



ANALISIS DE LOS CAMBIOS NORMATIVOS EN EL IMPUESTO PREDIAL EN
LOS AÑOS 2019 - 2023, CASO: DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI

INTEGRANTES:

LUIS DANIEL VALENCIA BETANCOURTH

LUIS ANGEL ANGULO LANDÁZURY

KATHERIN PAOLA CAICEDO RODRIGUEZ

TUTOR:

IVONNE GONGORA LEMOS

GRUPO DE INVESTIGACION:

GICONFEC

LINEA DE INVESTIGACION:

CONTABILIDAD INTERNACIONAL

**UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y EMPRESARIALES
CONTADURIA PÚBLICA
CALI-COLOMBIA
2024**

ANALISIS DE LOS CAMBIOS NORMATIVOS EN EL IMPUESTO PREDIAL EN LOS AÑOS 2019 - 2023, CASO: DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI

Luis Daniel Valencia Betancourth¹

Luis Angel Angulo Landazury²

Katherin Paola Caicedo Rodriguez³

Resumen

En la actualidad el impuesto predial estableció una fuente de generación de recursos para los diferentes gobiernos municipales, este busca fortalecer el control y minimizar la evasión de este tributo, para la precisión de esta información se partido con la resolución de objetivos establecidos a lo largo del del artículo con el fin de obtener resultados y más claridad de lo que es este tributo.

Este artículo tiene como propósito informar acerca de los cambios que se han registrado en el impuesto predial durante los años 2019-2023, esto a partir de diferentes variables dentro de la indagación las cuales incluyen la claridad del pago del impuesto según cada sector comercial, también comprende notificación sobre las actualizaciones que ha presentado el impuesto en el rango determinado, lo cual permitirá claridad del tema en cada individuo propietario de un bien inmueble y responsable del mismo, teniendo en cuanta la equidad y justicia del procedimiento del cálculo del impuesto predial y como ha cambiado específicamente de un año a otro.

¹ Estudiante del programa de Contaduría Pública, línea de investigación: contabilidad internacional, grupo de investigación: GICONFEC, Universidad Santiago de Cali, email: luis.angulo07@usc.edu.co

² Estudiante del programa de Contaduría Pública, línea de investigación: contabilidad internacional, grupo de investigación: GICONFEC, Universidad Santiago de Cali, email: luis.valencia20@usc.edu.co

³ Estudiante del programa de Contaduría Pública, línea de investigación: contabilidad internacional, grupo de investigación: GICONFEC, Universidad Santiago de Cali, email: katherin.caicedo01@usc.edu.co

Para el desarrollo de esta investigación se aplicó un método de investigación exploratorio, un tipo de investigación descriptiva, esto con el fin de permitir un mejor entendimiento de lo relacionado con este tributo; para lo cual, se utilizaron diferentes fuentes de consulta como son bases de datos electrónicas como Scopus, Google Scholar, repositorio de la Universidad Santiago de Cali y entre otras fuentes universitarias las cuales hicieron parte del cumplimiento del desarrollo de los objetivos.

Los resultados permitieron evidenciar principalmente la evolución del impuesto predial teniendo en cuenta los cambios presentados y que fueron reflejados de un año a otro. Alguno de los cambios significativos fueron obtenidos a partir del desarrollo de los objetivos propuestos, entre ellos la liquidación y comportamiento del impuesto predial en los últimos años obteniendo cambios significativos en sus tarifas dependiendo algunas variables, como el estrato socioeconómico, área del predio y entre otras características fundamentales para el pago de este impuesto, por otra parte en los últimos años se ha evidenciado un impacto mixto un resultado significativo de ello fue la recuperación del recaudo del tributario postpandemia lo que demuestra la resiliencia económica de la ciudad, finalmente se obtuvo un efecto valioso en cuanto al cambio normativo teniendo en cuenta el cambio del impuesto predial según la evolución en las leyes que informan sobre este tributo.

Palabras clave: Impuesto predial, avalúo catastral, rentas municipales, control fiscal.

Abstract

Currently, the property tax has established a source of resource generation for the different municipal governments, this seeks to strengthen control and minimize the evasion of this tax, for the accuracy of this information, it is based on the resolution of objectives established throughout the article in order to obtain results and more clarity of what this tax is.

This article aims to inform about the changes that have been registered in the property tax during the years 2019-2023, this based on different variables within the investigation which include the clarity of the payment of the tax according to each

commercial sector, it also includes notification about the updates that the tax has presented in the determined range, which will allow clarity of the subject in each individual owner of a real estate and responsible for it, taking into account the equity and justice of the procedure for calculating the property tax and how it has changed specifically from one year to another. For the development of this research, an exploratory research method was applied, a type of descriptive research, in order to allow a better understanding of what is related to this tax; for which, different sources of consultation were used such as electronic databases such as Scopus, Google Scholar, the repository of the University of Santiago de Cali and among other university sources which were part of the fulfillment of the development of the objectives.

The results allowed to mainly show the evolution of the property tax taking into account the changes presented and that were reflected from one year to another. Some of the significant changes were obtained from the development of the proposed objectives, including the settlement and behavior of the property tax in recent years, obtaining significant changes in its rates depending on some variables, such as the socioeconomic stratum, area of the property and among other fundamental characteristics for the payment of this tax, on the other hand, in recent years a mixed impact has been evidenced, a significant result of this was the recovery of post-pandemic tax collection, which demonstrates the economic resilience of the city, finally a valuable effect was obtained regarding the regulatory change taking into account the change in the property tax according to the evolution of the laws that report on this tax.

Keywords: Property tax, cadastral appraisal, municipal income, fiscal control.

Introducción

Con la evolución de la sociedad, los tributos surgieron como una solución a las necesidades de sostenimiento y desarrollo social de las regiones; en este sentido, los impuestos son contribuciones obligatorias que una entidad gubernamental aplica a personas físicas o jurídicas (Taxes Definition, 2024), estas personas generan ingresos y están sujetos de contribuir al Estado para poder financiar las actividades y servicios

públicos que como tal son fundamentales para el funcionamiento de la sociedad. Por lo anterior, es importante conocer que estos pueden ser de orden nacional, territorial y municipal, constituyéndose en una fuente de generación de recursos orientados al desarrollo económico, social y ambiental de los gobiernos.

