

**ANALISIS ECONOMICO DE LA SIMPLIFICACION TRIBUTARIA DEL IMPUESTO
PREDIAL EN EL DISTRITO CAPITAL**

MAURY YANURY SALGADO CORTES

**UNIVERSIDAD ABIERTA Y A DISTANCIA - UNAD
ESCUELA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS, CONTABLES, ECONÓMICAS Y DE
NEGOCIOS - ECACEN
ESPECIALIZACIÓN GESTIÓN DE PROYECTOS
BOGOTA D.C**

2020

**ANALISIS ECONOMICO DE LA SIMPLIFICACION TRIBUTARIA DEL IMPUESTO
PREDIAL EN EL DISTRITO CAPITAL**

MAURY YANURY SALGADO CORTES

Monografía para obtener el título de Especialista en Gestión de Proyectos

Directora RUTH EDILMA ERAZO PIAMBA

Administrador de Empresas Mg. Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos., y

Directora CAROL MARITZA BENITEZ RODRIGUEZ

Economista y especialista en Gerencia de Mercadeo.

UNIVERSIDAD ABIERTA Y A DISTANCIA - UNAD

ESCUELA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS, CONTABLES, ECONÓMICAS Y DE

NEGOCIOS - ECACEN

ESPECIALIZACIÓN GESTIÓN DE PROYECTOS

BOGOTA D.C

2020

DEDICATORIA

Dedico este trabajo primeramente a Dios; por haberme dado la vida y permitirme llegar alto en mi formación profesional. A mis padres que desde el cielo me dan la fortaleza para seguir adelante. A mi hija y a mi esposo por su apoyo incondicional. A la Dra. Ruth Edilma y la Dra. Carol Maritza por su orientación y guía en este proceso.

RESUMEN

La presente monografía contiene una explicación para la ciudadanía en general sobre la implementación del nuevo sistema de liquidación del impuesto predial en la ciudad de Bogotá de acuerdo a lo establecido por el Acuerdo 648 de 2016 “(...) por el cual se simplifica el sistema tributario distrital y se dictan otras disposiciones (...)”, además se analizara mediante la recolección de datos secundarios los históricos de recaudo de los últimos 5 años y se estudiara el porcentaje de contribuyentes que se acogieron al sistema de pagos por cuotas SPAC, con lo que se busca proponer estrategias que contribuyan a mejorar el recaudo de dicho impuesto en el Distrito.

Lo anterior con el fin de que los ciudadanos Bogotanos que contribuyen con el Impuesto Predial Unificado tengan claridad sobre el cómo le calculan el valor del impuesto, el análisis económico de la reforma y la afectación sobre los topes máximos que cobran entre un año y otro.

Palabras clave:

Avalúo catastral, impuesto predial, liquidación, normatividad, tarifa, simplificación tributaria, sistema tributario.

ABSTRACT

This monograph contains an explanation for the general public on the implementation of the new system of property tax settlement in the city of Bogotá in accordance with the provisions of Agreement 648 of 2016 "(...) which simplifies the tax system district and other provisions are enacted (...) ", in addition, the collection history of the last 5 years will be analyzed by collecting secondary data and the percentage of taxpayers who have benefited from the SPAC quota payment system will be studied, thereby It seeks to propose strategies that contribute to improving the collection of said tax in the District.

The above in order that the citizens of Bogotá who contribute to the Unified Property Tax have clarity on how they calculate the value of the tax, the economic analysis of the reform and the effect on the maximum limits they charge between one year and another.

Keywords:

Cadastral appraisal, property tax, settlement, regulations, rate, tax simplification, tax system.

ÍNDICE DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	10
2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	11
2.1 Antecedentes del problema	11
2.2 Contexto donde se presenta el conflicto.....	12
2.4 Descripción del problema.	14
2.5 Sponsor y Stakeholders.	14
3. OBJETIVOS	16
3.1 Objetivo General	16
3.2 Objetivos Específicos.....	16
4. MARCO DE REFERENCIA	17
4.1 MARCO CONCEPTUAL.....	17
4.2 MARCO TEORICO.....	19
4.2.1 Impuesto Predial y su Origen en Colombia	19
4.2.2 Definición y normatividad en Bogotá	21
4.2.3 Preocupaciones de los contribuyentes frente a la Simplificación Tributaria	22
4.2.4 Nuevo sistema de liquidación (Acuerdo 648 de 2016)	24
4.2.5 Principales diferencias con la normativa anterior	26
4.2.6 Particularidades del Acuerdo 468 de 2016	27
4.3 MARCO LEGAL.....	28
5. JUSTIFICACIÓN	31
6. METODOLOGÍA	33
6.1 Estudio realizado.....	33
6.2 Población estudiada.	34
6.3 Técnicas e instrumentos de recolección de información empleados.	34
6.3.1 Fuente de información institucional:	34
6.3.2 Fuentes Bibliográficas:	34

7. CAPITULO I: COMO SE CALCULA EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO EN EL DISTRITO CAPITAL	35
7.1 Avalúo del predio para la vigencia.....	35
7.3 Tarifas demás predios residenciales.....	36
7.4 Tarifas predios no residenciales	38
7.5 Destinos Hacendarios.....	38
7.6 Predios con Usos Mixtos.....	39
7.7 Exenciones bienes de interés cultural	39
7.8 Descuento por pronto pago, sanciones e intereses	41
7.9 Sanciones Vigentes	42
8. CAPITULO II: COMPARATIVO DEL RECAUDO DEL IMPUESTO PREDIAL EN BOGOTA EN LOS ULTIMOS 5 AÑOS	42
8.1 Predios obligados por Año Grable	42
8.2 Estratos de los predios de la ciudad de Bogotá	42
8.3 Inventario de Predios Residenciales Obligados	44
8.4 Comportamiento de los Avalúos Catastrales 2015 – 2019.	44
8.5 Comportamiento del Recaudo del Impuesto Predial 2016 – 2019	45
8.6 Cumplimiento del Sistema de Pago A Cuotas - SPAC por año Grable	47
8.7 Mecanismos de recaudo de la Secretaria Distrital de Hacienda.	48
9. CAPITULO III: ANÁLISIS DE TOPES MÁXIMOS PERMITIDOS EN EL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL EN BOGOTÁ	53
9.1 Límite del impuesto a pagar	53
9.2 Topes diferenciales con incrementos máximos del Impuesto Predial	54
9.3 Casos en los que no hay topes en el Impuesto Predial	56
10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	57
BIBLIOGRAFÍA	59

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Normas en Materia de Impuesto Predial y Catastro. Fuente: (Becerra et al, 1994)	28
Tabla 2 Tarifas preferenciales para estratos 1,2 y 3 con avalúos hasta 135 smlmv. Fuente: (SHD, 2019)	36
Tabla 3 Tarifas demás predios residenciales Urbanos. Fuente: SHD, 2019.	36
Tabla 4 Tarifas predios no residenciales. Fuente: (SHD, 2019)	38
Tabla 5 Destinos Hacendarios. Fuente: (SHD, 2019)	38
Tabla 6 Usos Mixtos. Fuente: (SHD, 2019)	39
Tabla 7 Exenciones bienes de interés cultural. Fuente: (SHD, 2019)	40

LISTA DE GRAFICOS

Gráfico1 Predios obligados por Año Gravable. Fuente: Bases catastrales; Emisiones DIB; Base predios excluidos DIB; Base predios inactivos DIB.....	42
Gráfico 2 Predios Obligados por estrato socioeconómico, destino y año gravable. Fuente: Bases catastrales; Emisiones DIB; Base predios excluidos DIB; Base predios inactivos DIB	43
Gráfico 3 Inventario de Predios Residenciales / No residenciales Bogotá 2015 – 2019.Fuente: Bases de datos catastrales 2015 – 2019 consultada a 30/08/2019	44
Gráfico 4 Incremento de los avalúos catastrales 2015 – 2019.Fuente: Bases de datos catastrales 2015 – 2019 consultada a 30/08/2019. Cifras en Millones de Pesos a Precios Corrientes.....	45
Gráfico 5 Recaudo del Impuesto Predial 2016 – 2019. Fuente: Soporte Tributario DIB, 2019 corte a 30/08/2019. Cifras en Millones de Pesos Corrientes.	45
Gráfico 6 Cumplimiento SPAC por año Gravable. Fuente: SHD, 2019.	48
Gráfico 7 Topes diferenciales / Incrementos máximos. Fuente: (SHD – DDI, 2019).....	54
Gráfico 8 Predios /Bajo el Impuesto. Fuente: (SHD, 2019)	55

1. INTRODUCCIÓN

El impuesto predial es una de las primordiales fuentes de ingreso municipal en varios países del mundo. En Colombia, este impuesto constituye en promedio la segunda fuente de ingresos tributarios locales, después del impuesto de industria y comercio - ICA. La retórica sobre el predial se ha centrado en el estudio de su incidencia económica y en los determinantes de la base impositiva y de las tarifas del impuesto. Si bien, las rentas provenientes de este impuesto se pueden explicar por el comportamiento del avalúo catastral y la escala de las tarifas, su perfeccionamiento puede verse afectada por una serie de factores económicos, políticos, geográficos e institucionales, que pueden incidir positiva o negativamente sobre el recaudo y sobre la economía de cada contribuyente.

Para cumplir con el propósito, este trabajo se desarrolla de tres capítulos: **CAPÍTULO I:** Como se calcula el impuesto predial unificado en el Distrito Capital, **CAPÍTULO II:** Comparativo del recaudo del impuesto predial en Bogotá en los últimos 5 años Y **CAPÍTULO III:** Análisis de topes máximos permitidos en el cobro del impuesto predial en Bogotá.

En el primer capítulo, se presentará la forma de liquidar el impuesto predial, tarifas y rangos de avalúos para el cálculo, usos de los predios, predios exentos, destinos hacendarios, descuento por pronto pago, sanciones e intereses.

En el segundo capítulo, con base en el comparativo de los 5 años se estudiarán los factores que afectan el recaudo del impuesto predial en Bogotá, y por último en el tercer capítulo se analizarán los topes máximos permitidos según la normatividad vigente para el cobro del impuesto objeto de este estudio.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

¿Los contribuyentes conocen el nuevo sistema de liquidación del impuesto predial en el Distrito Capital (Acuerdo 648 de 2016)?

