

**ANÁLISIS COMPARATIVO DEL IMPUESTO PREDIAL CON VALORES
CATASTRALES Y EL IMPUESTO PREDIAL CALCULADO CON VALORES
COMERCIALES EN UN SECTOR DE LA COMUNA 15 GUAYABAL**

GIOVANNI DE JESUS ARANGO ORREGO

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA
DECANATURA DE POSGRADOS
ESPECIALIZACION EN GERENCIA FINANCIERA
MEDELLIN
2008**

**ANÁLISIS COMPARATIVO DEL IMPUESTO PREDIAL CON VALORES
CATASTRALES Y EL IMPUESTO PREDIAL CALCULADO CON VALORES
COMERCIALES EN UN SECTOR DE LA COMUNA 15 GUAYABAL**

GIOVANNI DE JESUS ARANGO ORREGO

**Monografía para Optar al Título de
Especialista en Gerencia Financiera**

Asesores

Técnico:

**Juan Pablo Barrero
Ingeniero Catastral y Geodesta**

Temático:

**Jairo Ángel Díaz
Ingeniero Industrial**

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA
DECANATURA DE POSGRADOS
ESPECIALIZACION EN GERENCIA FINANCIERA
MEDELLIN**

2008

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	4
OBJETIVOS	6
Objetivo General	6
Objetivos Específicos	6
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	7
JUSTIFICACIÓN	9
MARCO TEÓRICO	10
ANTECEDENTES HISTÓRICO	10
EL CATASTRO EN EL MUNDO ANTIGUO	10
EL CATASTRO ESPAÑOL	11
Catastro en el siglo XVIII	12
Catastro en el siglo XIX	13
Catastro en el siglo XX	17
CATASTRO EN ARGENTINA	18
CATASTRO EN MÉXICO	22
EL IMPUESTO PREDIAL EN COLOMBIA	23
METODOLOGÍA	27
INDICES DE ESTUDIO	37
ANÁLISIS DE RESULTADOS	39
CONCLUSIONES	44
BIBLIOGRAFÍA	46
ANEXOS	47

INTRODUCCION

El impuesto Predial es una renta del orden municipal, de carácter directo, que grava los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio de Medellín. Está autorizado por la Ley 44 de 1990 y el Decreto 1421 de 1993.

Es un gravamen real que recae sobre los Bienes Inmuebles del Municipio de Medellín y se genera por la existencia del predio. La base del impuesto predial es el avalúo catastral resultante de los procesos de formación, actualización de la formación y conservación conforme a la Ley 14 de 1983. El sujeto pasivo del impuesto Predial es la persona natural o jurídica, propietaria o poseedora del predio, ubicada en la jurisdicción del Municipio de Medellín y responderá conjuntamente por el pago del impuesto, el propietario y el poseedor del predio.

Los avalúos practicados por la Subsecretaria de Catastro se realizan con base a lo estipulado en el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1420 de 1998, hace referencia al tema de avalúos en cuanto a las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinara el valor comercial de los bienes inmuebles.

El valor comercial de un inmueble, se determina por el precio más probable por el cual se pagaría en el mercado, donde comprador y vendedor, actuarían libremente. La determinación del valor comercial, se determina a través de un avalúo, refrendado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad quien haga las veces o personas naturales o jurídicas de carácter privado autorizados por las lonjas de propiedad a raíz donde se encuentre ubicados. EL avalúo catastral de un inmueble se determina a través de la consideración de los valores del terreno y la edificación, por medio de un procedimiento en el cual, para el terreno se tiene en cuenta el uso de la zona geoeconómica y para la edificación a las condiciones físicas de la construcción, entre otras características para los dos ítems.

A través de este trabajo se pretende analizar cuál sería el impacto generado en los hogares de un sector de la comuna 15 Guayabal, debido al pago del impuesto predial con base en el valor comercial de sus inmuebles y no en el valor catastral de los mismos, esto mediante la determinación de una muestra de inmuebles, con sus respectivos valores comerciales y catastrales, calculando los impuestos prediales correspondiente en el uso residencial para ambos valores, y determinando posibles comportamientos socioeconómicos con este medida.

OBJETIVOS

Objetivo General

Determinar el impacto socioeconómico, que generaría el cobro del impuesto predial, sobre el valor comercial de los bienes inmuebles en la comuna 15 Guayabal.

Objetivos Específicos.

- Referenciar internacionalmente, el cobro del impuesto predial y analizar su naturaleza y aplicación.
- Determinar la variación promedio del valor catastral con relación al valor comercial en un sector de la comuna 15 Guayabal.
- Determinar el aumento en las bases gravables del impuesto predial para el sector de Guayabal comuna 15 y cual es la variación con respecto a lo facturado.
- Analizar cuales serian las implicaciones sociales del cobro del impuesto predial al valor real con respecto al actual.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El estudio del impuesto predial ha constituido uno de los temas de investigación más importantes dentro del área de las finanzas públicas locales, por su importancia como fuente de financiación municipal y su impacto sobre diferentes agentes económicos. La literatura sobre este tema se concentra principalmente en la incidencia del gravamen y en menor medida en los determinantes de la base y de la tarifa del impuesto.

Es por lo anterior, que el impuesto predial ha tomado gran importancia en los últimos años. Recordemos que la ley obliga al municipio a la actualización periódica de sus sistemas catastrales y que con ello se genera un importante aumento por concepto del impuesto predial. Así, el buen comportamiento en el impuesto predial tuvo que ver con la actualización y la conservación de los predios distribuidos por toda la ciudad. El impuesto predial ha crecido en términos reales a tasas de 28.5% y 10.0% en 2004 y 2005 respectivamente. Esto ha significado un incremento de los ingresos tributarios y una menor dependencia de las transferencias del gobierno nacional, lo que brinda una mayor autonomía financiera al municipio.

Para el municipio de Medellín según lo determina, la Ley 223 de 1995 en el Artículo 79 Parágrafo 2º El avalúo catastral de los bienes inmuebles urbanos no podrá ser inferior al cuarenta por ciento (40%) de su valor comercial. Se tiene que el avalúo catastral puede representar desde el 40% hasta el 100% del valor comercial de inmueble, donde el promedio encontrado en el municipio es aprox. del 40% al 60% del valor real de la propiedad, sobre este porcentaje del valor real, se realiza el cobro del impuesto predial que puede en promedio significar el 11% de este valor anualmente.

Sin embargo lo ideal para el cobro del impuesto predial no es que se realice sobre un 40% o un 60% del valor real del bien inmueble sino sobre el 100% de este mismo, esto permitiría un saneamiento del mercado inmobiliario y una

veracidad en las transacciones inmobiliarias efectuadas, además de permitir a las entidades gubernamentales una mejor base de datos para la realización y análisis del comportamiento inmobiliario en la ciudad y/o un sector determinado, para el caso de este estudio, el sector en el que se quiere estudiar este problema, se encuentra en la comuna 15 Guayabal, barrio Cristo Rey.

JUSTIFICACIÓN

Al identificar cual sería el monto de impuesto predial facturado y recaudado con respecto al 100% del valor comercial de un bien inmueble, podríamos observar el comportamiento de los valores, su influencia en el mercado inmobiliario, su impacto socioeconómico, tanto en los contribuyentes así como en los entes públicos que recaudan y utilizan estos dineros. Sin embargo hay que aclarar que para el caso de este trabajo no es posible realizar este estudio para toda la extensión del municipio de Medellín, ya que esto requeriría de mayor personal capacitado, tiempo de ejecución y fondos para realizarlo, es por esto que el estudio se delimitará en un sector de uso residencial ya que es el mayor comportamiento presentado en las ciudades y en muestra adecuada de predios para los propósitos de este estudio, localizada en la comuna 15 Guayabal en el barrio Cristo Rey, para una manzana de 46 predios.

MARCO TEÓRICO

ANTECEDENTE HISTÓRICO

El suelo como recurso fundamental de cualquier ciudad, así como las construcciones adheridas a él, es desde la época prehispánica hasta nuestros días, objeto de estudio para realizar las actividades conducentes a su clasificación, registro y el establecimiento de impuestos ligados a su propiedad. El catastro es, en cada país, fruto de su historia, cultura, sistema de valores y entorno económico legal y político, por ello no puede ser tratado con carácter general e independiente del contexto socioeconómico presente en cada país.

EL CATASTRO EN EL MUNDO ANTIGUO

Las primeras mediciones de una forma sistemática y ordenada se hicieron en el antiguo Egipto, y sobre todo en la época de Ramsés II (1333 a. C.) En esta época se establecieron unos impuestos sobre la tierra parcelaria y quedan planos como el mapa de Nubia realizado por Sesorio y que se conserva en el Museo de Turín.

Algunos autores entienden que el origen del Catastro se sitúa en la antigua Grecia, donde por primera vez se establece el impuesto sobre las tierras del Ática para costear los gastos de la república de Ateniese.

En la época Romana, fue Tulio el que estableció un catastro renovable cada cinco años y posteriormente Augusto hizo realizar un catastro general del imperio Romano. La elaboración se encargaba a especialistas en las técnicas de medición y valoración, que a su vez eran supervisadas por inspectores y compradores. Los planos eran elaborados de forma imperfecta y como complemento se utilizaban otros índices tales como la cantidad de simiente necesaria para la siembra, el tiempo de labranza etc.

EL CATASTRO ESPAÑOL

Para el caso específico de España, base del catastro hispanoamericano, en la ocupación árabe, el gobernador de la época, en el año 721 mando realizar un registro del territorio. Posteriormente sobre la Edad Media, prácticamente desapareció el catastro, por caracterizarse por ser la propiedad señorial (militar o eclesiástica).

Se puede considerar que los primeros intentos serios de realizar un catastro en España, se remonta al reinado de Felipe II (1559 – 1579) que encargo a Pedro Esquivel, en 1575 un mapa cartográfico de Castilla. No obstante, habrá que esperar al reinado de Felipe V (1700) para que el catastro aparezca con fines claramente recaudatorios. No prospero el intento.

Con pequeñas variantes aparece el Catastro de Patiño en Cataluña, el Catastro Equivalente en Valencia, la única contribución en Aragón y la Talla General en Mallorca.

Este catastro se caracteriza por ser un “catastro de cupo”, es decir la Hacienda Real fijaba una cantidad global a recaudar, a partir de estimaciones mas o menos arbitrarias, y posteriormente en cada una de las cuatro “provincias”, las instituciones repartían esa cantidad en cupos o entidades territoriales menores, hasta fijar lo que debían pagar cada vecino .

Así desde Felipe V hasta la reforma de Mon(1845), existieron en España tres sistemas fiscales distintos:

- Corona de Aragón (Aragón, Cataluña, Mallorca y Valencia).
- Corona de Castilla.
- Provincias exentas (Vascongadas y Navarra).

Catastro en el siglo XVIII

El siglo XVIII fue la época de implantación de los catastros europeos.

En España y en el reinado de Felipe V, se elimina el sistema institucional de auto gobiernos del reino de Aragón y se empeña un esquema de contribución en beneficio de una mayor recaudación para la Hacienda Real. Es decir se aprovecho la situación política para que las contribuciones de los reinos de Aragón se equiparasen a las Rentas Provinciales de Castilla en su carga fiscal para la Hacienda Real. Así surgieron nuevas figuras impositivas que se llamaron:

- ✓ Contribución Única en Aragón
- ✓ Catastro de Patiño en Cataluña (1715 - 1845)
- ✓ Talla General en Mallorca
- ✓ El equivalente en Valencia
- ✓ El Catastro de Castilla: El Catastro de Ensenada, 1749

En Castilla la Hacienda Real basaba el impuesto de tipo indirecto, en dos partidas fundamentales las Rentas Generales y las Rentas Provinciales.

Las Rentas Generales estaban formadas por derechos de adunas, tabacos y monopolios, trafico de ganado.

Las Rentas Provinciales grababan el consumo por impuestos por el trafico de productos por el interior, pero su aplicación era compleja .Por ello, Fernando VI que siguió a Felipe V, encargo un proyecto de Única Contribución en Castilla y así surgió el Catastro Fiscal de Marques de Ensenada 1749. Este catastro pretendió ser un impuesto directo proporcional a la riqueza. Para ello se pretendió realizar unos documentos catastrales de riqueza por pueblos con declaraciones de linderos. Cultivos. Calidades y superficies, pero no se precedió a medir de modo general salvo casos extraordinarios. Aunque si se ordenaba la confesión de planos geográficos de territorio la resistencia de pueblo en una contribución única hizo fracasar el proyecto.

