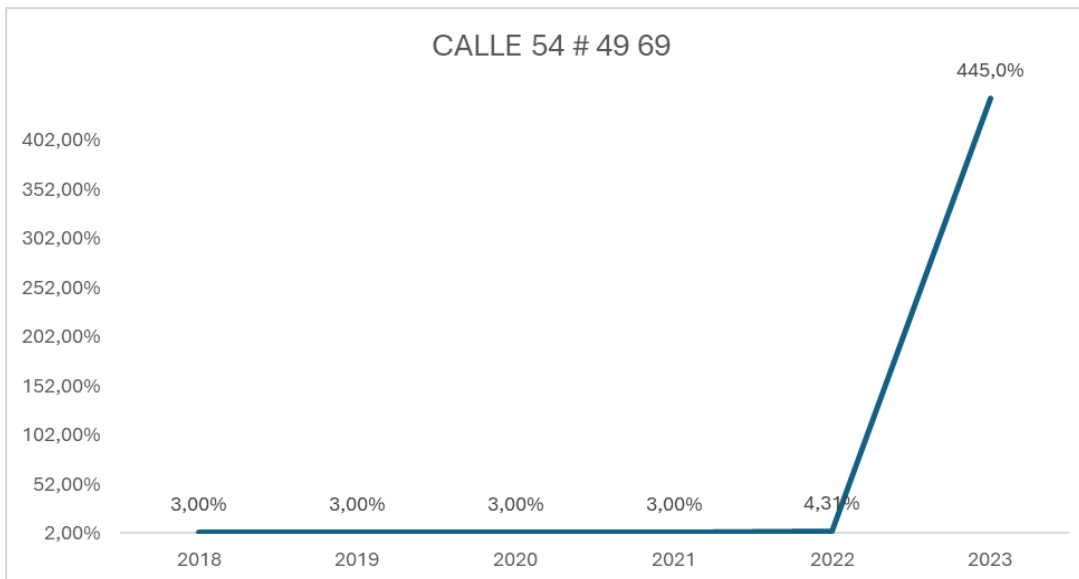
Tabla 5



Fuente: Elaboración propia con base en los recibos de impuesto predial entre 2018 a 2024.

Para el año 2023 el monto del impuesto predial Unificado fue de 155,43 millones de pesos, para el año 2024 este fue de 167,87 millones de pesos. El incremento del impuesto predial unificado del año 2023 al 2024 fue del 4,00%, y el incremento del avaluo catastral como ya se menciono fue del 445% ver tabla 6.

Tabla 6

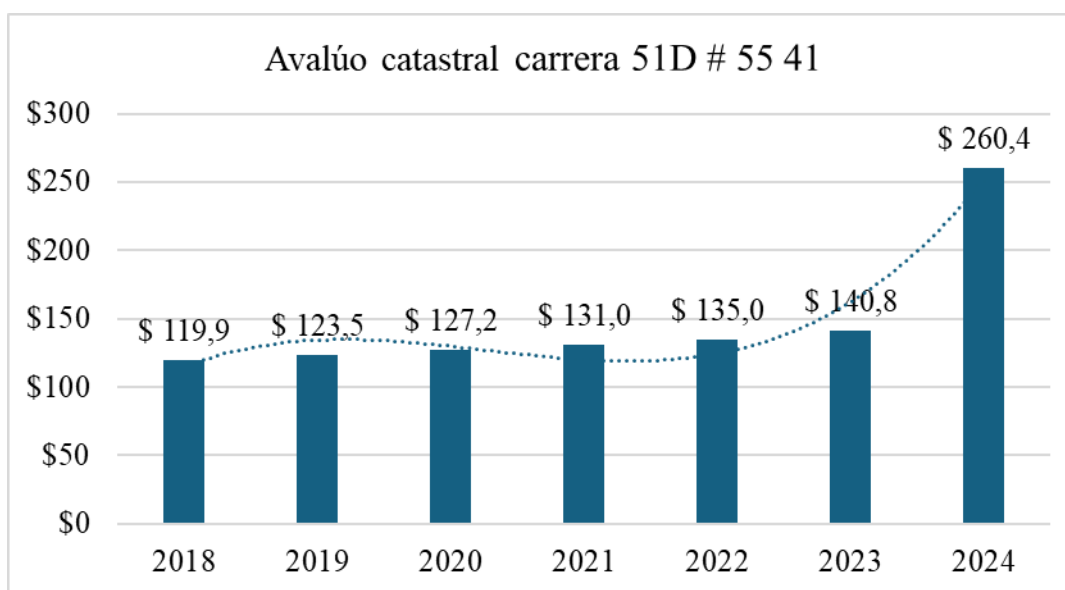


Fuente: Elaboración propia con base en los recibos de impuesto predial entre 2018 a 2024.