2.1 Antecedentes del problema

El impuesto predial, territorial o inmobiliario, se define como el gravamen al valor de la propiedad o posesión de predios, urbanos o rurales, se precisa que una de sus características es la de ser un impuesto al valor del suelo: no a la edificación sino al componente suelo, por ser una mercancía que tiene unas reglas de formación de precios distinta de otras mercancías. En los países del mundo y en especial los de Latinoamérica, el gobierno central le ha trasladado la responsabilidad del propio desarrollo de los entes territoriales, a los mandatarios locales, originando con ello disminución de transferencias, por lo cual éstos deben ser autosuficientes y subsistir con sus propios recursos. Es así como se debe velar por el buen recaudo de sus tributos en especial el impuesto predial, donde si un municipio implementara una política de recaudación eficiente, podría dejar de depender en una buena manera de los ingresos de la nación. (Guerrero & Noriega, 2015)

Los impuestos sobre la propiedad suelen requerir sistemas sofisticados de información, lo que aumenta el costo de recaudarlos. La necesaria actualización de los registros catastrales suele mostrar serias deficiencias en algunos países de la región. A todo ello se suma la alta visibilidad del tributo, que implica que cualquier intento de reforma encaminada a fortalecerlo como fuente genuina de financiamiento tenga un alto costo político.(ONU & CEPAL, 2018)

El recaudo fiscal en Colombia está directamente relacionado con la actividad económica, por lo que se podría estimar el recaudo potencial asociado al tamaño de la economía. Este recaudo potencial depende de la eficiencia con la que los encargados de dicha actividad establecen sus bases tributarias, facturan y efectúan el cobro en sus respectivas jurisdicciones. Es por esto que por medio de la eficiencia recaudatoria se puede determinar si un municipio o departamento está recaudando su potencial o si se encuentra en niveles de recaudos ineficientes, dados algunos determinantes observables del recaudo como el PIB per cápita y el tamaño de su población.

La potencialidad del recaudo tributario en Bogotá, que constituye la fuente más sana de financiación de la entidad territorial, ha sido objeto de estudio por varias administraciones en el Distrito; bajo el entendimiento que vivir en Bogotá tiene que tener un costo adicional desde el punto de vista de los impuestos predial y de industria y comercio, por cuanto la ciudad ofrece unas mejores condiciones de vida y desarrollo para sus habitantes y unas condiciones de infraestructura, demanda y posibilidades para los negocios; dado lo citado anteriormente y después de varios intentos en la administración de Enrique Peñalosa (2016-2019) y su eslogan “Bogotá mejor para todos” el día 16 de septiembre de 2016 se aprueba en el Concejo de Bogotá el Acuerdo 648 de 2016 “por el cual se simplifica el sistema tributario distrital y se dictan otras disposiciones”.

2.2 Contexto donde se presenta el conflicto

La Secretaria Distrital de Hacienda es la entidad competente y responsable de dar aplicación a la Simplificación Tributaria promovida por el alcalde Enrique Peñalosa (2016 -

2019) y aprobada por el Concejo Distrital mediante Acuerdo 648 de 2016¹, en el que se benefician los contribuyentes y el Impuesto Predial se hace más equitativo. La diferencia más importante con respecto al sistema anterior son los estratos: antes el Impuesto Predial se calculaba principalmente teniendo en cuenta el estrato. Ahora, el factor más relevante es el valor catastral de cada predio. El problema con el modelo anterior es que no siempre cumplía con el objetivo de cobrarle más o los que tienen más y menos a los que tienen menos. Ahora bien, las constantes quejas de los contribuyentes son los cobros excesivos por encima de los topes que establece el acuerdo objeto de estudio; ¿a qué obedece que no se estén teniendo en cuenta los topes máximos permitidos que se deben cobrar entre un año y otro?

¿Los contribuyentes tienen claro que su impuesto predial se liquida de acuerdo con el uso, destino y avalúo del predio?

¿Los contribuyentes que se acogieron al pago del Impuesto predial por Cuotas; sistema SPAC cumplieron con las fechas de pago?

¿Mejoro el índice de recaudo después de la puesta en marcha del acuerdo objeto de este estudio?

2.3 Conflicto del Problema

Desde antes de la implementación de la Simplificación Tributaria en el Distrito los contribuyentes del impuesto predial se han venido preguntando el porqué de los incrementos desproporcionados en el cobro de dicho tributo; sin tener una respuesta coherente y justa a sus inquietudes, lo que hace que la problemática se convierta en una polémica año tras año y

¹ Acuerdo 648 de 2016 "Por el cual se simplifica el sistema tributario distrital y se dictan otras disposiciones".

evidentemente una de las causas principales es el desconocimiento de la normatividad vigente y el desglose de la misma.

2.4 Descripción del problema.

El impuesto predial unificado es un tributo de orden municipal que grava la propiedad o posesión de bienes inmuebles, se causa el 1° de enero y su base gravable es el avalúo fijado por la autoridad catastral, de conformidad con lo previsto en la Ley 44 de 1990.

Esta base gravable es determinada por la autoridad catastral o el auto-avalúo cuando se establezca la declaración anual, por lo que una de las razones por las que el impuesto puede aumentar es por el incremento de avalúo catastral, con ocasión de un proceso de actualización catastral.

Así las cosas; con la entrada en vigencia del Acuerdo 648 de 2016 y sus modificaciones al actual sistema de liquidación, son los contribuyentes los principales afectados dado el desconocimiento de la norma. Por esta razón nace la necesidad de contribuir con este estudio a la ampliación del tema y atacar el desconocimiento de esta por parte de los ciudadanos.

2.5 Sponsor y Stakeholders.

Para la simplificación del sistema tributario distrital fue importante contar con las atribuciones legales del Concejo de Bogotá y la Alcaldía, quienes aprobaron este Acuerdo pensando en las finanzas del Distrito y en todos los propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes inmuebles que estén ubicados dentro del Distrito Capital

A continuación, se ilustran todos los involucrados en el desarrollo de la Simplificación tributaria:

CONTROL DE VERSIONES					
<i>Versión</i>	<i>Hecha por</i>	<i>Revisada por</i>	<i>Aprobada por</i>	<i>Fecha</i>	<i>Motivo</i>
1.0	MYSC	MYSC	MYSC	2/05/2020	V. Original

REGISTRO DE STAKEHOLDERS

NOMBRE DEL PROYECTO:	SIGLAS DEL PROYECTO
Monografía: ANALISIS ECONOMICO DE LA SIMPLIFICACION TRIBUTARIA DEL IMPUESTO PREDIAL EN EL DISTRITO CAPITAL.	MONOGRAFIA PARA OPTAR AL TITULO DE ESPECIALISTA EN GESTION DE PROYECTOS

SPONSOR DEL PROYECTO	
Patrocinador Principal: Alcaldía Mayor de Bogotá	Alcaldesa - Clara López
Gerentes del Proyecto: Concejo de Bogotá	Concejales de Bogotá

INFORMACION DE IDENTIFICACION				INFORMACION DE EVALUACION				CLASIF. INTERESADOS	
NOMBRE	EMPRESA	LOCALIZACION	ROL EN EL PROYECTO	REQUISITOS PRINCIPALES	EXPECTATIVAS PRINCIPALES	GRADO DE INFLUENCIA	GRADO DE INTERES	INTERNO / EXTERNO	APOYO / NEUTRAL / OPOSITOR
Alcaldesa - Clara López	Alcaldía Mayor de Bogotá	Bogotá	Sponsor	N/A	Que la norma sea aplicada al 100% de los contribuyentes	Alta	Todo el Proyecto	Interno	Apoyo
Concejales de Bogotá	Concejo	Bogotá	Sponsor / Project Manager	N/A	Que la norma sea aplicada al 100% de los contribuyentes	Alta	Todo el Proyecto	Interno	Apoyo
Secretario - Juan Mauricio Ramírez	Secretaria Distrital de Hacienda	Bogotá	Coordinador del proyecto	Cumplir con la reglamentación de la norma.	Cumplir la meta de recaudo.	Alta	Todo el Proyecto	Interno	Apoyo
Director de impuestos de Bogotá - Orlando Valbuena	DDI - Dirección de Impuestos de Bogotá	Bogotá	Coordinador del proyecto	Cumplir con la reglamentación de la norma.	Cumplir la meta de facturación y recaudo.	Alta	Recaudo	Interno	Apoyo
Jefe de la Oficina de Gestión del Servicio - Olga Teresa Loaiza	Oficina de Gestión del Servicio	Bogotá	Coordinador del proyecto	Cumplir con la reglamentación de la norma.	Atención al contribuyente.	Media	Recaudo	Interno	Apoyo
Contribuyentes de 2'573.563 predios Obligados para la vigencia 2019.	Propietarios de predios obligados a tributar.	Bogotá	Contribuyentes	Cumplir con la obligación de pagar el impuesto.	Pagar lo justo.	Baja	Pago.	Externo	Neutrales y Opositores.

3. OBJETIVOS

3.1 Objetivo General

Analizar el aspecto económico de la simplificación tributaria en cuanto el impuesto predial mediante el uso de datos secundarios.

3.2 Objetivos Específicos

- Describir el nuevo sistema de liquidación del impuesto predial de acuerdo al uso, destino y avalúo del predio en Bogotá con el fin de dar claridad al Contribuyente.
- Comparar las metas de recaudo de impuesto predial de los últimos 5 años en Bogotá, frente al porcentaje de contribuyentes que se acogieron al Sistema de Pago Alternativo por Cuotas – SPAC; para establecer su efectividad.
- Analizar las causas por las cuales no se tiene en cuenta los topes máximos permitidos en el cobro del impuesto predial en Bogotá, con el fin de bajar el nivel de quejas por parte de los contribuyentes.

4. MARCO DE REFERENCIA

4.1 MARCO CONCEPTUAL

Para analizar el nuevo modelo de liquidación del impuesto predial en Bogotá y su nueva estructura fue necesario revisar los conceptos y teorías relacionadas con el tema.

Impuesto Predial: El Impuesto Predial Unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces ubicados en el Distrito Capital de Bogotá y se genera por la existencia del predio. (SHD, 2017).

Factura: Documento tributario proferido por la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá, el cual determina la información física, económica y jurídica de los bienes muebles (vehículos) e inmuebles (predios) y establece el valor del impuesto a pagar con base a los avalúos de dichos bienes, suministrados por las fuentes oficiales para cada caso en particular, como son: Ministerio del Transporte (para los vehículos) y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (para los predios). (DDI, 2019).

Declaración: Documento tributario mediante el cual los contribuyentes del Distrito Capital de Bogotá, responsables de los diferentes impuestos, reflejan en él la información física, económica y jurídica de los bienes muebles (vehículos) e inmuebles (predios), y en el caso de impuestos como ICA, la actividad económica. Frente a ello los contribuyentes declaran la base gravable (avalúo para el caso de predial y vehículos, e ingresos para ICA), y el impuesto a cargo ante la Administración Tributaria. (DDI, 2019).

Base Grable: El Acuerdo 648 en su artículo 5 señala: “La base grable para liquidar el impuesto predial unificado en la factura, será el avalúo catastral vigente al momento de

causación del impuesto. Para los propietarios o poseedores de predios a quienes a primero de enero de cada año no se les haya fijado avalúo catastral, el valor será la base gravable mínima. (Acuerdo 648).