Cuando todo estaba dispuesto para la puesta en marcha la reforma, vino la caída del Marqués de Ensenada en 1754 y el proyecto quedó anulado hasta con la llegada en Nápoles del nuevo rey Carlos III encargó a Esquilache En 1760, la constitución de la segunda Junta de la Única Contribución, pero a su vez, por la resistencia pasiva y entorpecimiento burocrático, fracasó la puesta en marcha en Castilla de un impuesto basado en la equidad distributiva. Cabe reseñar que fue en esta época cuando se creó un primer registro jurídico de la propiedad en España, una pragmática del 31 de enero de 1768 creó los llamados (oficios de hipotecas o contaduría de hipotecas).

Así continuó en España con pequeñas variaciones hasta la Reforma Tributaria de Mon en 1845. En Europa ya se acompañaba de un mapa, realizado por medición geométrica en todas y cada una de las parcelas, este tipo de catastro fue seguido hasta 1886 y se fue extendiendo a otros territorios Mantua, Trentino, etc. En Ginebra desde 1711 también se utilizaban planos muy detallados de los pueblos para el reparto de impuestos así fue extendido a otras regiones Piamonte, Sajonia, etc.

Catastro en el siglo XIX

El siglo XIX empezó con la caída del antiguo régimen y sustituido por el Estado de derecho contemporáneo. Fue en 1789 el año de la revolución Francesa, el que marcó un período de revoluciones literales, que cambió el régimen de tributación, que hasta entonces había favorecido a grupos privilegiados y a veces participes directos de los ingresos de la Corona.

En aquella sociedad básicamente agraria se vio al catastro como la herramienta de modernizar la Hacienda y el Estado, el catastro iba hacer un arma al servicio de los revolucionarios. Este ya no sería, como el siglo XVIII, un catálogo de parcelas descritas verbalmente se pretendía que el catastro viniese apoyado en una cartografía producto de la medición técnica sobre el terreno justificando un soporte firme a la repartición del impuesto.

en Francia en 1790, se optó por un catastro parcelario de alta precisión apoyado en triangulaciones geodésicas con planos a escala 1/ 20000 para mediciones geodésicas 1/ 5000 para cultivos y 1/2000 para los parcelarios este catastro por limitaciones técnicas, avanzaban muy lento a pesar que las labores técnicas se recorría a los ingenieros de montes y calzadas, en 1795 se crearon la Escuela Nacional de Geografía, cuyo objetivo fue titular con 600 topógrafos al año para fines catastrales, objetivo que ya al año siguiente por recorte presupuestario bajo a 50 graduados .pero la realización de un catastro con tanto rigor técnico era material mente imposible y con la llegada al poder en 1799 de Napoleón, se opto por la reducción en exigencias de precisiones de la topografía catastral y realización del catastro por masas de cultivo, en lugar de por parcelas para posteriormente en 1807 volver a realizar un catastro parcelario.

El grave error del catastro napoleónico fue que su finalidad era exclusivamente fiscal, y sin deslinde contradictorio de las parcelas y por lo tanto sin defecto jurídico. Paralelo a el Alemania entre el siglo XVI y XIX presenta gran diversidad catastral entre sus regiones, pero es en este siglo cuando optó por un modelo de carácter jurídico, obligado por la institución del libro de propiedad, que exige que la transferencia de sociedad este vinculada con la inscripción en el libro de Propiedad. No obstante en Alemania la dependencia es diferente en cada provincia y estado.

En 1837, con Mendizábal se crea la primera Contribución Territorial de la historia de España, aunque no llevo a recaudarse.

En 1845, reinado de Isabel II se crea una comisión Estadística y se establece la “contribución de inmuebles cultivo y ganadería “, contribución territorial directa y puesta en todo el Estado, salvo en Vascongadas y Navarra. A esta contribución se la conoce como Reforma Tributaria de Mon. Las líneas maestras eran que englobaban en un único impuesta la contribución rustica y urbana y repartía el impuesto por cupos, olvidando el ideal de una cota tributaria uniforme, pero gravaría la tierra y también el cultivo y la ganadería. Se fijaba una cantidad precisa por provincias, las cuales asignaban a los Municipios la cota, que estos repartían entre los hacendados.

Se crearon los mapas de las provincias y una estadística de la riqueza. Para poder recaudar esta contribución, se creó un sistema de información sobre la riqueza, llamado Amillaramiento (1850) sistema que se utilizaría hasta entrando el siglo XX. Pero el sistema dejaba en manos de los contribuyentes la decisión técnica de informar los datos de su riqueza, así sucedió que en el primer amillaramiento se ocultó el 40% de la superficie reconocida hasta entonces.

A pesar de su falta de rigor, eran unos documentos por pueblos y elaborados por la junta pericial en la cual se indicaba el tipo de tierra, calidad, clasificación, gastos de explotación y el líquido imponible por hectárea.

El amillaramiento era una lista de parcelas que pertenecían a un propietario en ese término. El amillaramiento era firmado por la Junta Pericial y por el Ayuntamiento.

En 1856 se creó la Comisión de Estadística General del Reino, primer órgano no militar y con competencia en el ámbito geográfico. Esta comisión, presidida por Narváez se dividiría en cuatro secciones, la primera se dedicaría a levantar la carta geográfica de España y los planos topográficos para la aplicación catastral y la tercera sección a la realización del catastro de la riqueza territorial.

En 1857, la Comisión Estadística, encargó a la Comisión del Mapa de España trabajos con fines catastrales y en fase piloto, se empezó por la provincia de Madrid, en el partido Getafe. Para ello el brigadier Celestino de Piélagos, contó con dos taquímetros, dos teodolitos, siete brujas, nueve planchetas y nueve cadenas de agrimensor. La primera operación consistía en la demarcación del término municipal, luego polígonos y parcelas. Para ello se realizaron triangulaciones en planos de 1/5000, dibujando sobre el papel cuadriculado los ríos, caminos y puntos notables. El polígono se trazaba midiendo los ángulos con brújula de agrimensor y las distancias a pasos. El resultado era un catastro por masas de cultivo. Pero este tipo de catastro lleno de errores métricos y sin identificación de parcelas poco interés despertó. En 1859 Piélagos, ordenó que se transformara a planos parcelarios. Este mismo año se promulgó la ley para la medición del territorio, indicándose que el mapa topográfico nacional se apoyase en triangulaciones geodésicas, de primer, segundo y tercer orden y

sobre el se levantaría el plano parcelario. En aquella época estuvieron trabajando en catastro el italiano Ignacio Porro y en geodesia Carlos Ibáñez de Ibero.

Estos trabajos fueron Experimentales y no se extendieron al resto de provincias ni municipios. En 1859 se creó la Escuela Práctica de Ayudantes para trabajos de medición del territorio. En 1861 se promulgó la ley Hipotecaria en la que una vez mas se decidió mantener por separado el sistema jurídico y fiscal del catastro.

A finales del siglo XIX, se hizo un estudio en Europa para informar sobre los sistemas de catastro existentes, este estudio reflejaba una Europa en la que se había generalizado la elaboración del catastro para recaudar contribuciones directas sobre la propiedad inmobiliaria con una cierta equidad; solo en dos países no existía el catastro por aquellas fechas Inglaterra y España. El resto de las naciones se habían ido descartando por unos de los modelos catastrales esbozados a lo largo del siglo: el modelo germánico y el modelo latino.

Los sistemas catastrales del área germánica eran en general reconocidos como los mas perfectos, no sólo por la mayor precisión técnica de los trabajos topográficos, sino sobre todo por que funcionaba en conexión con un sistema positivo o real de registro de la propiedad: el catastro servía como documento de base para confirmar oficialmente las transferencias de derechos reales sobre las parcelas, de modo que los contratos privados solo surtían efecto a partir de su inscripción en el Registro; este tipo de catastro llamado Jurídico por su valor probatorio de la propiedad, exigía el previo deslinde y amojonamiento de todas las parcelas con intervención de las partes interesadas.

Por el contrario, los países mediterráneos de finales del siglo XIX, seguían apegados al modelo catastral marcado por Francia a comienzos del siglo. Mantenían catastro de finalidad puramente fiscal, menos precisos que los alemanes, sin valor jurídico, sin apoyarse en un deslinde contradictorio previo de las parcelas y separados por un Registro de la Propiedad de tipo negativo personal; es decir, un sistema en el que se mantenía la desconfianza individualista del primer liberalismo hacia todo el control del estado sobre la sociedad civil; en consecuencia, regia el principio jurídico de que la validez de

los contratos depende sólo del propio convenio entre las partes, sirviendo la inscripción registral-voluntaria como presunción de titularidad, pero no como perfeccionamiento de los convenios ni como prueba de los mismos. La inexistencia de una coordinación entre el Catastro y el Registro de la propiedad hace que sus informaciones no guarden correspondencia alguna, problema continuamente denunciado, pero en cuya solución se ha avanzado muy lentamente.

Catastro en el siglo XX

Básicamente el Catastro es reconocido como un catastro fiscal, que ha de sustituir a los Amillaramientos como base documental de la contribución territorial rústica y pecuaria. Pero simultáneamente, puede decirse que desde la misma ley de 1906, el catastro es concebido como un catastro Topográfico y Parcelario, es decir, que la descripción literal de las fincas ha de venir acompañada de una representación cartográfica a gran escala de la distribución parcelaria del territorio rústico.

La Ley de marzo de 1906 llamada Ley de Catastro, es la que por primera vez llega a definir la parcela como la unidad básica del catastro y con ello el reparto individual y objetivo del impuesto territorial. Esta ley fue el producto entre lo deseable y lo posible y se decantó por el modelo fiscal de Francia. Esta Ley estableció que la formación del Catastro se efectuara en dos etapas consecutivas:

La primera de Avance Catastral, en la que se levantaron planos de términos municipales y con consignación literal de las parcelas o coquización.

Una segunda fase con el levantamiento Topográfico de lindes, para obtener el Catastro Topográfico Parcelario.

La primera fase, Avance Catastral, incluía no sólo la medición topográfica de pueblos y grandes masa de cultivos, si no también el levantamiento de croquis a mano alzada de las parcelas.

La ley 3 de abril de 1925 con su reglamento del 3 de mayo de 1928 establece en España el Catastro Topográfico Parcelario.

Indica que el catastro, además de fiscal y parcelario, ha de ser a si mismo un catastro jurídico; en virtud de esta cualidad el catastro se convertiría en el documento administrativo que acreditaría el dominio jurídico del suelo rustico. Mas recientemente se ha señalado que el Catastro podía cumplir nuevas funciones, caso de que su base de datos, tanto la documental como la cartográfica, se encontrara actualizada e informatizada.

Como puede suponerse, la confección de un catastro con una finalidad exclusivamente fiscal posee un grado de dificultad técnica muy diferente así se pretende que dicho catastro sea simultáneamente Parcelario y/o jurídico.

Se sustituirá el croquis a mano alzada que dibujaba el geómetra croquizador en el avance catastral y se levantara por topografía clásica el plano parcelario, previo levantamiento de actas de deslinde de los propietarios. Quedando suprimidas la recogida de hojas declaratorias y que las parcelas quedaran definidas, deslindadas y superficiadas topográficamente, como así mismo las subparcelas de diferentes cultivos que las integren.

CATASTRO EN ARGENTINA

La llegada de los españoles al territorio sudamericano trajo consigo el régimen de publicidad inmobiliaria inspirado en la legislación vigente en ese país, el cual fue materializado en las Leyes de Indias y Toro. Estas normas disponían sobre la adquisición del dominio y preveían la demarcación de las parcelas, antes de proceder a su atribución en forma de *peonías*, *solares*, *suertes* e *mercedes*, esta exigencia que no siempre fuere respetada.

