

ECONOMÍA 22 MAYO 2016 - 8:39 PM

Brecha entre el valor catastral y el comercial

¿Deberían las casas de recreo tributar más?

El impuesto predial recauda una cifra cercana a los \$4,5 billones y podría llegar a \$6 billones actualizando su base.

Por: Jorge Sáenz

En Twitter: [@JorgeS_V](#)



Propiedades para el ocio con valor comercial cercano a \$1.000 millones tributan sobre una base mucho menor. /Archivo

Un plácido descanso veraniego en Colombia se podría estar haciendo sobre un costo fiscal de más de \$1,5 billones que no ingresan al Estado. Suntuosas propiedades dedicadas al ocio, concentradas en las costas o la región Andina, apenas tributan lo mínimo: lo hacen sobre una base gravable que no supera los \$300 millones, con un valor comercial que fácilmente sobrepasa los \$1.000 millones.

Un estudio realizado por Ricardo Bonilla, exsecretario de Hacienda distrital y profesor de la Universidad Nacional, contempla que esta situación se puede reparar consolidando el registro catastral, labor en manos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). “Hay que llevarlo (el registro catastral) a un nivel de actualización que permita tener una mejor relación entre el avalúo catastral y el comercial”. El impuesto predial colombiano es uno de los más progresivos, se aplica mejor en las zonas urbanas, pero no en las rurales, donde la evasión es alta, conceptúa.

Para la presidenta de Fedelonjas, María Clara Luque, esta situación es cierta “y no solo en zonas rurales de municipios apartados de Colombia, sino también en algunas ciudades y municipios intermedios. Sin embargo, en las zonas rurales está más acentuada”.

Indudablemente, para poner al día el catastro en varios municipios del país se requiere de mucha independencia y estar dispuesto a aguantar las presiones de familias poderosas de la región. “Si se hace la tarea de la actualización, se corrige un problema de entrada”, dice Bonilla, explicando que en el caso de Bogotá, con 2,5 millones de predios equivalentes al 15 % del total nacional, tiene el 45 % del avalúo.

Áclara que no se trata de que todos los municipios queden a la altura de la capital, pero sí se puede alcanzar una proporción que suba de los actuales \$1.078 billones de avalúo a unos \$1.500 billones, con lo cual se tiene un incremento de \$400 billones, y, teniendo en cuenta que el predial sea el 1 %, pues entonces se obtendrían \$400.000 millones adicionales.

Los catastros han dedicado un mayor esfuerzo a la formación y actualización de los inmuebles urbanos, lo que ha generado un atraso en la actualización de los bienes rurales, explica Clemencia Parra, presidenta de la firma del sector inmobiliario Unifianza.

Poner a punto el país en una nueva realidad catastral cuenta con muchos enemigos. “Sobre todo los que controlan la gran propiedad”, dice Bonilla. Por esta razón, aduce, el IGAC no puede delegar esa función y necesariamente tienen que hacerlo ellos. Lo que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi entregue como valor catastral es lo que los municipios tienen que utilizar como base de la liquidación del predial.

La presidenta de Fedelonjas reconoce que el desequilibrio genera una infratributación, que el Gobierno Nacional conoce. Indica que, a través del IGAC, “se vienen adelantando planes de formación, actualización y conservación catastral, con el fin de equiparar el avalúo catastral”.

El estudio presentado por Bonilla explica que la desactualización se presenta cuando el avalúo tiene más de cinco años o la propiedad está por formar. Esto sucede con el 20 % de los predios urbanos y el 58 % de los rurales.

La presidenta de Unifianza considera que “el hecho de que los bienes rurales tengan un avalúo catastral bajo frente a su valor comercial no implica que los contribuyentes estén siendo evasores, ya que están tributando sobre la base gravable establecida por la autoridad competente”.

El profesor de la Universidad Nacional insiste en que la brecha entre el avalúo catastral y el comercial es grande. En ciudades como Bogotá, Cali y Medellín se registra el mayor nivel de actualización catastral, y por detrás está el resto de municipios, que presentan mucha distancia entre los avalúos catastrales y comerciales. La mayor dificultad se registra en los municipios y áreas rurales, donde precisamente se concentran los centros vacacionales, casas de recreo y segundas residencias (sitios de descanso de los pensionados nacionales y extranjeros).

“Uno puede decir: mire cómo están subvaluados Cartagena, El Peñón, Melgar, Anapoima, Tolú, Coveñas y las áreas turísticas de Antioquia, Urabá y el Eje Cafetero”, destacó el analista. Los predios lujosos en estas zonas, valorados por encima de los \$1.000 millones, tributan sobre una base gravable que se encuentra entre los \$200 millones y los \$300 millones, insiste Bonilla en conversación con **El Espectador**.

El Gobierno considera que “la información catastral es fundamental para el fortalecimiento de las finanzas municipales, de la estratificación socioeconómica, del ordenamiento territorial, así como para el saneamiento de la propiedad, la formalización de la propiedad rural, la restitución de tierras y el fortalecimiento del mercado de tierras”.

“¿De quién es la responsabilidad de que se tribute por un valor cercano al valor comercial: de los contribuyentes o de quienes establecen los avalúos catastrales?”, se pregunta Clemencia Parra.

El impuesto predial recauda en la actualidad una cifra cercana a los \$4,5 billones con la actual estructura desactualizada. Podría llegar a los \$6 billones “si el resto del país hiciera la tarea y los avalúos catastrales se ajustaran, al menos, al 60 % de los avalúos comerciales, además de dinamizar el mercado de tierras”, remarca el estudio de Ricardo Bonilla.

La federación no cuenta con información que permita validar o refutar el monto que puede tener esa infratributación, advierte la presidenta de Fedelonjas. “El IGAC debe continuar con sus planes de formación, actualización y conservación catastral, y además contar con el apoyo de las alcaldías para incorporar esta actualización dentro del esquema tributario de los municipios”.