Sujeto Pasivo: El Acuerdo 469 de 2011, en su artículo 8 indica: “Es sujeto pasivo del impuesto predial unificado, el propietario o poseedor de predios ubicados en la jurisdicción de Bogotá Distrito Capital. Responderán solidariamente por el pago del impuesto, el propietario y el poseedor del predio. De acuerdo con el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010, son sujetos pasivos del impuesto predial los tenedores a título de concesión, de inmuebles públicos. Cuando se trate de predios sometidos al régimen de comunidad serán sujetos pasivos del gravamen los respectivos propietarios, cada cual en proporción a su cuota, acción o derecho del bien indiviso. Cuando se trate de predios vinculados y/o constitutivos de un patrimonio autónomo serán sujetos pasivos del gravamen los respectivos fideicomitentes y/o beneficiarios del respectivo patrimonio. Si el dominio del predio estuviere desmembrado por el usufructo, la carga tributaria será satisfecha por el usufructuario”. (Acuerdo 469 & Ley 1430).

Censo Inmobiliario: El censo inmobiliario se refiere al inventario o renovación de todos los bienes inmuebles de la ciudad; en este se registran los cambios en la información física, jurídica y económica de los predios, es decir, se refleja la situación actual del mercado inmobiliario. (Contraloría de Bogotá, 2016)

4.2 MARCO TEORICO

4.2.1 Impuesto Predial y su Origen en Colombia

En Colombia el impuesto predial surgió en nuestro ordenamiento jurídico con la expedición de la ley 48 de 1887, ésta, autorizaba a los gobiernos departamentales para la creación y recaudo del impuesto, destinando una porción a los municipios, siendo luego modificado por las leyes 1 y 4 de 1913 y 34 de 1920, consolidándose como renta municipal únicamente y se definió una tarifa máxima del 2 por mil, que luego se incrementó en dos puntos durante la década del cuarenta con el fin de financiar el Fondo de Fomento Municipal y la Policía Rural. (*CDE Sentencia 19218-4*, 1994).

En 1951 el Decreto Legislativo 2185 le asignó al impuesto carácter municipal, situación que tomó fuerza con la Constitución Política de 1991, la cual, en el artículo 317, reitera la autonomía de las autoridades locales para disponer del impuesto. (*CDE Sentencia 19218-4*, 1994).

A comienzos de los ochenta, la Misión de Finanzas Intergubernamentales, destacó algunos problemas asociados al impuesto predial, como su inelasticidad frente al PIB, las deficiencias en la administración de los cobros, la desactualización de los avalúos y el gran número de exenciones, que cobijaban en promedio hasta el 10% de los predios. De acuerdo con el informe de la misión, en 1980 las tasas efectivas de tributación fluctuaban entre 2 y 4 por mil. Por todo lo anterior, la Misión encontró que Colombia era uno de los países latinoamericanos con el rendimiento más bajo de tributación a la propiedad. (*Misión de Finanzas Intergubernamentales*, 1981)

Luego se expidió la ley 14 de 1983, en la que se regularon aspectos relativos a la formación y actualización del catastro, y se adoptaron medidas trascendentales en relación con este impuesto, al ordenar el reajuste del avalúo catastral en la proporción allí señalada, autorizar a los contribuyentes para auto-avaluar sus inmuebles, permitió a los Concejos Municipales fijar las tarifas del impuesto entre el 4 y 12 por mil, definió algunas sobretasas con destinación específica, ahí se expresa con claridad el porqué de su nacimiento y las condiciones con la que este es creado por el Estado.

Seguido, la Ley 75 de 1986 realizó algunos ajustes a los criterios y periodos de actualización de los avalúos catastrales definidos en la Ley 14. La orden actual del impuesto predial está determinada por medio de la Ley 44 de 1990 y algunas leyes subsiguientes que realizan modificaciones parciales. En esta normativa se dispone que la base gravable del impuesto la constituye el avalúo catastral y que sus tarifas deben ser diferenciales y progresivas con base en los estratos socioeconómicos, los usos del suelo en el sector urbano, la antigüedad de la formación o actualización catastral, el área de los predios y su avalúo catastral. Asimismo, se establece que las tarifas deben oscilar entre el 1 y el 16 X 1.000 del respectivo avalúo catastral, y su determinación es por concejo de cada municipio. Finalmente, la determinación del avalúo catastral se realiza con base en los lineamientos técnicos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), bajo la responsabilidad de las autoridades catastrales de Colombia, que se distribuyen el territorio según diferentes competencias administrativas. (Avendaño, 2005).

La Ley 44 precisó que al menos el 10% del recaudo generado por el impuesto predial se debía destinar a un fondo de habilitación de vivienda de estrato bajo y a la compra de terrenos

para la construcción de vivienda de interés social. El estudio del Banco de la República señala: “con relación al valor de los avalúos catastrales, la ley ordenó que el Gobierno Nacional, previo concepto del Consejo de Política Económica y Social (Conpes), debía fijar incrementos anuales que no fuesen inferiores al 70% ni superiores al 100% del índice de precios al consumidor (IPC).

La Ley 242 de 1995 incluyó el criterio de la meta de inflación total en las pautas para realizar los ajustes anuales de los avalúos catastrales y, más tarde, la Ley 388 de 1997 determinó esos criterios con base en el tipo de predio.

4.2.2 Definición y normatividad en Bogotá

El impuesto predial unificado es un gravamen que recae sobre los bienes raíces ubicados en el Distrito Capital de Bogotá y se genera por la existencia del predio. Dicho impuesto es anual y su base gravable es el valor que mediante avalúo establezca el contribuyente que debe corresponder como mínimo al avalúo catastral vigente al momento de causación del impuesto. (SHD - DDI, 2016)

Para el caso de Bogotá como fuente legal, la Ley 44 de 1990 Fusión en un solo impuesto denominado "Impuesto Predial Unificado", los siguientes: Impuesto Predial regulado en el Código de Régimen Municipal, El impuesto de parques y arborización, Impuesto de estratificación socioeconómica y la sobretasa de levantamiento catastral. Así mismo estableció la tarifa del Impuesto Predial Unificado, entre el 1 por mil y 16 por mil del respectivo avalúo. (ley 44, 1990).

El Decreto-Ley 1421 de 1993 señaló que, a partir del año gravable de 1994, la base del impuesto sería el valor que mediante auto avalúo estableciera el contribuyente, el cual no podría ser inferior al avalúo catastral del año inmediatamente anterior. (Javier N. Rojas, 2007)

La Ley 1430 de 2010 autoriza a los distritos y municipios a establecer sistema de facturación, sin perjuicio de que se conserve el sistema declarativo., y establece que las liquidaciones oficiales después de una transferencia de dominio la responsabilidad recae sobre el propietario de la respectiva vigencia fiscal. (Ley 1430, 2010).

Y por último como fuente legal tenemos el Acuerdo 648 de 2016., que modifica las tarifas del impuesto predial unificado, de conformidad con el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011, a partir del año 2017 y crea el Sistema de Pago Alternativo por Cuotas Voluntario para el Impuesto Predial Unificado, entre otras. (**Acuerdo 648, 2016**).

4.2.3 Preocupaciones de los contribuyentes frente a la Simplificación Tributaria

Para entender el complejo mundo del impuesto predial de acuerdo a lo que establece el Acuerdo 648 de 2016, se debe repasar algunas de las preguntas que generalmente se suscitan alrededor de esta problemática, para lo cual la Secretaria distrital de Hacienda en su página web responde: (WEB - Secretaria Distrital de Hacienda, 2017)

a. ¿Voy a seguir recibiendo la factura en mi casa?

Sí. Las facturas serán enviadas a las residencias.

b. ¿Si no llega la factura qué puedo hacer?

Ingresar al sitio web www.haciendabogota.gov.co y descargarla en la sección impuestos-

predial con los datos de su inmueble. También puede acercarse a los SuperCADE para solicitarla.

c. ¿Puedo pagar el impuesto predial por cuotas?

Sí. A partir de 2017 es posible pagar el impuesto predial en 4 cuotas.

d. ¿Tengo descuento del 10 % si pago por cuotas?

No. La idea es elegir un solo beneficio. Descuento por pronto pago a una cuota o la posibilidad de diferir el pago sin costos adicionales.

e. ¿En cuántas cuotas, máximo, se puede pagar el impuesto predial?

En 4 cuotas iguales bimestrales a partir del 12 de mayo.

f. ¿Si mi predio es estrato 3 en cuánto se incrementará el impuesto predial?

A partir de este año no se tendrán en cuenta los estratos para liquidar el impuesto predial y el incremento del impuesto para predios residenciales es máximo de 20% sobre lo pagado el año inmediatamente anterior.

g. ¿Cómo se calcula el valor del impuesto predial que debo pagar?

Tomando el avalúo catastral y multiplicándolo por la tarifa aplicable según la tabla (ver página Secretaría de Hacienda).

h. ¿Hasta cuánto puede aumentar el valor del impuesto predial de un inmueble?

Máximo 20% para predios residenciales y 25% para los no residenciales.

i. ¿Si el valor del impuesto que debo pagar supera el tope del 20% qué debo hacer?

Solicitar la revisión de liquidación a la Dirección de Impuestos de Bogotá, antes de las fechas de vencimiento. Puede hacerlo dirigiéndose a un punto de atención para revisar el caso.

j. ¿Cuál es la tarifa para las casas con local en primer piso y residencial segundo piso?

Depende del avalúo catastral y de las características del local comercial.

k. ¿Si el impuesto predial ya no se calcula según el estrato cómo se hace ahora?

Se calcula de acuerdo con el avalúo catastral y la tarifa aplicable.

l. ¿Qué puede hacer un ciudadano si considera mal avaluado su predio?

Solicitar una cita con Catastro Distrital para revisar personalmente el tema.

4.2.4 Nuevo sistema de liquidación (Acuerdo 648 de 2016)

El Acuerdo 648 de 2016 crea y modifica lo siguiente:

- Crea el sistema de pago alternativo por cuotas SPAC,
- Modifica los plazos y términos para declarar el Impuesto de Industria y Comercio,
- Implementa el sistema mixto de declaración y facturación para impuestos distritales,
- Crea el procedimiento unificado de sanción por no declarar y de liquidación de aforo en ICA y otros impuestos distritales,
- Crea una cláusula anti-abuso y presenta otras consideraciones que serán abordadas en los siguientes apartes.(SHD, 2017)

A partir del 1° de enero de 2017, las tarifas del impuesto predial unificado que fueran fijadas en su momento por el artículo 2° del acuerdo 105 de 2003, serán modificadas teniendo en cuenta el avalúo catastral o la base presunta mínima, de la siguiente manera:

Los rangos del avalúo catastral que determinan la tarifa del impuesto predial según el acuerdo 648 de 2016, serán ajustados anualmente en el porcentaje de variación anual a junio del

índice de precios de vivienda nueva IPVN del DANE sin superar en ningún caso los porcentajes dados por el Acuerdo 648.