A partir de la Revolución del 25 de mayo de 1810, parte de la tierra que pertenecía a la Corona española pasó a ser pública, surgiendo así la necesidad de estructurar un sistema de publicidad inmobiliaria que permitiese

administrar el territorio nacional. El proceso de estructuración institucional fue lento y solamente en 1824 fue creada la Comisión Topográfica de la Provincia de Buenos Aires con la función de sentar las bases para estructurar un sistema de información a partir del plano topográfico del territorio provincial. Dos años después, en 1826, un Decreto Patrio transforma a la citada Comisión en Departamento Topográfico, dándole a estas mayores atribuciones. Esta nueva institución es considerada uno de los primeros catastros con efectos civiles del mundo, después del *Census Romano*, siendo inclusive anterior a los célebres catastros suizos de los cantones 41 de Vaud 1826 y de Ginebra de 1841. Este organismo es considerado cuna del catastro argentino debido a que en él constaban los actos de mensura efectuados por Agrimensores, siendo compuesto por un registro gráfico y otro alfanumérico.

La Constitución Nacional de 1853 consolida la organización nacional sobre la estructura representativa, republicana y federal, preservando la soberanía de las provincias (es importante destacar que la potestad de administrar el territorio provincial nunca fue delegada al poder nacional). De esta forma, los Departamentos Topográficos fueron siendo organizados paulatinamente en todas las provincias y si bien cada una adoptó formas diferentes, se mantuvo el objetivo común de ubicar los títulos de propiedad y reconocer el territorio de su jurisdicción. En la Provincia de Santa Fe, por ejemplo, el Departamento Topográfico fue creado por ley en diciembre de 1862 con la función de registrar los títulos de dominio. Contemporánea a su vecina, la Provincia de Córdoba crea en el mismo período su Departamento Topográfico, realizando asentamientos en el Registro de Títulos de Propiedad Particular a partir de 1969. El resto de las provincias también trabajó en la estructuración de los organismos responsables por la generación y administración de los datos territoriales y antes de 1890 otras 14 provincias ya habían delineado sus Departamentos Topográficos los cuales, con el pasar del tiempo, se transformaron en Catastros Territoriales.

En septiembre de 1869 la Ley 340 aprueba el Código Civil Argentino el cual pasa a regir a partir del 1º de enero de 1871. En lo que se refiere a la cuestión de tierras, la norma estableció el sistema de título de modo para adquirir la

propiedad inmueble, pero como no imponía un sistema de registro para dar publicidad a los actos, los catastros y los registros quedaron al margen del tráfico inmobiliario. En ese contexto las provincias decidieron estructurar un organismo administrativo que publicitase los títulos a través de la inscripción, como única forma de tornarlo oponible a terceros y en 1879 la Provincia de Buenos Aires crea su Registro de la Propiedad. Este nuevo organismo, por ser particular y no tener sustentación legal de obligación de inscribir, poco aportó para el sistema de publicidad territorial.

Inspirado en la acción bonaerense, el Congreso Nacional sanciona en 1880 la Ley Nº 1144 que institucionaliza el Registro de la Propiedad de la Capital Federal el cual inició sus actividades con administración de particulares en 1882. Los problemas ocasionados por la administración privada exigieron una reformulación del sistema de registro y en 1902 la Ley Nº 4087 transforma el registro de la Capital del país en un organismo público, acción esta que fue seguida por varias provincias,

Las divergencias existentes entre los legisladores llevaron al gobierno nacional en 1926 a designar una comisión para resolver la cuestión de falta de publicidad inmobiliaria registral. Seis años después dicha comisión presenta un proyecto que establecía la realización de la mensura previa a la matriculación del inmueble, el cual recibió numerosas críticas y fue nuevamente modificado. Cuatro años más tarde surge el Proyecto de la Comisión Reformadora del Código Civil, también conocido como Proyecto de la Comisión de 1936.

En 1952 se sanciona la Ley Nº 14.159 con el objetivo de regular el catastro de los territorios nacionales, creando inclusive la Dirección Nacional de Catastro, abriéndose así la posibilidad de que las provincias incorporen los parámetros de la norma en sus legislaciones, lo cual no ocurrió. A Partir de 1958 los rumbos de la publicidad inmobiliaria comenzaron a cambiar en Argentina con la creación de dos importantes instituciones:

- La Federación Argentina de Agrimensores– FADA , cuyos miembros lucharon fervorosamente para rescatarla figura del Agrimensor y

reincorporarla al sistema de publicidad inmobiliaria mediante la atribución de autenticidad de sus actos de levantamiento y,

- El Consejo Federal de Catastro que, integrado por todos los organismos catastrales del país, fue creado con la finalidad de promover, coordinar y orientar la ejecución de las tareas relativas al Catastro Territorial de la República en sus aspectos físico, económico y jurídico, que tienen a su cargo el Estado Nacional, y los Estados Provinciales, como titulares en sus jurisdicciones del poder de policía inmobiliaria catastral.

En 1973 fue colocado otro marco en la historia de la legislación de tierras de la Argentina a través de la sanción de la Ley Nacional de Catastro N° 20440. Esta norma establecía procedimientos uniformes para todo el país y, no obstante haya sido redactada con el objetivo de dar apoyo material a la publicidad de los derechos reales sobre los inmuebles, su vigencia fue truncada por el Decreto-Ley N° 22287 de 1980, el cual suspendió los artículos 5 al 57 permaneciendo así hasta el presente.

En el período comprendido desde el inicio de 1990 hasta mediados de 1993, 18 de las 23 provincias argentinas iniciaron proyectos de desarrollo catastral con financiamiento a través del préstamo del Banco Mundial en el marco del Programa de Saneamiento Financiero y Desarrollo Económico de las Provincias Argentinas (PSF y DEPA), continuando luego a través del Programa de Desarrollo Provincial.

En términos generales actualmente podría afirmarse que los catastros argentinos están paulatinamente transformando su modelo tradicional jurídico-geométrico económico hacia la multifinalidad. Esto se percibe en la reformulación de la estructura de las instituciones catastrales las cuales han ampliado sus funciones a través de la incorporación del área de cartografía básica y temática y de la implantación de sistemas de información polivalentes de base parcelaria.

CATASTRO EN MÉXICO

Localizado en la parte norte del continente americano, con una extensión territorial 1.964.375 klmtrs², que lo colocan en la posición decimo cuarta a nivel mundial entre los países ordenados por su superficie.

El impuesto predial en México es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de los bienes inmuebles, todo impuesto para su cálculo contiene una estructura con elementos básicos, los cuales se establecen en la ley fiscal respectiva; estos elementos son:

- *Objeto*: Es la propiedad o posesión de predios urbanos, rurales y las construcciones permanentes que en ellos existen.
- *Sujeto*: Es la persona física y moral a quien se le cobra el impuesto predial.
- *Base*: Es la cantidad sobre la cual se calcula el impuesto predial vasado en el valor catastral.
- *Tasa*: Es el porcentaje que se aplica a la base para obtener el monto del impuesto predial. Tres momentos históricos, han sido parte-aguas en la evolución del municipio Mexicano, momentos que se reflejan en la Reforma del Impuesto Predial en México.

La Reforma Constitucional de 1917, fue el reconocimiento del municipio como nivel de gobierno y el reconocimiento de su vocación social de 1917, en la que se le reconoce autonomía, prohibiendo cualquier intervención en lo administrativo de las autoridades ajenas al ayuntamiento, estableciendo además una relación directa entre el Ayuntamiento y el Gobierno del Estado

El constituyente de 1917 se da a la tarea de organizar el sistema de gobierno Mexicano, reconoce en consecuencia dos órdenes jurídicos, el federal y el estatal; de este ultimo, hace al municipio la base de su organización política y administrativa.

La reforma Constitucional de 1983, habla de la municipalización de las Contribuciones Inmobiliarias y se dio en febrero de 1983, cuando se publica la reforma al artículo 115, en la que el constituyente reconoce la necesidad de fortalecer financieramente al municipio, como premisa fundamental para consolidar su autonomía. Se preocupa el constituyente por garantizar un espacio tributario exclusivo al municipio y lo hace otorgándole las contribuciones inmobiliarias.

Con la reforma se determina “que la hacienda municipal se toma entre otros, ingresos por las contribuciones que los congresos locales establezcan, pero en todo caso aquellos sobre la propiedad inmobiliaria, su fraccionamiento, su división, consolidación, traslación y mejoras, así como las que tengan como base el cambio del valor de los inmuebles”.

El artículo 115 establecía celebrar convenios con el gobierno estatal, a fin de que continuara administrando dichos impuestos fijándose los convenios respectivos un porcentaje sobre la recaudación por el servicio de administración proporcionado, mínimo que oscilaba entre el 20 y 30% en los diferentes estados.

Con las reformas se propuso lo siguiente: Tablas de valores unitarios al suelo y la construcción, cuotas y tarifas de contribuciones y los valores unitarios del suelo deben ser equiparables con los del mercado.

Los Municipios propondrán a la legislatura local las tablas de valores unitarios del suelo y la construcción, con la base en las cuales se deberá pagar sus contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

EL IMPUESTO PREDIAL EN COLOMBIA

El impuesto predial es un tributo municipal que grava la propiedad raíz con base en los avalúos catastrales establecida por el Instituto Geográfico Agustín

Codazzi (IGAC), y por las oficinas de catastro Bogotá, Cali, Medellín y del Departamento de Antioquia.

Las normas iniciales sobre el impuesto predial fueron expedidas durante los primeros años del siglo pasado. Con la Ley 34 de 1920 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. Desde la década del cincuenta y hasta comienzos de los ochenta, la legislación no introdujo mayores modificaciones al régimen del impuesto, salvo algunos ajustes tarifarios.

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 para las capitales de departamento frente a una tarifa nominal legal de 8 por mil.

Para el resto de municipios, la tarifa promedio efectiva se estimó en 2.6 por mil frente al 4 por mil establecido en la Ley. 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).

A partir de las recomendaciones de la Misión y con el objeto de elevar el nivel de los recaudos municipales, se expidió la Ley 14 de 1983, la cual introdujo modificaciones de fondo en el manejo de los impuestos regionales y locales. En el caso del impuesto predial la Ley realizó las siguientes modificaciones:

- Estableció el reajuste de los avalúos catastrales
- Facultó a los Concejos Municipales para fijar las tarifas del impuesto dentro de un rango entre el 4 y 12 por mil, y
- Definió algunas sobretasas con destinación específica.

Posteriormente, la Ley 75 de 1986 realizó algunos ajustes a los criterios y periodos de actualización de los avalúos catastrales definidos en la Ley 14.

Ley 44 de 1990 estableció el impuesto predial unificado, mediante la fusión del impuesto predial, el de parques y arborización, el de estratificación socioeconómica y la sobretasa al levantamiento catastral. Así mismo, definió que la base del impuesto sería el avalúo catastral o el autoavalúo, una vez establecido el mecanismo de la declaración anual del Impuesto. También se modificó el rango de tarifas para situarlo entre el 1 y el 16 por mil, dejando la posibilidad de gravar con una tarifa de hasta el 33 por mil los lotes urbanizables no urbanizados. Para la definición de estas tarifas los Concejos municipales, siguiendo principios de progresividad, deberían tener en cuenta los siguientes criterios:

- El estrato socioeconómico;
- El uso del suelo en el sector urbano; y
- La antigüedad de la formación o actualización del catastro

De otro lado, la Ley señaló que al menos el 10% del recaudo del impuesto se destinaría a financiar un fondo de habilitación de vivienda de estrato bajo y a la adquisición de terrenos destinados a la construcción de vivienda de interés social. Con relación al valor de los avalúos catastrales, la Ley ordenó que el gobierno nacional, previo concepto del CONPES, debería fijar incrementos anuales que no fuesen ni inferiores al 70% ni superior al 100% del IPC observado. Los criterios para efectuar los reajustes anuales de los avalúos catastrales fueron revisados por la Ley 242 de 1995, que introdujo el criterio de meta de inflación total, y la Ley 388 de 1997, que discriminó los criterios para los incrementos con base en el tipo de predio. Para el caso de Bogotá, el Decreto-Ley 1421 de 1993 señaló que a partir del año gravable de 1994, la base del impuesto sería el valor que mediante autoavalúo estableciera el contribuyente, el cual no podría ser inferior al avalúo catastral del año

inmediatamente anterior. La aplicación de estas normas, se reflejó en los incrementos de los avalúos catastrales.