El tributo como una de las fuentes principales del estado juega un gran papel crucial en el financiamiento del país en el que los ciudadanos realizan aportaciones que deben pagar para distribuirse ante las necesidades del momento. (Bbva, 2024), de igual manera en Colombia existen impuestos directos e indirectos, en el que los directos son los que graban el patrimonio o la renta con independencia de su destinación y los indirectos siendo los que graban las transacciones o actividades que se realizan (Colombia.As, 2021).

En Colombia el sistema tributario incluye diferentes tipos de impuestos tanto a nivel nacional como territorial en el que dentro los impuestos nacionales podemos ver la renta y el impuesto sobre las ventas que son impuestos que emite el gobierno y son aprobados o modificados por el congreso de la república; por otro lado los impuestos locales se diferencian de los nacionales de manera de que estos son aplicados e instituidos en diferentes territorios del país en los que podemos ver el predial, industria y comercio, vehicular, etc. Los cuales son recaudados por las secretarías de haciendas locales dependiendo el caso (Portafolio Economía, 2023)

En este orden de ideas, surge el impuesto predial como un tributo de orden municipal cobrado por un gobierno local y pagado por los propietarios de bienes inmobiliarios que contribuye de gran manera al sostenimiento del gasto público en las diferentes administraciones municipales. (Property Tax, 2024). Históricamente, este tributo ha sido una fuente fundamental de financiamiento a través de la propiedad inmobiliaria para cada uno de los municipios de Colombia, fue establecido por la ley 48 de 1887, como un impuesto real sobre la propiedad inmueble (Consejo de Estado, 2011).

De esta misma manera en 1908 la ley 20 determinó que la recaudación de todo este impuesto sería fuente propia para los ingresos del departamento como se menciona anteriormente y de esta misma manera se llevan actualizando las leyes según las reformas establecidas durante el año gravable transcurrido (Impuesto predial y desarrollo

economico, 2012). Además, ha estado marcado por diversas reformas a lo largo de los años y uno de los cambios más significativos se produjo con la ley 44 de 1990, que estableció un marco general para la actualización catastral y de esta manera lograr determinar el valor catastral de cada uno de los inmuebles generalmente en el país de Colombia (Funcion publica, 2023).

Para el caso del Distrito especial de Santiago de Cali, esta contribución ha experimentado cambios significativos debido a ajustes normativos que han sido implementados por las autoridades municipales; Estos cambios, afectan tanto a los propietarios de los bienes inmuebles como a la administración pública local, generado diferentes controversias en los habitantes de la ciudad además de también presentarse disputas de los actores sociales y económicos. Otro aspecto de los cambios normativos del impuesto predial es la modernización de todo el proceso al momento de realizar el pago del tributo, ya que se implementaron diferentes plataformas digitales que facilitan los tramites en línea y mejorar la eficiencia en el proceso de pago, de acuerdo con el informe de modernización de la secretaria distrital de la hacienda (Secretaria Distrital de la Hacienda Bogotá, 2022).

De igual manera las últimas reformas tributarias que graban el impuesto predial han evidenciado una serie de cambios que están regulados bajo la ley 44 de 1990, la ley 1450 de 2011, el decreto 523 de junio de 1999, entre otros, (Alcaldía de Santiago de Cali, 2024), en el que los incrementos en las tarifas, ajustes en avalúos catastrales y también limites en los incrementos de estos predios, son modificaciones que se ven estando entre el decreto 2311 de 2023 que establece porcentajes del incremento de los avalúos (PULZO, 2024); También la propuesta de ley del Gobierno de Gustavo Petro en la que se incluyen una serie de modificaciones y ajustes a los predios para realizar una actualización catastral en los municipios de Colombia (Garcia, 2024) (Escobar Fernandez, 2024)

Los cambios normativos del impuesto predial unificado, con caso de estudio en el municipio de Santiago de Cali para los años correspondientes entre 2019 a 2023, se abordan en el artículo expresando cambios notorios del tributo municipal y posiciones que toman los ciudadanos ante la transformación del impuesto desde su último acuerdo N°

0571 de 2023 en el que a partir del transcurso de los años se ve una desigualdad y posibles disparidades en la valoración de los predios que traen consigo cambios significativos de la carga tributaria sobre el bien inmueble, la cual genera una problemática que se aborda para garantizar un sistema justo para la Ciudad de Santiago de Cali.

Este artículo orienta al análisis del impacto del impuesto predial en Santiago de Cali desde una perspectiva integral, evaluando su liquidación, cambios normativos y normas vigentes del avalúo catastral. Este análisis no solo proporcionará una comprensión más profunda de los desafíos actuales, sino que también ofrecerá recomendaciones para mejorar la implementación y gestión de este importante tributo.

Materiales y métodos

Esta investigación se sustenta en un acto de investigación descriptivo, ya que permite investigar las normas, artículos, decretos, etc. Que asimismo tiene un método exploratorio que descubre problemáticas que no se han estudiado a profundidad (Exploratory Research, 2023), sobre los impuestos a la propiedad (Predial) en Santiago de Cali, Colombia del año 2019 a 2023 basándose en un enfoque metodológico integral para el desarrollo de este artículo se utilizan fuentes secundarias como: trabajos de grado, normativas, informes de investigación, boletines, etc., las cuales se encuentran alojadas en diferentes bases electrónicas como lo son el repositorio institucional de la usc, bases electrónicas como, scopus, dialnet, google académico, entre otras. Además, la universidad Santiago de Cali brinda información como también la ley 44 de 1990 del estatuto tributario y sus respectivas modificaciones.

Los primeros datos recopilados se extraen del repertorio de nos brinda la universidad Santiago de Cali (USC) de cuando se creó este impuesto (predial) y que datos tiene en cuenta para evaluar el avalúo catastral. Las normas y reglamentaciones de Cali relacionados con los impuestos locales a la propiedad se revisaron durante el periodo de estudio, se prestó especial Atención a los cambios en las tasas.

Los datos recopilados de 2019 a 2023 se compararon con datos de años anteriores para identificar tendencias en la recaudación de impuestos a la propiedad y el cumplimiento tributario. Además, se evaluó la variabilidad geográfica de Cali para

comprender como reaccionaron las diferentes áreas de la ciudad al impuesto de propiedad (predial).