El artículo 2° del Decreto 648, adiciona un párrafo al artículo 2° del acuerdo 105 del 2003 “tarifas del impuesto predial”, señalando que los predios de estratos 1, 2 y 3 en los cuales se desarrollen usos mixtos (residencial y comercial), con un área dedicada al comercio que no supere los 30 metros cuadrados, deben recibir tratamiento como predios residenciales, de conformidad con las tarifas expresadas en el aparte anterior.

El acuerdo 648 creó el SPAC “Sistema de Pago por Cuotas” con el objetivo de que las personas naturales, propietarias de bienes o predios de uso residencial y contribuyentes del impuesto predial unificado puedan pagar este impuesto por intermedio de las empresas de servicios públicos, empresas de telecomunicaciones, establecimientos de crédito vigilados por la superintendencia financiera y finalmente, por medio de la administración tributaria distrital.

Estas entidades, podrán incluir en las facturas de servicios públicos, extractos, o cuentas de cobro por conceptos de crédito, el valor del impuesto predial unificado y además diferir el pago del mismo en cuotas preestablecidas.

El artículo 4° del Acuerdo 648 de 2016 modificó el artículo 27 del decreto distrital 807 de 1993, en los siguientes términos:

De conformidad con el Acuerdo 648 de 2016, la Administración de Impuestos Distrital deberá liquidar y facturar impuestos territoriales.

En este sentido, de forma anual se expedirá un edicto emplazatorio general en el que se dará a conocer la forma en que los impuestos territoriales serán liquidados y facturados por la Administración Distrital, siendo para el caso el impuesto predial y de vehículos los primeros impuestos que estarían bajo facturación de la Autoridad Territorial.

Cabe resaltar que, de conformidad con el Acuerdo 648 de 2016, las facturas emitidas por la Administración Distrital cobrarán mérito ejecutivo una vez ejecutoriadas.

4.2.5 Principales diferencias con la normativa anterior

La utilización del sistema de facturación por parte de la Administración Distrital es adoptado por el Decreto 648 de 2016 sin perjuicio de la determinación de los diversos impuestos por el sistema declarativo; de esta manera, en el caso de que los contribuyentes opten por el sistema declarativo, la factura expedida por la Administración no deberá producir efectos jurídicos vinculantes.

Frente al ICA, avisos y tableros, delineación urbana y unificado de azar y espectáculos, el Acuerdo 648 de 2016 faculta a la Administración Distrital para determinar el impuesto debido y la respectiva sanción por no declarar, en el acto administrativo de liquidación de aforo.

El Acuerdo 648 exige para este efecto que en el emplazamiento para declarar se informe al contribuyente la decisión de implementar el procedimiento unificado y de esta manera.

Lo que se puede apreciar es la simplificación del procedimiento para determinar de manera oficial el tributo mediante una liquidación oficial de aforo. En el artículo 717 del E.T. se establecen dos actuaciones previas y obligatorias antes de determinar de manera oficial el tributo, (emplazamiento para Declarar y Resolución Sanción por no declarar). Con la entrada en vigencia

del Acuerdo, se simplifica a un paso, emplazamiento y se unifica la determinación oficial del impuesto junto con la sanción por no declarar. Para garantizar el debido proceso, el Acuerdo señala que se deberá informar en el emplazamiento para declarar que la Administración ha optado por el procedimiento simplificado y también la sanción propuesta.

Si el contribuyente no presenta la declaración omitida dentro del mes que la norma da para formalizar respuesta, la Administración podrá presentar liquidación de aforo utilizando el procedimiento unificado, para tal efecto.

El Acuerdo 648 en el Art 12 crea una “cláusula anti-abuso”, según la cual, si la Administración Distrital encuentra fundamentos para determinar que un acuerdo, hecho, circunstancia puntual, no se ajusta a realidad y que fue creada por el contribuyente para aminorar o erosionar bases gravables, estará facultada para recaracterizar la operación.

4.2.6 Particularidades del Acuerdo 468 de 2016

Los contribuyentes de ICA que tengan derecho a exención del 100% de su impuesto podrán presentar de forma anual, la respectiva declaración a través del formulario electrónico que ponga a disposición la página de la Secretaría Distrital.

Cuando se corrijan declaraciones tributarias y como efecto se liquide un menor impuesto a pagar, o un mayor saldo a favor, será aplicable el artículo 859 del Estatuto Tributario Nacional.

Cuando se utilicen medios virtuales para la presentación de declaraciones de impuestos distritales, se presumirá legalmente que el diligenciamiento del formulario electrónico hace las veces de firma, salvo en aquellos casos en que por norma se requiera la utilización de firma digital para perfeccionar la formalización de la respectiva actuación. (SHD, 2017)

4.3 MARCO LEGAL

Tabla 1 Normas en Materia de Impuesto Predial y Catastro. Fuente: (Becerra et al, 1994)

NORMA	MATERIA REGULADA
Ley 48 de 1887	Autorizó a los departamentos para crearlo y recaudarlo, destinando un porcentaje del dos por mil a favor de los municipios, como un impuesto real sobre la propiedad inmueble. El impuesto predial surgió en nuestro ordenamiento jurídico con la expedición de la ley 48 de 1887, siendo luego modificado por las leyes 1 y 4 de 1913 y 34 de 1920, consolidándose como renta municipal únicamente desde 1951 por medio de los decretos legislativos 3185 y 4133; luego se expidió la ley 14 de 1983, en la que se regularon aspectos relativos a la formación y actualización del catastro, y se adoptaron medidas trascendentales en relación con este impuesto, al ordenar el reajuste del avalúo catastral en la proporción allí señalada, autorizar a los contribuyentes para auto-avaluar sus inmuebles entre otras disposiciones.
Ley 20 de 1908	Estableció como renta propia del departamento el recaudo de dicho impuesto, sin perjuicio del porcentaje correspondiente al municipio
Ley 4 de 1913 Art 97 y Ley 34 de 1920 Art 1	Fijaron el dos por mil como la tasa máxima con que los departamentos y municipios podían gravar la propiedad raíz.
	Estableció un impuesto del dos por mil sobre toda propiedad raíz, que se

Decreto Ley 2413 de 1948 Art 2	cobraría con el de catastro y exceptuó de este tributo a los municipios que tuvieran una tasa para el impuesto predial o contribución de caminos superior al dos por mil.
Decreto Legislativo 2185 de 1951	Se le asignó al impuesto un carácter municipal y se dispuso que los alcaldes quedarían facultados para recaudarlo y disponer de su producto.
Ley 29 de 1963 Art 2	Se derogaron todas las disposiciones de carácter nacional que decretaban exoneraciones o exenciones del impuesto predial para personas privadas. Y, en su parágrafo se dispuso que las exenciones temporales continuaran por dos años.
Ley 14 de 1983	En el caso del impuesto predial la Ley realizó las siguientes modificaciones: i) estableció el reajuste de los avalúos catastrales, ii) facultó a los Concejos Municipales para fijar las tarifas del impuesto dentro de un rango entre el 4 y 12 por mil, y iii) definió algunas sobretasas con destinación específica. Se adoptaron medidas trascendentales en relación con este impuesto, al ordenar el reajuste del avalúo catastral en la proporción allí señalada, autorizar a los contribuyentes para auto-avaluar sus inmuebles entre otras disposiciones.
	Estableció el IPU, fusionando el impuesto predial, el de parques y arborización, el de estratificación socioeconómica y la sobretasa al levantamiento catastral. Los Concejos municipales, deberían tener criterios

Ley 44 de 1990	de progresividad para definir tarifas: estrato socioeconómico, uso del suelo en el sector urbano, y la antigüedad de la formación o actualización del catastro.
Decreto-Ley 1421 de 1993	Señaló para el caso de Bogotá que a partir de 1994, la base del IPU sería el valor que mediante autoavalúo estableciera el contribuyente, pero no podría ser inferior al avalúo catastral del año anterior. Los avalúos se incrementarían en la variación porcentual del IPC, en el año inmediatamente anterior certificado por el DANE.
Ley 242 de 1995	Revisó los criterios para reajustar los avalúos catastrales e introdujo el criterio de meta de inflación total. El porcentaje no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento.
Ley 388 de 1997	Discriminó los criterios para los incrementos con base en el tipo de predio.
Ley 1607 de 2012	Los Catastros Descentralizados podrán contar con un índice de valoración diferencial, teniendo en cuenta el uso de los predios: residencial (por estrato), comercial, industrial, lotes, depósitos y parqueaderos, rurales y otros, de acuerdo con los índices de valoración inmobiliaria que utilicen, previo concepto del Consejo de Política Económica y Fiscal del ente territorial, o quien haga sus veces.
	El Concejo de Bogotá simplifica el sistema tributario, implementa cambios en las tarifas aplicables al impuesto predial, y crea el Sistema de Pago

Acuerdo 648 de 2016	Alternativo por Cuotas Voluntario, para el Impuesto Predial Unificado. A partir de 2017, los rangos de avalúo catastral del IPU se ajustarán cada año en el porcentaje de variación anual a junio, del Índice de Precios de Vivienda Nueva IPVN del DANE. El incremento no podrá superar de un año a otro el 20% y 25% del impuesto ajustado del año anterior, para predios de uso residencial y no residencial respectivamente.
---------------------	--

5. JUSTIFICACIÓN

Bogotá Distrito Capital requiere de recursos para su funcionamiento, siendo el impuesto predial una de las fuentes principales de financiamiento; por esta razón el proyecto se justifica en la necesidad que tienen los ciudadanos de conocer el proceso mediante el cual se calcula cada año el cobro del impuesto predial.

La presente monografía busca que el contribuyente conozca y comprenda la simplificación tributaria que se aprobó en el 2016 y empezó a regir a partir del 2017, la cual se centra en la incidencia económica y en los determinantes de la base impositiva y de las tarifas; el nuevo modelo de liquidación que establece el Acuerdo 648 de 2016 dio lugar a la eliminación de estratos, al ajuste de tarifas, lo que indica que el valor del impuesto de ahora en adelante se calculara de acuerdo a la progresividad del avalúo catastral.

La simplificación de tarifas consiste en un sistema sencillo y progresivo que empieza con tarifas desde 1*1000 y aumenta gradualmente de acuerdo con el avalúo catastral; el pago por cuotas sin intereses beneficiara a los contribuyentes con predios de uso residencial y mixto de

propiedad de personas naturales y por último el tope diferencial que reemplazara los ajustes por equidad y por tarifa.