Los Concejos Municipales, a lo largo del tiempo, han venido aprobando una serie de tratamientos preferenciales que incluyen exclusiones, exenciones, y reducciones especiales en la tarifa y en el valor del impuesto predial. En el caso de Bogotá y Medellín, los inmuebles excluidos y exentos incluyen, entre otros, los salones comunales de propiedad de las Juntas de Acción Comunal, los predios de propiedad de las diferentes iglesias o comunidades religiosas destinados al culto y a la vivienda, los predios de la Defensa Civil Colombiana, los predios definidos legalmente como parques naturales o parques públicos de propiedad de entidades estatales y los edificios declarados como monumentos nacionales.

Durante los últimos años no se han realizado ajustes normativos importantes sobre el impuesto predial. Sin embargo, tanto la Misión del Ingreso Público (MIP) como la Contraloría General de la República (CGR) propusieron recientemente una serie de medidas de ajuste para mejorar los niveles de recaudo municipal. En el caso del predial, la CGR recomendó la actualización de los catastros y el aumento del límite inferior del rango de tarifas del 1 al 4 por mil. El proceso de actualización tendría como límite el año 2005. Por su parte, la MIP hizo énfasis en la necesidad de actualizar los catastros, como resultado del cumplimiento de unas normas de “actualización periódica” asegurando los recursos financieros para llevar a cabo este proceso.

METODOLOGÍA

1. Como ya se había tratado anteriormente en el marco teórico Internacionalmente se tiene los siguientes fundamentos para realizar el trabajo investigativo:

- En Grecia, donde por primera vez se establece el impuesto sobre las tierras del Ática para costear los gastos de la República Ateniense.
- En España a través de un mapa cartográfico de Castilla el catastro aparece con fines recaudatorios y aparece el “catastro de cupo” es decir de Hacienda Real donde se fija una cantidad global para recaudar a partir de estimaciones más o menos arbitrarias hasta fijar lo que debe de pagar cada vecino.
- Los sistemas catastrales del área Germánica eran en general reconocidos, como los más perfectos, no solo por la mayor precisión técnica de los trabajos topográficos, sino sobre todo por que funcionaba en conexión con un sistema positivo o real de registro de la propiedad.
- Argentina. Fue creada la federación de Argentina de Agrimensores y con el consejo Federal de Catastro que integrado por todos los organismos catastrales del país, fue creado con la finalidad de promover, coordinar y orientar la ejecución de las tareas relativas al catastro territorial de la República con sus aspectos físicos, económicos y jurídicos.
- México. El impuesto predial en México es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de los bienes inmuebles, todo impuesto para su calculo contiene una estructura con elementos básicos como son:

- A. Objeto: Es la propiedad o posesión de predios urbanos, rurales y las construcciones permanentes que en ellos existen.
 - B. Sujeto: Es la persona física y moral a quien se le cobra el impuesto predial.
 - C. Base: Es la cantidad sobre la cual se calcula el impuesto predial basado en el valor catastral.
 - D. Tasa: Es el porcentaje que se aplica a la base para obtener el monto del impuesto predial.
- Colombia: El impuesto predial es el tributo municipal que grava la propiedad raíz con base en los avalúos catastrales establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y por las oficinas de catastro Bogotá, Cali, Medellín y del Departamento de Antioquia. Ley 14 de 1983, la cual introdujo modificaciones de fondo en el manejo de los impuestos regionales y locales.

En el caso del impuesto predial la Ley realizó las siguientes modificaciones:

- A. Estableció el reajuste de los avalúos catastrales,
 - B. Facultó a los Concejos Municipales para fijar las tarifas del impuesto dentro de un rango entre el 4 y 12 por mil, y
 - C. Definió algunas sobretasas con destinación específica.
- Ley 44 de 1990 estableció el impuesto predial unificado, mediante la fusión del impuesto predial, el de parques y arborización, el de estratificación socioeconómica y la sobretasa al levantamiento catastral. Así mismo, definió que la base del impuesto sería el avalúo catastral o el autoevalúo, una vez establecido el mecanismo de la declaración anual del Impuesto. También se modificó el rango de tarifas para situarlo entre el 1 y el 16 por mil, dejando la posibilidad de gravar con una tarifa de hasta el 33 por

mil los lotes urbanizables no urbanizados. Para la definición de estas tarifas los Concejos municipales, siguiendo principios de progresividad, deberían tener en cuenta los siguientes criterios:

- A. El estrato socioeconómico;
- B. El uso del suelo en el sector urbano; y
- C. La antigüedad de la formación o actualización del catastro.

2. Determinar la variación promedio del valor catastral con relación al valor comercial en un sector de la comuna 15 Guayabal.

- Para el desarrollo de este punto, se definió una muestra de 46 predios en el barrio Cristo Rey, los cuales se encuentran vigentes en el catastro municipal al 2008, con sus respectivas áreas. Para el análisis, se determinaron sus valores catastrales y comerciales estableciéndose la siguiente base de datos:

# Investigación	Área Privada	Avalúo Catastral	Avalúo Comercial
1	69	\$ 36.509.000,00	\$ 55.200.000,00
2	77,96	\$ 16.295.000,00	\$ 70.164.000,00
3	118,86	\$ 24.449.000,00	\$ 106.974.000,00
4	107,68	\$ 22.497.000,00	\$ 102.296.000,00
5	100,89	\$ 20.422.000,00	\$ 95.845.500,00
6	65,12	\$ 12.009.000,00	\$ 61.864.000,00
7	251	\$ 46.881.000,00	\$ 238.450.000,00
8	164	\$ 43.481.000,00	\$ 147.600.000,00
9	84,16	\$ 16.686.000,00	\$ 75.744.000,00
10	67,2	\$ 13.682.000,00	\$ 60.480.000,00
11	67,2	\$ 13.158.000,00	\$ 60.480.000,00
12	120,2	\$ 23.110.000,00	\$ 114.190.000,00
13	71,89	\$ 14.082.000,00	\$ 68.295.500,00
14	34,83	\$ 7.374.000,00	\$ 33.088.500,00
15	80,36	\$ 15.111.000,00	\$ 76.342.000,00
16	86,53	\$ 27.227.000,00	\$ 77.877.000,00

17	127,24	\$ 23.336.000,00	\$ 114.516.000,00
18	94,1	\$ 16.130.000,00	\$ 75.280.000,00
19	53,06	\$ 9.412.000,00	\$ 42.448.000,00
20	145,77	\$ 32.459.000,00	\$ 131.193.000,00
21	143,13	\$ 32.745.000,00	\$ 128.817.000,00
22	52	\$ 7.270.000,00	\$ 59.800.000,00
23	60,12	\$ 23.271.000,00	\$ 54.108.000,00
24	81,34	\$ 20.095.000,00	\$ 79.713.200,00
25	100,96	\$ 23.685.000,00	\$ 98.940.800,00
26	242	\$ 54.097.000,00	\$ 217.800.000,00
27	245	\$ 63.243.000,00	\$ 281.750.000,00
28	103	\$ 33.269.000,00	\$ 97.850.000,00
29	176	\$ 40.505.000,00	\$ 167.200.000,00
30	228	\$ 53.556.000,00	\$ 205.200.000,00
31	126,13	\$ 30.277.000,00	\$ 113.517.000,00
32	123,87	\$ 25.919.000,00	\$ 111.483.000,00
33	234	\$ 56.943.000,00	\$ 229.320.000,00
34	99,72	\$ 18.920.000,00	\$ 89.748.000,00
35	91,32	\$ 17.867.000,00	\$ 82.188.000,00
36	123	\$ 28.418.000,00	\$ 141.450.000,00
37	127,2	\$ 31.039.000,00	\$ 124.656.000,00
38	117	\$ 28.387.000,00	\$ 114.660.000,00
39	270	\$ 59.035.000,00	\$ 256.500.000,00
40	145,7	\$ 37.294.000,00	\$ 138.415.000,00
41	139,4	\$ 29.320.000,00	\$ 132.430.000,00
42	68,7	\$ 15.506.000,00	\$ 65.265.000,00
43	132,2	\$ 42.795.000,00	\$ 125.590.000,00
44	115,2	\$ 27.478.000,00	\$ 109.440.000,00
45	93	\$ 24.688.000,00	\$ 83.700.000,00
46	105,45	\$ 23.171.000,00	\$ 94.905.000,00

Tabla 1. Muestra para estudio con Avalúos Comerciales y Catastrales

- Se investigaron las tarifas de liquidación del impuesto predial establecidas por el municipio de Medellín, en el caso de este ejercicio solo se tendrá en cuenta el uso residencial, las tarifas se dan en la siguiente tabla para dicho uso:

Destinación	Rango	Tarifa (Milajes)
Y V I V I E N D A	0 – 6'807.996	6.5
	6'807.997 – 13'616.002	8.5
	13'616.003 – 27'232.006	9.5
	27'232.007 – 54'464.028	10.5
	54'464.029 – 81'696.044	12.5
	81'696.045 – 135'160.076	13.5
	135'156.077 – En adelante	14.5

Tabla 2. Tarifas de Liquidación de Impuesto Predial para uso residencial en Medellín

- Teniendo en cuenta la tabla 2, se procede a liquidar los impuestos prediales, tanto para el valor catastral como para el valor comercial de la base de datos, mostrando los siguientes resultados:

# Investig	Área Priv.	Avalúo Catastral	Impto. Predial Cat	Avalúo Comercial	Impto. Predial Cial
1	69	\$ 36.509.000,00	\$ 383.344,00	\$ 55.200.000,00	\$ 690.000,00
2	77,96	\$ 16.295.000,00	\$ 154.804,00	\$ 70.164.000,00	\$ 877.050,00
3	118,86	\$ 24.449.000,00	\$ 232.268,00	\$ 106.974.000,00	\$ 1.444.149,00
4	107,68	\$ 22.497.000,00	\$ 213.724,00	\$ 102.296.000,00	\$ 1.380.996,00
5	100,89	\$ 20.422.000,00	\$ 194.008,00	\$ 95.845.500,00	\$ 1.293.914,25
6	65,12	\$ 12.009.000,00	\$ 102.080,00	\$ 61.864.000,00	\$ 773.300,00
7	251	\$ 46.881.000,00	\$ 492.252,00	\$ 238.450.000,00	\$ 3.457.525,00
8	164	\$ 43.481.000,00	\$ 456.552,00	\$ 147.600.000,00	\$ 2.140.200,00
9	84,16	\$ 16.686.000,00	\$ 158.520,00	\$ 75.744.000,00	\$ 946.800,00