El tercer caso corresponde al inmueble situado en la carrera 51D No. 55-41, identificado con la matricula inmobiliaria No. 01N-5127089. Con una superficie construida de 4.000 metros cuadrados, este inmueble incluye cuatro pisos, un sotano y un pequeño patio interior. El entorno inmediato de este inmueble está delimitado por la calle 55 (Perú), la carrera 51D (Bolívar).

En este inmueble, se desarrolla la actividad comercial de almacén de compraventa con pacto de retroventa desde diciembre de 1985, en donde su administrador el señor Jhon Fredy Londoño Benitez, manifiesta que “es un negocio de tradición, pero de acuerdo a la complejidad de la zona, cada día va en declive, hay menos clientes y la inseguridad que presenta el sector hace que las ventas no sean suficientes para obtener un punto de equilibrio”; esto porque comparten las mismas problemáticas que se presentan en esa zona de la ciudad. Ver tabla 7

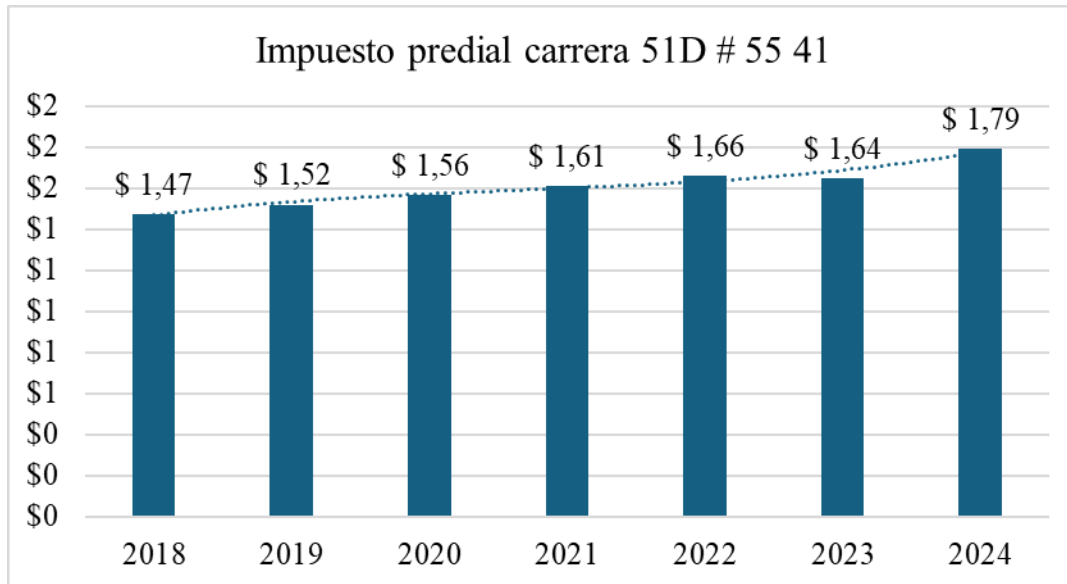
Tabla 7



Fuente: Elaboración propia con base en los recibos de impuesto predial entre 2018 a 2024.

Como se puede observar para el año 2023 el avalúo catastral fue de 140.8 millones de pesos, y para el 2024 se la asigna un avalúo catastral de 260.4 millones de pesos, lo que representa un incremento del avalúo catastral del 85%. En la tabla 8 se puede observar el valor del impuesto predial.