Topes máximos del 20% para predios residenciales, 25% predios comerciales, entre otros; siempre que se mantengan sin ningún tipo de mutación física.

El Acuerdo 648 de 2016 crea el sistema mixto de pago, que consiste básicamente en un sistema principal de pago llamado Factura, un sistema excepcional de pago llamado Declaración Privada y nace el Sistema de pago a cuotas SPAC.

Las rentas provenientes de este impuesto se pueden evaluar por el comportamiento del avalúo catastral, su perfeccionamiento puede verse afectada por una serie de factores económicos, políticos, geográficos e institucionales, que pueden incidir positiva o negativamente sobre el recaudo.

Por otro lado, Bogotá necesita activar el sector tributario, lo que mejoraría el crecimiento económico y se tendría un desarrollo sostenible que beneficiará toda la comunidad, dado lo anterior la Secretaria Distrital de Hacienda se renueva e implementa nuevas direcciones con la misión de mejorar el nivel de recaudo en la ciudad.

6. METODOLOGÍA

La presente monografía sobre el “Impacto Económico en el contribuyente del nuevo Sistema de Liquidación del Impuesto Predial en el Distrito Capital” se caracteriza por ser un estudio explicativo sobre la aplicación y el impacto económico directo identificado en los contribuyentes Bogotanos.

6.1 Estudio realizado.

La metodología utilizada fue tanto cuantitativa como cualitativa, dado que los datos analizados en la recopilación de la información fueron numéricos; datos suministrados por la Secretaria Distrital de Hacienda – Dirección de Impuestos de Bogotá, solicitados mediante derecho de petición a la misma.

Por otra parte, mediante fuentes secundarias se realizó la revisión bibliográfica de datos históricos de los temas tratados en la investigación, tomando como referencia leyes, normas, documentos técnicos, proyectos, estudios realizados por universidades y estudiantes, los cuales fueron obtenidos de los repositorios de las universidades que dieron origen.

A partir de la revisión bibliográfica se identificaron las principales modificaciones que se han realizado por parte de las administraciones pasadas correspondientes al Distrito en el tema del Impuesto Predial. Posteriormente se efectuó un diagnóstico de los índices de recaudo de los últimos años del impuesto predial para así lograr desarrollar un resumen analítico del cual se espera sea útil para los contribuyentes y la ciudadanía en general, una vez realizado el análisis de la información se redactaron las conclusiones y recomendaciones pertinentes; con el fin de proponer mejoras sobre las falencias identificadas del Impuesto Predial en Bogotá.

6.2 Población estudiada.

La población o universo de estudio lo constituyen todos los ciudadanos propietarios de 2.643.666 predios contribuyentes del Impuesto Predial de la ciudad de Bogotá.

6.3 Técnicas e instrumentos de recolección de información empleados.

Análisis documental: Información recopilada mediante fuentes de información secundaria que permitieron proporcionar datos sobre el tema que se investigó.

6.3.1 Fuente de información institucional: Cifras de recaudo y de población Universo del Impuesto predial proporcionada por la Secretaria Distrital de Hacienda – Dirección de Impuestos de Bogotá.

6.3.2 Fuentes Bibliográficas: Se dispuso de información contenida en Tesis, libros y monografías realizadas por Universidades y Estudiantes de diferentes áreas. Adicionalmente se estudiaron algunas Leyes, sentencias, resoluciones y normatividad vigente sobre el tema objeto de estudio.

7. CAPITULO I: COMO SE CALCULA EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO EN EL DISTRITO CAPITAL

Para liquidar su impuesto predial debe tener en cuenta los siguientes elementos:

7.1 Avalúo del predio para la vigencia

El avalúo del predio constituye la base gravable sobre la cual se calculará el impuesto a pagar para cada vigencia. Este valor en ningún caso puede ser inferior al avalúo catastral fijado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Para conocer el avalúo catastral de su predio puede solicitar una certificación catastral o consultarlo vía web en el portal de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital www.catastrobogota.gov.co.

En el evento en que el predio no posea avalúo catastral, la base gravable mínima es el valor que corresponda de acuerdo con las características del predio, según los parámetros establecidos anualmente por la Administración.

Base gravable mínima para predios sin avalúo catastral vigencia 2019, se establece en la Resolución Número SDH-000168 (Octubre 29 de 2018) “Por la cual se ajustan para el año gravable 2019 los rangos del avalúo catastral determinantes de la tarifa del impuesto predial unificado”:

7.2 Tarifas Preferenciales

Los predios residenciales de los estratos 1, 2 y 3 y cuyo avalúo catastral sea hasta 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes, tendrán las siguientes tarifas preferenciales:

Tabla 2 Tarifas preferenciales para estratos 1,2 y 3 con avalúos hasta 135 smlmv. Fuente: (SHD, 2019)

Estrato	Desde	Hasta	Tarifa
1 y 2	16 smlmv	107 smlmv	1 por mil
1 y 2	Más de 107 smlmv	135 smlmv	3 por mil
3	0	135 smlmv	3 por mil

7.3 Tarifas demás predios residenciales

Los demás predios Residenciales urbano y no residenciales tendrán las tarifas de acuerdo con las siguientes tablas:

Tabla 3 Tarifas demás predios residenciales Urbanos. Fuente: SHD, 2019.

RANGO DE AVALUOS 2019		
PREDIOS RESIDENCIALES URBANOS		
Desde	Hasta	Tarifa por mil
0	\$ 112.587.000	5,5
\$ 112.587.001	\$ 119.977.000	5,6
\$ 119.977.001	\$ 138.121.000	5,7
\$ 138.121.001	\$ 156.266.000	5,8
\$ 156.266.001	\$ 174.410.000	5,9
\$ 174.410.001	\$ 192.555.000	6,0
\$ 192.555.001	\$ 210.699.000	6,1
\$ 210.699.001	\$ 228.843.000	6,2
\$ 228.843.001	\$ 259.083.000	6,3
\$ 259.083.001	\$ 289.325.000	6,4
\$ 289.325.001	\$ 319.565.000	6,5
\$ 319.565.001	\$ 349.805.000	6,6

RANGO DE AVALUOS 2019		
PREDIOS RESIDENCIALES URBANOS		
\$ 349.805.001	\$ 380.046.000	6,8
\$ 380.046.001	\$ 410.287.000	7,0
\$ 410.287.001	\$ 440.527.000	7,2
\$ 440.527.001	\$ 470.768.000	7,4
\$ 470.768.001	\$ 501.008.000	7,6
\$ 501.008.001	\$ 543.345.000	7,8
\$ 543.345.001	\$ 585.682.000	8,0
\$ 585.682.001	\$ 628.018.000	8,2
\$ 628.018.001	\$ 670.356.000	8,4
\$ 670.356.001	\$ 712.692.000	8,6
\$ 712.692.001	\$ 755.029.000	8,8
\$ 755.029.001	\$ 797.366.000	9,0
\$ 797.366.001	\$ 839.703.000	9,2
\$ 839.703.001	\$ 990.905.000	9,5
\$ 990.905.001	\$ 1.142.109.000	9,9
\$ 1.142.109.001	\$ 1.293.312.000	10,3
\$ 1.293.312.001	\$ 1.451.548.000	10,8
\$ 1.451.548.001	Más de \$ 1.451.548.001	11,3

7.4 Tarifas predios no residenciales

Tabla 4 Tarifas predios no residenciales. Fuente: (SHD, 2019)

CATEGORÍA DEL PREDIO	DESTINO HACENDARIO	TARIFA POR MIL	AVALÚO CATASTRAL	
Comercial		8	Menor o igual a	\$ 210.474.000
	62	9,5	Mayor a	\$ 210.474.000
Depósitos y parqueaderos accesorios a un predio principal hasta de 30 m2 de construcción		5	Hasta	\$ 5.003.000
	65	8	Más de	\$ 5.003.000
Urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados		12	Menor o igual a	\$ 36.530.000
	67	33	Mayor a	\$ 36.530.000

7.5 Destinos Hacendarios

Tabla 5 Destinos Hacendarios. Fuente: (SHD, 2019)

DESTINOS HACENDARIOS	
61	Residenciales
62	Comerciales
63	Financieros
64	Industriales
65	Depósitos y parqueaderos
66	Dotacionales
67	Lotes
69	Pequeña propiedad rural

70	No urbanizables
71	Rurales
72	Áreas protegidas

7.6 Predios con Usos Mixtos

Si en el predio por el cual se va a declarar se desarrollan usos mixtos se debe tener en cuenta las siguientes reglas para determinar su uso:

Tabla 6 Usos Mixtos. Fuente: (SHD, 2019)

Dotacional con cualquier otro uso, aplica destino y tarifa dotacional
Industrial con cualquier otro uso excepto dotacional aplica destino y tarifa Industrial.
Comercial con cualquier otro uso, excepto dotacional o Industrial aplica destino y tarifa Comercial.
Residencial con depósitos y parqueaderos (que sean accesorios a un predio principal) aplica destino y tarifa Residencial.
Los predios de uso mixto, (comercial y residencial), con un área dedicada al comercio no superior a 30 metros cuadrados, de estrato 1 y 2, pagarán como residencial con tarifa del dos por mil, siempre y cuando cumplan con las demás características para pertenecer al sistema simplificado de pago.

7.7 Exenciones bienes de interés cultural

Para los predios exentos (aquellos que tienen la obligación de presentar declaración, más no de pagar impuesto predial) y que son declarados bienes de interés cultural y que estén incluidos en los Decretos Distritales 678 de 1994 y 606 de 2001, las tarifas aplicables son las siguientes:

Tabla 7 Exenciones bienes de interés cultural. Fuente: (SHD, 2019)

USO DEL PREDIO		TIPOS DE CONSERVACIÓN		
		Monumental Categorías A: Monumentos del centro histórico	Integral	Tipológica Categorías B: Conservación arquitectónica del centro histórico
Dotacional público: Aplica para todos los pisos		100%	70%	50%
Residencial	Estratos 1 y 2	100%	80%	60%
	Estratos 3 y 4	85%	65%	45%
	Estratos 5 y 6 en edificaciones hasta 3 pisos	70%	50%	30%
	Estratos 5 y 6 en edificaciones de 4 y 5 pisos	70%	30%	18%
Otros usos: Dotacional privado, comerciales, industriales y financieros		10%		

Si en el predio declarado bien de interés cultural se desarrollan USOS MIXTOS se debe aplicar el porcentaje de exención que corresponda a la categoría del inmueble y tipo de conservación en el siguiente orden de uso:

- Dotacional con cualquier otro uso, aplica porcentaje de exención que corresponda al uso dotacional de su categoría.
- Industrial y/o Comercial con cualquier otro uso excepto dotacional, aplica porcentaje de exención que corresponda al uso otros de su categoría.

