

## **EL CATASTRO**

**Por:**

**OSCAR PEÑA ALZATE**

**Profesor de la materia  
De lo Contencioso Administrativo,  
Catedrático Grado y Postgrado  
Facultad de Derecho U.P.B.**

# EL CATASTRO

Por Oscar Peña Alzate

El arco toral de la estructura fiscal del Municipio Colombiano lo es el Impuesto Predial. No obstante que Antioquia ha mantenido una organización autónoma en materia Catastral, independiente del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, es lo cierto que anda rezagada. Hace falta que los instrumentos legales operen, pues ya están dados, que la División de Catastro Departamental se tecnifique, sistematice el Catastro y que adquiera una enorme agilidad administrativa, como ente autónomo, que le permita asumir el reto de su autonomía.

La ley 14 de 1983, indudablemente jalonó los fiscos municipales creando unas pautas generales para los impuestos predial y de Industria y Comercio. A la vez retó a los Concejos Municipales a fortalecer su erario mediante la movención de los rangos tarifarios y la fijación de bases tributarias por encima de las que desde in illo tempore regían en el Municipio.

Antioquia tiene una extensión de 62.870 Kms 2, desprendiendo de allí al Valle de Aburrá (1534 Kms. 2), queda una superficie de 61.718 Kms. 2 que sólo causaron un monto de 112 Millones de pesos por Impuesto predial, para el año de 1982. Así que, de acuerdo con la Ley 14, los Municipios que por inadvertencia, incuria o pusilanimidad, administrativas, no adecúen sus fiscos, quedarán atrás padeciendo cada vez más su lamentable posición de indigencia, su deteriorada prestación de los servicios elementales. Y lo que es peor, para un futuro su estructura impositiva no encuadrará con los nuevos ordenamientos legales.

La Ley en referencia, trajo como principales delineamientos:

- 1.) Ratificación de la autonomía Catastral del Departamento de Antioquia y de la ciudad de Medellín. Por lo tanto estas entidades podrán organizar, tecnificar y ponderar el catastro y el impuesto predial.
- 2.) Actualización automática de los avalúos a partir del año 1983, mediante el reajuste de un 10o/o acumulado, año por año, pero sin exceder de un período retroactivo de quince años.
- 3.) Concurrencia de dos avalúos separados, el del predio y el de las cosntrucciones. De ahí que todas las construcciones que existen sobre el predio deben denunciarse y evaluarse y por lo tanto someterse al respectivo gravamen.
- 4.) Consagró una acción de "Revisión", para que en cualquier tiempo los propietarios o poseedores puedan solicitar de las autoridades Catastrales un nuevo avalúo si las características y condiciones no se ajustan a la realidad.
- 5.) Excluyó del avalúo Catastral los inmuebles por destinación (maquinaria, utensilios de labranza).
- 6.) Permitió la autoestimación del predio por parte de sus propietarios o poseedores, antes del 30 de Junio de cada año.
- 7.) Cualquier transacción comercial o civil que se haga sobre el predio, será con-

siderada como un indicador de su valor real, y por lo tanto se tendrá por la autoridad Catastral como base de las condiciones necesarias para fijar el nuevo avalúo.

- 8.) Se fijó un rango tarifario entre el 4 y el 12 por Mil, incluyendo todas las sobretasas Municipales, para que los Concejos determinen el impuesto predial. Se puede exceder ese tope para el caso de los lotes urbanizados no edificados y para los urbanizables no urbanizados.
- 9.) A más del Paz y Salvo Predial, los notarios deberán exigir el Certificado Catastral en donde se especifica claramente el predio motivo del instrumento público. Habrá un sólo número de identificación Catastral para el Municipio y para la oficina de Instrumentos Públicos.
- 10) Los Registradores de Instrumentos Públicos tiene la obligación de enviar a las autoridades Catastrales, dentro de los diez primeros días de cada mes, la información completa sobre las modificaciones de la propiedad inmueble ocurridas durante el mes anterior.
- 11) Los Municipios aplicarán en caso de mora en el pago del impuesto las mismas sanciones establecidas respecto del impuesto de renta y complementarios, que es nacional. (Hoy, un 40o/o anual).

Hasta aquí las generalidades de la Ley 14/83. Con base en la autonomía ratificada por esta Ley, el Señor Gobernador del Departamento de Antioquia, expidió el Decreto Ordenanzal No. 088 de 1984, con base en las facultades pro-tempore que expidió la ordenanza No. 50 de 1982, con estas bases generales que resumimos así:

- 1.) Obviamente se prohijaron todas las normas de la ley 14.
- 2.) El pago del Impuesto Predial se pagará por trimestres anticipados.
- 3.) El Sujeto activo del impuesto lo es el respectivo Municipio en donde esté ubicado el bien inmueble. El sujeto pasivo lo es el dueño o poseedor del predio. Así que no se consideró un impuesto real, sino personal.
- 4.) La autoridad Catastral lo es la División Departamental de Catastro. Los Municipios pueden crear sus oficinas propias; pero sometidas al ordenamiento de la División Departamental.
- 5.) Sólo se expedirá Paz y Salvo, cuando el respectivo propietario o poseedor esté a no deber impuesto predial por ningún predio suyo dentro del mismo Municipio.
- 6.) Se estableció la vigencia del Paz y Salvo para períodos trimestrales y no habrá paz y salvo provisional.
- 7.) Se estableció el procedimiento para el Proceso Catastral, mediante resoluciones de la División de Catastro que admitirán los recursos de reposición y de Apelación.

- 8.) Se determina el proceso gubernativo de las peticiones, recursos, pruebas y acciones de revocación Directa.
- 9.) Se le crean obligaciones perentorias a los Tesoreros en cuanto a las informaciones necesarias que tienen que dar y se le fijan las responsabilidades en la omisión del cobro del impuesto.
- 10) Los personeros Municipales deberán promover la ejecución de la ley en cuanto se trata del fisco Municipal.
- 11) El Decreto 088 desmenuza la tramitación del proceso Catastral, aclara al detalle las distintas situaciones sobre la materia y compendia en un sólo ordenamiento todas las normas que rigen, con el fin de facilitar el manejo del catastro municipal.

Por último, aparece la ley 50 de 1984 que, digamos, le dió operancia a la Ley 128 de 1941 para el cobro de una sobretasa del 100/o sobre el respectivo impuesto predial. Esta sobretasa que era en beneficio de los Departamentos, fue cedida a los Municipios de Población inferior a 100.000 habitantes.