Las fuentes utilizadas para el desarrollo de este artículo sirvieron para analizar y detallar que datos, factores y herramientas se usan para determinar el valor del impuesto predial unificado y por qué se dio este impuesto en Colombia, y más específico en la ciudad de Santiago de Cali.

Desarrollo y discusión

Impacto de los cambios normativos del impuesto predial para los años 2019 al 2023

Hoy en día el impuesto predial ha tenido muchos cambios normativos en los que los economistas generalmente consideran que estos son de los mejores tributos que puede haber para una nación, ya que evadir este impuesto es muy complicado porque la propiedad es inmueble y la base es imponible y de esta manera no se puede ocultar (The Political Economy, 2014).

En Santiago de Cali el ministerio de hacienda pública junto con la alcaldía de Santiago de Cali pretende realizar los cobros del avalúo catastral para aquellas personas que sean dueñas de inmuebles mediante un impuesto para garantizar de una manera eficaz el proporcionamiento de los servicios esenciales para que de esta manera se mejore la infraestructura y calidad de vida de los ciudadanos de Santiago de Cali. Sin embargo, a medida de que pasan los años se van observando cambios tanto para el pago como para la evaluación del inmueble, en el que para unas personas es un beneficio para otras viene siendo un suceso agobiante ya que el proyecto de ley 292 de 2023 nos habla de límites de crecimiento del impuesto predial unificado en el que los municipios aplicaran conforme a la base económica de la información catastral o el uso del suelo (Bonilla Gonzales & Mojica Florez, 2023), dando lugar a desacuerdos por las diferentes narrativas que se promueven con este proyecto de ley originando pensamientos de expropiación y aumento del predial (Mejia & Suarez, 2023).

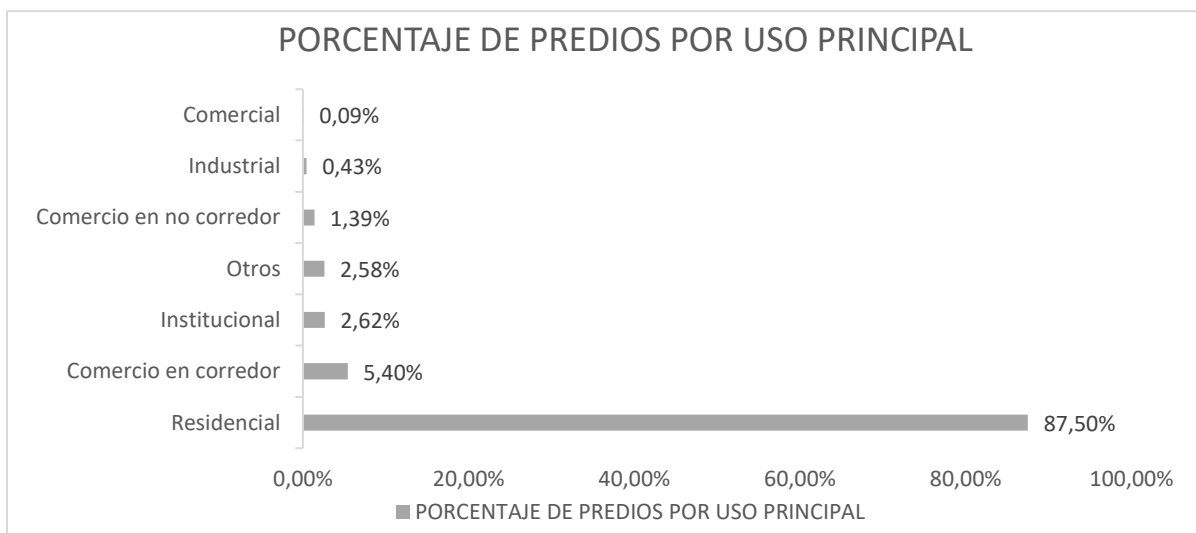
A partir del 2018 se llegó a realizar una de las últimas actualizaciones del impuesto predial para la zona urbana de Santiago de Cali y hasta entonces se encuentra en proceso

de vigencia pasando por cada una de las comunas que conforman la ciudad evaluando el evaluó catastral y de esta manera se podrá observar lo que significa un aumento de los predios para los ciudadanos ubicándose entre el 60% y 100%, sin llegar a sobrepasar el valor comercial del inmueble (Muñoz, 2024). Se generó una plusvalía determinándose a partir de la realización de los avalúos catastrales en los que se llega a observar un incremento de la tierra por el ordenamiento territorial influido por acciones externas de interés general. (Alcaldía Santiago de Cali, 2024).

El impuesto predial al ser un impuesto a nivel municipal se llega a regir con diversas tasas y sobretasas que son establecidas por los concejos municipales y distritales para financiamiento (Godoy Ramirez & León Nare, 2022), en la ciudad de Santiago de Cali se presentaron varias discordias por parte de los ciudadanos con la respectiva alcaldía y hacienda municipal ya que se presentó un aumento en el predio de \$200.000 en lo es tan solo de un año a otro, lo que para unos fue algo natural para otros que su diario vivir depende de un salario mínimo legal vigente es un alto costo en el evaluó de su predio (Qhubocali, 2023).

Figura 1

Clasificación de predios por uso principal



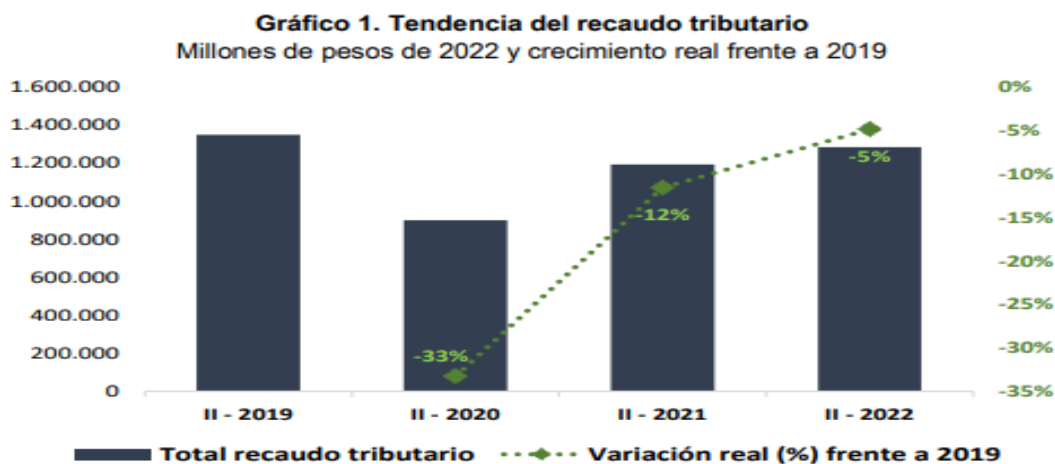
Fuente: (Alcaldía Santiago de Cali, 2024)