10	67,2	\$ 13.682.000,00	\$ 129.984,00	\$ 60.480.000,00	\$ 756.000,00
11	67,2	\$ 13.158.000,00	\$ 111.844,00	\$ 60.480.000,00	\$ 756.000,00
12	120,2	\$ 23.110.000,00	\$ 219.552,00	\$ 114.190.000,00	\$ 1.541.565,00
13	71,89	\$ 14.082.000,00	\$ 133.780,00	\$ 68.295.500,00	\$ 853.693,75
14	34,83	\$ 7.374.000,00	\$ 62.680,00	\$ 33.088.500,00	\$ 347.429,25
15	80,36	\$ 15.111.000,00	\$ 143.560,00	\$ 76.342.000,00	\$ 954.275,00
16	86,53	\$ 27.227.000,00	\$ 258.664,00	\$ 77.877.000,00	\$ 973.462,50
17	127,24	\$ 23.336.000,00	\$ 221.692,00	\$ 114.516.000,00	\$ 1.545.966,00
18	94,1	\$ 16.130.000,00	\$ 153.240,00	\$ 75.280.000,00	\$ 941.000,00
19	53,06	\$ 9.412.000,00	\$ 80.004,00	\$ 42.448.000,00	\$ 445.704,00
20	145,77	\$ 32.459.000,00	\$ 340.824,00	\$ 131.193.000,00	\$ 1.771.105,50
21	143,13	\$ 32.745.000,00	\$ 343.824,00	\$ 128.817.000,00	\$ 1.739.029,50
22	52	\$ 7.270.000,00	\$ 61.796,00	\$ 59.800.000,00	\$ 747.500,00
23	60,12	\$ 23.271.000,00	\$ 221.080,00	\$ 54.108.000,00	\$ 568.134,00
24	81,34	\$ 20.095.000,00	\$ 190.904,00	\$ 79.713.200,00	\$ 996.415,00
25	100,96	\$ 23.685.000,00	\$ 225.008,00	\$ 98.940.800,00	\$ 1.335.700,80
26	242	\$ 54.097.000,00	\$ 568.012,00	\$ 217.800.000,00	\$ 3.158.100,00
27	245	\$ 63.243.000,00	\$ 790.544,00	\$ 281.750.000,00	\$ 4.085.375,00
28	103	\$ 33.269.000,00	\$ 349.328,00	\$ 97.850.000,00	\$ 1.320.975,00
29	176	\$ 40.505.000,00	\$ 425.304,00	\$ 167.200.000,00	\$ 2.424.400,00
30	228	\$ 53.556.000,00	\$ 562.348,00	\$ 205.200.000,00	\$ 2.975.400,00
31	126,13	\$ 30.277.000,00	\$ 317.912,00	\$ 113.517.000,00	\$ 1.532.479,50
32	123,87	\$ 25.919.000,00	\$ 246.232,00	\$ 111.483.000,00	\$ 1.505.020,50
33	234	\$ 56.943.000,00	\$ 711.788,00	\$ 229.320.000,00	\$ 3.325.140,00
34	99,72	\$ 18.920.000,00	\$ 179.740,00	\$ 89.748.000,00	\$ 1.211.598,00
35	91,32	\$ 17.867.000,00	\$ 169.744,00	\$ 82.188.000,00	\$ 1.109.538,00
36	123	\$ 28.418.000,00	\$ 298.388,00	\$ 141.450.000,00	\$ 2.051.025,00
37	127,2	\$ 31.039.000,00	\$ 325.912,00	\$ 124.656.000,00	\$ 1.682.856,00
38	117	\$ 28.387.000,00	\$ 298.064,00	\$ 114.660.000,00	\$ 1.547.910,00
39	270	\$ 59.035.000,00	\$ 737.940,00	\$ 256.500.000,00	\$ 3.719.250,00
40	145,7	\$ 37.294.000,00	\$ 391.592,00	\$ 138.415.000,00	\$ 2.007.017,50
41	139,4	\$ 29.320.000,00	\$ 307.864,00	\$ 132.430.000,00	\$ 1.787.805,00
42	68,7	\$ 15.506.000,00	\$ 147.312,00	\$ 65.265.000,00	\$ 815.812,50

43	132,2	\$ 42.795.000,00	\$ 449.352,00	\$ 125.590.000,00	\$ 1.695.465,00
44	115,2	\$ 27.478.000,00	\$ 288.520,00	\$ 109.440.000,00	\$ 1.477.440,00
45	93	\$ 24.688.000,00	\$ 234.536,00	\$ 83.700.000,00	\$ 1.129.950,00
46	105,45	\$ 23.171.000,00	\$ 220.128,00	\$ 94.905.000,00	\$ 1.281.217,50

Tabla 3. Liquidación de Impuesto Predial para la muestra de acuerdo a sus Valores comerciales y catastrales

- De los resultados mostrados en la tabla 3, se calculan el porcentaje que representa el valor catastral en el verdadero valor comercial del predio, teniendo en cuenta que la variación base establecida por el Catastro es de un 40% a un 100% del Valor real del predio, con un promedio en un 60% del valor real, los resultados son los siguientes:

# Investigación	Área Priv.	Avalúo Catastral	Avalúo Comercial	Variación Val Cat. Vs. Val Cial.
1	69	\$ 36.509.000,00	\$ 55.200.000,00	66,14%
2	77,96	\$ 16.295.000,00	\$ 70.164.000,00	23,22%
3	118,86	\$ 24.449.000,00	\$ 106.974.000,00	22,86%
4	107,68	\$ 22.497.000,00	\$ 102.296.000,00	21,99%
5	100,89	\$ 20.422.000,00	\$ 95.845.500,00	21,31%
6	65,12	\$ 12.009.000,00	\$ 61.864.000,00	19,41%
7	251	\$ 46.881.000,00	\$ 238.450.000,00	19,66%
8	164	\$ 43.481.000,00	\$ 147.600.000,00	29,46%
9	84,16	\$ 16.686.000,00	\$ 75.744.000,00	22,03%
10	67,2	\$ 13.682.000,00	\$ 60.480.000,00	22,62%
11	67,2	\$ 13.158.000,00	\$ 60.480.000,00	21,76%
12	120,2	\$ 23.110.000,00	\$ 114.190.000,00	20,24%
13	71,89	\$ 14.082.000,00	\$ 68.295.500,00	20,62%
14	34,83	\$ 7.374.000,00	\$ 33.088.500,00	22,29%
15	80,36	\$ 15.111.000,00	\$ 76.342.000,00	19,79%
16	86,53	\$ 27.227.000,00	\$ 77.877.000,00	34,96%
17	127,24	\$ 23.336.000,00	\$ 114.516.000,00	20,38%
18	94,1	\$ 16.130.000,00	\$ 75.280.000,00	21,43%

19	53,06	\$ 9.412.000,00	\$ 42.448.000,00	22,17%
20	145,77	\$ 32.459.000,00	\$ 131.193.000,00	24,74%
21	143,13	\$ 32.745.000,00	\$ 128.817.000,00	25,42%
22	52	\$ 7.270.000,00	\$ 59.800.000,00	12,16%
23	60,12	\$ 23.271.000,00	\$ 54.108.000,00	43,01%
24	81,34	\$ 20.095.000,00	\$ 79.713.200,00	25,21%
25	100,96	\$ 23.685.000,00	\$ 98.940.800,00	23,94%
26	242	\$ 54.097.000,00	\$ 217.800.000,00	24,84%
27	245	\$ 63.243.000,00	\$ 281.750.000,00	22,45%
28	103	\$ 33.269.000,00	\$ 97.850.000,00	34,00%
29	176	\$ 40.505.000,00	\$ 167.200.000,00	24,23%
30	228	\$ 53.556.000,00	\$ 205.200.000,00	26,10%
31	126,13	\$ 30.277.000,00	\$ 113.517.000,00	26,67%
32	123,87	\$ 25.919.000,00	\$ 111.483.000,00	23,25%
33	234	\$ 56.943.000,00	\$ 229.320.000,00	24,83%
34	99,72	\$ 18.920.000,00	\$ 89.748.000,00	21,08%
35	91,32	\$ 17.867.000,00	\$ 82.188.000,00	21,74%
36	123	\$ 28.418.000,00	\$ 141.450.000,00	20,09%
37	127,2	\$ 31.039.000,00	\$ 124.656.000,00	24,90%
38	117	\$ 28.387.000,00	\$ 114.660.000,00	24,76%
39	270	\$ 59.035.000,00	\$ 256.500.000,00	23,02%
40	145,7	\$ 37.294.000,00	\$ 138.415.000,00	26,94%
41	139,4	\$ 29.320.000,00	\$ 132.430.000,00	22,14%
42	68,7	\$ 15.506.000,00	\$ 65.265.000,00	23,76%
43	132,2	\$ 42.795.000,00	\$ 125.590.000,00	34,08%
44	115,2	\$ 27.478.000,00	\$ 109.440.000,00	25,11%
45	93	\$ 24.688.000,00	\$ 83.700.000,00	29,50%
46	105,45	\$ 23.171.000,00	\$ 94.905.000,00	24,41%

Tabla 4. Cálculo de la Variación del Valor Catastral con respecto al valor comercial

Para la tabla anterior se obtiene los siguientes totales:

	Total Valor Catastral	Total Valor Comercial	Variación
Totales	\$ 1.297.333.000,00	\$ 5.223.973.500,00	24,83%

Tabla 4.1. Totales del cálculo de la Variación del Valor Catastral con respecto al valor comercial

Observando los resultados del análisis anterior, se calculan los valores anuales del impuesto predial tanto para el valor catastral, como para el comercial de los inmuebles de la muestra, así como las variaciones de un impuesto con respecto al otro, el resultado es el siguiente:

# Investigación	Área Priv.	Impto. Predial Cat	Impto. Predial Cial	Incremento
1	69	\$ 383.344,00	\$ 690.000,00	179,99%
2	77,96	\$ 154.804,00	\$ 877.050,00	566,56%
3	118,86	\$ 232.268,00	\$ 1.444.149,00	621,76%
4	107,68	\$ 213.724,00	\$ 1.380.996,00	646,16%
5	100,89	\$ 194.008,00	\$ 1.293.914,25	666,94%
6	65,12	\$ 102.080,00	\$ 773.300,00	757,54%
7	251	\$ 492.252,00	\$ 3.457.525,00	702,39%
8	164	\$ 456.552,00	\$ 2.140.200,00	468,77%
9	84,16	\$ 158.520,00	\$ 946.800,00	597,27%
10	67,2	\$ 129.984,00	\$ 756.000,00	581,61%
11	67,2	\$ 111.844,00	\$ 756.000,00	675,94%
12	120,2	\$ 219.552,00	\$ 1.541.565,00	702,14%
13	71,89	\$ 133.780,00	\$ 853.693,75	638,13%
14	34,83	\$ 62.680,00	\$ 347.429,25	554,29%
15	80,36	\$ 143.560,00	\$ 954.275,00	664,72%
16	86,53	\$ 258.664,00	\$ 973.462,50	376,34%
17	127,24	\$ 221.692,00	\$ 1.545.966,00	697,35%
18	94,1	\$ 153.240,00	\$ 941.000,00	614,07%
19	53,06	\$ 80.004,00	\$ 445.704,00	557,10%
20	145,77	\$ 340.824,00	\$ 1.771.105,50	519,65%
21	143,13	\$ 343.824,00	\$ 1.739.029,50	505,79%
22	52	\$ 61.796,00	\$ 747.500,00	1209,63%
23	60,12	\$ 221.080,00	\$ 568.134,00	256,98%
24	81,34	\$ 190.904,00	\$ 996.415,00	521,95%
25	100,96	\$ 225.008,00	\$ 1.335.700,80	593,62%

26	242	\$ 568.012,00	\$ 3.158.100,00	555,99%
27	245	\$ 790.544,00	\$ 4.085.375,00	516,78%
28	103	\$ 349.328,00	\$ 1.320.975,00	378,15%
29	176	\$ 425.304,00	\$ 2.424.400,00	570,04%
30	228	\$ 562.348,00	\$ 2.975.400,00	529,10%
31	126,13	\$ 317.912,00	\$ 1.532.479,50	482,05%
32	123,87	\$ 246.232,00	\$ 1.505.020,50	611,22%
33	234	\$ 711.788,00	\$ 3.325.140,00	467,15%
34	99,72	\$ 179.740,00	\$ 1.211.598,00	674,08%
35	91,32	\$ 169.744,00	\$ 1.109.538,00	653,65%
36	123	\$ 298.388,00	\$ 2.051.025,00	687,37%
37	127,2	\$ 325.912,00	\$ 1.682.856,00	516,35%
38	117	\$ 298.064,00	\$ 1.547.910,00	519,32%
39	270	\$ 737.940,00	\$ 3.719.250,00	504,00%
40	145,7	\$ 391.592,00	\$ 2.007.017,50	512,53%
41	139,4	\$ 307.864,00	\$ 1.787.805,00	580,71%
42	68,7	\$ 147.312,00	\$ 815.812,50	553,80%
43	132,2	\$ 449.352,00	\$ 1.695.465,00	377,31%
44	115,2	\$ 288.520,00	\$ 1.477.440,00	512,08%
45	93	\$ 234.536,00	\$ 1.129.950,00	481,78%
46	105,45	\$ 220.128,00	\$ 1.281.217,50	582,03%

Tabla 5. Cálculo del porcentaje de incremento del impuesto predial calculado con Valor Catastral y con valor comercial

Para la Tabla anterior se tiene los siguientes resultados:

	Imp. Predial Cat	Imp. Predial Com.	Incremento
Totales	\$ 13.441.728,00	\$ 71.215.889,05	529,81%

Tabla 5.1. Totales del cálculo del porcentaje de incremento del impuesto predial calculado con Valor Catastral y con valor comercial

ÍNDICES DE ESTUDIO

Los índices que nos muestran el estado de calidad de vida y de ingresos para la comuna 15 Guayabal, que se extraen del plan de ordenamiento territorial de Medellín son los siguientes:

Salario mensual año 2006: \$ 408.000

Población por comuna o corregimiento según el estrato socioeconómico de la vivienda.