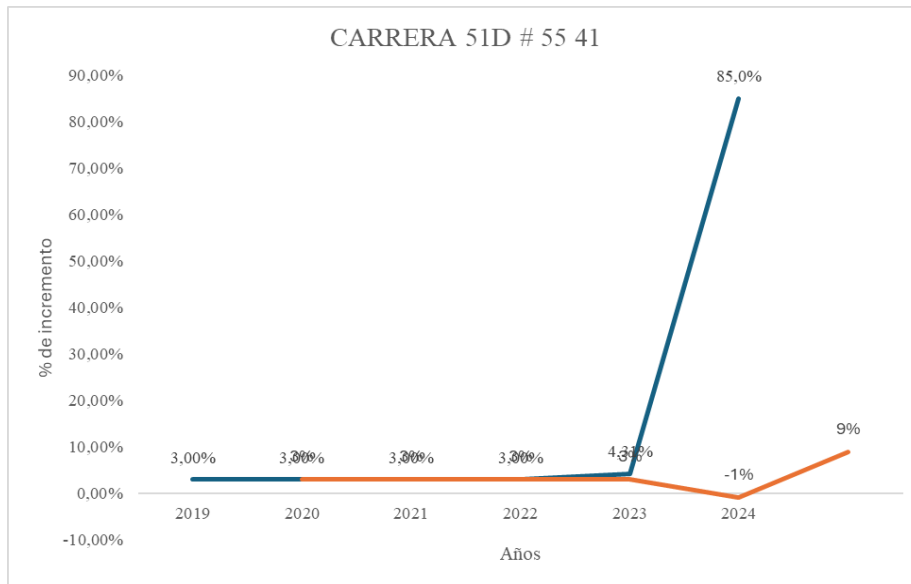
Tabla 8



Fuente: Elaboración propia con base en los recibos de impuesto predial entre 2018 a 2024.

Para el año 2023 el monto del impuesto predial Unificado fue de 1,64 millones de pesos, para el año 2024 este fue de 1,79 millones de pesos. El incremento del impuesto predial unificado del año 2023 al 2024 fue del 9,00%, y el avalúo catastral del 85%. Ver tabla 9

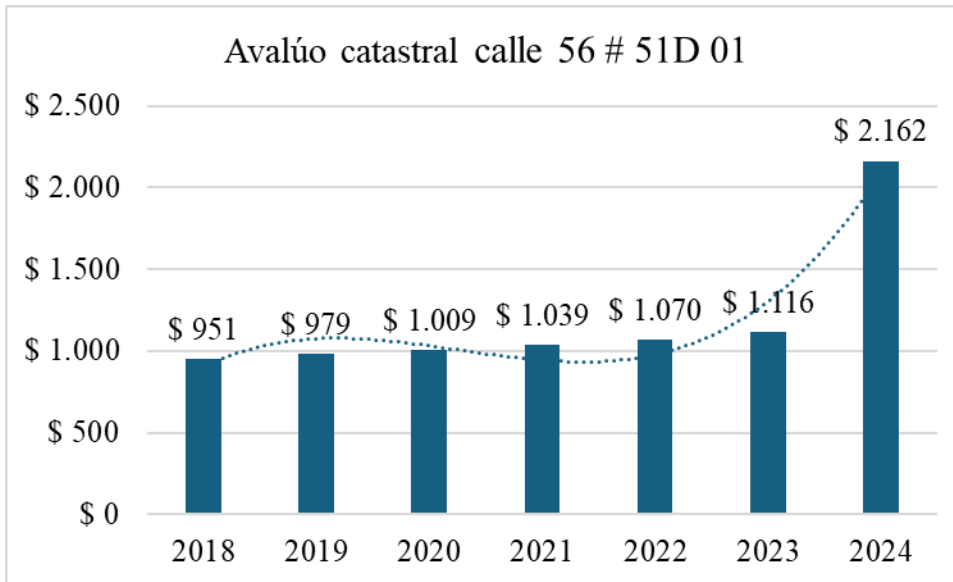
Tabla 9



Fuente: Elaboración propia con base en los recibos de impuesto predial entre 2018 a 2024.

Finalmente, se analizará el inmueble ubicado en la calle 56 No. 51D-01, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 01N-105445. Este inmueble cuenta con un área construida de 3.200 metros cuadrados, distribuidos en dos pisos y un sótano. Desde abril de 1998, en este inmueble opera un restaurante, cuya administradora es Claudia María Monsalve Mazo. Ella manifiesta que vender alimentos en esta zona se ha convertido en un desafío debido a las condiciones de salubridad y bioseguridad que prevalecen en los alrededores. A pesar de estas dificultades, su empresa ha logrado mantenerse gracias a la fidelización de la clientela. Sin embargo, Claudia también expresa que las administraciones del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín cada vez hacen menos por el sector, dejando a los comerciantes solos ante esta problemática. En la tabla 10 se observa el incremento que ha tenido el avalúo catastral en los últimos años.