En la figura 1, se expresan porcentajes de los predios en la Ciudad de Santiago de Cali, donde se puede connotar que el predio por uso residencial el cual es aquel que se refiere a propiedades cuyo principal propósito es servir como lugar de vivienda (Usos del suelo, 2023), es el que mayor porcentaje de uso tiene llegando al 87.52%, superando en si por mucho a los demás predios por uso; siguiendo el predio por comercio en corredor con un 5.36%, institucional con un 2.62%, otros predios con un 2.58%, comercio en no corredor con un 1.39%, en los predios industriales se ve un porcentaje bastante bajo de 0.43% al igual que los predios comerciales con un 0.09%.

Analizando la figura anterior se puede concluir que la prevalencia del predio residencial sugiere que la planificación urbana de Cali está orientada principalmente a satisfacer las necesidades de vivienda de igual manera la mayoría de la actividad comercial está concentrada en corredores lo que facilita el acceso a bienes y servicios; la presencia de predios institucionales indica que existe una infraestructura adecuada para los servicios públicos y la baja proporción de predios industriales nos puede llevar a pensar pueden ser estrategias para reducir contaminación o los servicios ofrecidos por el Distrito de Santiago de Cali a industrias no son muy convenientes para estas.

Figura 2

Tabla de recaudo del tributo en Santiago de Cali



Fuente: (DAF con información FUT y CUIPO, s.f.)

En la figura 2, se muestra la tendencia del recaudo tributario en Santiago De Cali en el que en 2019 el recaudo tributario alcanzó aproximadamente 1.400.000, en 2020 el recaudo disminuyó significativamente a alrededor de 900.000, en 2021 hubo una recuperación notable con el recaudo aumentando a cerca de 1.200.000 y en 2022 el recaudo se estabilizó alrededor de los 1.300.000; viendo así una variación real frente a 2019 en el que en 2020 la variación real muestra una caída del -33%, indicando un impacto severo, probablemente debido a la pandemia de COVID-19 y en 2021 Se observa una recuperación con una variación del -12% frente a 2019, mostrando que aunque hubo una mejora significativa, el recaudo aún no alcanzaba los niveles prepandemia y por finalizar en 2022 la variación real se situó en -5%, lo que sugiere una casi total recuperación al compararse con 2019.

El gráfico de tendencia del recaudo tributario en Santiago de Cali demuestra un fuerte impacto negativo debido a la pandemia en 2020, seguido de una recuperación continua en los dos años siguientes. La estabilización del recaudo en 2022 a niveles cercanos a los de 2019 sugiere una notable recuperación económica. Esto destaca la resiliencia de la economía local y la efectividad de las medidas adoptadas para mitigar el impacto de la crisis sanitaria y económica.

Proceso de liquidación del impuesto predial para el año 2023

En los últimos años se ha presentado un cambio radical del impuesto predial y una variable significativa en el comportamiento del recaudo (Gomez Suescun, 2023), teniendo en cuenta que este recae de forma directa en el contribuyente que incurre en el privilegio y este no es enajenable (Godoy Ramirez & León Nare, 2022), estos son establecido con base al avalúo catastral de cada dominio.

Esta información es de interés para los contribuyentes responsables de este impuesto, ya que este sufre de diferentes cambios, los cuales es necesario que sean notificados con información clara y veraz para el pago del mismo.

Un paradigma de lo mencionado anteriormente consiste en informarse antes del pago del imputo ya que, el Departamento Administrativo de Hacienda de Santiago de Cali implanta descuento por pronto pago, lo que significa beneficios que se le ofrece al

contribuyente lo cual incita a que este realice su respectivo pago del impuesto tomando esta ayuda, por ejemplo; el periódico del tiempo notifico que el Departamento Administrativo de Hacienda de Santiago de Cali fijo un descuento del 15% por pronto pago del impuesto predial unificado (IPU) en este 2024 (Penagos Ramirez, 2024)

La obligación del pago de este impuesto posee persona física o jurídica que cuentan legalmente con un terreno, o este puede cargarse a la persona la cual ocupe el predio en cuestión de alquiler dependiendo el contrato que lo origina.

El cálculo del impuesto en los últimos cinco años se ha liquidado teniendo en cuante el valor del predio, se tiene en cuenta la valorización que incurre al paso de cada año, puede ser específicamente por modificaciones del inmueble. La liquidación de este simplemente es el avalúo catastral por la sobretasa bomberil especificada respectivamente de consejos distritales y municipales la cual puede variar por diferentes factores ya sea del uso del suelo o por dimisión del inmueble, lo que da lugar al pago del predio.

Tabla 1

Tarifas para las Áreas rurales

Área Rural	
Pequeñas propiedades rurales (entre 0 Hs - 0001 Mts2 y 0Hs - 1.500 Mts2)	4 por mil
Propiedad rural (entre 0 Hs - 1.501 Mts2 y 4 Hs - 9.999 Mts2)	6 por mil
Rural agropecuaria (igual o superior a 5 Hs)	10 por mil
Recreacionales, condominios, Parcelaciones y Casas Fincas	14 por mil

Fuente: (Cali A. d., 2015)

En la tabla 1, se involucra las tarifas relacionadas con Áreas rurales, desde pequeñas propiedades hasta condominios y entre otras propiedades superiores a 5 Hs, esta tarifa es determinada según su medición aplicándose desde la tarifa más baja para propiedades pequeña y la tarifa más alta para propiedades de más dimensión con el fin de apreciarse en la liquidación del impuesto predial según sea el caso.