Guayabal tiene una población de 91.525 habitantes equivalente al 3.80% de la población de Medellín se concentra la mayor población en el estrato medio bajo con 65.591 habitantes.

Hogares por Comuna

Guayabal tiene 23.262 hogares equivalente al 3.82% y en el estrato medio bajo 16.537 hogares.

Población por Comuna según ingresos Mensuales en Guayabal

En Guayabal 34.870 personas obtuvieron ingresos, equivalente al 4.02% y 12.480, que son la cantidad de personas que se registraron como la fuerza laboral, obtuvieron ingresos entre \$ 400.000 y \$ 1.000.000, con un ingreso promedio mensual de \$ 606.190

Los Ingresos de la Población de la comuna 15 Guayabal se discriminan de la siguiente forma:

- Sin ingresos 1.840 habitantes
- Menores de 12 años 26.882 niños
- No trabajaron 42.229 habitantes.

Habitantes por vivienda

3.94 equivalente a 4 Personas por familia.

En la Manzana de estudio se encuentran 46 familias, que multiplicadas por el promedio de personas por familia en Medellín que es cuatro (4) personas, resulta en 184 personas de las cuales el 0.13 son niños.

Población * Comuna = 91.525 EL 3.80% de la población en el 2006

El estrato mas predominante es el tres (3) en donde se concentra el 71.66% de la población de la comuna.

Para el estrato 3 el indicador de calidad de vida es 85.33% y tuvo un incremento del 1% con respecto al año anterior (2005).

Con respecto a la población trabajadora de la comuna 15 Guayabal, se tienen los siguientes resultados extractados:

- No trabajaron 42.229 equivalentes al 46% de la población de la comuna.
- Niños 12697 equivalente al 13.82%.
- 14332 si trabajaron equivalente al 15.65%
- 12480 obtuvieron ingresos entre \$ 400.000 – \$1000.000 salario promedio
- \$ 606.190 ingresos anuales

ANÁLISIS DE RESULTADOS

Para la muestra, en la tabla que relaciona el total valor catastral y el total valor comercial (tabla 4), se presenta un aumento en el valor de la propiedad comercialmente en promedio del 24.83%.

Al aumentar las bases gravables del impuesto predial al valor comercial, al Municipio de Medellín el recaudo por impuesto predial sería un incremento en un 529.81% de lo que recibe actualmente según muestra la tabla 5 y 5.1, esto se reflejaría en mas inversión para el Municipio en obras de infraestructura con la visión de ciudad Metrópoli, donde el nivel de vida sería más costoso y el valor de la propiedad sería muy alto.

Para el sector de Guayabal, con un estrato medio bajo, donde los ingresos están según la encuesta de calidad de vida del Municipio de Medellín fluctuando entre \$ 400.000 a \$ 1.000.000 de pesos mensuales y pagar incrementos desde mas del cien por ciento de impuesto sería una carga demasiado onerosa donde se vería altamente perjudicados en sus gasto de alimentación, vestuario, estudio y recreación.

La medida del aumento del valor catastral a valor comercial en sectores donde el poder adquisitivo es tan restringido traería consecuencia demasiado negativas en cuanto a la calidad de vida de la población, porque o se satisfacen las necesidades básicas o primarias y no se paga impuesto o se paga impuesto y se disminuye sustancialmente la calidad de vida de los contribuyentes por el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

Para el sector de Cristo Rey en Guayabal donde las familias están conformadas por 4 personas como promedio y donde sus ingresos están entre 1 y 2 salarios mínimos mensuales implicarían que dos personas como mínimo tendrían que laborar para poder responder con toda la obligación, de no ser así no tendrían la forma de pagar.

Para algunos sectores de la ciudad donde el poder adquisitivo es mucho mayor la medida podría aplicarse en forma paulatina ya que son sectores que tienen un potencial permanente de valorización comercial de sus predios compensándose el mayor valor del impuesto.

Para el cálculo de las siguientes tablas (tablas 6 y 7), se toma la información base de la encuesta de calidad de vida del Municipio de Medellín de los ingresos de las familias en rangos de salarios de \$ 400.000 y \$1.000.000 se multiplica por los meses del año para determinar ingresos anuales promedios de las familias y luego se divide por el impuesto predial comercial para determinar el porcentaje de la participación del impuesto en los ingresos de las familias.

Valor Mínimo Anual de Salario en Familia Promedio	Impuesto Predial Anual calculado con Val. Comercial	Participación del Impuesto en los Ingresos Anuales	Porcentaje
14400000	\$ 690.000,00	0,04791667	4,79166667
14400000	\$ 877.050,00	0,06090625	6,090625
14400000	\$ 1.444.149,00	0,10028813	10,0288125
14400000	\$ 1.380.996,00	0,0959025	9,59025
14400000	\$ 1.293.914,25	0,08985516	8,98551563
14400000	\$ 773.300,00	0,05370139	5,37013889
14400000	\$ 3.457.525,00	0,2401059	24,0105903
14400000	\$ 2.140.200,00	0,148625	14,8625
14400000	\$ 946.800,00	0,06575	6,575
14400000	\$ 756.000,00	0,0525	5,25
14400000	\$ 756.000,00	0,0525	5,25
14400000	\$ 1.541.565,00	0,10705313	10,7053125
14400000	\$ 853.693,75	0,05928429	5,92842882
14400000	\$ 347.429,25	0,02412703	2,41270313
14400000	\$ 954.275,00	0,0662691	6,62690972

14400000	\$ 973.462,50	0,06760156	6,76015625
14400000	\$ 1.545.966,00	0,10735875	10,735875
14400000	\$ 941.000,00	0,06534722	6,53472222
14400000	\$ 445.704,00	0,03095167	3,09516667
14400000	\$ 1.771.105,50	0,12299344	12,2993438
14400000	\$ 1.739.029,50	0,12076594	12,0765938
14400000	\$ 747.500,00	0,05190972	5,19097222
14400000	\$ 568.134,00	0,03945375	3,945375
14400000	\$ 996.415,00	0,06919549	6,91954861
14400000	\$ 1.335.700,80	0,092757	9,2757
14400000	\$ 3.158.100,00	0,2193125	21,93125
14400000	\$ 4.085.375,00	0,2837066	28,3706597
14400000	\$ 1.320.975,00	0,09173438	9,1734375
14400000	\$ 2.424.400,00	0,16836111	16,8361111
14400000	\$ 2.975.400,00	0,206625	20,6625
14400000	\$ 1.532.479,50	0,10642219	10,6422188
14400000	\$ 1.505.020,50	0,10451531	10,4515313
14400000	\$ 3.325.140,00	0,2309125	23,09125
14400000	\$ 1.211.598,00	0,08413875	8,413875
14400000	\$ 1.109.538,00	0,07705125	7,705125
14400000	\$ 2.051.025,00	0,14243229	14,2432292
14400000	\$ 1.682.856,00	0,116865	11,6865
14400000	\$ 1.547.910,00	0,10749375	10,749375
14400000	\$ 3.719.250,00	0,25828125	25,828125
14400000	\$ 2.007.017,50	0,13937622	13,9376215
14400000	\$ 1.787.805,00	0,12415313	12,4153125
14400000	\$ 815.812,50	0,05665365	5,66536458
14400000	\$ 1.695.465,00	0,11774063	11,7740625
14400000	\$ 1.477.440,00	0,1026	10,26
14400000	\$ 1.129.950,00	0,07846875	7,846875
14400000	\$ 1.281.217,50	0,08897344	8,89734375

Tabla.6 Calculo de participación del Impuesto Predial en los Ingresos Anuales Mínimos de una Familia promedio en Guayabal

Valor Máximo Anual de Salario en Familia Promedio	Impuesto Predial Anual calculado con Val. Comercial	Participación del Impuesto en los Ingresos Anuales	Porcentaje
36000000	\$ 690.000,00	0,01916667	1,91666667
36000000	\$ 877.050,00	0,0243625	2,43625
36000000	\$ 1.444.149,00	0,04011525	4,011525
36000000	\$ 1.380.996,00	0,038361	3,8361
36000000	\$ 1.293.914,25	0,03594206	3,59420625
36000000	\$ 773.300,00	0,02148056	2,14805556
36000000	\$ 3.457.525,00	0,09604236	9,60423611
36000000	\$ 2.140.200,00	0,05945	5,945
36000000	\$ 946.800,00	0,0263	2,63
36000000	\$ 756.000,00	0,021	2,1
36000000	\$ 756.000,00	0,021	2,1
36000000	\$ 1.541.565,00	0,04282125	4,282125
36000000	\$ 853.693,75	0,02371372	2,37137153
36000000	\$ 347.429,25	0,00965081	0,96508125
36000000	\$ 954.275,00	0,02650764	2,65076389
36000000	\$ 973.462,50	0,02704063	2,7040625
36000000	\$ 1.545.966,00	0,0429435	4,29435
36000000	\$ 941.000,00	0,02613889	2,61388889
36000000	\$ 445.704,00	0,01238067	1,23806667
36000000	\$ 1.771.105,50	0,04919738	4,9197375
36000000	\$ 1.739.029,50	0,04830638	4,8306375
36000000	\$ 747.500,00	0,02076389	2,07638889
36000000	\$ 568.134,00	0,0157815	1,57815
36000000	\$ 996.415,00	0,02767819	2,76781944
36000000	\$ 1.335.700,80	0,0371028	3,71028
36000000	\$ 3.158.100,00	0,087725	8,7725
36000000	\$ 4.085.375,00	0,11348264	11,3482639
36000000	\$ 1.320.975,00	0,03669375	3,669375
36000000	\$ 2.424.400,00	0,06734444	6,73444444

36000000	\$ 2.975.400,00	0,08265	8,265
36000000	\$ 1.532.479,50	0,04256888	4,2568875
36000000	\$ 1.505.020,50	0,04180613	4,1806125
36000000	\$ 3.325.140,00	0,092365	9,2365
36000000	\$ 1.211.598,00	0,0336555	3,36555
36000000	\$ 1.109.538,00	0,0308205	3,08205
36000000	\$ 2.051.025,00	0,05697292	5,69729167
36000000	\$ 1.682.856,00	0,046746	4,6746
36000000	\$ 1.547.910,00	0,0429975	4,29975
36000000	\$ 3.719.250,00	0,1033125	10,33125
36000000	\$ 2.007.017,50	0,05575049	5,57504861
36000000	\$ 1.787.805,00	0,04966125	4,966125
36000000	\$ 815.812,50	0,02266146	2,26614583
36000000	\$ 1.695.465,00	0,04709625	4,709625
36000000	\$ 1.477.440,00	0,04104	4,104
36000000	\$ 1.129.950,00	0,0313875	3,13875
36000000	\$ 1.281.217,50	0,03558938	3,5589375

Tabla 7. Calculo de participación del Impuesto Predial en los Ingresos Anuales Máximos de una Familia promedio en Guayabal

Impuesto predial promedio para salario anual registrado:

\$ 1'546.101

Participación promedio del impuesto predial anual sobre el salario máximo encontrado:

4.29% - Desviación Estándar = 2.45%

Participación promedio del impuesto predial anual sobre el salario mínimo encontrado:

10.73% - Desviación Estándar = 6.13%

CONCLUSIONES

- El impuesto predial en teoría se debe pagar sobre la base del valor comercial de los inmuebles, sin embargo si se realiza este cobro se vería demasiado impactada la planificación económica de los hogares encontrados para la muestra.
- Al cobrar el impuesto predial de acuerdo al valor comercial de los inmuebles, las transacciones del mercado inmobiliario serían más transparentes y no se harían a partir de valores ficticios como el catastral, llevando a conocer mejor el valor real de los inmuebles.
- Si algún inmueble es requerido para alguna vía pública, para el desarrollo de un plan parcial o un requerimiento del Municipio, el valor de compra por el cual se realizaría la transacción sería su avalúo catastral, que para este caso sería muy cercano al avalúo comercial.
- El incremento en el recaudo, por el concepto del impuesto predial sería muy alto, aspecto muy adecuado para los entes estatales dado que, habría más dinero para inversión social, para obras de infraestructura, para invertir más en la municipalidad.
- Con el cobro del Impuesto predial de acuerdo a los valores reales de los inmuebles, el propietario de un inmueble vería impactados sus ingresos ya que tendría destinar un porcentaje alto de su salario anual para pagar el impuesto predial, sin contar con otros gastos como son el pago de servicios públicos, alimentación, educación, vestuarios y recreación.