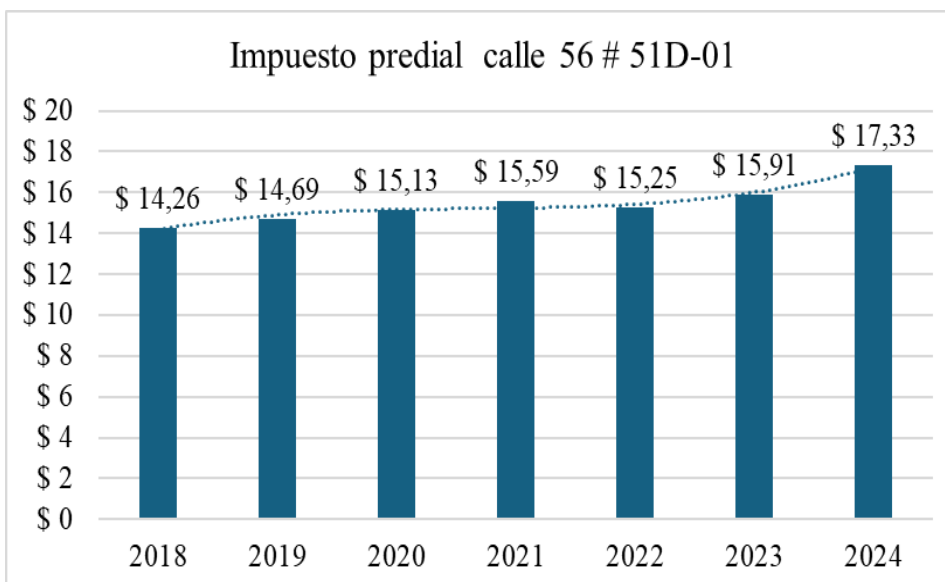
Tabla 10



Fuente: Elaboración propia con base en los recibos de impuesto predial entre 2018 a 2024.

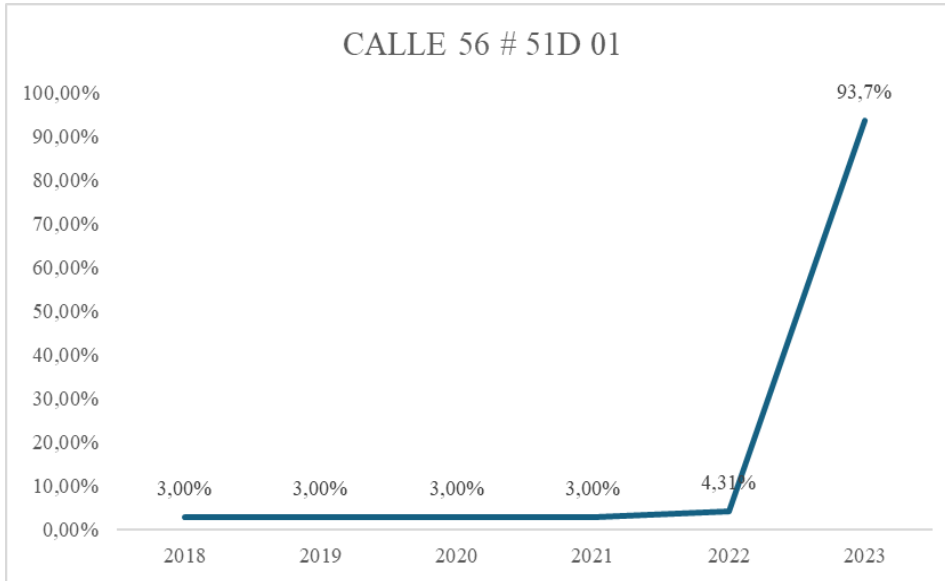
Como se puede observar para el año 2023 el avaluo catastral fue de 1.116 millones de pesos, y para el 2024 se la asigno un avalúo catastral de 2.162 millones de pesos ml, lo que representa un incremento del avaluo catastral del 94%. En la tabla 11 se puede observar los incrementos al impuesto predial.

Tabla 11



Para el año 2023 el monto del impuesto predial Unificado fue de 1.116 millones de pesos, para el año 2024 este fue de 2.162 millones de pesos. El incremento del impuesto predial unificado del año 2023 al 2024 fue del 93,7%, y el avalúo catastral del 93,7%. Ver tabla 12

Tabla 12



Fuente: Elaboración propia con base en los recibos de impuesto predial entre 2018 a 2024.

Los datos reflejan un aumento considerable en el avalúo catastral y, por ende, del impuesto predial a lo largo de los años, lo cual plantea un desafío significativo para la rentabilidad y viabilidad económica de los inmuebles objeto de estudio.

