



ANALISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LAS TARIFAS DE IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO A LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE ZETAQUIRA - BOYACA

Leidy Johana Pulido Arias

Código: 20210712566

Universidad Antonio Nariño

Programa de Contaduría Pública

Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas

Tunja, Colombia

2023

ANALISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LAS TARIFAS DE IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO A LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE ZETAQUIRA - BOYACA

Leidy Johana Pulido Arias

Proyecto de grado presentado como requisito parcial para optar al título de:

Contador Público

Director

Mg. Jeffer Julián Villamarin Monroy

Línea de Investigación:

Tributaria y sus aplicaciones

Universidad Antonio Nariño

Programa de Contaduría Pública

Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas

Tunja, Colombia

2023

NOTA DE ACEPTACIÓN

El trabajo de grado titulado: **ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LAS TARIFAS DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO A LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE ZETAQUIRA - BOYACÁ**, Cumple con los requisitos para optar Al título de: **CONTADOR PÚBLICO**.

Firma del Tutor

Firma Jurado

Firma Jurado

Tunja, 23 de mayo de 2023

Contenido

	Pág.
INTRODUCCION.....	1
1. Planteamiento del problema	3
1.1 Formulación del problema	5
1.2 Sistematización del problema.....	5
2. Objetivos	7
2.1 Objetivo General	7
2.2 Objetivos Específicos.....	7
3. Justificación	8
4. Marco Referencial.....	10
4.1 Marco Teórico	10
4.1.1 <i>Impuesto Predial en Colombia</i>	10
4.1.2 <i>Clasificación del territorio en Colombia</i>	11
4.1.3 Clasificación de las zonas rurales en Colombia	12
4.1.4 Censo Nacional Agropecuario	12
4.1.6 Pobreza y condiciones de vida	14
4.1.7 Indicadores	14
4.1.8 Impacto fiscal del incremento de los avalúos catastrales	15
4.1.9 Escenario base aplicación de tarifas estimadas	16
4.1.10 Clasificación de Zonas Rurales en Boyacá	16
4.1.11 Fijación de la tarifa del impuesto predial en Colombia	17
4.2 Marco Conceptual	19
4.2.1 <i>Impuesto Predial Unificado</i>	19
4.2.2 <i>Sujeto Activo</i>	19
4.2.3 <i>Sujeto Pasivo</i>	19
4.2.4 <i>Base Gravable</i>	19
4.2.5 <i>Tarifas del Impuesto Predial</i>	19
4.2.6 <i>Avalúo Catastral</i>	20
4.2.7 <i>Autoavalúo</i>	20
4.2.8 <i>Actualización Catastral</i>	20
4.2.9 <i>Estatuto de Rentas</i>	20
4.2.10 <i>Hecho Generador</i>	20
4.3 Marco Legal	20
4.3.1 <i>Constitución Política De 1991</i>	20
4.3.2 <i>Ley 14 De 1983</i>	21

4.3.3 Ley 09 De 1989	21
4.3.5 Ley 99 de 1993	21
4.3.6 Decreto 1339 de 1994	21
4.3.7 Ley 383 de 1997	21
4.3.8 Ley 601 de 2000	21
4.3.9 Ley 788 de 2002	22
4.3.10 Ley 1995 de 2019	22
4.3.11 Acuerdo Municipal N° 021, 30 de Diciembre de 2021. Municipio de Zetaquirá Boyacá.....	22
5. Diseño Metodológico	23
5.1 Tipo y enfoque del estudio	23
5.2 Población de estudio: predios Zona rural de Zetaquirá Boyacá.	23
5.3 Muestra: Predio rural del municipio de Zetaquirá Boyacá, objeto de estudio....	23
5.4 Fuentes de información.....	23
5.5 Técnicas utilizadas.....	23
5.6 Procedimiento	23
6. Causas del bajo recaudo del impuesto predial en zonas rurales de Zetaquirá Boyacá	25
6.1 Actualización Catastral.....	25
7. Dinámicas que actualmente se llevan a cabo en zonas rurales para el uso adecuado de suelos y recaudo del impuesto predial	36
7.1 Definición del avalúo catastral para el país	37
7.2 Cálculo diferenciado al suelo rural.....	38
8. Desactualización catastral y su incidencia en el recaudo del IPU	40
Conclusiones.....	44
Recomendaciones.....	47
Referencias Bibliográficas	48

Lista de Figuras

	Pág.
Figura 1. Árbol de problemas para el recaudo del IPU.....	4
Figura 2: Ubicación de predios rurales en Colombia	11
Figura 3. Modificación vivienda prefabricada Predio Rural 1 destinado para uso agrícola.30	30
Figura 4. Zona forestal de protección	31
Figura 5. Predio modificado para uso residencial sin actualización.....	31
Figura 6. Predio con destinación rural para vivienda año 2019.....	32
Figura 7. Predio con destinación rural para vivienda, año 2022.....	33
Figura 8. Comportamiento de Pago desde el año 2002 a 2007.....	33
Figura 9. Ccomportamiento de pago año 2022.....	33
Figura 10. Comparativo entre la meta de inflación y la inflación observada desde 2007 ..	37
Figura 11. Estado actual de actualización catastral	41

Lista de tablas

	Pág.
Tabla 1: Incidencia de los predios rurales respecto del recaudo de impuesto predial	16
Tabla 2. Valores determinados por el Gobierno Nacional para el incremento de avalúos catastrales.....	18
Tabla 3. Predios rurales producción agropecuaria y vivienda no suntuaria Zetaquirá Boyacá	29
Tabla 4. Clasificación Predios rurales con destinación económica	29
Tabla 5 Supuestos utilizados y valores determinados por el gobierno nacional para el incremento de avalúos catastrales desde la vigencia 2010.	37

Dedicatoria

Todo empieza donde algo acaba. Las mejores sonrisas llegan después de la última lágrima. Los sueños se cumplen después de noches de insomnio, de luchar cada día por tener un sustento económico, cumplir con el rol de madre y poder salir adelante con un título universitario que es el testigo de mi caminar.

Un mal momento, un mal día siempre será el inicio de algo que te hará feliz y te enseñará que todo requiere sacrificio.

Al éxito no hay que darle demasiadas vueltas tan solo hay que levantarse y seguir adelante siempre.

Leidy Pulido

Agradecimientos

En primer lugar, agradezco a Dios, por permitir culminar mi carrera profesional superando todos los obstáculos, asimismo al asesor de tesis Jeffer Julian Villamarin Monroy, porque siempre fue mi guía y a pesar de las dificultades, siempre me animó y nunca permitió que desfalleciera; finalmente a mis hijas, que son la motivación y el soporte de mi proyecto de vida; Ellas me han enseñado el verdadero valor de la paciencia y la fortaleza para saber que todo en la vida requiere esfuerzo y dedicación.

Resumen

Una de las principales problemáticas que se presentan en el impuesto predial es el avalúo en los predios rurales; los cuales carecen de una valorización adecuada a la productividad de la tierra, y son bienes inmuebles que se construyen y generan un mayor valor. Por lo tanto, el impuesto predial proviene del avalúo catastral como base gravable de este impuesto. Actualmente el catastro se encuentra en un valor aproximado y un estado de desactualización de 26.5 millones de hectáreas en el sector rural y el resultado es la falta de control fiscal y tributario que siempre en Colombia ha sido relevante y constante. Como consecuencia de esto resulta que entes territoriales como el IGAC y Entidades Municipales trabajan de manera separada y cada una de ellas revelan estadísticas y datos diferentes a la realidad del bien inmueble. Esta investigación realizó un estudio en el municipio de Zetaquíra Boyacá a través de la metodología estudio de caso; se pretende hacer un análisis al comportamiento del cobro del impuesto predial en zona rural y evidenciar si durante el proceso de actualización catastral los terrenos modificados pagan el mismo tributo de base gravable o se incrementa en unidades porcentuales establecidas por el municipio. De esta manera se pudo comprobar que no existe una evasión en el pago de impuesto, responsabilidad a cargo del sujeto pasivo, sino que más bien la responsabilidad la comparte el sujeto activo que es la administración municipal, en apoyo del catastro por falta de actualización catastral. En el caso particular, se concluye que las Alcaldías son más responsables que el IGAC, ya que emiten un estatuto de rentas establecido conforme a la ley, pero al momento de liquidar los impuestos, los predios no están debidamente clasificados, además, los concejos municipales las dejan para liquidar casi sobre la base gravable ya que en el estudio de campo también se evidenció que no puede haber incremento a las tarifas de predial porque los que apoyen estos proyectos terminan perdiendo políticamente.

Palabras clave: impuesto predial, actualización catastral, tarifas, zona rural.

Abstract

One of the main problems that arise in the property tax is the appraisal of rural properties, which lack an adequate valuation for the productivity of the land, and are real estate properties that are built and generate a higher value. Therefore, the property tax comes from the cadastral appraisal as the taxable base of this tax. Currently the cadastre is in an approximate value and a state of out datedness of 26.5 million hectares in the rural sector and the result is the lack of fiscal and tax control that has always been relevant and constant in Colombia. As a consequence of this, territorial entities such as the IGAC and Municipal Entities work separately and each of them reveal statistics and data different from the reality of the real estate. This research conducted a study in the municipality of Zetaquíra Boyacá through the case study methodology; it is intended to analyze the behavior of property tax collection in rural areas and to show if during the cadastral updating process the modified lands pay the same taxable base tax or if it is increased in percentage units established by the municipality. In this way, it was possible to verify that there is no tax evasion, which is the responsibility of the taxpayer, but rather the responsibility is shared by the active subject, which is the municipal administration, in support of the cadastre due to lack of cadastral updating. In the particular case, it is concluded that the Mayors' Offices are more responsible than the IGAC, since they issue an income statute established in accordance with the law, but at the time of liquidating the taxes, the properties are not properly classified, in addition, the municipal councils leave them to liquidate almost on the taxable base since in the field study it was also evidenced that there cannot be an increase in the property tax rates because those who support these projects end up losing politically.

Key words: property tax, cadastral updating, rates, Rural Zone.

INTRODUCCION

En Colombia el Impuesto Predial Unificado (IPU) es un impuesto del orden municipal y distrital, el hecho generador de dicho impuesto recae sobre la existencia de un bien inmueble o derecho real del mismo, este tributo en algunos casos da como consecuencia la generación de una desigualdad social y económica en el Territorio Nacional especialmente en la zona rural. El recaudo de este impuesto se hace denso, debido a la falta de organización de las entidades descentralizadas delegadas por el Gobierno Nacional para realizar dicho cobro.

Según la jurisprudencia, este gravamen al ser de orden municipal o distrital también tiene el nombre de renta endógena. Su indicador de riqueza son las propiedades inmuebles y tiene como finalidad recaudar un tributo que es el aporte que cada propietario, poseedor o usufructuario de cada inmueble realiza al Estado y actúa como mecanismo para la distribución de la riqueza. El enfoque de esta investigación está directamente ligado en cómo se lleva a cabo el procedimiento de cobro del IPU en el sector rural de Colombia.