Tabla 2***Tarifas para las Zonas rurales con expansión con plan parcial***

Zona Rural Uso - Suelo de Expansión con plan parcial			
Actividad económica Código	Descripción		Tarifa
	Uso Residencial		
18	Estrato 1	Con Avalúo catastral inferior a 135 SMLMV	4 por mil
		Con Avalúo catastral superior a 135 SMLMV	5 por mil
19		Estrato 2	8 por mil
20		Estrato 3	10 por mil
21		Estrato 4	11 por mil
22		Estrato 5	13 por mil
25		Estrato 6	14 por mil

Fuente: (Alcaldia de Cali, 2014)

En la tabla 2, incluye las tarifas relacionadas con uso de suelo de expansión con plan parcial en Zona rural, en este se tiene en cuenta el código de actividad económica y el estrato socio económico la determinación de la tarifa, lo que dispone cada tarifa según sea el caso para la liquidación del impuesto predial. Esto se encuentra implementado desde el 2014 en el acuerdo 0280, art 8.

Es importante precisar que el impuesto predial está estipulado en cualquier parte del mundo, donde también se tiene en cuenta diferentes criterios para el pago del mismo según lo especifique cada país, es importante resaltar que no existe beneficio alguno para ningún extranjero que pague impuesto en un país diferente al natal, debido a que se cumplen las leyes y normas para la liquidación de acuerdo como lo defina cada país, un ejemplo claro lo especifica la página de la IRS la cual es una oficina del departamento del tesoro y uno de los administradores de impuesto, ellos resaltan que si una persona es un extranjero residente en los Estados Unidos, sus ingresos están sujetos a impuestos de la misma manera a los de un ciudadano estadounidense. Esta persona debe incluir en su declaración de impuestos todos los ingresos recibidos, ya sean por intereses, dividendos, salarios u otra compensación por servicios. También debe reportar los ingresos derivados de propiedades alquiladas, regalías y otros tipos de ingresos, sin importar si se generaron dentro o fuera de los EE.UU. (Irs, 2024)

El tributo del impuesto inmobiliario (real estate tax) que rige en los estados unidos, indican que generalmente es un impuesto que corresponde específicamente al gobierno local el cual toma los recaudos de este tributo pagado por el propietario del bien inmueble ya sea residentes o extranjero, es decir que el estado no participa en dicho recaudo. La oficina de impuestos de su localidad evalúa el valor de las viviendas considerando el mercado, la ubicación y el estado de la propiedad, para así determinar el monto del impuesto que se debe pagar. (Usagov, 2024)

Normas vigentes de los cambios del impuesto predial para el año 2023

El impuesto predial unificado como tributo se sustenta en una serie de normatividades las cuales se actualizan cada año a través de las reformas tributarias; para el caso de la ley 44 de 1990, establece normas sobre catastro e impuesto predial unificado, se dictan otras disposiciones de carácter tributario y se conceden unas facultades extraordinarias, se compone de IV capítulos y 29 artículos (Cali A. d., s.f.). Ley 1450 de 2011. En virtud de este acuerdo, se modificó el acuerdo 321 de 2011 (municipal, s.f.), para otorgar el alcalde algunas facultades temporales y disponer otras disposiciones. Artículo 37 impuesto predial: el incrementó máximo del monto de liquidaciones respecto del año anterior por el mismo concepto para realizar la actualización catastral de la siguiente manera.

Acuerdo 338 de 2012. A por el cual se modificada el acuerdo 321 de 2011 se dan y unas facultades pro- tempore al señor alcalde y se dictan otras disposiciones. Artículo 37 límite del impuesto predial unificad: el incremento máximo respecto del monto liquidado por el mismo concepto en el año anteriormente liquidado para que sean objeto de un proceso de actualización catastral de la siguiente manera (Cali C. d., s.f.)

La alcaldía de Santiago de Cali hace un evaluó del predial teniendo en cuentas varios factores como lo son la sobretasa ambiental, sobretasa bomberil, sobretasa ambiental y a partir de estos factores empieza a calcular dicho impuesto (impuesto predial), las Normas que rigen La liquidación del impuesto predial unificado en el Municipio de Cali: Ley 44 de 1990, Ley 1450 de 2011, Decreto 523 de junio de 1999 y el Acuerdo 338 de 2012, entre otros. (Cali A. d., Alcaldia de Santiago de Cali, 2012).

El impuesto predial unificado es un recaudo directo de orden municipal; es decir, frente al caso del municipio de Santiago de Cali, grava los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio que soporta su jurisdicción como municipalidad. Este es efectivo a cualquier título que lo haya adquirido, con igual independencia de quien sea el propietario del inmueble, siempre y cuando se obtengan elementos propios del impuesto (Dinámica tributaria del impuesto predial unificado en Colombia: , 2022),

La ventaja de este desarrollo es que a las propiedades de alojamiento para las cuales el aumento de impuesto predial sea inferior a 10% no aplica el incremento.

Para los inmuebles residenciales cuyo valor catastral sea inferior o igual a 15 millones de pesos (\$15.000.000) en el último periodo, el incremento no podrá exceder del 10%. Por otro lado, para los bienes comerciales con avalúo precio menor o igual a diez millones de pesos (\$10.000.000), el aumento no excederá del 25% para inmuebles comerciales no residenciales con avalúo catastral previo vigente, la vigencia anterior superar los diez millones de pesos (\$10.000.000).

Los contribuyentes del Impuesto Predial Unificado que paguen en una sola cuota la totalidad del impuesto predial del año 2022 de acuerdo con los plazos tributarios que fije de manera conjunta el director del Departamento Administrativo de Hacienda Distrital y la subdirectora de Impuestos y Rentas, obtendrán un descuento por pronto pago del impuesto liquidado del quince por ciento (15%). (Cali A. d., Decreto 411 2010 2010 58 de 2021, 2021). Este es muy bueno para los que contribuyen con este impuesto ya que tienen un beneficio de 15% por pronto pago y pagar una sola cuota y así poder tener el descuento.