- Los demás predios que sin ser bienes de interés cultural gozan de alguna exención de las señaladas en la ley deben aplicar el porcentaje de exención que corresponde previo cumplimiento de los requisitos.

Los contribuyentes que tengan derecho a una exención equivalente al 100% del total del impuesto, presentarán declaración tributaria anual a través de formulario electrónico contenido en la página de la Secretaría Distrital de Hacienda. (Art. 7° Acuerdo 648 de 2016), entre ellos tenemos:

- Los inmuebles de propiedad de las entidades sindicales y destinados a la actividad sindical.
- Los inmuebles de propiedad del Distrito Capital, considerados de uso público.
- Las personas damnificadas a consecuencia de actos terroristas o catástrofes naturales ocurridas en el Distrito Capital, previo el lleno de los requisitos de ley.
- Las edificaciones construidas para estacionamientos públicos entre el 21 de diciembre de 1998 y el 31 de diciembre del 2001, previo el cumplimiento de las condiciones exigidas por la ley, tendrán exención por 10 años.

7.8 Descuento por pronto pago, sanciones e intereses

Si el contribuyente realiza el pago total de su impuesto dentro de las fechas establecidas para el pago con descuento tendrán derecho a restarle un 10% a su impuesto. Por lo contrario, si realizan su declaración fuera de los plazos establecidos para el pago oportuno deberán liquidar las sanciones e intereses correspondientes.

7.9 Sanciones Vigentes

\$166.000 (6 s.m.d.l.v.) para predios residenciales estratos 1, 2, 3 y 4
\$221.000 (8 s.m.d.l.v.) para los demás predios

8. CAPITULO II: COMPARATIVO DEL RECAUDO DEL IMPUESTO PREDIAL EN BOGOTA EN LOS ULTIMOS 5 AÑOS

8.1 Predios obligados por Año Gravable

Los predios que debieron pagar el impuesto predial unificado (IPU), para los años gravables 2016 - 2019, fueron aquellos que se encontraron en la base catastral con corte 01 de enero de cada año y que adicionalmente no se encontraron como excluidos, exentos al 100% y tampoco inactivos.

AÑO_GRAVABLE	PREDIOS OBLIGADOS
2.016	2.390.927
2.017	2.481.787
2.018	2.523.597
2.019	2.573.563

Gráfico1 Predios obligados por Año Gravable. Fuente: Bases catastrales; Emisiones DIB; Base predios excluidos DIB; Base predios inactivos DIB

8.2 Estratos de los predios de la ciudad de Bogotá

Según el Departamento Nacional de Estadística -DANE- "La estratificación socioeconómica es el mecanismo que permite clasificar la población en distintos estratos o grupos de personas que tienen características sociales y económicas similares, a través del

examen de las características físicas de sus viviendas, el entorno inmediato y el contexto urbanístico o rural de las mismas". Los municipios y distritos pueden tener entre uno y seis estratos, dependiendo de la heterogeneidad económica y social de sus viviendas. Bogotá se clasifica en seis (6) estratos. Esta herramienta de focalización del gasto se emplea para cobrar los servicios públicos domiciliarios con tarifas diferenciales por estrato y para asignar subsidios y contribuciones a los hogares en esta área. (DANE, 2017).

DESTINO_SHD	ESTRATO	2.016	2.017	2.018	2.019
61-RESIDENCIAL	0	22.816	28.998	30.027	38.668
61-RESIDENCIAL	1	97.602	107.519	111.006	108.415
61-RESIDENCIAL	2	471.775	505.902	512.367	516.984
61-RESIDENCIAL	3	538.833	550.256	555.376	564.585
61-RESIDENCIAL	4	261.230	269.235	280.486	286.213
61-RESIDENCIAL	5	87.731	90.593	91.935	94.643
61-RESIDENCIAL	6	69.415	71.294	73.023	73.727
62-COMERCIAL	0	265.129	265.370	267.417	271.568
63-FINANCIERO	0	3.500	2.784	2.633	2.676
64-INDUSTRIAL	0	14.588	14.377	14.157	13.064
65-DEPOSITOS	0	478.397	502.012	516.842	534.299
66-DOTACIONAL	0	14.502	13.919	13.488	14.310
67-LOTE	0	36.758	35.411	30.846	29.026
69-AGRO	0	4.149	4.092	4.031	4.022
70-NO URBANIZABLE	0	16.200	12.276	12.713	12.968
71-RURAL	0	6.123	7.404	6.889	8.099
72-PROTEGIDO	0	342	345	360	294
SD	0	1.837	0	1	2

Gráfico 2 Predios Obligados por estrato socioeconómico, destino y año gravable.
Fuente: Bases catastrales; Emisiones DIB; Base predios excluidos DIB; Base predios inactivos DIB

8.3 Inventario de Predios Residenciales Obligados

En Bogotá los predios residenciales corresponden al 65% del total del inventario de predios del Distrito, por ello la autoridad local ha enfocado parte de su accionar en este sector, pues es claro que en cuanto a impuesto predial es el que mayor recaudo aporta.

CONCEPTO	2015	2016	2017	2018	2019
INVENTARIO TOTAL PREDIOS BOGOTA	2.429.209	2.481.705	2.543.290	2.587.226	2.643.666
PREDIOS RESIDENCIALES	1.548.753	1.583.480	1.623.591	1.654.274	1.682.960
PREDIOS NO RESIDENCIALES	821.401	835.643	857.960	869.126	889.816

Gráfico 3 Inventario de Predios Residenciales / No residenciales Bogotá 2015 – 2019. Fuente: Bases de datos catastrales 2015 – 2019 consultada a 30/08/2019

8.4 Comportamiento de los Avalúos Catastrales 2015 – 2019.

Durante la última década, las diferentes administraciones que ha tenido la ciudad han realizado un gran esfuerzo por mantener un catastro actualizado, el resultado de ello se refleja en los avalúos catastrales que hoy se acercan, en promedio al 85% del valor comercial de los inmuebles, como se refleja en el gráfico No. 3, y en gran parte esto explica el comportamiento creciente en el recaudo del impuesto predial, el cual es la segunda fuente de ingresos tributarios en la ciudad después del impuesto de Industria y Comercio – ICA.

Año	No.Predios	% INCREMENTO	Avalúos Catastrales	INCREMENTO AVALUO CATASTRAL
2015	2.429.209		446.903.372	
2016	2.481.705	2,16%	482.740.682	8,02%
2017	2.543.290	2,48%	528.459.244	9,47%
2018	2.587.226	1,73%	590.554.541	11,75%
2019	2.643.666	2,18%	623.886.355	5,64%

Gráfico 4 Incremento de los avalúos catastrales 2015 – 2019. Fuente: Bases de datos catastrales 2015 – 2019 consultada a 30/08/2019. Cifras en Millones de Pesos a Precios Corrientes.

De acuerdo con información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la capital del país se ha venido valorizando tanto catastral como comercialmente, es decir, que las viviendas siguen ganando valor. Lo anterior se corrobora con los datos reportados por esta Entidad que muestran que el valor catastral de Bogotá en 2019 se incrementó en 5,64 % respecto a 2018, llegando a 623,8 billones de pesos.

8.5 Comportamiento del Recaudo del Impuesto Predial 2016 – 2019

	2.016	2.017	2.018	2.019
RECAUDO	2.729.654	3.042.392	3.273.394	3.336.605
CAMBIO%		111,46%	107,59%	101,93%

Gráfico 5 Recaudo del Impuesto Predial 2016 – 2019. Fuente: Soporte Tributario DIB, 2019 corte a 30/08/2019. Cifras en Millones de Pesos Corrientes.

Los procesos de Actualización catastral lo cual ha permitido contar con avalúos catastrales más acordes a la realidad del predio y de la ciudad.

Las reformas normativas específicamente en el periodo estudiado con la implementación del Acuerdo 648 de 2016 lo cual ha permitido que las perspectivas del comportamiento del impuesto predial en Bogotá hayan seguido mejorando teniendo en cuenta que:

- Se Potencializa el recaudo por este tributo con la modificación tarifaria impuesta, la cual se enfocó en los inmuebles de uso residencial que corresponden como ya se había indicado a aproximadamente el 65% de predios de la ciudad. Lo anterior dado que el Distrito pasó a aplicar tarifas que oscilan entre el 1 y el 11,3 por mil, cuando anteriormente, con el acuerdo 105 de 2003, las tarifas fluctuaban entre el 2 y el 9.5 por mil.
- Se implemento un sistema mixto que permite a los contribuyentes que no estén de acuerdo con su factura declarar igualmente, a través, de declaración privada fomentando la cultura de pago.
- Se reglamento el uso de los medios de pago virtual y la utilización de diferentes mecanismos de recaudo electrónico, lo cual permite ofrecer al ciudadano más alternativas de pago sin desplazamientos.
- Con la cláusula anti-abuso se mejora en eficiencia y se apunta a reducir índices de elusión y evasión, pues si la Administración Distrital encuentra fundamentos para determinar que un hecho, circunstancia puntual, no se ajusta a realidad y que fue creada por el

contribuyente para aminorar o erosionar bases gravables, estará facultada para recharacterizar la operación.

- Con la creación del sistema de pago alternativo por cuotas - SPAC las personas naturales, propietarias de bienes o predios de uso residencial podrán pagar este impuesto por cuotas previamente definidas, sin sanciones ni intereses. Esto permite a la administración recaudar recursos en diferentes épocas del año, recursos que de no ser así muy seguramente se perderían o le generarían cargas adicionales a la administración al entrar en tediosos procesos de determinación.
- La ciudad mejora en temas de administración del tributo y eficiencia en el recaudo al evitarse como ya se ha indicado con anterioridad costos en procesos de determinación pues las facturas emitidas por la Administración Distrital cobrarán mérito ejecutivo una vez ejecutoriadas.
- Por último, encontramos también la modificación al descuento por pronto pago al incrementarlo como máximo al 13% del impuesto a cargo, fomentando la cultura del pago oportuno, promoviendo la eficiencia en el recaudo.

8.6 Cumplimiento del Sistema de Pago A Cuotas - SPAC por año Gravable

En la siguiente tabla se muestra la cantidad de predios que se acogieron a SPAC en cada año gravable, así como los cumplimientos por cuota, al momento de cada vencimiento.

Así, los 31.220 predios que aparecen en la tercera cuota de 2017 son todos aquellos que con corte 15/09/2017 habían pagado 3 cuotas o más.