Las situaciones expuestas evidencian que la metodología actual para determinar el avalúo catastral basada en el estrato socioeconómico, área, destinación y características físicas de los inmuebles es insuficiente y no refleja adecuadamente la capacidad de pago ni las realidades económicas asociadas a los inmuebles. Esto genera discrepancias

significativas en la valorización de las propiedades, como se observa en el cada uno de los casos expuestos.

La resolución 1040 de 2023 del IGAC en el artículo 4.7.4 establece que los propietarios tienen el derecho a solicitar la revisión del avalúo catastral de un predio. Esta solicitud puede efectuarse posteriormente a la fecha de la resolución que inscriba el predio o cualquier otro acto que modifique el avalúo en el catastro. Es importante destacar que esta solicitud puede realizarse de manera independiente al proceso catastral original que determinó el avalúo a revisar.

En el momento de realizar la solicitud de revisión, el solicitante debe especificar las vigencias (periodos) sobre las cuales se hace la petición y presentar pruebas que correspondan específicamente a esas vigencias. Los nuevos avalúos resultantes de esta revisión tendrán validez fiscal, de acuerdo con lo establecido en el acto administrativo en firme correspondiente a las vigencias objeto de la solicitud.

También la resolución 1040 de 2023 del IGAC en el artículo 4.7.5, establece el procedimiento de la solicitud de revisión, el cual está regulado por el siguiente proceso:

1. Solicitud: El interesado presenta la solicitud de revisión ante el gestor catastral competente, indicando las vigencias sobre las cuales hace la petición y adjuntando pruebas que respalden las inconformidades respecto al avalúo.

2. Verificación de la solicitud: El gestor verifica que la solicitud esté completa. Si faltan elementos, se requiere al solicitante que los presente en un plazo determinado. Si no se cumple, se decreta el desistimiento de la solicitud.

3. Determinación de la necesidad de visita: El gestor decide si es necesario realizar una visita al predio objeto del reclamo. Si no es necesario, se resuelve técnicamente; de lo contrario, se programa la visita y se establece un plazo máximo de tres meses para resolver la solicitud.

4. Revisión técnica: Se realiza una visita al predio o se lleva a cabo una revisión técnica de oficina para verificar los elementos necesarios para tomar una decisión sobre la revisión del avalúo.

5. Decisión: El gestor catastral emite un acto administrativo motivado, resolviendo la solicitud de revisión en un plazo máximo de tres meses a partir de la expedición del acto que determina la necesidad de visita.

6. Recursos: Contra la decisión del gestor, proceden los recursos de reposición y apelación, los cuales deben interponerse según lo establecido en la ley correspondiente.

El contribuyente cuenta con otro mecanismo adicional para solicitar la revisión del avalúo catastral que le confiere la ley 1437 de 2011 en el artículo 93 y es la revocatoria directa de los actos administrativos, en atención que los cobros desmesurados del impuesto predial están generando un agravio injustificado al contribuyente, sustentado en la homogeneidad de una zona que demográficamente es extensa y que cuenta con múltiples realidades sociales.

El Estado tiene la responsabilidad de generar cobros equitativos y garantizar las facultades otorgadas al derecho de propiedad, contempladas constitucionalmente en el artículo 58. Este artículo establece el derecho fundamental a la propiedad privada y prohíbe su expropiación sino por causa de utilidad pública o interés social, y previo el pago de una indemnización.

En este contexto, es crucial considerar el menoscabo patrimonial que enfrenta los contribuyentes en la actualidad, producto de la falta de elementos no contemplados al momento de generar el cobro del impuesto. Como lo expresa Mañalich (2010) es fundamental que el Estado, en cumplimiento de su deber constitucional, asegure que los

cobros sean justos y proporcionales, respetando los derechos fundamentales de los ciudadanos consagrados en la Carta Magna.

Otro desafío que enfrenta la Inmobiliaria Mestizal S.A y demás propietarios de los inmuebles, es la determinación del costo fiscal de estos bienes inmuebles, porque el artículo 69 del Estatuto tributario establece, que se debe considerar el costo de adquisición, sumar adiciones y mejoras realizadas, aplicar reajustes fiscales para actualizar su valor, y ajustar porcentualmente el valor de la propiedad raíz si es necesario.