El año 2019 se acordó la reducción transitoria de la tasa de intereses moratorios de impuestos de conformidad con la ley 788 de 2002. El año 2019 se decretó la reducción del límite del aumento del IPU para la aplicación de la actualización catastral realizada en el 2018. En el año 2020 se decretó y acordó la adopción de medidas tributarias temporales en el marco de emergencia sanitaria derivada de la pandemia covid-19. En el año 2021 se decretó y acordó otorgar facultades pro-tempore al alcalde para que adoptara beneficios, alivios e incentivos tributarios en el marco de la emergencia sanitaria derivada de la pandemia COVID 19. (Suescun, 2023)

Los contribuyentes se beneficien con el 15% de descuento por pronto pago en el impuesto predial Unificado (IPU), que van hasta el 30 de junio de 2022, las estrategias de Hacienda más cerca de continúan moviéndose alrededor del territorio caleño. (Portillo, 2022)

Para el año 2023 el plazo de beneficio de 15% y 10%, alrededor de 82.000 predios que solamente están adeudando el año 2023 y no han hecho uso del beneficio del 15% y alrededor de 250.000 predios que podrían estarse tomando el 10% de descuento, pero solamente hasta el 30 de noviembre. Es decir que tiempo un tiempo límite para subsanar sus finanzas con el distrito y se acoja a unos descuentos que le permitirán cumplir con sus obligaciones a un menor costo. (Arango, 2023)

Conclusiones

A partir de los resultados obtenidos, se puede concluir que, en Santiago de Cali, la implementación del impuesto predial y las actualizaciones recientes han tenido efectos mixtos entre los ciudadanos. El Proyecto de Ley 292 de 2023 propone límites al crecimiento del impuesto, generando tanto apoyo como preocupaciones sobre posibles aumentos y expropiaciones. La actualización de 2018 ha llevado a incrementos significativos en los valores de los predios, lo que refleja una plusvalía derivada del avalúo catastral y el ordenamiento territorial. Aunque la economía local ha mostrado resiliencia tras el impacto negativo de la pandemia, los cambios han generado desafíos para los ciudadanos, especialmente aquellos con ingresos bajos.

Para los años 2019 a 2023 el impuesto predial de Cali ha experimentado cambios significativos, reflejando una evolución en la recaudación y en las variables que afectan este impuesto. El impuesto predial se basa en el avalúo catastral de los predios y se aplica tanto a propiedades urbanas como rurales. Las tarifas varían según el estrato socioeconómico en áreas urbanas y según la dimensión y uso en áreas rurales.

Es importante que los contribuyentes del impuesto predial de Cali estén al tanto de las modificaciones en las tarifas y las exenciones disponibles, como las que aplican para

ciertos estratos bajos, tumbas, templos, y propiedades afectadas por desastres naturales. El Departamento Administrativo de Hacienda de Santiago de Cali ofrece incentivos por pronto pago, como descuentos que benefician a los contribuyentes, también tiene unos beneficios para las familias de escasos recursos ya que si su predio esta evaluado en monto inferior de diez millones de pesos no pagaría dicho impuesto unificado, esto se considera significativa para estas familias, por otro lado, el impuesto predial ha tenido varios cambios a través de los años los cuales cada vez van beneficiando más a los contribuyentes, como por ejemplos evitar multas o recargos por extemporaneidad, preservar patrimonio, buena imagen crediticia, facilidad de pago cada año, entre otros.

Los cambios normativos del impuesto predial unificado en Santiago de Cali entre los años 2019 a 2023 se evidencian en la Ley 1995 de 2019 donde la intención ha sido modernizar el sistema catastral, optimizando la información sobre los predios y asegurando una valoración más justa y equitativa de los inmuebles. Esto es fundamental para que el impuesto predial refleje el verdadero valor de las propiedades, lo que a su vez puede contribuir a una mayor recaudación y a la financiación de servicios públicos que beneficien a toda la comunidad de Santiago de Cali.

Referencias

Alcaldia De Bogotá. (10 De 02 De 2024). *Alcaldia De Bogotá*. Obtenido De Alcaldia De Bogotá:
<https://www.catastrobogota.gov.co/glosario-catastral/no-propiedad-horizontal-nph>

Alcaldia De Cali. (01 De 01 De 2014). Obtenido De Alcaldia De Cali:
 File:///C:/Users/Gustado/Downloads/Lo%20que%20debes%20saber%20sobre%20el%20impuesto%20predial%20unificado%20(2).Pdf

Alcaldia De Santiago De Cali. (2024 De 01 De 2024). *Alcaldia De Santiago De Cali*. Obtenido De Alcaldia De Santiago De Cali: File:///C:/Users/Luis-/Downloads/Ejemplo_Impuestos_V3%20(1).Pdf

Alcaldia Santiago De Cali. (03 De 03 De 2024). *Alcaldia Santiago De Cali*. Obtenido De Alcaldia Santiago De Cali:
<https://www.cali.gov.co/catastro/publicaciones/147970/observatorio-inmobiliario/>