Los municipios ciudades y distritos capitales son los sujetos activos que pueden gravar la propiedad inmueble, tienen la facultad de administrar, recaudar y controlar dicho impuesto. Por tanto, las administraciones municipales centran su atención en el recaudo de las zonas urbanas o predios de mayor desarrollo como industrias, desconociendo en gran medida el uso o destinación del suelo rural que compone en mayor cantidad en kilómetros cuadrados el área de cada municipio, que se cree es para uso agropecuario.

Sin embargo, para poder determinar dicha tarifa se requiere del acompañamiento del Catastro, órgano encargado de entregar a las entidades locales, quizá la información más relevante para el recaudo de impuesto predial y esto porque en su base de datos reposa toda la información acerca de los predios como: su ubicación, destinación del predio, propietarios,

poseedores. De acuerdo a ello se pueden crear políticas, estrategias de fortalecimiento a las entidades municipales para la adecuada administración de rentas locales.

El impuesto predial es un actor protagónico dentro de los elementos que se deben considerar en la actualización catastral, por tanto se debe plantear e implementar nuevas políticas en cuanto al uso que se le da a cada predio rural; ya que no todos los inmuebles están destinados para uso productivo, en cuanto a cultivos lícitos que no afecten el ecosistema. Por esto es relevante examinar una parte del sector rural como muestra que permita evidenciar que todos los predios rurales se encuentran con dificultades al momento de no saber cómo pagar el impuesto predial, si su terreno fue modificado estructuralmente y ya no está destinado a uso agrario o se encuentra improductivo. Esto con el propósito de buscar la igualdad de condiciones y que al campo se le dé el manejo adecuado, asimismo, dar cuenta que debido a la desactualización catastral se genera una desigualdad en cuanto al pago del impuesto predial porque todos los terrenos no son utilizados para un solo fin, por ende, no pueden todos los propietarios pagar un impuesto con la misma base gravable.

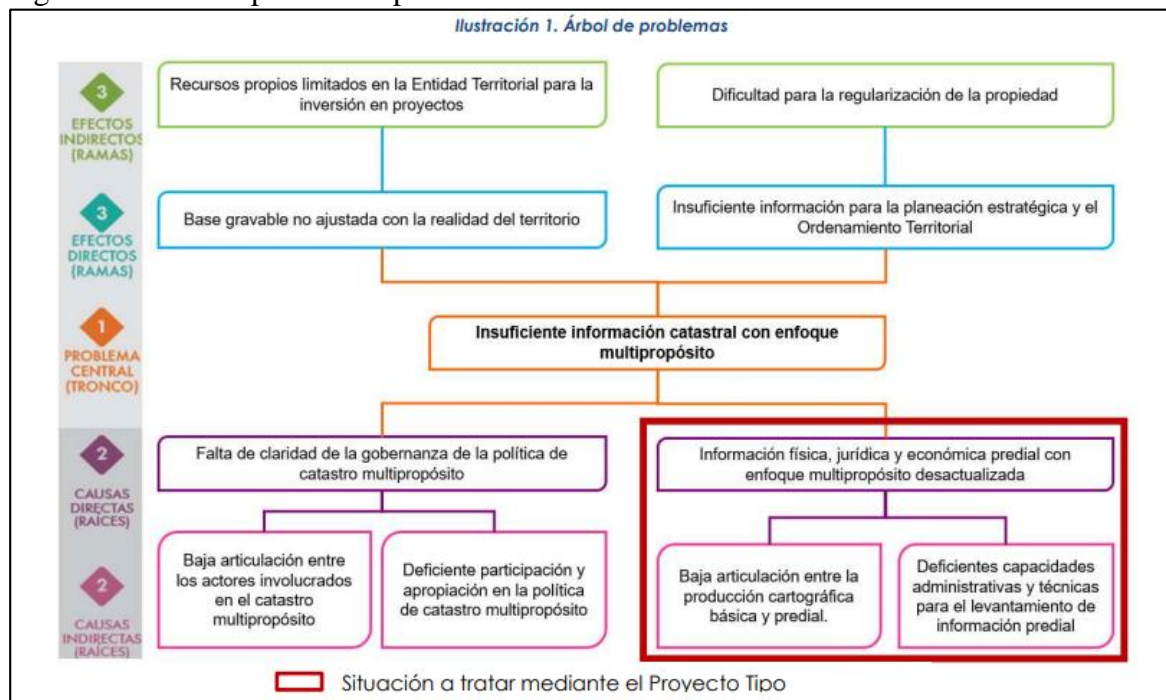
1. Planteamiento del problema

El recaudo del impuesto predial en Colombia ha tenido una connotación en segundo plano, siendo la principal fuente de ingreso de rentas para un municipio, no se le da la importancia que debería tener. El problema de la imposibilidad de realizar un cálculo diferenciado en las zonas rurales del territorio nacional es porque se le ha dado relevancia y predominancia siempre a lo urbanístico dejando como un rezago las tierras rurales que es lo que verdaderamente compone el territorio nacional. Existe una brecha del concepto que se tiene entre ciudad y campo, esto ya constituye una problemática porque en la mente del individuo se encasilla un pensamiento jerarquizado que la ciudad o sector urbano es mucho más importante que lo rural; y lo peor de todo es que inmediatamente se asocia a que por ser “campo” se vincula a otro término despectivo de “pobreza y marginación” por el simple hecho de ser periférico a una mole de cemento, y esto debido a una nula intervención del Estado y ha sido esto lo que ha generado una deficiente y marcada falencia al momento de recaudar uno de los principales tributos como lo es el impuesto predial.

Como un efecto dominó, la principal fuente del problema es la ausencia del Estado, trae consigo la desorganización y falta de planificación entre las entidades territoriales que funcionan de manera equivocada y separada como un teléfono roto tomándose muy en serio una autonomía territorial y desconociendo totalmente que para funcionar de manera correcta debe haber una articulación, pero el contrario, a esto los entes administrativos carecen de ordenamiento territorial dando paso al factor principal que aqueja el deficiente manejo del tributo rural y la pérdida de perspectiva al momento de ajustar una base gravable a la realidad y así poder delegar tarifas que se ajusten al uso del predio.

La Figura 1, muestra la más reciente actualización catastral, que es exactamente lo que genera la problemática planteada en este proyecto.

Figura 1. Árbol de problemas para el recaudo del IPU



Fuente: DANE, IGAC y DNP, 2020

Dentro de los efectos directos se identifica una base gravable no ajustada con la realidad del territorio, es por este motivo que los recursos de cada municipio son muy limitados y carecen de fuentes de inversión social por el bajo recaudo de impuestos, esto porque va directamente ligada a la dificultad que se tiene para la regularización de cada predio, es decir porque no se realiza un censo anual, que haga inventario físico, demográfico, jurídico y de destinación económica a cada propiedad rural, es por esto que se puede evidenciar en la figura 1 que la información de ordenamiento territorial es nula o desactualizada.

Respecto a los entes territoriales municipales y distritales se puede deducir que están dando un manejo deficiente al control que deben llevar en cuanto a la información suministrada por el IGAC; debido a que, para el caso del municipio de Zetaquirá Boyacá, el último registro de

actualización que se tiene es del año 2006, por consiguiente, la base gravable viene desactualizada y aun sabiendo la problemática, se están emitiendo las tarifas tributarias por parte del concejo municipal. También es deber de la administración municipal realizar una caracterización física de cada predio; sin embargo, al brindarles una autonomía a estas entidades para el cobro de este tributo actúan de manera arbitraria, dejando a la deriva el recaudo total del impuesto, sin tener en cuenta que esa fuente de ingresos que se está perdiendo, es la inversión social que se designa a cada municipio para su desarrollo y correcto funcionamiento del ordenamiento territorial.

Al detectar las falencias en el proceso de recaudo del tributo en la zona rural del municipio de Zetaquirá Boyacá, se establecen una serie de alternativas que se pueden implementar para que el cobro del impuesto predial permita ser más equitativo para los propietarios, tenedores y poseedores de cada inmueble rural. Asimismo el recaudo para el Estado sería más cuantioso al detectar las fallas y presuntos evasores. Por otro lado, se busca que la zona rural tenga el uso adecuado de suelos y así mismo sea productiva para quienes la saben trabajar, cuidando el medio ambiente y protegiendo los recursos naturales.

1.1 Formulación del problema

¿Qué estrategias se pueden implementar, para analizar el comportamiento del recaudo del impuesto predial en zona rural del municipio de Zetaquirá Boyacá ?

1.2 Sistematización del problema

¿Cómo se identifican las causas del cálculo diferenciado en el recaudo del impuesto predial de zonas rurales del municipio de Zetaquirá Boyacá.

¿Qué dinámicas se utilizan actualmente para llevar a cabo el recaudo en la zona rural y si se está dando cumplimiento al uso adecuado de suelos?.

¿Cómo comprobar si el bajo recaudo de impuestos del sector rural se debe a la desactualización catastral y herrada base tarifaria para cada predio rural?

2. Objetivos

2.1 Objetivo General

Analizar el comportamiento del impuesto predial en zona rural del municipio de Zetaquirá Boyacá de acuerdo a la última actualización catastral realizada por el IGAC.

2.2 Objetivos Específicos

Identificar las causas del cálculo diferenciado en el recaudo del impuesto predial de zonas rurales del municipio de Zetaquirá Boyacá.

Determinar las dinámicas que actualmente se están llevando a cabo en la zona rural y si se le está dando el uso adecuado de suelos.

Comprobar si el bajo recaudo de impuestos del sector rural se debe a la desactualización catastral y errada base tarifaria para cada predio rural.

3. Justificación

El estudio de análisis tiene como finalidad dar a conocer la estructura y lineamientos para el recaudo del impuesto predial en la zona rural de Zetaquirá Boyacá, como referencia al comportamiento del recaudo del IPU en territorio rural, asimismo los factores diferenciales en cuanto al cálculo que se le debe aplicar a cada predio de acuerdo al uso y destinación, además se abre el espectro que hoy, en día la destinación rural no es solo para uso productivo agrícola, sino que también se está implementando un tipo de urbanización con uso comercial y turístico, lo que quiere decir que se modifica la clasificación de uso de suelos, en predios rurales.

Esta investigación se realiza con el propósito, de dar respuesta a las falencias del recaudo del impuesto predial en zona Rural del municipio de Zetaquirá Boyaca. Brinda información acerca de si la administración municipal está generando la correcta liquidación anual del cobro del impuesto; de acuerdo a las tarifas actuales y que concuerde con el último periodo de actualización. Adicionalmente en el estudio de campo se verifica si los predios tienen la destinación descrita en su matrícula inmobiliaria. La problemática que este análisis aborda, es que particularmente en este municipio el recaudo del impuesto se está haciendo de manera desordenada; por ende se pretende sentar un precedente para generar una propuesta al gobierno nacional que permita a cada municipio contar con un órgano competente para realizar los avalúos.