- Para la implementación de esta medida se podría analizar factores como:
 - ✓ Las tarifas; estudiar los porcentajes establecidos actualmente y el comportamiento en el cobro y en el recaudo.
 - ✓ Estratos; aplicarlo en estratos altos donde la capacidad de pago es mucho mayor y diferenciarlo según las actividades económicas que se realizan en los inmuebles.
 - ✓ Al recibir mayores ingresos el Municipio se puede encargar de los gastos que representan la educación, la salud, la recreación para que los habitantes puedan cumplir con su obligación tributaria y no se vean afectados sus ingresos.
- Para determinar las tarifas adecuadas para liquidar el impuesto predial de acuerdo al valor comercial, se tendría que realizar otro estudio investigativo y de esta forma evaluar el impacto sobre los valores comerciales de los predios y el comportamiento en el recaudo.

BIBLIOGRAFÍA

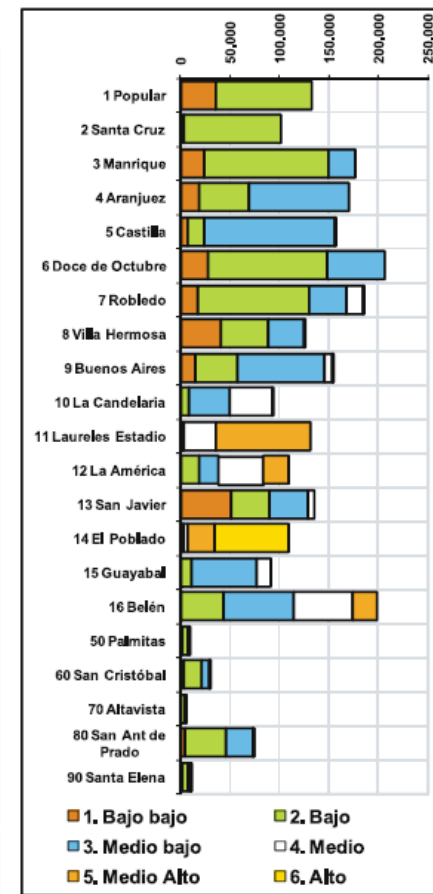
- HISTORIA DEL CATASTRO TERRITORIAL EN LATINOAMÉRICA: LOS PAÍSES DEL CONOSUR
- Bianco, Carlos. *Introducción al Catastro Territorial*. Universidad Nacional de Rosario, 1979.
- Instituto Mexicano de Catastro INMERCA Noviembre 2007
- BANCO DE LA REPUBLICA *SUBGERENCIA ESTUDIOS ECONÓMICOS*
El impuesto predial en Colombia: evolución reciente, comportamiento de las tarifas y potencial de recaudo: Ana María Iregui B. Ligia Melo B. Jorge Ramos F Bogotá, pagina13.15
- MUNICIPIO DE MEDELLIN
Encuesta calidad de vida 2006.
Población por Comuna o corregimiento según estrato socioeconómico de la vivienda.
- Viviendas según estrato socioeconómico.
- Hogares según estrato socioeconómico de la vivienda.
- Hogares por comuna o corregimiento según el estrato.
- Población por comuna o corregimiento según ingresos mensuales por trabajo.
- Indicador de fuerza laboral por comuna o corregimiento.
- Indicador calidad de vida para Medellín por estrato socioeconómico de la vivienda
- Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín – Acuerdo 46 de 2006

ANEXOS

POBLACION POR COMUNA O CORREGIMIENTO SEGÚN ESTRATO SOCIECONOMICO DE LA VIVIENDA.

MUNICIPIO MEDELLÍN
ENCUESTA CALIDAD DE VIDA 2006
POBLACIÓN POR COMUNA O CORREGIMIENTO SEGÚN
ESTRATO SOCIOECONÓMICO DE LA VIVIENDA

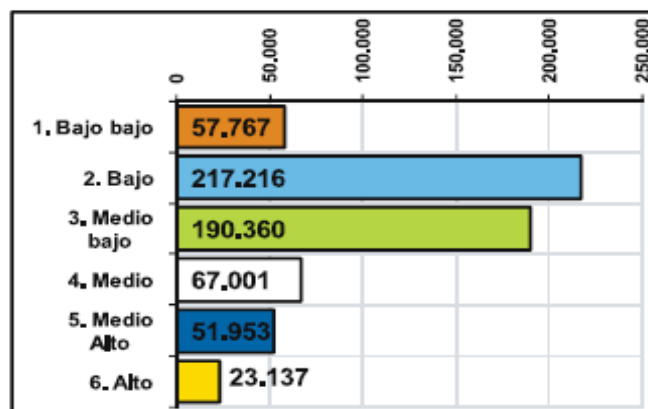
Comuna o Corregimiento	Población		Estrato de la vivienda					
	Total	%	1. Bajo bajo	2. Bajo	3. Medio bajo	4. Medio	5. Medio Alto	6. Alto
1 Popular	132.688	5,50	35,328	97,360				
2 Santa Cruz	101.512	4,21	3,563	97,949				
3 Manrique	177.809	7,38	23.527	126.769	27.512			
4 Aranjuez	170.334	7,07	18.373	50.537	101.425			
5 Castilla	157.421	6,53	7.143	17.232	131.713	1.333		
6 Doce de Octubre	206.734	8,58	27.436	121.549	57.750			
7 Robledo	186.256	7,73	16.918	113.057	38.706	16.279	1.296	
8 Villa Hermosa	125.965	5,23	41.100	47.901	35.967	997		
9 Buenos Aires	154.216	6,40	15.091	42.214	88.874	7.404	495	137
10 La Candelaria	92.964	3,86		7.894	41.649	43.291	129	
11 Laureles Estadio	132.417	5,49		442	2.715	33.064	96.195	
12 La América	109.819	4,56		18.947	18.956	45.895	26.022	
13 San Javier	136.198	5,65	51.142	39.263	38.905	6.887		
14 El Poblado	110.112	4,57		926	1.922	4.813	26.721	75.730
15 Guayabal	91.525	3,80	6	11.356	65.591	14.571		
16 Belén	199.309	8,27	1.259	42.542	71.475	59.488	24.544	
50 Palmitas	7.975	0,33	2.547	4.658	629	142		
60 San Cristóbal	29.701	1,23	3.291	18.597	7.651	101	61	
70 Altavista	4.398	0,18	507	3.594	237	61		
80 San Ant de Prado	73.489	3,05	4.636	41.852	26.411	489	101	
90 Santa Elena	9.936	0,41	2.353	5.163	2.319	86	15	
Total	2.410.777	100,00	254.220	909.801	760.407	234.902	175.579	75.867
%	100,00		10,55	37,74	31,54	9,74	7,28	3,15
ECV 2005	2.384.721		251.963	899.903	752.179	232.126	173.509	75.042
ECV 2004	2.350.227		248.103	889.664	738.108	226.463	173.073	74.816



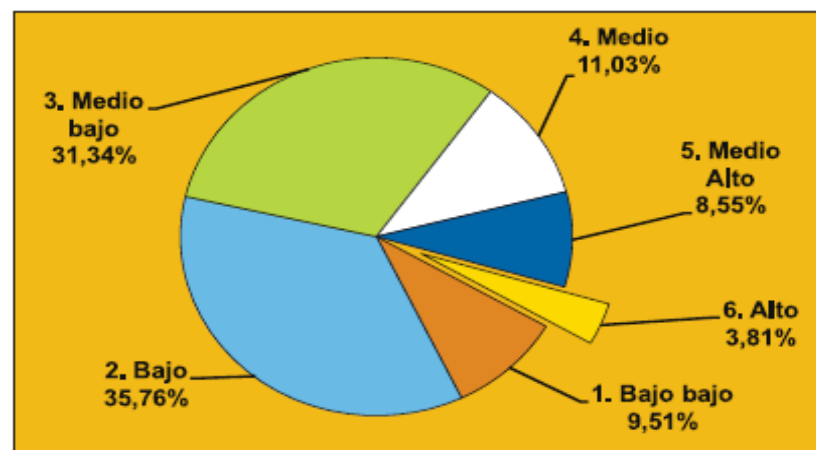
VIVIENDA SEGÚN ESTRATO SOCIECONOMICO

MUNICIPIO MEDELLÍN ENCUESTA CALIDAD DE VIDA 2006 VIVIENDAS SEGÚN ESTRATO SOCIOECONÓMICO

Estrato	Total	%
1. Bajo bajo	57.767	9,51
2. Bajo	217.216	35,76
3. Medio bajo	190.360	31,34
4. Medio	67.001	11,03
5. Medio Alto	51.953	8,55
6. Alto	23.137	3,81
Total	607.434	100,00
ECV 2005	602.104	
ECV 2004	590.026	



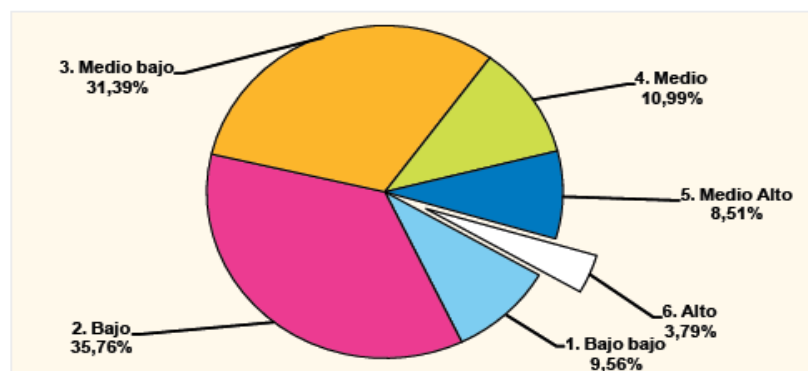
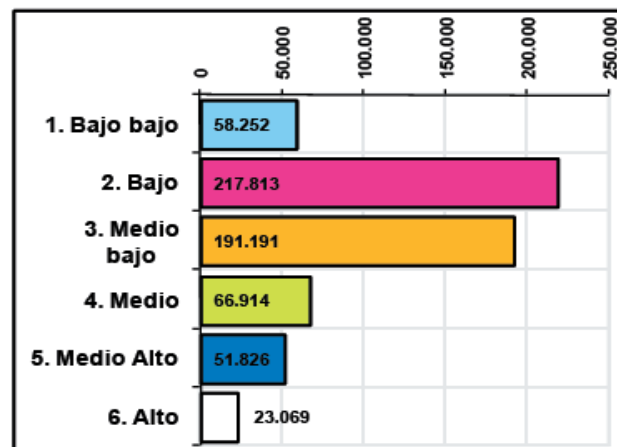
Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, Medellín 2006 Expandida
Procesamiento: DAP, Subdirección Metroinformación, Unidad de Clasificación Socioeconómica y Estratificación



HOGARES POR COMUNA O CORREGIMIENTO SEGÚN ESTRATO SOCIECONOMICO DE LA VIVIENDA

MUNICIPIO MEDELLÍN ENCUESTA CALIDAD DE VIDA 2006 HOGARES SEGÚN ESTRATO SOCIECONÓMICO DE LA VIVIENDA

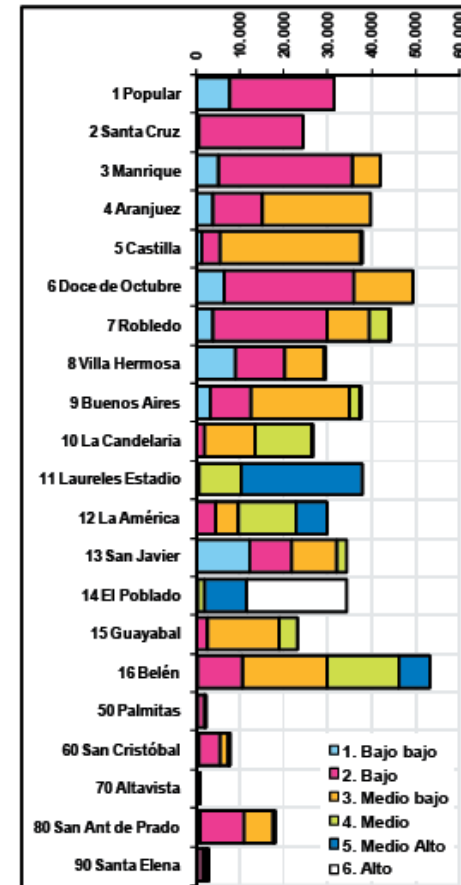
Estrato	HOGARES	
	Total	%
1. Bajo bajo	58.252	9,56
2. Bajo	217.813	35,76
3. Medio bajo	191.191	31,39
4. Medio	66.914	10,99
5. Medio Alto	51.826	8,51
6. Alto	23.069	3,79
Total	609.066	100,00
ECV 2005	605.521	100,00
ECV 2004	594.737	100,00