AÑO_GRAVABLE	CUOTA	PREDIOS_SPAC	CUMPLIDOS
2.017	CUOTA 1	44.481	36.533
	CUOTA 2		34.865
	CUOTA 3		31.220
	CUOTA 4		29.506
2.018	CUOTA 1	39.302	31.685
	CUOTA 2		29.903
	CUOTA 3		26.964
	CUOTA 4		23.844
2.019	CUOTA 1	38.073	29.123
	CUOTA 2		27.980

Gráfico 6 Cumplimiento SPAC por año Gravable. Fuente: SHD, 2019.

8.7 Mecanismos de recaudo de la Secretaria Distrital de Hacienda.

Dentro de los principales objetivos estratégicos de la Dirección de Impuestos de Bogotá - DIB encontramos: Implementar nuevos mecanismos de recaudo tributario para facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias e incrementar los índices de pago oportuno de los tributos por parte los ciudadanos.

Partiendo de estas premisas ¡a DIB se ha propuesto asegurar la calidad de la información, la oportunidad y el uso inteligente de la misma.

Aunado a lo anterior se procura fortalecer dos líneas de acción como son la cultura tributaria, el servicio al contribuyente y el control inteligente. A partir de estas líneas de acción se articuló todo el proceso del ciclo tributario (registro, recaudación, determinación, cobro, devolución y

discusión) en un modelo de gestión compuesto de seis (6) ejes orientadores del que hacer tributario los cuales citamos a continuación:

- ✓ **Servicio y Educación tributaria:** Se desarrolla permanentemente un proceso de educación y concientización de la ciudadanía en general con visitas en centros educativos, empresas, barrios, entre otros, a fin de crear una cultura tributaria sólida para que la población reconozca su deber de contribuir al financiamiento de las cargas del Distrito lo cual en últimas redundará en crecimiento y bienestar social tanto de la ciudad como de sus habitantes.

Así mismo, la cultura promueve el reconocimiento al desempeño correcto de los contribuyentes con prácticas de fidelización y excelencia en el servicio, además, de disponer diversas alternativas para prestar un servicio integral en información, asesoría y trámites brindados en centros de atención especializados como son la red de cades y super cades sumado a una amplia cobertura para el pago de los impuestos a través de alianzas estratégicas con el sistema financiero lo cual ha permitido fomentar el pago de impuestos a través de mecanismos electrónicos todo ello en función de garantizar que los contribuyentes puedan cumplir con sus obligaciones tributarias de forma sencilla, confiable, eficiente y rápida.

- ✓ **Inteligencia tributaria:** Consolidación del conocimiento alrededor del análisis económico, estadístico y de las mejores prácticas, que conduce a la comprensión, conocimiento y tratamiento consecuente de los contribuyentes.

En este punto cobran especial relevancia los modelos estadísticos y económicos que permiten obtener poblaciones focalizadas y segmentadas (por riesgo, relación costo — beneficio,

calidad de la información y capacidad de gestión) e implementando sobre las mismas estrategias específicas las cuales permiten optimizar el proceso de control tributario:

Tabla 8 Estrategias del proceso de control tributario. Fuente: (SHD, 2019)

PROGRAMA	ACCIONES	DESCRIPCION
EDUCACION TRIBUTARIA	Capacitación	Generar conciencia sobre la importancia de tributar.
CUMPLIMIENTO OPORTUNO	Emisión y envío de facturas sugeridas,	Genera facturas de forma masiva para todos los propietarios de predios en Bogotá obligados a tributar. La población (sujetos pasivos), cumple con sus obligaciones tributarias. dentro de las fechas establecidas por la administración para cada año gravable.
FIDELIZACIÓN	Acciones preventivas masivas (formularios, llamadas, correos, oficios, mensajes de texto, otros)	Dirigidas a motivar a los contribuyentes a cumplir oportunamente sus obligaciones sobre cada vigencia tributaria.
CONTROL	Acciones persuasivas (formularios, llamadas,	Realizadas a los contribuyentes que en la misma vigencia NO

PERSUASIVO	correos, oficios, mensajes de texto, otros)	pagaron sus obligaciones, pero si las declararon (morosos).
CONTROL INTENSIVO	Actuaciones de fiscalización y liquidación.	
CONTROL EXTENSIVO	Persuasivas (formularios, llamadas, correos, oficios, mensajes de texto, otros)	Realizadas a los contribuyentes que en la misma vigencia NO declararon sus obligaciones tributarias (omisos) o declararon con inconsistencias (inexactos).
CONTROL PERSUASIVO ESPECIALIZADO		Realizada sobre poblaciones incumplidas de vigencias anteriores y/o asignados a las áreas de determinación y/o cobro.
ACTUACIÓN PUNTUAL	Control intensivo y control extensivo	Generando intervención del contribuyente por sustanciación.
ACTUACION MASIVA	Intervención a través de procesamiento de base de datos en el área de gestión o mediante la aplicación una lógica de control	Generar intervención masiva a muchos contribuyentes, sin importar el número de actuaciones.

- ✓ **Control tributario:** Mediante el fortalecimiento de la actuación oportuna, ejemplar, coherente y sistemática frente al incumplimiento tributario, creando riesgo subjetivo y enviando señales efectivas a quienes deciden tener conductas evasivas o de elusión. Igualmente se pretende encaminar el control a aumentar las acciones de tipo preventivo y reducir las de tipo coercitivo y sancionatorio.
- ✓ **Seguridad jurídica:** Claridad del contexto normativo a través del cual se relacionan la administración y los administrados, ofreciendo estabilidad al modelo mediante reglas claras de manejo, marcos jurídicos sencillos, eficientes y estables en el tiempo.
- ✓ **Desarrollo organizacional:** Articula los cuatro elementos definidos anteriormente, armonizándolos con el marco gerencial y estratégico, la transparencia, la rendición de cuentas, la eficiencia en el uso de los recursos y la adopción permanente de las mejores prácticas.
- ✓ **Sistema de información tributario:** Por último, los ejes enunciados encuentran su expresión a través de una plataforma informática robusta que asegura el eficaz desempeño de los servicios y funcionalidades para desarrollar una exitosa gestión.

9. CAPITULO III: ANÁLISIS DE TOPES MÁXIMOS PERMITIDOS EN EL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL EN BOGOTÁ

9.1 Límite del impuesto a pagar

Para los predios de uso residencial, el impuesto predial no podrá incrementarse de un año a otro en más del 20% del impuesto ajustado del año anterior.

Para los predios de uso no residencial el impuesto predial no podrá incrementarse de un año a otro en más del 25% del impuesto ajustado del año anterior.

Para los predios de uso residencial, cuyo avalúo catastral sea hasta 335 salarios mínimos legales mensuales vigentes, se establece como incremento máximo del impuesto a pagar el 15% del impuesto ajustado el año anterior para los predios de uso residencial.

Los Predios de uso residencial de estrato 1, y 2 cuyo avalúo catastral sea igual o inferior a 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes, se establece como único límite del impuesto a pagar el 10% del impuesto ajustado del año anterior.

Para los predios de uso residencial, cuyo avalúo catastral sea más de 335 salarios mínimos legales mensuales vigentes, hasta 450 salarios mínimos legales mensuales vigentes se establece como incremento máximo del impuesto a pagar el 18% del impuesto ajustado el año anterior.

Los límites señalados no se aplicarán para predios urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados y cuando tengan lugar para mutaciones físicas en el inmueble.

Cuando el avalúo catastral disminuya en relación con el año anterior, y se aumente el impuesto a pagar del Impuesto Predial Unificado, dicho aumento no podrá ser superior al Índice de Precios al Consumidor (IPC) causado en el año anterior

9.2 Topes diferenciales con incrementos máximos del Impuesto Predial

La Simplificación Tributaria establece topes diferenciales para proteger el bolsillo de los contribuyentes, evitando incrementos excesivos.

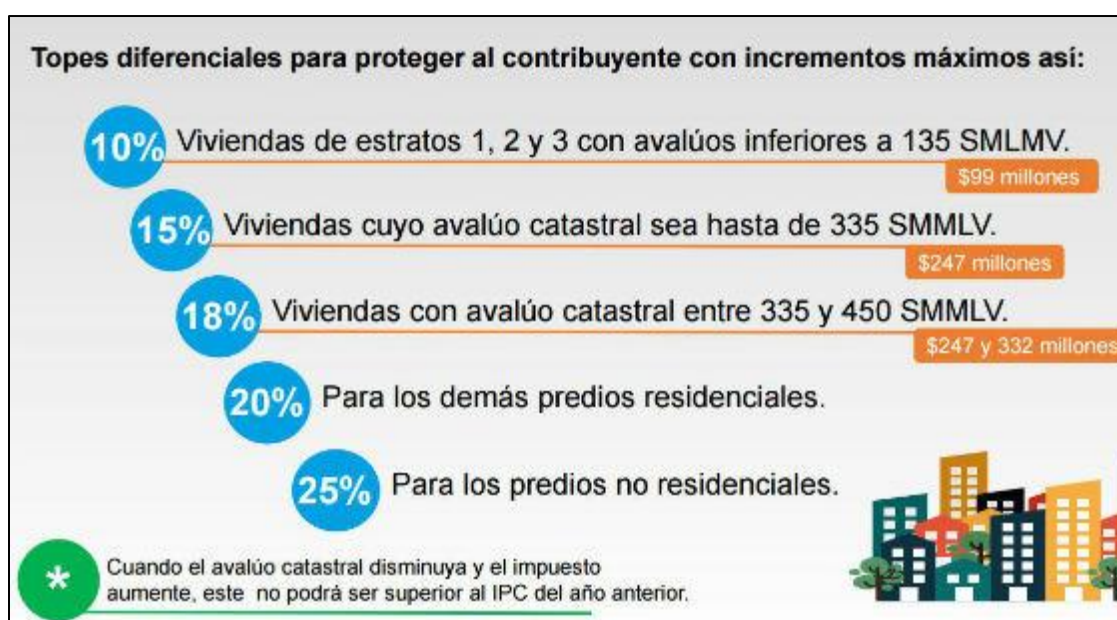


Gráfico 7 Topes diferenciales / Incrementos máximos. Fuente: (SHD – DDI, 2019)

Las cifras entregadas por la Secretaría de Hacienda revelan que a para la vigencia 2019 a más de 520.000 predios de la ciudad les bajó el valor del impuesto. En Sumapaz, la reducción fue para el 34 % de los predios, en Usaquén para el 32 % y en Suba para el 28 %. A 90.336 predios el impuesto se les mantuvo igual que el año pasado y a 272.500 les subió en un

porcentaje igual o menor a la inflación causada a diciembre de 2018, lo que sumado equivale al 35,3 %.

Los menores aumentos se presentan en las localidades de Sumapaz (1,5 %), Usaquéen (3,4 %), Chapinero (3,6 %), Usme (3,6 %) y Suba (4,0 %).