El impacto social y económico que trae consigo esta investigación es identificar el por qué algunos terrenos con construcciones de uso comercial (cabañas de recreación y esparcimiento) pagan solo sobre la base gravable del impuesto predial en zona rural, y aportar soluciones para lograr individualizar cada predio rural con su respectivo uso de suelos y así generar la tarifa correspondiente para pago del tributo.

La importancia de este estudio está encaminada a la recolección de información específica pertinente de acuerdo con los datos de rentas entregados por la alcaldía municipal de Zetaquirá Boyacá, con base en la actualización catastral que se realiza cada 5 años en el territorio nacional.

4. Marco Referencial

En este capítulo se presentan teorías y definiciones sobre la temática de estudio con referentes para contextualizar la presente investigación, también se describen aspectos normativos acerca del comportamiento del impuesto predial en zona rural del municipio de Zetaquíra, Boyacá de acuerdo a la última actualización catastral realizada por el IGAC.

4.1 Marco Teórico

4.1.1 Impuesto Predial en Colombia

Si se habla de tributación en Colombia, es claro que se referiré al pago de impuestos, que es una contribución que realizan los sujetos pasivos para garantizar la sostenibilidad del gasto público, este tributo es de carácter municipal y el Gobierno Nacional delegó a alcaldías municipales por medio de secretaria de hacienda para recaudar el impuesto predial de cada inmueble que se encuentre dentro de su jurisdicción. La respectiva base gravable se extrae del avalúo catastral realizado por el IGAC, la tarifa que se aplica a la base gravable la asigna el concejo municipal de cada vigencia fiscal. (Quete, S. P., & Cuéllar, D. M. 2010).

En Colombia el impuesto predial nace en 1887, por medio de la ley 48; a través de esta se autorizó a los departamentos que se hicieran cargo del recaudo, a los municipios aún no se les dio autonomía sino hasta año 1951 mediante el Decreto 2185. Con la Constitución de 1991 en su artículo 317 se reconoció esta figura jurídica de conceder autonomía jurídica a las entidades locales para el recaudo de este tributo.

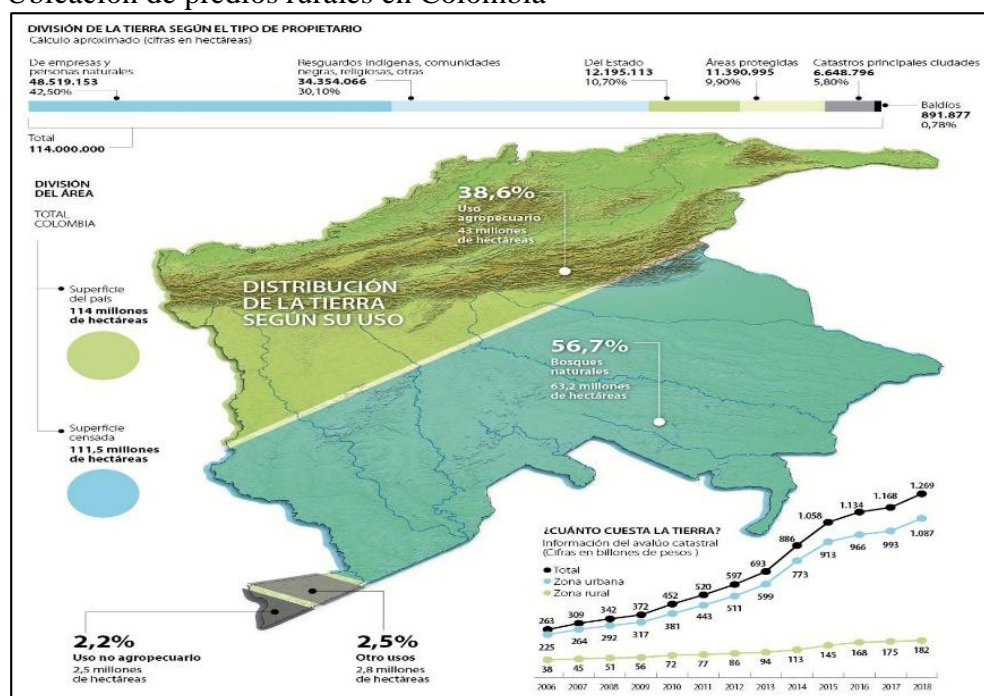
La normatividad vigente para el pago de este impuesto está reglamentada por la Ley 44 de 1990, se ordena que la base gravable de este tributo la compone el avalúo catastral. Por otro lado, las tarifas que oscilan entre el 5 x 1.000 y el 16 x 1.000 las determina el concejo municipal de cada área local. (Tobón Zapata & Muñoz Mora, 2013)

Según la OIT, En las zonas rurales de América Latina y el Caribe (ALC) viven más de 123 millones de personas, de las cuales 50 millones trabajan, con lo cual, el empleo rural sostiene a una de cada cinco personas que trabajan en la región. Las tasas de pobreza (45,7 por ciento) y pobreza extrema (21,7 por ciento) en las zonas rurales son dos y tres veces mayores que en las zonas urbanas (CEPAL, 2023).

4.1.2 Clasificación del territorio en Colombia

Si a nivel mundial, el carácter de un territorio suele calificarse de rural o urbano, Colombia por ser un país de regiones donde el 94% de la tierra es rural y el 30% de las personas vive lejos de las urbes, aún sigue siendo un país fundamentalmente rural. Allí, donde el 80% de los propietarios son minifundistas, ya que, según el Censo Nacional Agropecuario, las Unidades de Producción Agropecuaria (UPA) de menos de 0,5 hectáreas representan el 70,4% del total de UPAS, tenemos que el 77% de la tierra está en manos del 13% de los propietarios, y el 30% le pertenece al 3,6% que son latifundistas (Duque, 2019).

Figura 2: Ubicación de predios rurales en Colombia



Fuente: Revista Agro negocios (2023)

La figura 2 muestra una realidad más aproximada, dando a conocer en manos de quien está la tierra en Colombia; de acuerdo a la distribución de los suelos; el 56,7% pertenece a bosques y reservas naturales que se supone son de especial protección, pero dentro de este porcentaje se encuentran incluidos parques naturales y hábitat de grupos étnicos. El otro gran porcentaje, que es el 38,6% es de uso agropecuario si se puede mencionar entre comillas, ya que en esta porción de tierra es donde mayormente se presenta el déficit fiscal originado por la deficiente tributación de inmuebles, en consecuencia, se le da otro tipo de usos habitacionales y agroindustriales y es donde se origina el hueco fiscal, debido a que los predios por falta de actualización tributan con base gravable, porque su destinación es agrícola y en las entidades territoriales la parametrización con uso de suelos que es nula, es decir, no se clasifica.

4.1.3 Clasificación de las zonas rurales en Colombia

Un estudio realizado por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), plantea una metodología para categorizar las zonas urbanas y rurales, este documento tiene como finalidad analizar las características en cuanto a la proximidad y contigüidad en los predios, conexión territorial y redes de conexión.

Las provincias son unidades intermedias entre los departamentos (32), y los municipios (1.122). Actualmente no tienen una definición político-administrativa, sin embargo, las provincias, aunque no se encuentran en un rango de municipalidad son tenidas en cuenta para ser incluidas dentro del censo de zonificación y gestión pública administrativa (CEPAL, 2019).

4.1.4 Censo Nacional Agropecuario

En Colombia solo se han desarrollado tres censos agropecuarios que da a conocer la situación de las zonas rurales en Colombia, especialmente si estas tienen actividad agropecuaria o no. Pero por medio de este tipo de estadísticas se puede apreciar la cadente desactualización

que tiene el Estado colombiano con respecto al sector rural, ya que, el último censo se realizó en el año 2014. Como se refiere en el Censo Nacional Agropecuario, (2014):

Este ejercicio censal proporciona información estadística, georreferenciada o de ubicación satelital y actualizada del sector agropecuario del país. Tuvo una cobertura operativa del 98.9%, cubriendo los 1.101 municipios del país, el archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, 32 departamentos, 20 áreas no municipalizadas, 773 resguardos indígenas, 181 tierras de comunidades negras y 56 parques nacionales naturales. Importante tener en cuenta que el Censo Agropecuario no preguntó por la legalidad de los predios sino por la condición de tenencia de los mismos.

4.1.5 Condiciones de la vivienda

Con relación a lo demostrado en el censo del 2005, la calidad de la vivienda mejoró, mientras que el 41,3 % de la población utilizaba bloque, ladrillo, piedra, madera pulida; para el 3er CNA de 2014 aumentó la cifra a un 51,8%. También hubo una mejoría en el material utilizado en los pisos, en el censo de 2005 el 34,2 % de la población utilizaba tierra y/o arena, en el 3er CNA de 2014 disminuyó a un 23,2 %. En comparación con el Censo de 2005 el 10 % de la población que utilizaba material predominante como baldosa, vinilo, tableta, ladrillo para el CNA de 2014 representa el 15,9 %.

El mejoramiento en la calidad de vida de los habitantes de predios rurales favorece al sistema de tributación, y esto porque como lo indica el estudio se modifica su lugar de residencia con mejoras estructurales y estas deben quedar registradas al momento de realizar el censo agropecuario, como resultado se demuestra más capacidad económica para el contribuyente y

automáticamente de acuerdo al inventario que se realice en la actualización la base gravable varia.

4.1.6 Pobreza y condiciones de vida

Para el censo del 2005, el índice de Pobreza Multidimensional (IPM) Ajustado en el área rural dispersa de Colombia estaba en el 73,7%, una década después, el 3er CNA muestra una disminución de la pobreza, el IPM ajustado se ubica en un 44,7%. Esto incluye, entre otros factores, el aumento de personas con acceso a servicios de salud, que pasó de un 77,2 % en el Censo de 2005 a un 96,1 % de personas afiliadas para el 3er CNA del 2014. (Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE, 2015)

Solo el 0,3 % de todo el territorio colombiano corresponde a áreas urbanas. Según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el 99,6 por ciento restante está “pintado de verde”, ya que está conformado por zonas rurales.

Por su parte, el área construida en Colombia en 2014 abarca el 0,1 por ciento de todo el territorio, es decir 1.347 millones de metros cuadrados, siendo Bogotá, Medellín y Cali las ciudades con mayor área destinada a las mejoras urbanísticas.

4.1.7 Indicadores

El área geográfica del país es de 114 millones de hectáreas, mientras que el área catastral es de 101, 6 millones de hectáreas de las cuales el 99,6 % es decir 101,2 millones de hectáreas está conformado por áreas rurales.

En pocas palabras, se podría asegurar que Colombia está conformado prácticamente en su totalidad por montañas, bosques, extensas zonas planas dedicadas a la agricultura o ganadería o zonas de conservación ambiental, en donde está restringido el desarrollo de nuevas construcciones.