Ahora bien, ese reajuste fiscal establecido en el artículo 70 y 280 del Estatuto Tributario, lo establecen como un mecanismo que permite ajustar el valor de un bien inmueble, de acuerdo con la variación de la inflación u otros índices económicos. En el contexto de los impuestos sobre la renta, el reajuste fiscal se utiliza para actualizar el costo fiscal de un bien inmueble, lo cual puede tener un impacto en la determinación de la utilidad en la enajenación de este.

La problemática surge cuando, al realizar el reajuste fiscal, se aplica sobre el costo de adquisición del bien inmueble y puede llevarse a cabo anualmente de acuerdo con la normativa tributaria vigente. Este ajuste permite reflejar la depreciación del valor del dinero en el tiempo y mantener actualizado el costo fiscal del activo. Sin embargo, como se determinó anteriormente, los bienes inmuebles para la oficina de Catastro no ha experimentado deterioro o depreciación, sino que, por el contrario, se ha valorizado en los porcentajes ya expuestos. Según lo menciona Alfonso (2010), este desarrollo urbano lote a lote, que durante muchos años ha predominado en las ciudades colombianas, ha conducido al desaprovechamiento de las economías de escala en la urbanización y ha generado procesos de especulación inducida por algunas prácticas de las mismas entidades estatales encargadas de la gestión del suelo. Estas prácticas se llevan a cabo de

manera desproporcionada, sin permitir que el contribuyente genere beneficios económicos para la sociedad.

Los aspectos como el orden público, la seguridad, la protección medioambiental y el uso del espacio público emergen como elementos clave que influyen positiva o negativamente en la valorización de la propiedad y, por ende, deberían ser tenidos en cuenta para la asignación del impuesto predial. El cambio en las condiciones socioeconómicas y de seguridad de la zona donde se encuentran los inmuebles ha afectado significativamente su rentabilidad y viabilidad comercial.

La empresa INMOBILIARIA MESTIZAL S.A y demás propietarios han enfrentado desafíos considerables debido a la falta de demanda y al deterioro de este entorno en la comuna 10 del Distrito de Ciencia y Tecnología e innovación de Medellín. La disminución en la afluencia de personas que en antaño visitaban la zona a realizar sus compras, los problemas sociales y la falta de arrendatarios interesados, han impactado negativamente la rentabilidad y viabilidad económica de los inmuebles.

Se observa un aumento progresivo en los valores tanto del avalúo catastral como del impuesto a pagar a lo largo de los años, lo cual representa un reto adicional para los propietarios. El incremento desigual y desproporcionado en la tarifa del impuesto predial ha generado preocupaciones sobre la sostenibilidad financiera para conservar y mantener la propiedad.

Finalmente, estos hallazgos subrayan la necesidad de una revisión y ajuste en la metodología utilizada para determinar el avalúo catastral y la tarifa del impuesto predial, especialmente en áreas donde factores externos como el orden público, la seguridad y el uso del espacio público tienen un impacto significativo en el valor de las propiedades.

Esto es crucial para garantizar una evaluación más precisa y equitativa de los impuestos sobre la propiedad raíz, promoviendo así condiciones más justas y favorables para los propietarios y contribuyentes.

Conclusiones

Las normas vigentes para la determinación del avalúo catastral no consideran adecuadamente las circunstancias específicas que afectan el valor de la propiedad. Aspectos cruciales como el orden público, la seguridad y el uso del espacio público no se incluyen en la valoración actual, lo que resulta en una evaluación inexacta y desajustada del valor de los inmuebles.

Se observa un incremento desigual y desproporcionado en la tarifa del impuesto predial a lo largo de los años. Este aumento ha generado preocupaciones sobre la sostenibilidad financiera para conservar y mantener las propiedades, particularmente en áreas afectadas por problemas de orden público y seguridad.

Los hallazgos subrayan la necesidad urgente de revisar y ajustar la metodología utilizada para determinar el avalúo catastral y la tarifa del impuesto predial. Es crucial incorporar aspectos como el orden público, la seguridad y la viabilidad comercial para garantizar una evaluación más precisa y equitativa de los impuestos sobre la propiedad raíz. Esto promovería condiciones más justas y favorables para los propietarios y contribuyentes.

Por inacción del Estado en este caso del Distrito Especial de Ciencia y Tecnología e innovación de Medellín se le está generando lucro cesante y un daño emergente a los propietarios de los inmuebles, porque el entorno que rodea a los bienes inmuebles no permite que estos puedan ser arrendados y alguno de estos vendido, las circunstancias de orden público

desfavorable, inseguridad, medio ambiente y uso del espacio público desmedido no incentivan la demanda de bienes inmuebles para el desarrollo de actividades comerciales.