- Arango, A. B. (28 De Noviembre De 2023). *Alcaldia De Santiago De Cali*. Obtenido De [Https://N9.CI/Ckuic](https://N9.CI/Ckuic)
- Bbva. (24 De 06 De 2024). *Bbva*. Obtenido De Bbva: [Https://Www.Bbva.Com/Es/Salud-Financiera/Los-Distintos-Tipos-De-Tributos-Impuestos-Contribuciones-Y-Tasas/](https://Www.Bbva.Com/Es/Salud-Financiera/Los-Distintos-Tipos-De-Tributos-Impuestos-Contribuciones-Y-Tasas/)
- Bonilla Gonzales, R., & Mojica Florez, J. (08 De 11 De 2023). Proyecto De Ley 292 De 2023. *Universidad Santiago De Cali* . Cali, Cali, Colombia: Ley 292 De 2023.
- Cali, A. D. (2012). *Alcaldia De Santiago De Cali*. Obtenido De [Https://Acortar.Link/Rjxe4g](https://Acortar.Link/Rjxe4g)
- Cali, A. D. (01 De 01 De 2014). *Alcaldia De Cali*. Obtenido De Alcaldia De Cali:
File:///C:/Users/Gustado/Downloads/Lo%20que%20debes%20saber%20sobre%20el%20i
mpuesto%20predial%20unificado%20(2).Pdf
- Cali, A. D. (01 De 01 De 2014). *Alcaldía De Cali*. Obtenido De Alcaldía De Cali:
File:///C:/Users/Gustado/Downloads/Lo%20que%20debes%20saber%20sobre%20el%20i
mpuesto%20predial%20unificado%20(1).Pdf
- Cali, A. D. (01 De 01 De 2015). *Alcaldia De Cali*. Obtenido De Alcaldia De Cali:
File:///C:/Users/Gustado/Downloads/Lo%20que%20debes%20saber%20sobre%20el%20i
mpuesto%20predial%20unificado%20(2).Pdf
- Cali, A. D. (01 De 01 De 2015). *Alcaldía De Cali*. Obtenido De Alcaldía De Cali:
File:///C:/Users/Gustado/Downloads/Lo%20que%20debes%20saber%20sobre%20el%20i
mpuesto%20predial%20unificado%20(1).Pdf
- Cali, A. D. (30 De Diciembre De 2021). *Decreto 411 2010 2010 58 De 2021*. Obtenido De [Https://Acortar.Link/Ww90sw](https://Acortar.Link/Ww90sw)
- Cali, A. D. (2021). *Decreto Extraordinario* . Obtenido De [Https://Www.Cali.Gov.Co/Aplicaciones/Boletin_Publicaciones/Imagenes_Documentos/D
ocumentoid16237.Pdf](https://Www.Cali.Gov.Co/Aplicaciones/Boletin_Publicaciones/Imagenes_Documentos/Documentoid16237.Pdf)
- Cali, A. D. (S.F.). *Cop 16 Cali- Colombia*. Obtenido De [Https://Www.Cali.Gov.Co/Catastro/Publicaciones/148596/Abc-Catastral/](https://Www.Cali.Gov.Co/Catastro/Publicaciones/148596/Abc-Catastral/)
- Cali, C. D. (9 De Junio De 2011). *Concejo De Santiago De Cali*. Obtenido De [File:///C:/Users/Usuario/Downloads/Acdo317-11.Pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Acdo317-11.Pdf)
- Cali, C. D. (S.F.). *Acuerdo 338 De 2012*. Obtenido De [Https://Www.Cali.Gov.Co/Aplicaciones/Boletin_Publicaciones/Imagenes_Documentos/D
ocumentoid7269.Pdf](https://Www.Cali.Gov.Co/Aplicaciones/Boletin_Publicaciones/Imagenes_Documentos/Documentoid7269.Pdf)
- Colombia.As. (3 De 04 De 2021). *Colombia.As*. Obtenido De Colombia.As:
[Https://Colombia.As.Com/Colombia/2021/04/03/Actualidad/1617463115_661867.Html](https://Colombia.As.Com/Colombia/2021/04/03/Actualidad/1617463115_661867.Html)

- Consejo De Estado. (23 De 01 De 2011). *Consejo De Estado*. Obtenido De Consejo De Estado: [Https://Www.Consejodeestado.Gov.Co/Documents/Boletines/Pdf/44001-23-31-000-2011-00192-01\(21973\).Pdf](https://Www.Consejodeestado.Gov.Co/Documents/Boletines/Pdf/44001-23-31-000-2011-00192-01(21973).Pdf)
- Daf Con Información Fut Y Cuipo. (S.F.). *Daf Con Información Fut Y Cuipo*. Obtenido De Daf Con Información Fut Y Cuipo: [Https://N9.Cl/9laww](https://N9.Cl/9laww)
- Dinámica Tributaria Del Impuesto Predial Unificado En Colombia*: . (23 De 12 De 2022).
- Enrique, Y. (2014).
- Escobar Fernandez, J. (04 De 05 De 2024). Cobro Del Impuesto Predial En Colombia Tendrá Modificaciones, Según Ajustes Presentados Por El Gobierno Petro. *Infoabe*, Pág. 02.
- Exploratory Research. (20 De 10 De 2023). *Scribbr*. Obtenido De Scribbr: [Https://Www.Scribbr.Com/Methodology/Exploratory-Research/](https://Www.Scribbr.Com/Methodology/Exploratory-Research/)
- Fernández Hurtado, S. Y. (2021). *Cultura Tributaria: Relevancia Ante Rentabilidad* . Cali: Universidad Santiago De . Obtenido De [File:///C:/Users/Usuario/Downloads/Eordonez,+Libro.Pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Eordonez,+Libro.Pdf)
- Funcion Publica. (20 De 12 De 2023). *Funcion Publica*. Obtenido De Funcion Publica: [Https://Www.Funcionpublica.Gov.Co/Eva/Gestornormativo/Norma.Php?I=283](https://Www.Funcionpublica.Gov.Co/Eva/Gestornormativo/Norma.Php?I=283)
- Garcia, D. (08 De 05 De 2024). Impuesto Predial: Estos Son Los Cambios Que Propone El Gobierno Para Una Reforma Integral. *360 Radio*, Pág. 02. Obtenido De 360 Radio: [Https://360radio.Com.Co/Impuesto-Predial-Estos-Son-Los-Cambios-Que-Propone-El-Gobierno-Para-Una-Reforma-Integral/153879/](https://360radio.Com.Co/Impuesto-Predial-Estos-Son-Los-Cambios-Que-Propone-El-Gobierno-Para-Una-Reforma-Integral/153879/)
- Godoy Ramirez, E., & León Nare, J. C. (1 De Enero De 2022). Guía De Impuesto Ordinario De Las Empresa. *Universidad Santiago De Cali*. Bogota, Cali, Colombia: Eco Ediciones. Obtenido De [Https://Ebooks724.Proxyusc.Elogim.Com/Stage.Asp?Il=&Pg=&Ed=351](https://Ebooks724.Proxyusc.Elogim.Com/Stage.Asp?Il=&Pg=&Ed=351)
- Gomez Suescun, N. V. (27 De Marzo De 2023). Análisis Del Comportamiento En El Recaudo Tributario Del Impuesto. *Análisis Del Comportamiento En El Recaudo Tributario Del Impuesto*. Santiago De Cali, Santiago De Cali, Colombia: Publicacion Universidad Autónoma De Occidente. Obtenido De [Https://Red.Uao.Edu.Co/Server/Api/Core/Bitstreams/5ae0452b-F029-4fd5-855e-623cf3c40a0f/Content](https://Red.Uao.Edu.Co/Server/Api/Core/Bitstreams/5ae0452b-F029-4fd5-855e-623cf3c40a0f/Content)
- Hacienda, S. D. (06 De 09 De 2021). *Secretaria Distrital De Hacienda*. Obtenido De Secretaria Distrital De Hacienda: [Https://Www.Haciendabogota.Gov.Co/Es/Impuestos/Impuesto-Predial-Unificado](https://Www.Haciendabogota.Gov.Co/Es/Impuestos/Impuesto-Predial-Unificado)
- Impuesto Predial Y Desarrollo Economico. (03 De 02 De 2012). *Impuesto Predial Y Desarrollo Economico*. Obtenido De Impuesto Predial Y Desarrollo Economico: [Http://Www.Scielo.Org.Co/Pdf/Ecos/V17n36/V17n36a8.Pdf](http://Www.Scielo.Org.Co/Pdf/Ecos/V17n36/V17n36a8.Pdf)