Gráfico 8 Predios /Bajo el Impuesto. Fuente: (SHD, 2019)

Es importante destacar que el crecimiento anual del Predial con respecto a la inflación disminuye en los últimos años. En 2017 superó 5,1% el IPC; en 2018, 4,2% y **este año apenas supera en promedio 2,3 % la inflación.**

La Secretaría de Hacienda recordó que los predios que tuvieron mutaciones no se benefician de los topes y que cada caso se mira de manera independiente. Es decir que, si bien el aumento de la obligación es de 5,5 % promedio, hay localidades con incrementos inferiores a este porcentaje y otras con incrementos superiores.

9.3 Casos en los que no hay topes en el Impuesto Predial

Casos en los cuales no se aplica, en el cálculo de liquidación del impuesto predial de la vigencia, el límite previsto en el artículo 10 del Acuerdo 648 de 2016:

- ✓ Los predios reportados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital como urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificadas y predios que hayan tenido mutaciones físicas (cambios en áreas de terreno o construida de una vigencia a otra) según lo establecido en el Artículo 1 del Acuerdo 648 de 2016.

Los límites señalados no se aplicarán para predios urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificadas y cuando tengan lugar para mutaciones físicas en el inmueble

Para los predios residenciales cuando el impuesto liquidado no tenga como base gravable el avalúo catastral, conforme lo establece el Artículo 20 del Decreto 474 de 2016; se establece que los incrementos máximos del impuesto para los predios de uso residencial enunciados en el artículo 1 del Acuerdo 648 de 2016, serán aplicables cuando el impuesto liquidado tenga como base gravable, el avalúo fijado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El sistema tributario Colombiano se caracteriza por constantes cambios que producen desequilibrio para los contribuyentes, complejidad para su interpretación, e inequidad, sobre todo con relación al tratamiento de los diferentes sectores. En cuanto al Impuesto Predial se requiere una reforma integral, en aras de mayor simplicidad y equidad, sin afectar de forma importante los ingresos tributarios del Distrito Capital, en esta dirección deben contribuir a cumplir con el objetivo del plan de desarrollo de cada periodo.

El análisis de los rangos de aplicación con el Acuerdo 648 frente a la normatividad anterior muestra que los predios de estratos 1, 2 y 3 que están por debajo del límite que se considera como vivienda de interés social (135 smlmv) asumen el impuesto con tarifas menores. De igual manera, los predios de los estratos 3, 4, 5 y 6 que se encontraban en el rango inferior de aplicación de las tarifas según el Acuerdo 105 de 2003. Sin embargo, como se señaló el promedio de avalúo en estos estratos se sitúa en el rango superior, por tanto, existirán predios que se ven beneficiados (los que están por encima pero más cerca de los límites fijados en la normatividad anterior) y otros que asumen tarifas mayores, respecto de las tarifas nominales promedio que se calcularon para cada estrato en la vigencia 2016. Además, los predios que tienen los avalúos más altos en el Distrito asumen el impuesto con tarifas mayores. En los usos no residenciales, también se pudo observar con el Acuerdo 105 de 2003, que en los casos cuya tarifa depende del valor del avalúo (comerciales, depósitos y parqueaderos, urbanizados no edificados y urbanizables no urbanizados) los rangos aplicados también quedaron totalmente

desactualizados en el tiempo, frente a la realidad inmobiliaria de la ciudad, y en la práctica lo que predominó para la determinación del impuesto son las tarifas en los rangos superiores. Con el Acuerdo 648 de 2016, se puede observar lo siguiente: en el sector comercial los rangos de aplicación subieron, por lo que se benefician los predios con menor avalúo, en el sector financiero la tarifa subió de 15 por mil a 16 por mil, en los usos industrial y dotacional, no hay cambios, mientras que en los depósitos y parqueaderos los rangos y tarifas son similares. En general, en materia de tarifas el Acuerdo 648 de 2016 continúa en la misma línea de lo que sucedió al final de la aplicación del Acuerdo 105 de 2003, es decir en 2016, donde primaron las tarifas aplicadas en los rangos superiores de avalúo, especialmente en los destinos residenciales y comerciales. Mientras que donde se ve un cambio más relevante es en el incremento de las tarifas en sector financiero y en los lotes (urbanizados no edificados y urbanizables no urbanizados). El cuello de botella se ve reflejado en las los predios a los que Catastro los identifica con Mutación Física, dado que para estos predios no aplican las reglas de topes máximos en el impuesto al año siguiente en que fue registrada la mutación.

Por otro lado el recaudo de impuesto predial en Bogotá es deficiente; si existiera un cobro y recaudo efectivo del Impuesto, las administraciones locales contarían con recursos fiscales que financiarían, entre otros, programas para solucionar problemas urgentes de la ciudad.

BIBLIOGRAFÍA

- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2002). *Decreto 352 de 2002. "Por el cual se compila y actualiza la normativa sustantiva tributaria vigente, incluyendo las modificaciones generadas por la aplicación de nuevas normas nacionales que se deban aplicar a los tributos del Distrito Capital, y las generadas por acuerdos del orden distrital."* Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=5437>
- B, A. M. I., B, L. M., & F, J. R. (2005). El impuesto predial en Colombia: *factores explicativos del recaudo*. *Revista de Economía del Rosario*, 8(1), 25-58. Recuperado a partir de <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/economia/article/view/1027>
- Concejo de Bogotá. (2016). Acuerdo 648. "*Por el cual se simplifica el sistema tributario distrital y se dictan otras disposiciones*": Accounter. Recuperado de <http://www.accounter.co/boletines/acuerdo-648-por-el-cual-se-simplifica-el-sistema-tributario-distrital-y-se-dictan-otras-disposiciones.html>
- Presidencia de la Republica. (1993). Decreto Ley 1421 de 1993. "*Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá*" Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1507>
- Secretaria Distrital de Hacienda. (2017). Lista reglamentación de Acuerdo de Simplificación Tributaria. Recuperado de <http://www.shd.gov.co/shd/lista-reglamentacion-de-acuerdo-simplificacion-tributaria>.
- Saavedra, L., Iregui, A., & Ramos, J. *Análisis_de_la_descentralizacion_fiscal_en_Colombia.pdf*. (s. f.). Recuperado a partir de [http://132.248.192.201/documentos/docs/286._Analisis_de_la_descentralizacion_fiscal_e](http://132.248.192.201/documentos/docs/286._Analisis_de_la_descentralizacion_fiscal_en_Colombia.pdf)
[n_Colombia.pdf](http://132.248.192.201/documentos/docs/286._Analisis_de_la_descentralizacion_fiscal_en_Colombia.pdf)
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (1993). Decreto 807 de 1993. "*Por el cual se armonizan el procedimiento y la administración de los tributos distritales con el Estatuto Tributario Nacional y se dictan otras disposiciones*". Recuperado 27 de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1637>
- Becerra, J. C. G., Franco, A. C., Obregon, C. G. C., & Gaviria, C. A. (2017). *Evaluación del impuesto predial como fuente de financiación para el Distrito*. (26), 110. Recuperado de

- <http://www.contraloriabogota.gov.co/sites/default/files/Contenido/Informes/Estructurales/Hacienda/2017%20Impuesto%20Predial%20como%20fuente%20de%20Financiaci%C3%B3n%20para%20el%20D.C.pdf>
- Consejo de Estado. (1994). *Sección Cuarta Sentencia 19218-4 de 24 de febrero de 1994, la Evolución Normativa del Impuesto Predial.pdf*. Recuperado de <https://www.pwcimpuestosonline.co/RepositorioPwC/PDF/Jurisprudencia/ConsejodeEstado/Seccion4/Sentencias/2014/Sen-19218-4-D.pdf>
- Misión de Finanzas Intergubernamentales. (1981). *Las finanzas intergubernamentales en Colombia*. Recuperado de <https://www.worldcat.org/title/finanzas-intergubernamentales-en-colombia-informe-de-la-mision-wiesner-bird-de-finanzas-intergubernamentales/oclc/253458906?referer=di&ht=edition>
- Naciones Unidas, & Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2018). *Panorama fiscal de América Latina y el Caribe 2018: Los desafíos de las políticas públicas en el marco de la Agenda 2030* (1.^a ed.). Recuperado de https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/43405/7/S1800082_es.pdf
- Secretaría Distrital de Hacienda. (2019). ¿Cómo se calcula el Impuesto Predial Unificado? Recuperado de: <http://www.shd.gov.co/shd/predial-como-se-calcula>
- Javier N. Rojas. (2007). Revista Impuestos de Colombia. "El impuesto predial, pieza imprescindible del desarrollo municipal" Revista N° 141. (141), 4 al 9. Recuperado de http://legal.legis.com.co/document/Index?obra=rimpuestos&document=rimpuestos_7680752a7ea7404ce0430a010151404c
- Secretaría Distrital de Hacienda. (2017). Lista reglamentación de Acuerdo de Simplificación Tributaria. Recuperado de <http://www.shd.gov.co/shd/lista-reglamentacion-de-acuerdo-simplificacion-tributaria>
- Secretaría Distrital de Hacienda - DDI. (2016). *Cartilla Unificada de Impuesto Predial 2016.pdf*. Recuperado de http://www.shd.gov.co/shd/sites/default/files/files/impuestos/cartilla_vfinal_18072016PRDIALFINAL.pdf

Guerrero Díaz, R. J., Noriega Quintana, H. F., & Universidad Popular del Cesar. (2015). Impuesto Predial: *Factores que afectan su recaudo*. *Económicas CUC*, 36(1), 133-152. [https:// repository.unicesar.edu.co/bitstream/11349/5190/1](https://repository.unicesar.edu.co/bitstream/11349/5190/1)

Secretaria Distrital de Hacienda. (2017). Todo lo que debe saber sobre el impuesto predial a partir del 2017 [Oficial]. Recuperado de: <http://www.shd.gov.co/shd/preguntas-frecuentes-impuesto-predial2017>

Avendaño García, G. A. (2010). *La importancia del avalúo catastral como base gravable del impuesto predial*. Colombia, Zipaquirá.

Iregui B., A., Melo B., L., & Ramos F., J. (2003). Banco de la Republica Subgerencia Estudios Económicos, 82.

Iregui B., A., Melo B., L., & Ramos F., J. (2004). *El impuesto predial en Colombia: factores explicativos de recaudo*. Banco de la Republica. Sugerencia estudios económicos, 38.

Revista Dinero. (2019). *Impuesto Predial en Bogotá*. Recuperado de <https://www.dinero.com/pais/articulo/impuesto-predial-bogota-2019/267527>

Contraloría de Bogotá D.C. (2016). *Evaluación del impuesto predial como fuente de financiación para el distrito*. Recuperado de <http://www.contraloriabogota.gov.co/sites/default/files/Contenido/Informes/Estructurales/Hacienda/2017ImpuestoPredialcomofuentedeFinanciacionparaelD.C.pdf>.