La falta de ajuste en la metodología ha tenido un impacto negativo en la viabilidad económica de los propietarios en la Comuna 10, especialmente en el caso analizado de la empresa INMOBILIARIA MESTIZAL S.A. La disminución de la demanda de arrendatarios y los problemas sociales han afectado significativamente la sostenibilidad financiera de la propiedad.

De los casos analizados, se puede inferir que INMOBILIARIA MESTIZAL S.A y los otros propietarios han enfrentado desafíos considerables debido a la falta de demanda de arrendatarios y posibles compradores, por el deterioro del entorno en la Comuna 10. El incremento desigual en la tarifa del impuesto predial ha generado preocupaciones sobre la viabilidad económica de mantener la propiedad, destacando la importancia de considerar los elementos relacionados al aplicar este impuesto.

Referencias

Alban Moreno, Á., y Rendón Vélez, J. (2018). Crecimiento, desarrollo y democracia en Colombia: Los contrapesos de un proceso incompleto. Universidad Libre; Ediciones de la U, pagina 121.

Alvarez Balvin, Cristian. El Colombiano, (21 de marzo de 2024).

<https://www.elcolombiano.com/medellin/negocios-de-junin-y-parque-bolivar-en-medellin-no-estan-abriendo-los-domingos-por-inseguridad-BA24069558>.

Alfonso Roa, Óscar. (2010). Reajuste de derechos de propiedad del suelo urbano en las ciudades de Japón y de Colombia. *Desafíos*, 13(1), 157–184. Recuperado a partir de <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/desafios/article/view/690>.

Bonilla Sebá, E. C. (2018). Bajos impuestos al suelo e inoperancia del instrumento tributario.

Revista de Economía Institucional, 20 (39), 211–229.

Camacho Castro, C. et al. Factores que inciden en el recaudo del Impuesto Predial Unificado en

el distrito de Barranquilla. Prospectiva (1692-8261), [s. l.], v. 15, n. 1, p. 64–73, 2017.

Camacho, Montoya Álvaro (2011). El Impuesto Predial: Análisis desde una perspectiva Nacional

(pp. 19-23). ICDT, Instituto Contemporáneo de Derecho Tributario.

Corte Constitucional de Colombia. Sala plena (1997). Sentencia T-572 pagina 26 Magistrados

ponentes Jorge Arango Mejia y Alejandro Martinez Caballero. Recuperado de

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1997/C-572-97.htm>

Corte Constitucional. Sala Plena. (2006). Sentencia de constitucionalidad N° 189, párrafo 1.

Magistrado ponente: Rodrigo Escobar Gil.

[https://app.vlex.com/#search/jurisdiction:CO+content_type:2/propiedad+privada/vid/436](https://app.vlex.com/#search/jurisdiction:CO+content_type:2/propiedad+privada/vid/43624457)

24457

Corte Constitucional de Colombia. Sala plena (2013). Sentencia T-659 numeral 6.3. Magistrado

ponente Luis Ernesto Vargas Silva.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2013/T-659-13.htm>

Corte Constitucional de Colombia. Sala Plena. (2019). Sentencia C-600. Magistrado Ponente

Alberto Rojas Ríos. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2019/C-600-19.htm>

Corte Constitucional de Colombia. Sala Plena. (2019). Sentencia C-253. Magistrado Ponente

Diana Fajardo Rivera. [https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2019/C-253-](https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2019/C-253-19.htm)

19.htm

Congreso de Colombia, Ley 4 de 1913, Artículo 171, N° 4.

Congreso de la República de Colombia, ley 14 de 1983, Artículos, 3, 9,11 y16

Congreso de la República de Colombia, ley 1333 de 1986, Artículos 1 al 8

Congreso de la República de Colombia, ley 44 de 1990, Artículos 44

Congreso de la república, ley 684 de 2001, Artículo 4.

Congreso de la república, ley 1430 2010, Artículo 60.

Congreso de la república, ley 1450 de 2011, Artículos 23 y 24.

Congreso de la república, ley 1437 de 2011 en el Artículo 93.

Congreso de la República de Colombia, 2016, Ley 1801, Artículo 6 N°1.

Carvajal Bolívar, Sebastián. Diario El Tiempo, (2 de marzo de 2023).

<https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/medellin-asi-se-vive-el-dia-a-dia-en-los-bajos-del-metro-en-el-centro-746104>.