Por su parte, tan solo el 0,36 por ciento corresponde a las zonas urbanas de las principales ciudades y municipios del país, con un total de 3.698.786.071 metros cuadrados.

Esta gran extensión rural en el país hace lucir insignificante el porcentaje de área construida en 2014, el cual fue de 0,13 por ciento (1.347.262.490 metros cuadrados). De este total, 1.092.316.477 metros cuadrados fueron en la parte urbana (81,8 por ciento), y solo 254.946.013 en la zona rural (18,9 por ciento).

Sin embargo, según Juan Antonio Nieto Escalante, director general del IGAC, esto no quiere decir que Colombia sea un país atrasado o con bajos desarrollos urbanísticos.

“Por nuestra ubicación geográfica contamos con suelos de diversas vocaciones de uso, que en su mayoría son rurales y se deben respetar. Pero zonas urbanas mejoran cada día la calidad de vida de los colombianos, lo cual se ve representado en que sean las más costosas y con avalúos más altos”.

Nieto Escalante aseguró que de los \$1.058.421.853.536.430 del total del avalúo catastral en 2014, el 81 por ciento lo genera la parte urbana, y el 14,5 la parte rural. (Instituto Colombiano Agustín Codazzi-IGAC, 17 DE Abril de 2023, parr.1-3)

4.1.8 Impacto fiscal del incremento de los avalúos catastrales

El incremento en los avalúos catastrales supone un impacto fiscal al afectar la base gravable de uno de los impuestos territoriales más importantes, a saber, el Impuesto Predial Unificado (IPU), ya que representa aproximadamente la tercera parte de las fuentes de ingresos tributarios municipales. Se estima que el recaudo para 2023 sin ningún incremento a los avalúos sería de 4,4 billones de pesos. De ese modo, el incremento en el recaudo del impuesto predial dado el ajuste de avalúos es de 177.823 millones de pesos como se observa en la Tabla 1. (Documento Conpes 4111, p. 17).

4.1.9 Escenario base aplicación de tarifas estimadas

En la siguiente Tabla 1, se observa un estimado acerca de la cantidad de predios rurales actualizados para aplicar la base gravable y su respectivo aumento si es el caso, pero hay un detalle y es que el inventario de los predios se está realizando de forma aleatoria y no ordenada como se debería aplicar, en síntesis las cifras estimadas que recoge el Estado nunca van a ser reales, debido a que el municipio que deje de actualizar como mínimo en 3 años, en la próxima actualización se va a encontrar en una situación muy diferente a la anterior.

Tabla 1: Incidencia de los predios rurales respecto del recaudo de impuesto predial

(Cifras en millones de pesos)				
Tipo de predio	Número de predios 2022	Avalúo catastral 2022	Recaudo total estimado sin incremento	Recaudo adicional estimado con un aumento de 3 % en la zona rural y del 4,31% en la zona urbana
Urbanos	7.773.337	462.940.966	3.348.310	144.312
Rurales	4.417.738	211.095.934	1.117.029	33.511
Total	12.191.075	674.036.900	4.465.339	177.823

Fuente: DNP 2022

4.1.10 Clasificación de Zonas Rurales en Boyacá

Boyacá está localizado en el centro oriente de Colombia, en la Región Andina. Posee una extensión de 23.189 kilómetros cuadrados y una densidad poblacional de 55.39 habitantes/km².

Administrativamente, el Departamento está conformado por 123 municipios agrupados en 13 provincias. El 95% de las localidades están clasificadas en sexta categoría, que corresponde a municipios pequeños con baja densidad poblacional, escasos recursos y altas tasas de necesidades básicas insatisfechas.

De acuerdo con la Unidad de Planificación Agropecuaria (UPRA), el 66% del territorio boyacense no tiene restricciones para la formalización de la propiedad privada, el 26% tiene restricciones ambientales y el 8% posee restricciones étnicas y zonas urbanas. En el departamento existen 544.582 predios rurales, de los cuales el 99% son de propiedad particular, el 1% es propiedad del Estado y el 0,003% es propiedad de comunidades. (UPRA, 2018).

4.1.11 Fijación de la tarifa del impuesto predial en Colombia

El impuesto predial unificado es un impuesto de orden municipal, cuya administración, recaudo y control corresponde a los respectivos municipios y distritos, en los términos de la Ley 44 de 1990. La definición de cada uno de los elementos estructurales de esta obligación tributaria será la establecida por el legislador y precisada por los acuerdos municipales y distritales, los cuales están sujetos a lo establecido en la Constitución y la ley.

En general, la base gravable del impuesto predial es el avalúo catastral o el auto avalúo cuando se establezca la declaración anual del impuesto predial unificado, mientras que la tarifa es la que señale el acuerdo municipal vigente. El impuesto predial unificado de cada predio resulta de aplicar la tarifa a la base gravable (Ministerio de Hacienda, 2021)

La tarifa debe ser determinada por el concejo municipal, dentro de los límites y con los criterios ordenados por el artículo 23 de la Ley 1450 del 2011, que modificó el artículo 4 de la Ley 44 de 1990. Así, la misma oscilará entre el 5 por mil y el 16 por mil del respectivo avalúo y deberá establecerse en cada municipio o distrito de manera diferencial y progresiva, teniendo en cuenta factores tales como:

- (i) Los estratos socioeconómicos.
- (ii) Los usos del suelo en el sector urbano.

(iii) La antigüedad de la formación o actualización del catastro.

(vi) El rango de área.

(v) Avalúo catastral.

El rango de las tarifas autorizado para los predios con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario estrato 1, 2 y 3, cuyo precio sea inferior a 135 SMMLV, está entre el 1 por mil y el 16 por mil. Para los terrenos urbanizables no urbanizados y los urbanizados no edificados la tarifa podrá ser hasta del 33 por mil.

(Legis, ámbito jurídico, 2023. Párr. 1-5)

En la Tabla 2 se pueden observar los valores determinados por el Gobierno Nacional para el incremento de avalúos catastrales en Colombia, para el periodo 2010-2021.

Tabla 2. Valores determinados por el Gobierno Nacional para el incremento de avalúos catastrales.

Supuesto	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Documento CONPES	3691	3717	3717	3738	3824	3852	3881	3913	3954	3980	4020	4066
Meta de inflación	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Inflación registrada	3,17	3,73	2,44	1,94	3,66	6,77	5,75	4,09	3,18	3,80	1,61	5,62
Índice de Precios al Productor Agropecuario (IPPA)	8,53	13,87	-7,44	-6,89	18,29	12,51	4,17	0,32	3,18	8,79	7,90	30,77
Incremento en predios urbanos no actualizados y no formados en la vigencia	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Incremento en predios rurales no formados y no actualizados en la vigencia dedicados a actividades no agropecuarias	0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Incremento en predios rurales no formados y no actualizados en la vigencia dedicados a actividades agropecuarias	0,00	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00	0,32	3,00	3,00	3,00	3,00

Fuente: DNP 2022

4.1.12 Intervinientes en el Pago del Impuesto Predial Unificado

- El Concejo municipal o distrital. (Adopta El Tributo)

- La Administración tributaria (Gestiona El Recaudo)
- El Catastro (Determina La Base Gravable)
- La Superintendencia de Notariado y Registro. (Control de La Sujeción Activa)
- Los Notarios. (Control en el recaudo)

4.2 Marco Conceptual

4.2.1 Impuesto Predial Unificado

Es un tributo de orden municipal, que recae sobre propiedades urbanas y rurales que se encuentren dentro de la jurisdicción de cada municipio.

4.2.2 Sujeto Activo

El sujeto activo es la entidad municipal donde está ubicado el bien inmueble y está encargada por orden del Estado de recaudar y administrar la obligación tributaria IPU.

4.2.3 Sujeto Pasivo

Los sujetos pasivos son personas naturales o jurídicas en calidad de propietario o poseedor de un bien inmueble que responden solidariamente al pago de dicho tributo.

4.2.4 Base Gravable

Es el avalúo catastral que realiza el IGAC a todos los bienes inmuebles de territorio nacional, para su respectiva declaración anual de IPU.

4.2.5 Tarifas del Impuesto Predial

Esta tarifa la emite el concejo, mediante el estatuto de rentas con acuerdo municipal y allí se establece el porcentaje que se aplica sobre el avalúo catastral.

4.2.6 Avalúo Catastral

Consiste en determinar el valor que se le da a cada bien inmueble por medio de la actualización catastral a cargo del IGAC, teniendo en cuenta el mercado inmobiliario para que el valor actualizado del predio no supere su valor comercial.

4.2.7 Autoavalúo

Es el valor que el propietario establece para el inmueble, al momento de liquidar el impuesto predial.

4.2.8 Actualización Catastral

Es el compendio de procedimientos encargados de restablecer periódicamente la formación catastral de cada predio teniendo en cuenta modificaciones físicas, demográficas, jurídicas y económicas.

4.2.9 Estatuto de Rentas

Es el documento por medio del cual el concejo municipal de cada entidad territorial establece por medio de tarifas, como se va realizar, el recaudo, fiscalización, administración, liquidación y control de los impuestos de cada municipio.

4.2.10 Hecho Generador

Está conformado por la existencia de un bien inmueble, y el titular del predio sea propietario o poseedor, tiene la obligación de pagar el impuesto a cargo.

4.3 Marco Legal

4.3.1 Constitución Política De 1991

A través de su artículo 317, otorga completa autonomía a los municipios para realizar el recaudo del tributo que genera la tenencia de la propiedad inmueble.

4.3.2 Ley 14 De 1983

Establece las normas técnicas y la potestad que tienen las autoridades catastrales para desempeñar las labores encomendadas acerca de la formación predial, con datos como localización física, jurídica y económica.

4.3.3 Ley 09 De 1989

Fue creada para dictar normas acerca de los planes de desarrollo municipal, y así mismo implementar los parámetros para compra, venta y expropiación de bienes inmuebles.

4.3.4 Ley 44 de 1990

Por medio de la cual se establece la normatividad para el recaudo de impuesto sobre la propiedad raíz, así mismo se dictan las disposiciones acerca del catastro en su sistema de actualización catastral a los predios y de esta manera imponer la base gravable.

4.3.5 Ley 99 de 1993

Se crea el Ministerio de Medio Ambiente y allí mismo fija el porcentaje ambiental a los gravámenes de la propiedad inmueble.

4.3.6 Decreto 1339 de 1994

Se impone el porcentaje que los concejos municipales, deben legalizar anualmente con destino a las corporaciones autónomas regionales, dentro de la jurisdicción de cada municipio.

4.3.7 Ley 383 de 1997

Se refiere a la expedición de normas para el fortalecimiento de la lucha en contra de la evasión y se dictan disposiciones acerca de los procesos de fiscalización.

4.3.8 Ley 601 de 2000

Permite generar la confiabilidad en el recaudo del impuesto predial, del mismo modo la potestad a los municipios de la generación de la actualización catastral para un incremento

acorde a variables económicas como la valorización y la inflación lo cual varía el cobro de este impuesto (Función Pública, sf).