HOGARES POR COMUNA O CORREGIMIENTO SEGÚN ESTRATO SOCIECONOMICO DE LA VIVIENDA

MUNICIPIO MEDELLÍN
ENCUESTA CALIDAD DE VIDA 2006
HOGARES POR COMUNA O CORREGIMIENTO SEGÚN ESTRATO
SOCIOECONÓMICO DE LA VIVIENDA

Comuna o corregimiento	HOGARES		Nº Hogares por vivienda					
	Total	%	1. Bajo bajo	2. Bajo	3. Medio bajo	4. Medio	5. Medio Alto	6. Alto
1 Popular	31.712	5,21	7.829	23.883				
2 Santa Cruz	24.538	4,03	857	23.681				
3 Manrique	42.142	6,92	5.387	30.419	6.336			
4 Aranjuez	39.830	6,54	3.969	11.341	24.520			
5 Castilla	38.059	6,25	1.486	4.140	32.085	348		
6 Doce de Octubre	49.695	8,16	6.427	29.826	13.441			
7 Robledo	44.455	7,30	3.885	26.201	9.656	4.356	358	
8 Villa Hermosa	29.680	4,87	9.037	11.363	9.006	274		
9 Buenos Aires	37.446	6,15	3.517	9.215	22.361	2.157	164	32
10 La Candelaria	26.448	4,34		2.005	11.583	12.787	72	
11 Laureles Estadio	38.035	6,24		117	604	9.683	27.631	
12 La América	30.090	4,94		4.572	5.231	13.228	7.059	
13 San Javier	34.381	5,64	12.334	9.498	10.569	1.981		
14 El Poblado	34.651	5,69		195	445	1.444	9.530	23.037
15 Guayabal	23.262	3,82	3	2.677	16.537	4.044		
16 Belén	53.452	8,78	336	10.416	19.349	16.395	6.956	
50 Palmitas	2.263	0,37	571	1.451	200	40		
60 San Cristóbal	7.568	1,24	893	4.745	1.889	20	20	
70 Altavista	925	0,15	101	751	52	20		
80 San Ant de Prado	17.848	2,93	1.071	9.979	6.668	111	20	
90 Santa Elena	2.588	0,42	549	1.339	659	25	15	
Total	609.066	100,00	58.252	217.813	191.191	66.914	51.826	23.069
%	100,00		9,56	35,76	31,39	10,99	8,51	3,79
ECV 2005	605.521		58.072	216.514	190.064	66.463	51.477	22.931
ECV 2004	594.737		57.179	212.391	188.295	65.332	49.596	21.944



FUERZA DE TRABAJO - POBLACION SEGÚN INGRESOS MENSUALES

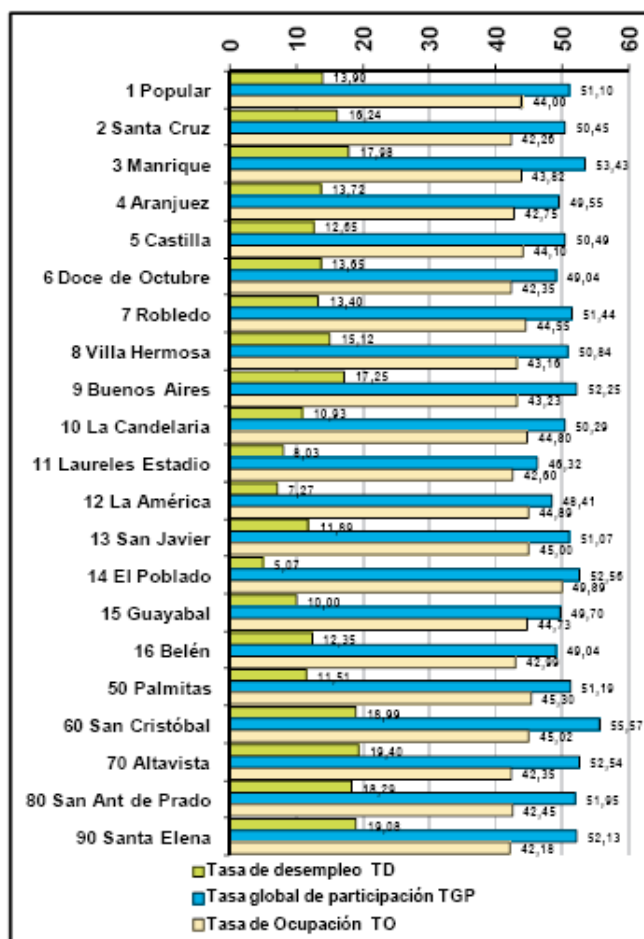
MUNICIPIO MEDELLÍN
ENCUESTA CALIDAD DE VIDA 2006
POBLACIÓN POR COMUNA O CORREGIMIENTO SEGÚN INGRESOS
MENSUALES POR TRABAJO

Estrato	Personas con ingresos por trabajo		En el último mes cuánto ganó por trabajo								Personas SIN ingresos por trabajo				Total Población	
	Total	%	Menos de \$250.000	De \$250.001 a \$350.000	De \$350.001 a \$400.000	De \$400.001 a \$999.999	De \$1.000.000 a \$2.500.000	De \$2.500.001 a \$5.000.000	Más de \$5.000.000	Si recibió pero no sabe el monto	Ingreso promedio mensual	Sim Ingresos	No trabajó	No sabe, no responde		Menor de 12 años
1 Popular	43.877	5,05	6.299	3.724	4.054	23.445	469	32		5.855	400.288	394	54.400	559	33.458	132.688
2 Santa Cruz	33.710	3,88	4.067	2.218	3.426	17.713	592		28	5.665	422.840	357	44.825	655	21.965	101.512
3 Manrique	63.312	7,29	7.466	4.462	3.954	36.161	1.959	129	34	9.147	452.203	591	77.912	578	35.415	177.809
4 Aranjuez	59.762	6,88	5.051	2.472	4.142	29.340	2.509	123	34	16.090	486.881	786	78.459	814	30.513	170.334
5 Castilla	57.348	6,60	3.728	2.604	3.971	29.810	3.380	130		13.725	533.529	638	70.158	901	28.377	157.421
6 Doce de Octubre	69.761	8,03	7.434	4.126	4.615	36.964	2.003	125		14.494	450.497	496	93.396	901	42.181	206.734
7 Robledo	67.388	7,76	5.246	2.402	3.776	33.186	5.027	624	60	17.068	596.931	361	82.416	783	35.308	186.256
8 Villa Hermosa	43.271	4,98	5.651	2.827	3.020	22.188	1.782	108	21	7.675	473.855	880	55.644	436	25.734	125.965
9 Buenos Aires	55.141	6,35	4.447	2.124	2.668	26.589	3.755	141	18	15.398	599.812	646	70.956	638	26.834	154.216
10 La Candelaria	36.088	4,16	1.404	813	503	12.636	4.810	618	28	15.278	831.014	337	43.757	506	12.276	92.964
11 Laureles Estadio	47.386	5,46	1.636	1.045	753	7.285	9.987	2.308	348	24.025	1.483.515	4.707	67.788	2.294	10.242	132.417
12 La América	43.123	4,97	1.408	795	651	12.265	7.353	1.190	164	19.297	1.052.041	1.898	53.987	394	10.417	109.819
13 San Javier	49.172	5,66	4.314	2.525	2.851	23.274	2.721	300	29	13.157	522.427	1.413	59.380	408	25.824	136.198
14 El Poblado	45.029	5,19	1.340	1.834	729	5.267	9.064	5.924	2.367	18.504	2.257.694	6.529	46.513	1.866	10.175	110.112
15 Guayabal	34.870	4,02	1.850	788	2.258	12.480	3.025	99	39	14.332	606.190	1.344	42.229	435	12.647	91.525
16 Belén	73.664	8,48	4.717	2.650	2.776	25.514	13.001	2.961	412	21.631	934.857	1.840	95.562	1.362	26.882	199.309
50 Palmitas	2.990	0,34	1.174	390	259	577	28			562	301.130		3.487		1.498	7.975
60 San Cristóbal	10.856	1,25	2.261	989	729	5.089	317	66		1.404	408.742	34	12.171	82	6.557	29.701
70 Altavista	1.481	0,17	273	158	69	809	5	5		161	381.207	20	1.932		965	4.398
80 San Ant de Prado	26.289	3,03	4.817	1.396	1.157	12.879	1.163	28		4.849	442.565	230	30.784	237	15.948	73.489
90 Santa Elena	3.779	0,44	816	226	506	1.059	127	72	4	968	528.394	509	3.972	75	1.600	9.936
Total	868.298	100,00	75.398	40.567	46.868	374.530	73.076	14.985	3.587	239.287	666.520	24.011	1.089.730	13.923	414.815	2.410.777
%	100,00		8,68	4,67	5,40	43,13	8,42	1,73	0,41	27,56		1,00	45,20	0,58	17,21	63,98
ECV 2005	609.984		91.107	38.665	278.049	121.144	65.072	12.811	3.137	ND	603.155					2.384.721
ECV 2004	696.138		131.636	68.642	289.584	134.833	59.467	10.047	1.929	ND	514.778					2.350.227

INDICADORES - INDICADOR DE FUERZA LABORAL POR COMUNA O CORREGIMIENTO.

MUNICIPIO MEDELLÍN
ENCUESTA CALIDAD DE VIDA 2006
INDICADOR DE FUERZA LABORAL POR COMUNA O CORREGIMIENTO

Comuna o corregimiento	Tasa de desempleo TD	Tasa global de participación TGP	Tasa de Ocupación TO
1 Popular	13,90	51,10	44,00
2 Santa Cruz	16,24	50,45	42,26
3 Manrique	17,98	53,43	43,82
4 Aranjuez	13,72	49,55	42,75
5 Castilla	12,65	50,49	44,10
6 Doce de Octubre	13,65	49,04	42,35
7 Robledo	13,40	51,44	44,55
8 Villa Hermosa	15,12	50,84	43,16
9 Buenos Aires	17,25	52,25	43,23
10 La Candelaria	10,93	50,29	44,80
11 Laureles Estadio	8,03	46,32	42,60
12 La América	7,27	48,41	44,89
13 San Javier	11,89	51,07	45,00
14 El Poblado	5,07	52,56	49,89
15 Guayabal	10,00	49,70	44,73
16 Belén	12,35	49,04	42,99
50 Palmitas	11,51	51,19	45,30
60 San Cristóbal	18,99	55,57	45,02
70 Altavista	19,40	52,54	42,35
80 San Ant de Prado	18,29	51,95	42,45
90 Santa Elena	19,08	52,13	42,18
Total	13,03	50,47	43,89
ECV 2005	12,32	46,10	40,42



INDICADOR DE CALIDAD DE VIDA POR ESTRATO SOCIECONOMICO

MUNICIPIO MEDELLÍN
ENCUESTA CALIDAD DE VIDA 2006
INDICADOR DE CALIDAD DE VIDA PARA MEDELLÍN POR
ESTRATO SOCIOECONÓMICO DE LA VIVIENDA

Estrato	Índice de Calidad de Vida		
	2005	2006	Incremento
1. Bajo bajo	71.90	73.94	2.04
2. Bajo	78.57	79.82	1.25
3. Medio bajo	84.28	85.33	1.05
4. Medio	88.51	89.91	1.40
5. Medio Alto	90.54	91.47	0.93
6. Alto	92.72	93.85	1.13
Total	82,46	83,77	