- Irs. (07 De 07 De 2024). *Irs*. Obtenido De Irs: [Https://Acortar.Link/lifuth](https://Acortar.Link/lifuth)
- Mejia, S., & Suarez, J. (20 De 11 De 2023). *Proyecto Del Impuesto Predial, ¿Cómo Entender La Propuesta Más Allá De Las Desinformaciones En Redes?* Obtenido De Colombiacheck: [Https://Colombiacheck.Com/Investigaciones/Proyecto-Del-Impuesto-Predial-Como-Entender-La-Propuesta-Mas-Alla-De-Las](https://Colombiacheck.Com/Investigaciones/Proyecto-Del-Impuesto-Predial-Como-Entender-La-Propuesta-Mas-Alla-De-Las)
- Minvivienda. (29 De 12 De 2022). *Minvivienda*. Obtenido De Minvivienda: [Https://N9.Cl/3legs8](https://N9.Cl/3legs8)
- Municipal, D. (S.F.). *Municipio De Santaigo De Cali*. Obtenido De [File:///C:/Users/Usuario/Downloads/Decreto%20municipal%200295%20\(1\).Pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Decreto%20municipal%200295%20(1).Pdf)
- Muñoz, P. (08 De 06 De 2024). El Pais. Pág. 1. Obtenido De El Pais: [Https://N9.Cl/Btwse](https://N9.Cl/Btwse)
- Penagos Ramirez, J. P. (30 De Enero De 2024). Impuesto Predial En Cali. *El Tiempo*, Pág. 1. Obtenido De [Https://Www.Eltiempo.Com/Colombia/Cali/Impuesto-Predial-En-Cali-Esta-Es-La-Fecha-Limite-Para-Pagarlo-Con-15-De-Descuento-850006](https://Www.Eltiempo.Com/Colombia/Cali/Impuesto-Predial-En-Cali-Esta-Es-La-Fecha-Limite-Para-Pagarlo-Con-15-De-Descuento-850006)
- Portafolio Economia. (13 De 07 De 2023). *Portafolio Economia*. Obtenido De Portafolio Economia: [Https://Www.Portafolio.Co/Economia/Finanzas/Impuestos-Locales-Y-Nacionales-Que-Son-Y-En-Que-Se-Diferencian-585902](https://Www.Portafolio.Co/Economia/Finanzas/Impuestos-Locales-Y-Nacionales-Que-Son-Y-En-Que-Se-Diferencian-585902)
- Portillo, D. M. (10 De Junio De 2022). *Alcaldia De Santiago De Cali*. Obtenido De [Https://N9.Cl/Zipan](https://N9.Cl/Zipan)
- Property Tax. (25 De 06 De 2024). *Investopedia*. Obtenido De Investopedia: [Https://N9.Cl/Dxvvnw](https://N9.Cl/Dxvvnw)
- Propia, F. (S.F.).
- Propia, F. (S.F.).
- Pulzo. (06 De 01 De 2024). *Pulzo*. Obtenido De Pulzo: [Https://Www.Pulzo.Com/Economia/Impuesto-Predial-2024-Gobierno-Nacional-Fijo-Aumento-Este-Ano-Asi-Quedo-Pp3364088a](https://Www.Pulzo.Com/Economia/Impuesto-Predial-2024-Gobierno-Nacional-Fijo-Aumento-Este-Ano-Asi-Quedo-Pp3364088a)
- Qhubocali. (27 De 02 De 2023). Qhubocali. *Qhubocali*, Pág. 2. Obtenido De [Https://Www.Qhubocali.Com/Asi-Paso/Inicia-El-Calendario-Tributario-Para-Pago-Del-Predial-En-Cali/](https://Www.Qhubocali.Com/Asi-Paso/Inicia-El-Calendario-Tributario-Para-Pago-Del-Predial-En-Cali/)
- Secretaria Distrital De La Hacienda. (13 De 09 De 2022). *Secretaria Distrital De La Hacienda*. Obtenido De Secretaria Distrital De La Hacienda: [Https://N9.Cl/Wi5s8](https://N9.Cl/Wi5s8)
- Secretaria Distrital De La Hacienda Bogotá. (13 De 09 De 2022). *Secretaria Distrital De La Hacienda Bogotá*. Obtenido De Secretaria Distrital De La Hacienda Bogotá: [Https://N9.Cl/Wi5s8](https://N9.Cl/Wi5s8)
- Sierra, D. (07 De 02 De 2023). *Habi*. Obtenido De Habi: [Https://Habi.Co/Blog/Que-Es-Propiedad-Horizontal](https://Habi.Co/Blog/Que-Es-Propiedad-Horizontal)

Suescun, N. V. (27 De Marzo De 2023). *Análisis Del Comportamiento En El Recaudo Tributario Del Impuesto Predial Unificado (Ipu) Del Municipio De Santiago De Cali Durante Las Vigencias 2018 A 2021*. Obtenido De [Https://Acortar.Link/Zvr7ex](https://Acortar.Link/Zvr7ex)

Taxes Definition. (23 De 05 De 2024). *Investopedia*. Obtenido De Investopedia:
[Https://Www.Investopedia.Com/Terms/T/Taxes.Asp](https://www.investopedia.com/terms/t/taxes.asp)

The Political Economy. (2014). *The Political Economy*. Obtenido De The Political Economy:
[Https://Imfg.Org/Uploads/271/Oecdwp18.Pdf](https://imfg.org/uploads/271/Oecdwp18.pdf)

Usagov. (05 De 01 De 2024). *Usagov*. Obtenido De Usagov: [Https://Www.Usa.Gov/State-Taxes](https://www.usa.gov/state-taxes)

Usos Del Suelo. (13 De 02 De 2023). *Anexo 1 "Usos Del Suelo"*. Obtenido De Municipio De Aguazul, Casanre: [Https://N9.Ci/27idp](https://n9.ci/27idp)