4.3.9 Ley 788 de 2002

Se establecen normas de carácter tributario de orden nacional y territorial, para establecer sanciones por irregularidades en las declaraciones tributarias

4.3.10 Ley 1995 de 2019

Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial. (IGAC,2019)

4.3.11 Acuerdo Municipal N° 021, 30 de Diciembre de 2021. Municipio de Zetaquirá Boyacá.

Por medio del cual se actualiza y compila el Estatuto de Rentas, y se dictan otras disposiciones en materia tributaria.

5. Diseño Metodológico

5.1 Tipo y enfoque del estudio

La presente investigación está enfocada con un método deductivo, a través de la metodología estudio de caso, donde se toma el comportamiento del impuesto predial en zona rural del municipio de Zetaquirá Boyacá, de acuerdo a las actualizaciones catastrales reportadas anualmente por el IGAC.

El enfoque es cualitativo, de tipo descriptivo, ya que se desarrolla una revisión bibliográfica de fuentes confiables de entidades del estado que arrojan datos en tiempo real de la situación actual del país. De esta manera se identificaron los principales factores del por qué no se realiza un cálculo diferenciado del impuesto predial de tierras rurales de acuerdo al uso de suelos, esto debido a la desactualización catastral.

5.2 Población de estudio: predios Zona rural de Zetaquirá Boyacá.

5.3 Muestra: Predio rural del municipio de Zetaquirá Boyacá, objeto de estudio.

5.4 Fuentes de información

Primarias: información obtenida a través de observación directa en trabajo de campo.

Secundarias: documentos y normatividad acerca de la temática abordada. Artículos Científicos, Proyecto de Grado, Repositorios, bases de datos.

5.5 Técnicas utilizadas

Estudio de Caso: Observación directa, análisis documental, trabajo de campo.

5.6 Procedimiento

Primero que todo se realizó la documentación bibliográfica con referentes teóricos acerca del Impuesto Predial Unificado (IPU) y con la información obtenida se procedió a describir paso a

paso el desarrollo de la temática abordada para luego hacer el análisis respectivo de los resultados encontrados y presentar por último las conclusiones y recomendaciones respectivas.

6. Causas del bajo recaudo del impuesto predial en zonas rurales de Zetaquirá Boyacá

6.1 Actualización Catastral

El proceso de actualización catastral está reglamentado en el artículo 97 de la resolución 0070 de 2011, que establece la actualización de la formación catastral. Consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando el elemento económico, las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario (IGAC, 2020).

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, implementó el Catastro Multipropósito dirigido específicamente a la zona rural para conocer cuál es su verdadera situación, donde su finalidad es individualizar cada predio y se pueda determinar cuál es su estado físico para poder determinar así también en materia tributaria, qué impuesto debería pagar el contribuyente, si es de uso agrario o de uso comercial, es darle un lugar con plena seguridad dentro del mercado inmobiliario.

Según estudios realizados por la CEPAL, “al actualizar la información de 117,56 millones de hectáreas se han logrado dar uso adecuado a 53,6 millones de hectáreas. así, el total de área intervenida equivale a un 47% de toda la superficie del territorio Nacional, de estas 53, 6 millones de hectáreas, 32,7 millones presentan uso inadecuado del suelo”. Al presentar un uso inadecuado del suelo el análisis se centra no solo en el daño del medio ambiente, sino también la afectación a los ingresos por tributos que deja de percibir cada municipio por la falta de legalización, actualización e intervención del Estado, para individualizar cada predio y así asignarle una estabilidad jurídica tanto para el propietario como para el terreno; son 32,7

millones de hectáreas que se encuentran explotadas con fines diferentes a los asignados por el IGAC, este los debe proporcionar al momento de hacer la caracterización física del terreno.

Otra razón es porque la prevalencia del impuesto se centra en las zonas urbanas dejando como rezago a las zonas rurales y es lo más ilógico ya que, el 70% del territorio colombiano es rural, debido a la falta de intervención periódica a los predios rurales ya no se están usando para producción agrícola si no que se está convirtiendo en un sector de uso comercial; para ser más claros fabricación de cabañas, casas de alquiler, industria clandestina y demás usos inadecuados que generan gran explotación demográfica donde los únicos que se lucran son personas con gran capacidad económica y así mismo son los mayores evasores de impuestos porque no declaran el uso real que se le está dando al predio, aprovechándose de la desactualización catastral.

Recientes estudios realizados hablan que no coinciden las tarifas de recaudo vs las de avalúo catastral; y esta diferencia conlleva a pensar en explotación demográfica, encaminada a uso comercial provocando la deserción y posterior migración de los campesinos hacia las ciudades, ya que sus tierras no son un medio de subsistencia al ser improductivas por falta de apoyo del Gobierno Nacional.

Así las cosas, el recaudo del impuesto predial se ve altamente afectado por parte de quienes se quieren beneficiar de manera ilegal por el uso impropio de zonas para uso agrícola y que se han convertido en urbes monopolizadas y, quienes verdaderamente pertenecen a estas tierras tuvieron que emigrar hacia la ciudad por falta de garantías y ayuda del Estado.

La principal causa del bajo recaudo del impuesto predial en zonas rurales de Colombia es la desactualización catastral. Según la norma se debe realizar cada 5 años, y al día de hoy para este ente, la mayoría de zonas rurales del territorio nacional son desconocidas e inexploradas, pero detrás de todo esto, está el aprovechamiento y explotación del suelo rural con una gran

variación inmobiliaria desconocida para el IGAC y este reajuste de predios rurales es ineficiente porque la mayoría de propietarios no declaran ni modifican el uso del suelo para que el impuesto no les llegue a un costo desproporcional según ellos, ya que el simple hecho de cambiarlo para uso comercial se ve seriamente afectado su patrimonio con el incremento de la Base Gravable y por consiguiente también la tarifa.

De esta manera, es como el avalúo catastral de cada predio es la base gravable que tienen los municipios para que el concejo municipal imponga tarifas diferenciales de acuerdo al uso y destinación de cada propiedad. Por tanto, al no realizar actualización catastral los predios quedan declarados con la imposición de la tarifa mínima y no solo eso, el terreno siempre permanece declarado con un valor muy por debajo del precio que debe estar según el mercado inmobiliario actual.

Según estudios realizados por el Banco de la República de Colombia, a través de la Subdirección de estudios económicos y preparado por Iregui, Melo & Ramos (2003), se logró determinar, que hay una gran diferencia entre las tarifas nominales ponderadas y las efectivas, estas últimas son el verdadero recaudo de acuerdo al avalúo catastral, este estudio está enfocado al sector rural colombiano, y de acuerdo a la investigación realizada los factores directos del no recaudo, se debe a la evasión por parte de propietarios o usufructuarios de los predios; esto debido a la desactualización catastral presente hasta el día de hoy.

Como se puede evidenciar en apartes anteriores la última actualización catastral fue realizada en el año 2020, pero fue imposible realizar todo el inventario de las zonas rurales, por múltiples causas como: zonas de difícil acceso o muy alejadas, zona de conflicto armado, zonas sin delimitación vial entre otras, esto por parte del IGAC. Por otro lado, está la administración tributaria de este impuesto a cargo de los entes municipales locales, que definitivamente al tener

una autonomía omiten los planes de contingencia para imponer las tarifas adecuadas a cada predio de acuerdo al uso de suelos que se le esté dando y que por obvias razones no aparece actualizado por el catastro. Otro factor determinante para este tipo de baja tributación es la morosidad, pago solo de base gravable con tarifa mínima con explotación de terreno para fines diferentes en este caso al ocio y el no pago por parte de los contribuyentes.

En el sector rural se presenta un deficiente recaudo de impuestos con porcentajes alarmantes, esto porque el campo es invadido por lujosas casas de fin de semana dedicadas al ocio y recreación, que se están dedicando a generar riqueza en terrenos que son solo para uso agropecuario y tributan únicamente sobre la base gravable; para poner en contexto un claro ejemplo es una casa de uso comercial que este ubicada en zona rural, obviamente es utilizada como centro vacacional el avalúo está cerca de los 1.000 millones de pesos y debido a la desactualización catastral que se hace cada 5 años la propiedad queda tributando sobre la base gravable de 300 millones de pesos, y no solo se le puede culpar al contribuyente porque si al momento de construir su vivienda de uso comercial el censo o inventario predial realizado por el IGAC se pudo haber hecho días antes de iniciar con la obra y así pasa con Base Gravable y no con avalúo comercial. De esta manera ya queda en manos del contribuyente si decide realizar el auto avalúo o solicita de nuevo avalúo catastral, la mayoría de los dueños de estas propiedades dedicadas al ocio son personas poderosas o los terratenientes del municipio.

Para centrar la investigación en el punto al que se quiere llegar, a continuación, en la tabla 3, se evidencia el estatuto de rentas del municipio de Zetaquirá Boyacá, vigente para el año 2022.

Tabla 3. Predios rurales producción agropecuaria y vivienda no suntuaria Zetaquirá Boyacá

PREDIOS RURALES SEGÚN LAS ZONAS GEOECONÓMICAS	
PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y VIVIENDA NO Suntuaria	TARIFA SOBRE EL VALOR DEL AVALUO
De 0 a \$10.000.000	8. X 1000
De \$10.000.001 a \$30.000.000	9. X 1000
De \$30.000.000 en adelante	10. X 1000

Fuente: Estatuto Rentas Zetaquirá Boyacá

La tabla anterior expone los predios rurales dedicados solo a producción agropecuaria, de acuerdo al rango de avalúo catastral se le aplica la tarifa sobre el valor del avalúo.

Tabla 4. Clasificación Predios rurales con destinación económica

PREDIOS RURALES CON DESTINACIÓN ECONÓMICA	
PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y VIVIENDA NO Suntuaria	TARIFA SOBRE EL VALOR DEL AVALUO
Predios destinados al turismo, recreación y servicios	13 X 1000
Predios destinados a instalaciones y montaje de equipos para explotación agroindustrial y pecuaria	11 X 1000
Predios destinados a instalaciones y montaje de equipo para la extracción y explotación de minerales	15 X 1000
Los predios donde se extraen arcilla, balastro, arena o cualquier otro material para construcción	14 X 1000
Parcelaciones, fincas de recreo, condominios, conjuntos residenciales cerrados o urbanizaciones campestres	15 X 1000

Fuente: Estatuto Rentas Zetaquirá Boyacá

La tabla 4 muestra que el Estatuto de Rentas de este municipio se encuentra debidamente delimitado al uso de suelos para cada predio rural existente dentro de la jurisdicción de Zetaquirá Boyacá, así mismo la imposición de tarifas de acuerdo al avalúo catastral; lastimosamente la realidad es otra, ya que, de acuerdo al trabajo de campo realizado en la alcaldía del municipio, todos los terrenos se encuentran en la misma categoría que es RURAL-VIVIENDA. A continuación se va a demostrar que ningún predio está individualizado de acuerdo a su destinación económica, porque el ente administrativos no cuenta con un manual de procedimientos actualizado. Es evidente la gran falla al momento de realizar el recaudo del impuesto, ya que, todos los terrenos están en la misma categoría, por consiguiente todos los

propietarios y poseedores de los predios están facultados para realizar construcciones en zonas exclusivas de uso agrícola o incluso zonas de peligro con inestabilidad de terreno, así mismo el municipio no realiza actualización catastral desde el año 2006, lo cual genera un gran atraso en el avalúo de los terrenos afectándose la Base Gravable.