Ámbito Jurídico. (2022, 24 de junio, párr. 3). Factores que los municipios deben tener en cuenta para fijar tarifas del impuesto predial.

<https://www.ambitojuridico.com/noticias/tributario/factores-que-los-municipios-deben-tener-en-cuenta-para-fijar-tarifas-del>

Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, artículo artículo 2.3.2.3.4.14

El Concejo del Municipio De Medellín, acuerdo 066 de 2017, Artículo 14, 16 ,17, 18 y 25.

El Consejo Nacional Legislativo, ley 48 de 1887, Artículo 4.

Estatuto Tributario, Decreto 624 de 1989, artículo 64

Constitución política de Colombia, 1991 artículos 79, 317.

Consejo de Estado, 2019, sentencia N° 68001-23-31-000-2012-00258-01, numeral 42.

Distrito especial de ciencia tecnología e innovación de la ciudad de Medellín, Resolución

202350021198 del 14 de marzo de 2023.

Distrito especial de ciencia tecnología e innovación de la ciudad de Medellín, Resolución
202350107511 del 28 de diciembre 2023.

Espinosa, S., Martínez, J. y Martell, C. (2018). ¿Por qué algunos municipios en México son mejores recaudadores de impuesto predial que otros? *Gestión y Política Pública*, 27(2), 375-395

García Reyes, P; Gutiérrez Sanín, F. Vargas Reina, J, (2022) Problemas del cobro del impuesto predial y sus efectos sociales en contextos de conflicto armado. Los casos de Carmen de Bolívar y Turbo en Colombia.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi resolución 0070 de 2011 del IGAC el artículo 8, 90,

Instituto Geográfico Agustín Codazzi resolución 2555788 de 1988 el artículo 88,92,94

Instituto Geográfico Agustín Codazzi resolución 1040 de 2023 artículo 4.7.4 y 4.7.5

Iregui, B., A. M. Melo, B. Ramos F, J. (2005). El impuesto predial en Colombia: factores explicativos del recaudo. *Revista de Economía del Rosario*.

La Junta Militar de Gobierno de la República de Colombia, decreto 290 de 1957.

La Lonja (2023), Estudio de Locales edición 244.

Libreros, Jairo (2016) descentralización y orden público en Colombia.

Medellin cómo vamos. (21 de enero de 2016) Centro de Medellín: Muchos problemas, muchas soluciones.

<https://www.medellincomovamos.org/centro-de-medell-n-muchos-problemas-muchas-soluciones>

Mejía Acosta, M. Rojo, L. D. (2015). El régimen del impuesto predial en las finanzas públicas de los gobiernos locales. *Contabilidad y Negocios*.

Mercado, David Alejandro. *Diario el Tiempo* (7 de septiembre de 2023).

<https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/medellin-radiografia-del-centro-la-zona-que-ninguna-alcaldia-ha-podido-recuperar-803382>

Mañalich Raffo, J. P. (2010). ¿Responsabilidad jurídico-penal por causaciones de menoscabo patrimonial a propósito de fallas en la construcción de inmuebles? *Política Criminal: Revista Electrónica Semestral de Políticas Públicas en Materias Penales*, 10, 351-395.

Pro Antioquia Fundación para el desarrollo, (2017). Diagnóstico integral del centro de Medellín.

Ramírez Cardona, Carlos. Ramírez, Maria del Pilar. Ramírez Salazar, Carlos Fernando. (2016) Fundamentos de administración. Páginas: 87-91.

Ramos, Rodríguez, L. Ubaque Ubaque, N. A. (2004). La Proyección Del Catastro Colombiano. *Revista de Ingeniería*, [s. l.], n. 19, p. 139–148, 2004.

Ramos, Rodríguez, L. (2003). La Modernización del Catastro Colombiano. *Revista de Ingeniería*, [s. l.], n. 18, p. 156–166.

Rodgers, Dennis (2013) Nuevas perspectivas sobre la seguridad ciudadana en Latinoamérica. Pag 7-12

Rojo, L. D; Mejía Acosta, M. El régimen del impuesto predial en las finanzas públicas de los gobiernos locales. *Contabilidad y Negocios*, [s. l.], v. 10, n. 19, p. 43–66, 2015.

Vargas Reina, j.; García Reyes, p.; Gutiérrez Sanín, F. Problemas del cobro del impuesto predial y sus efectos sociales en contextos de conflicto armado. Los casos de Carmen de Bolívar y Turbo en Colombia. *Colombia Internacional*, [s. l.], n. 112, p. 89–122, 2022.