



Valor de la tierra en parcelas es más caro que el de los latifundios

Hay desigualdad en el pago del impuesto predial entre pobres y ricos.

Por: MARTHA MORALES MANCHEGO |
© 10:01 p.m. | 9 de mayo de 2016



Foto: Archivo / EL TIEMPO

Si el país está compuesto por 101,6 millones de hectáreas,



116

COMPARTIDOS

DIJARI IRIJAN

El 99,6 por ciento del total del territorio colombiano es rural y el 64 por ciento del área que catastralmente maneja el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Igac), en 995 municipios, está desactualizado, es decir, no hay una identificación clara del valor de las tierras.

Esto se refleja en que el precio del campo está estimado en solo 150 billones de pesos, según el Conpes 5852 del 2015, lo que corresponde al 13,2 por ciento del total del valor catastral del país, que a abril de este año fue de 1.134 billones de pesos, según el Igac.

Tal situación se debe, en parte, al atraso de más de 500 años que carga el avalúo de la propiedad rural, situación que ahonda la desigualdad en el campo. (Lea: [Se robaron el dinero del impuesto predial en Medina, Cundinamarca](#))

Por ello, si el Estado quiere reducir las brechas entre ricos y pobres, y lograr un buen plan de formalización y restitución de tierras, debe hacer la actualización catastral, a lo que la mayoría de los colombianos le temen porque lo asemejan a alza en el predial.

No obstante, la urgencia es otra. Poner el avalúo en su punto evitaría lo que sucede ahora: **el valor de la tierra de las pequeñas parcelas está más al día que el de los grandes latifundios**. Es decir, actualmente el recaudo del impuesto estaría soportado por los pequeños propietarios del área rural. (Además: [Unos 100 mil millones de dólares por fuera del país no pagan impuestos](#))

Ricardo Bonilla, integrante de la Comisión de Tributaristas que propuso los puntos claves de la próxima reforma tributaria, destaca la importancia de afinar el predial.

Si bien cree que es uno de los impuestos más progresivos en el país, solo se aplica en zonas urbanas, porque en lo rural la evasión es alta, sobre todo de grandes propietarios. (Además: [Censo del agro confirma fuerte atraso del campo colombiano](#))

Todo, porque “los avalúos más aproximados son los del minifundio, en los que están avaluados el terreno y la casa, mientras que en el latifundio, **donde puede haber muchas hectáreas y una sola casa, le ponen el mayor valor a la casa, no a la tierra**”.

Terreno desconocido

Según las cifras del Igac, contando solo los 995 municipios que catastralmente manejan (hay cuatro catastros independientes: Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia), a la cifra de desactualización del avalúo rural se le suma que hay un 8 por ciento del territorio del que no se conoce nada (por formar). Es decir que si el país está compuesto por 101,6 millones de hectáreas, de las cuales 101,2 son área rural, **solo 28,4 millones de hectáreas pagan el predial en el campo como debe ser**.

Más grave aún es que la mayor parte de la actualización se da en los micropredios (de una hectárea o menos), según las cuentas del Igac, en las que se establece que el 49 por ciento de lo que está inscrito en la base catastral tiene áreas inferiores a una hectárea. **De estos, el 80 por ciento tienen menos de media hectárea**.

Todo conduce, según Bonilla, a que “fincas de recreo, segundas y terceras viviendas en zonas rurales exclusivas de Cartagena o Girardot, tributen sobre una base gravable de entre 200 y 300 millones de pesos, cuando a veces su valor comercial supera los 1.000 millones”. **Hay que recordar que, por ahora, el valor catastral es el 60 por ciento del comercial**.

Para el presidente de la Federación de Municipios, Gilberto Toro, en términos de predial hay de todo, pero reconoce que en las zonas con grandes latifundios es donde existe menos actualización catastral. Incluso, anota, hay presiones a los concejos municipales para que no se actualice. (Lea: [Analfabetismo en niños que viven en campo colombiano alcanza 11,5 %](#))

Evasión en cadena

El atraso del predial golpea no solo las finanzas de los municipios, sino la bolsa nacional de recursos del Estado. Esto, porque no actualizar el valor real de la tierra podría dejar por fuera del radar del impuesto a la riqueza a muchos terratenientes. Así lo sostiene Bonilla, a partir de su experiencia como secretario de Hacienda de Bogotá.

“La discusión sobre el predial no ha sido tanto por este impuesto, sino por el gravamen a la riqueza. **El primero se cobra predio a predio, y en el de la riqueza se acumulan predios**. Si usted los actualiza, pasa a umbral de impuesto. En Bogotá sucedió: casi 200 contribuyentes pasaron de no pagar tributo a la riqueza a ser sujetos de este, solo al actualizar el catastro”.

El impacto de la actualización catastral no solo sería en equidad, sino en las finanzas de los municipios, pues, si en la actualidad, con todo y la alta desactualización, se recaudan 4,5 billones de pesos, **“podría superar los 6 billones si se hiciera la tarea y los avalúos catastrales se ajustaran, al menos, al 60 por ciento de los avalúos comerciales”**, expresa Bonilla.

Para enderezar todos estos caminos, el director del Igac, Juan Antonio Nieto, confirmó que el Gobierno alista un Conpes que se expediría en el segundo semestre del año. (Lea: [83 % de niños campesinos menores de 5 años no va al colegio](#))

“Tras la identificación de las carencias que tiene el catastro, se harán algunas apuestas para el desarrollo de los municipios y para la puesta en marcha de un sistema catastral con enfoque multipropósito, **es decir que involucre aspectos además del recaudo; y será clave, principalmente, para las zonas presas del conflicto**”, concluyó.

‘El próximo Conpes será clave’

Según el director del Igac, Juan Antonio Nieto, la actualización del catastro con la nueva metodología multipropósito tardará entre siete y diez años. Para ello –dijo–, el próximo Conpes será clave, pues le dará más ‘dientes’ al Igac, en línea con algo que quedó en el Plan de Desarrollo: “La delegación de las competencias a los municipios, cumpliendo ciertos requisitos y con la firma de un convenio”, anotó Nieto.

La idea de entregarles el catastro a los que puedan demostrar que tienen capacidad financiera, operativa y administrativa les permitirá encargarse de la formación catastral, la actualización, la conservación de este o de las tres a la vez.

“Y si los municipios a los que se escoja para delegarles el catastro no cumplen, el Igac recogerá de nuevo la función y sancionará. Por eso también se adelanta un estatuto catastral”, indicó. En cuanto al catastro multipropósito, habrá nueve municipios en un plan piloto, para que el Estado conozca costos y tiempo de la actualización.

MARTHA MORALES MANCHEGO

Redacción Economía y Negocios