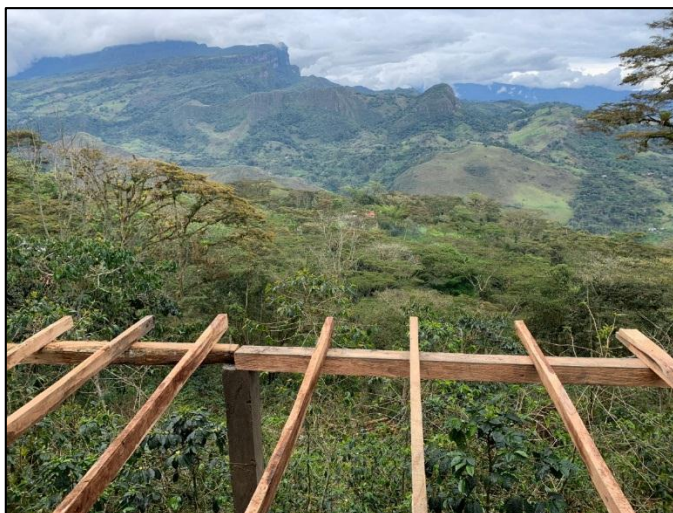
Figura 3. Modificación vivienda prefabricada Predio Rural 1 destinado para uso agrícola.



Fuente: Autor, 2023

De acuerdo al análisis realizado a este predio, se puede decir que esta destinado para uso agrícola especialmente, también se logró evidenciar que se encuentra en terreno protegido donde está totalmente prohibida la deforestación, es muy diciente la imagen al mostrar que hay tala de árboles y el terreno es inestable, entonces se puede concluir que los propietarios o poseedores de los predios pueden intervenir estas tierras sin ningún tipo de supervisión ni licencia. En cuanto a la falencia en el recaudo del IPU es muy evidente porque se está cambiando la actividad económica de destinación, lo cual hace obligatorio que se tenga que modificar la actualización catastral y también la tarifa sobre el avalúo que arroje el terreno después de la construcción.

Figura 4. Zona forestal de protección



Fuente: Autor, 2023

La figura evidencia la construcción en zona protegida por la abundante flora y fauna que se encuentra en este sector montañoso.

Figura 5. Predio modificado para uso residencial sin actualización



Fuente: Autor, 2023

En esta imagen se puede apreciar el tipo de vivienda que los campesinos del lugar construyen para que no se modifique en gran medida el avalúo catastral si llegare a realizarse, son viviendas artesanales sin ningún tipo de licencia de construcción.

Predio 2, caso de estudio: contribuyente declara por un terreno de 5.000 metros cuadrados con avalúo catastral de \$ 4.037.000 para el año 2022, la destinación del predio rural es para vivienda, pero el contribuyente reporta que aún no tiene nada construido. A continuación, se aportan evidencias del predio en mención.

Figura 6. Predio con destinación rural para vivienda año 2019



Fuente: Autor, 2023

El contribuyente en su predio de 5.000 metros cuadrados construyó una vivienda de habitación básica, el permiso es lógico que está avalado por parte de la alcaldía debido a que ningún predio rural está categorizado y en su manual de procedimientos todo propietario puede construir vivienda, omitiendo las normas superiores que determinan la individualización de cada predio con su respectivo uso de suelos, dependiendo la zona de estudio, hasta aquí no habría ningún inconveniente con esta construcción (Figura 7).

Figura 7. Predio con destinación rural para vivienda, año 2022



Fuente: Autor, 2023

Para el año 2022 esta es la transformación estructural que se le realizó a lote de 5.000 metros cuadrados justamente donde estaba ubicada la casa de habitación básica de la anterior imagen, es una cabaña para uso comercial, es decir finca de alquiler. Su estructura es mucho más moderna y cuenta con 3 niveles.

Figura 8. Comportamiento de Pago desde el año 2002 a 2007

ALCALDIA MUNICIPAL DE ZETAQUIRA DEPARTAMENTO DE BOYACA TESORERIA MUNICIPAL NIT : 891.802.106-7										
COPIA LIQUIDACION OFICIAL DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y COMPLEMENTARIOS										
Fecha : 12/04/2007		Factura No. 1722		Código Postal 152680			Desde 2002 Hasta 2007			
Contribuyente		Avaluo Actual 4,037,000			Factor Men. Int. Uti. Periodo: 2.0942					
Num. Predial		Cód. Predial Ant			Mat. Inmobiliaria					
LA REALIDAD VDA CENTRO										
Tipo RURAL - VIVIENDA										
Area 1 Ha 5000 m ² Area Cons. 0 m ²										
AÑO	AVALUO	TARIFA	IMPUESTO	DCTO	INTERESES	CORPORACION	INTERESES	SOBRETASA	OTROS	SUB-TOTAL
2002	1,556,000	6.50	10,114	0	11,124	2,334	2,567	0	0	26,136
2003	1,610,000	6.50	10,465	0	9,351	2,415	2,158	0	0	24,389
2004	1,615,000	6.50	10,498	0	7,215	2,422	1,665	0	0	21,800
2005	1,655,000	7.50	12,412	0	5,963	2,482	1,192	0	0	22,049
2006	1,729,000	7.50	12,968	0	2,682	2,594	537	0	0	18,781
2007	2,886,000	7.50	21,645	1,082	0	4,329	0	0	0	24,852
			78,102	1,082	36,335	16,576	8,119	0	0	
BENEFICIO OBTENIDO POR CONDICIONES TRIBUTARIAS						1,082	TOTAL PAGO HOY \$		138,050	
RECAUDO MUNICIPAL						CONTRIBUYENTE				
FIRMA AUTORIZADA										
Usuario Responsable : TESORERIA						Fecha de Generación : 18/05/2023 10:01:2				

Fuente: liquidación impuesto predial, 2023

Figura 9. Comportamiento de pago año 2022

ALCALDIA MUNICIPAL DE ZETAQUIRA
DEPARTAMENTO DE BOYACA
TESORERIA MUNICIPAL
NIT: 891 802 106-7

COPIA LIQUIDACION OFICIAL DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y COMPLEMENTARIOS

Fecha :02/02/2022 Factura No. 20220094 Código Postal 152680 Desde 2022 Hasta 2022

Contribuyente [REDACTED] Avaluo Actual 4,037,000 Factor Men. Int. Ult. Periodo: 2.1208
 Num. Predial N [REDACTED] Cod. Predial Ant [REDACTED] Mat. Inmobiliaria [REDACTED]

LA REALIDAD VDA CENTRO Tipo RURAL - VIVIENDA Area 1 Ha 5000 m² Area Cons. 0 m²

AÑO	AVALUO	TARIFA	IMPUESTO	DCTO	INTERESES	CORPORACION	INTERESES	SOBRETASA	OTROS	SUB-TOTAL
2022	3,919,000	8.00	31,352	4,703	0	5,878	0	0	0	32,527
			31,352	4,703	0	5,878	0	0	0	

BENEFICIO OBTENIDO POR CONDICIONES TRIBUTARIAS 4,703 TOTAL PAGO HOY \$ 32,527

RECAUDO MUNICIPAL
FIRMA AUTORIZADA

CONTRIBUYENTE

Usuario Responsable : ASOBANCARIA - - Fecha de Generación : 18/05/2023 10:08:2

Fuente: Liquidación Impuesto predial, 2023

Realizando el análisis de estas dos imágenes, son copia de la liquidación que con el debido permiso del propietario suministró, para poder dar cuenta del comportamiento de pago desde el año 2002 a 2007; como muestra y actualmente lo que se liquidó para el año 2022 con su respectiva construcción de uso recreacional. Para el año 2022 el predio estaba con un avalúo catastral de \$1.556.000, como este predio no cuenta con actualización catastral anual el incremento de auto avalúo es equivalente a la tarifa impuesta para el pago de la liquidación, que es el recaudo que realiza la tesorería del municipio, sin tener en cuenta la norma de uso de suelos, tampoco la actividad económica del sector, incluyendo vías de acceso y estado de las mismas, si cuenta con servicios públicos, si tiene figura jurídica establecida entre otros.

Para la construcción actual del año 2022, el avalúo se tiene que centrar en la estructura, cuántos metros cuadrados tiene de construcción, qué tipo de edificación es, los acabados que tiene tanto para exterior como para el interior, el uso y destinación que se le va a dar a la construcción, estas condiciones se deben valorar en el presente inmueble mediante un estudio

que se debe reportar al catastro, para que el propietario sea notificado para decidir el valor del avalúo poder determinar la base gravable y cambiando de actividad económica se asigna la tarifa correspondiente.

Es imposible que este tipo de construcción al día de hoy solo pueda estar avaluada en \$4.037.000 y la liquidación de impuesto anual al año inmediatamente anterior sea de \$32.527. ¿porque es imposible? Porque la copia de liquidación del IPU expresa claramente que es un terreno de 5.000 metros cuadrados y con área construida en 0.

7. Dinámicas que actualmente se llevan a cabo en zonas rurales para el uso adecuado de suelos y recaudo del impuesto predial

El más reciente avance para la actualización del sector rural, es el Catastro Multipropósito que es un sistema de información que registra la actualización de datos de la tierra rural, por medio de las siguientes mediciones:

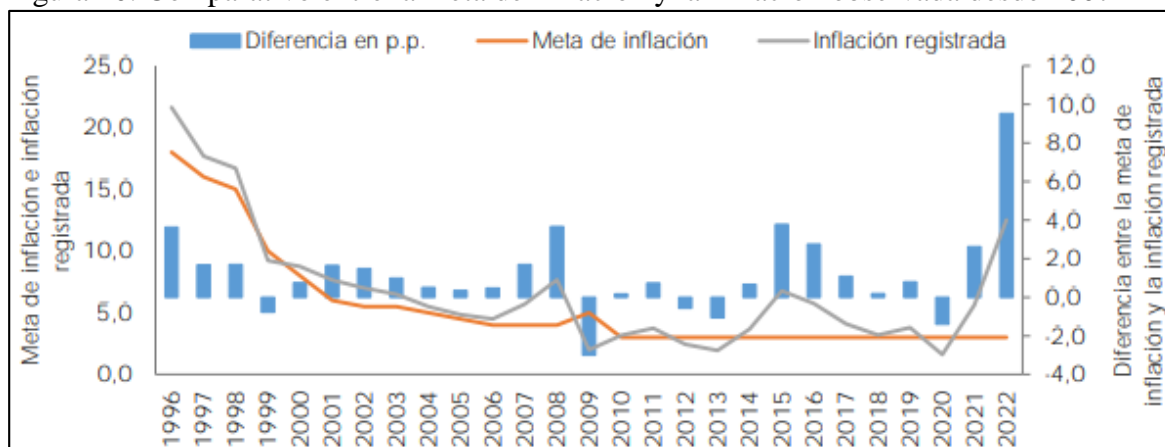
- Área física y disposición que tiene la tierra
- Quienes son sus ocupantes, tenedores, poseedores y propietarios
- Destinación del terreno
- Estadio jurídico en el que se encuentra

La finalidad de este sistema es darle fin a la desactualización catastral, ya que, esto trae consigo una avalancha de limitaciones fiscales que directamente tiene que ver con la evasión de impuesto predial. Para poder desarrollar las políticas propuestas por el catastro multipropósito se desarrolló un documento CONPES que es una herramienta para la implementación de los proyectos catastrales que se han demarcado. (IGAC, 2020).

El Consejo Nacional De Política Económica Y Social CONPES, nos da a conocer el reajuste de avalúos catastrales para la vigencia 2023, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 44 de 1990. Para los predios rurales el ajuste considerado es del 3 % equivalente a la meta de inflación que se ha mantenido desde 2009, certificada por el Banco de la República para la vigencia 2023. El siguiente grafico nos muestra lo anteriormente dicho y permite observar que los mayores niveles de discrepancia presentados entre la meta de inflación y su valor registrado por el DANE, se presentó en 2008, en el que la diferencia se situó en 3,57 p.p., así como en 2015 en el que alcanzó 3,77 p.p. (DANE, 2022)

7.1 Definición del avalúo catastral para el país

Figura 10. Comparativo entre la meta de inflación y la inflación observada desde 2007



Fuente: DNP con información del Banco de la República (2022) y el DANE (2022)

Como se puede apreciar el Gobierno Nacional ha tenido muy en cuenta que el avalúo catastral no supere la meta de inflación, sino que esté acorde con ella. De acuerdo a la gráfica anterior la diferencia entre la meta de inflación y el índice de precios al consumidor es de 9,53 puntos, lo cual según el Gobierno Nacional, se tendrían que incrementar los avalúos catastrales, con el fin de fortalecer el ingreso de rentas para cada jurisdicción, esto solo aplicaría para el sector urbano ya que, debido al duro golpe que está recibiendo el sector rural con los altos precios de los insumos y afectación por el clima este porcentaje solo incrementaría el 3%.

Tabla 5 Supuestos utilizados y valores determinados por el Gobierno Nacional para el incremento de avalúos catastrales desde la vigencia 2010.

Supuesto	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Documento CONPES	3691	3717	3717	3738	3824	3852	3881	3913	3954	3980	4020	4066
Meta de inflación	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Inflación registrada	3,17	3,73	2,44	1,94	3,66	6,77	5,75	4,09	3,18	3,80	1,61	5,62
Índice de Precios al Productor Agropecuario (IPPA)	8,53	13,87	-7,44	-6,89	18,29	12,51	4,17	0,32	3,18	8,79	7,90	30,77
Incremento en predios urbanos no actualizados y no formados en la vigencia	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Incremento en predios rurales no formados y no actualizados en la vigencia dedicados a actividades no agropecuarias	0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Incremento en predios rurales no formados y no actualizados en la vigencia dedicados a actividades agropecuarias	0,00	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00	0,32	3,00	3,00	3,00	3,00

Fuente: (DNP, 2022)

Esta tabla indica que los predios rurales no formados ni actualizados se delimitó un porcentaje diferente a la meta de inflación; teniendo prioridad para el sector agrario. Esto resultaría a la vez contraproducente porque no todos los predios rurales se usan con fines agrarios, pecuarios o son de alta prioridad a causa de conflicto armado, ya que se le estaría aún más ampliando la brecha de evasión fiscal a aquellos predios que se dedican al ocio y tributan sobre base gravable. (DNP, 2022)

El objetivo del ajuste que se realizó para el presente año es que la base gravable del IPU coincida con el valor del patrimonio de los poseedores, para esto se tiene en cuenta tres criterios que son los siguientes:

- Meta de inflación
- Impuesto de Propiedad Agraria (IPA)
- Índice de Valoración Predial (IVP)

El IVP es un indicador que da cuenta de la variación en porcentual para determinar el valor de los predios urbanos, y el IPPA es un indicador que mide el precio de los bienes al productor, este indicador sirve como referencia junto al IPC para el ajuste de los predios rurales que solamente se dediquen a actividades agropecuarias, se puede evidenciar que los predios productores se pueden medir mediante una diversidad de indicadores y para predios que son de uso agrario pero que no se encuentran en productividad quedan sin ningún tipo de medición ni control y son los terrenos usados para la construcción de propiedades de uso comercial, recreacional e industrial. (DANE, 2022)

7.2 Cálculo diferenciado al suelo rural

El IPU de tierras rurales es sin duda un tributo muy inequitativo, la descentralización ha generado a las administraciones municipales una gran responsabilidad fiscal por la autonomía

con la que cuentan estos entes municipales no han sabido poner en practica la delegación de llegar a un consenso de crear tarifas razonables, justas y equitativas para predios rurales de acuerdo al uso del suelo que está generando cada predio y si se enfocan en ser productivos en cuanto al sector agrario y no generar lucro con inmuebles de alquiler generando impacto negativo a los recursos naturales es decir daño ambiental, esta es la segunda dimensión que se evidencio en la evasión del IPU, un deficiente manejo por parte de los concejos municipales para delegar las tarifas diferenciadoras de acuerdo a la individualización de cada predio.

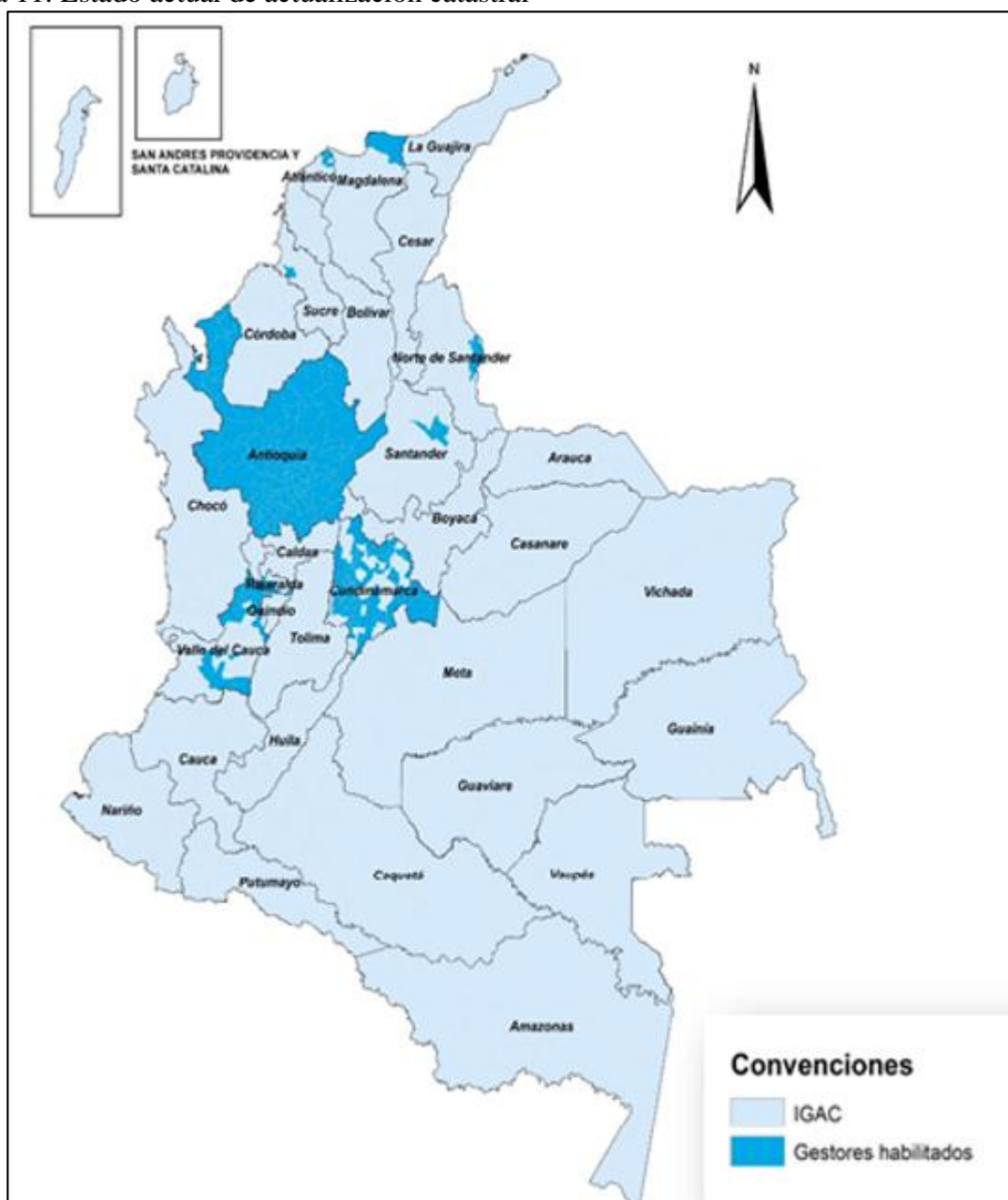
8. Desactualización catastral y su incidencia en el recaudo del IPU

A pesar de múltiples esfuerzos que ha hecho el Estado por actualizar el catastro en un 100% solamente en la actualidad el catastro llega a un nivel de actualización apenas de un 9%, a nivel general, y no en un 40% como el gobierno inmediatamente anterior lo hizo saber. Esta gestión catastral tiene que arrancar de cero e iniciar con tres procesos para poder individualizar cada inmueble.

En cuanto a su formación o área física hay que realizar levantamientos topográficos desde cero. En cuanto al proceso de actualización catastral no se realiza de forma periódica como lo indica la ley, cada 5 años, para el caso en estudio, desde el año 2006 no se ha realizado avalúos catastrales a predios urbanos y rurales.

La negligencia para radicar los trámites de compra y venta de los predios; este tipo de procesos hace que el recaudo de impuesto sea torpe, al día de hoy ese 9% de actualización multipropósito corresponde a zonas urbanas, los predios rurales están sin ningún tipo de intervención (Gustavo Marulanda, La República, 2022)

Figura 11. Estado actual de actualización catastral



Fuente: IGAC, 2021

La imagen de actualización catastral hace imposible que el IGAC por medio de una sola entidad realice avalúos prediales a un 90% del país, ni siquiera los gestores habilitados que son para las principales ciudades han logrado esta meta. La implementación del catastro multipropósito tiene excelentes argumentos y metas establecidas en su plan de procedimientos desde el año 2018, sin embargo llevar a cabo el proyecto es lo que ha resultado difícil, en sus

metas específicas se encuentra actualizar, rectificar y corregir linderos, quedando delimitadas las áreas para cada propietario o poseedor; siendo una solución para el caso en estudio, ya que al rectificar la información de cómo está distribuido el predio automáticamente se actualiza el valor catastral. Sin embargo, este proyecto multipropósito está en un nivel mínimo de desarrollo

Es claro que las políticas sobre el catastro contenidas en el Plan de Desarrollo 2014-2018 y en los CONPES ya mencionados, se orientaron a mejorar la información catastral, sin dar prioridad especial a las zonas más atrasadas. No se dio prelación a las zonas que más necesitaban contar con un catastro actualizado y de mejor calidad. De hecho, es el Distrito de Barranquilla, con predios predominantemente urbanos, el primero en recibir la delegación. Hay además 260 gestores catastrales habilitados, la mitad de ellos municipios de Antioquia, departamento donde el catastro es desde sus inicios independiente del IGAC. Se habilitaron nuevos municipios o departamentos, o esquemas asociativos, como gestores catastrales. A la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) se le encargó ahora de la inspección, vigilancia y control. (INDEPAZ, 2022, parr.6)

Según el censo agropecuario (2015) más del 50% de los predios rurales se encuentran en situación de informalidad, es decir que no tienen propietario registrado, para esto la Superintendencia de Notariado y Registro no cuenta con archivos que evidencien el estado actual de la información registral, ya que muchos de los propietarios no cuentan con escrituras públicas previamente registradas, y esto genera otro problema más para individualizar predios y que cada terreno cuente con su propietario y debida escritura pública registrada, así mismo el propietario debe contar con el levantamiento topográfico con sus respectivas medidas y limitaciones de linderos. En síntesis, el principal motivo en cuanto a la evasión de impuestos de las zonas rurales en Colombia es la desactualización catastral, ya que no se realiza de forma organizada y solo las

4 ciudades principales del territorio nacional tiene el ente descentralizado para realizar la individualización de predios y ni siquiera estas ciudades completan en un 100% la actualización catastral a la fecha.

En este trabajo de investigación se pretendía realizar una comprobación acerca de si la desactualización catastral era el factor principal por el cual el recaudo en zonas rurales de Colombia es deficiente; efectivamente y de acuerdo al análisis realizado, si es el factor primario, sin embargo en el estudio de caso particular en el municipio de Zetaquirá Boyacá, se logra comprobar que las alcaldías municipales son negligentes al momento de determinar: clasificación de predios, tener un manual de procedimientos debidamente actualizado, imponer tarifas correspondientes de acuerdo al uso y destinación del suelo. Este tipo de procedimientos indudablemente van en contravía de la ley y es sancionable administrativamente.

Conclusiones

La Ruralidad, contrario al concepto que muchos tienen es la principal fuente de riqueza de Colombia, ya que es la productora de alimentos, materias primas, el pulmón de la nación, sus paisajes rurales que traen a propios y extranjeros a querer visitar el país y generar utilidades a quienes se dedican al turismo sabiendo aprovechar los recursos naturales; el desarrollo del territorio nacional a nivel económico se da gracias al campo colombiano.

Haciendo referencia al eje de estudio de la investigación la zona rural de Colombia está comprobado que es la mayor fuente de riqueza con la generación adecuada del recaudo de impuesto predial, porque la mayor porción de tierra se concentra en la zona rural y de una u otra forma está siendo explotada, ya sea para sector agrícola, industrial, recreación y muchos más... El Estado en este momento es totalmente indiferente.

En síntesis esta investigación se limitó a dejar claro el porqué de la diferencia del impuesto predial rural en el sector agropecuario y productor vs construcciones clandestinas dedicadas a dejar riquezas al particular sin justificar el recaudo que le corresponde por ley a la nación, estas personas olvidan y omiten totalmente que de los mismos tributos que paguen al estado se utilizaran para las mejoras de vías terciarias que son el acceso directo al campo, el acceso a la productividad, acceso a sitios inexplorados que hacen que nuestro país se dé a conocer en cuanto a sus recursos naturales que es la puerta principal para el acceso a escalar y llegar a estar en podio de los países desarrollados por el buen uso e inversión de sus fuentes naturales.

Una luz verde para solucionar el detrimento de la nación por la nula recaudación de IPU, sería crear una figura jurídica que ordene el territorio y se ponga en igualdad de condiciones al sector urbano y rural, esta igualdad de condiciones hace referencia que cada suelo se explote para

lo que está destinado y que cada suelo tenga su desarrollo urbanístico para sector turístico con proyectos de vivienda a gran escala e industria en zonas periféricas a la urbe, y el sector rural solo debe delimitarse a ser gran productor y apoyar proyectos agrícolas, pecuarios, de reserva y protección.

Esta figura jurídica estaría enfocada en primer lugar a organizar la nación, delimitar las áreas de acuerdo al uso y destinación de suelos, y sobre todo realizar un escalamiento a otra entidad de vigilar que se haga de forma adecuada la actualización catastral anual para determinar base gravable vigente, además de esto auditar concejos municipales cuando se asigne tarifa de IPU.

Actualmente en Colombia no se tiene enmarcado un modelo de ordenamiento territorial, donde se cualifique en primer lugar las riquezas naturales, culturales, étnicas y ecológicas que hagan que se priorice la diversidad en Colombia y luego venga un desarrollo más industrializado. Que se enfoque en la calidad de vida de todos sus habitantes y se busque una equidad social encaminada a crecer como país y no como emporio económico de los que más abarquen a punta de poder.

El caso particular que se planteó como muestra es una realidad que se está viviendo a nivel nacional, no solo en este municipio. La responsabilidad no solo recae en el IGAC en cuanto al tema de actualización. Las Alcaldías son aún más responsables porque emiten un estatuto de rentas establecido conforme a la ley, pero al momento de liquidar los impuestos los predios no están debidamente clasificados, también es de conocimiento de las alcaldías que en predios que aparecen reportados sin modificaciones estructurales y ya tienen todo un condominio, las tarifas los concejos municipales las dejan para liquidar casi sobre la base gravable ya que en el estudio de campo también se evidenció que no puede haber incremento a las tarifas de predial porque los

políticos que apoyen estos proyectos les dan muerte política. Son una serie de factores negativos en la sociedad que hace que el país este catalogado como uno de los más corruptos por este tipo de obrar en la sociedad, el Estado no avanza hacia un desarrollo económico sostenible por este tipo de actos.

Colombia está enmarcada en letras como uno de los países más organizados del mundo, esto por su constitución política y la estructura idealista de Estado, sumado a esto también sobresale por ser uno de los países con los mejores recursos naturales aprovechables gracias a sus pisos térmicos, sin saber que en la vida real se maneja una doble moral, en mirar quien es el que más tiene, sobrepasando las leyes y faltando a la ética y moral del principio de buena fe, y ¿por qué se trae a colación esta reflexión? Porque a pesar del cadente ordenamiento territorial que posee la nación, las personas no son autónomas para actuar de manera correcta ante algo que se están haciendo mal, y sacan provecho del momento para justificar malos procedimientos evidenciados en estudio de caso.

Recomendaciones

Se recomienda realizar interventorías periódicamente a las Alcaldías municipales para así verificar manual de procedimientos y corroborar que se estén aplicando las tarifas legales y actualizadas de impuesto predial y asimismo se haga la respectiva categorización de predios en Zetaquirá Boyacá.

Referencias Bibliográficas

Acosta Rodríguez, F. E., Andrade Pérez, F. W., & Rivera Pernet, N. A. (2022). *Los gestores catastrales en el marco de la política de catastro multipropósito.*

Actualícese (2023) Reajuste de Avalúos Catastrales para la vigencia 2023.

[https://actualicese.com/incremento-de-avaluos-catastrales-](https://actualicese.com/incremento-de-avaluos-catastrales-2023/#:~:text=Los%20aval%C3%BAos%20catastrales%20de%20los,enero%20de%202023%20en%203%20%25.)

[2023/#:~:text=Los%20aval%C3%BAos%20catastrales%20de%20los,enero%20de%202023%20en%203%20%25.](https://actualicese.com/incremento-de-avaluos-catastrales-2023/#:~:text=Los%20aval%C3%BAos%20catastrales%20de%20los,enero%20de%202023%20en%203%20%25.)

Banco de La República (2023) como institución independiente. *Journal of Economic Surveys*, 14(5), 564.

Camargo, S. R. M. (2017). *La Reforma Rural Integral, la terminación del conflicto armado y el problema agrario en Colombia. Diálogos de saberes*, (46), 19-39.

Catastro Multipropósito, (2020). <https://www.igac.gov.co/es/contenido/areas-estrategicas/catastro/catastro-multiproposito>

CEPAL, 2023 Las tasas de pobreza en el medio rural son hasta dos y tres veces mayores que las de zonas urbanas. <https://www.clacso.org/las-tasas-de-pobreza-en-el-medio-rural-son-hasta-dos-y-tres-veces-mayores-que-las-de-zonas-urbanas/>

Congreso de Colombia (18 de diciembre de 1990). *Normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz.*

Congreso de Colombia (09 de septiembre de 2015). Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”

Constitución Política de Colombia ley 40 (1990). Título XI sobre la Organización territorial, artículo 363.

Constitución Política de Colombia ley 601 (2000).

- Constitución Política de Colombia ley 44 (1990).
- Congreso de Colombia (29 de diciembre de 2011). Normas tributarias de control y para la competitividad. (Ley 1450 de 2011)
- de Planeación, G. (2016). Departamento Nacional de Planeación. Manual del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo. Bogotá: sn.
- Duque-Escobar G., Posted by *godues* on June 17, 2019).
- Guerrero Díaz, R. J. & Noriega Quintana, H. F. (2015) Impuesto predial: Factores que afectan su recaudo. ECONÓMICAS CUC.
- Heimler Castro, S. (2023). Semifeudalidad en el campo colombiano. Una aproximación exploratoria a la categoría ya los datos estadísticos del tercer Censo Nacional Agropecuario.
- Iregui, A. M., Melo, L., & Ramos, J. (2003). El impuesto predial en Colombia: evolución reciente, comportamiento de las tarifas y potencial de recaudo. Banco de la República. Subgerencia de estudios económicos.
- Mayorga, S. L. M., González, M. O., & Estad, A. (2020). Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
- Pastrana Delgado, J. A., & Tejada Flórez, A. M. (2020). *Recaudo del impuesto predial unificado del municipio de Medellín frente al propietario y poseedor* (Bachelor's thesis, Escuela de Derecho y Ciencias Políticas).
- Tobón Zapata & Muñoz Mora, (2013) ley 44 de 1990.
- Quete, S. P., & Cuéllar, D. M. (2010). Impuesto predial y catastro en Colombia. *Trabajo presentado en el XIII Seminario sobre “Catastro como instrumento para la tributación inmobiliaria”*.