

La “escandola” del predial

(EL MUNDO, febrero 17 de 2013)

Por: Ramón Elejalde Arbeláez

El cumplimiento de la Ley 1450 de 2011 o Plan de Desarrollo “Prosperidad para todos”, en lo referente a la actualización catastral ha tratado de levantar un escándalo propiciado por políticos derrotados, ricos avaros, politiqueros oportunistas y también, justo es reconocerlo, ciudadanos con quienes se pudo haber cometido errores que la administración está subsanando con oportunidad, en derecho y en justicia.

Lo primero que surge a los ojos de los expertos es la confusión que existe entre los términos impuesto y avalúo catastral. Sea lo primero indicar que la Ley 1450 dispone la actualización de todos los catastros municipales, cada 5 años, sin excepción alguna. Medellín no lo hacía desde hace 7 años. No queda al arbitrio de las administraciones municipales eludir el cumplimiento del mandato. Otra cosa es el impuesto, cuyos rangos son fijados por la ley entre el 5 por mil y el 16 por mil, y corresponde a los Concejos Municipales determinar el porcentaje a aplicar en cada municipio, dentro de los mínimos y máximos que fija la ley. El Concejo de Medellín morigeró los porcentajes a cobrar, habida cuenta de que se previó un incremento de los avalúos catastrales. Por eso algunos dueños de propiedades afirman que les aumentó el avalúo, pero les rebajó el impuesto. Esa es la razón. Si los estudiosos del tema,

y la clase política debería serlo, leen detenidamente las normas jurídicas, comprenderán que el Acuerdo 64 de 2012 o Estatuto Tributario para Medellín es un alivio impositivo para lo que pudo haber sido si se hubieren conservado los rangos anteriormente establecidos.

Durante el año 2011 la Lonja de Medellín, que no es un apéndice de la administración Municipal, estableció que las propiedades residenciales de los estratos altos de la ciudad se valorizaron en el “Índice de Precios al Consumidor más el 33%”, durante ese año y llevábamos 7 años sin actualizar el catastro de la ciudad. Una Resolución del Instituto Agustín Codazzi, la número 70 de 2011, dice que el avalúo catastral se elabora “tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso los supere (...) El avalúo catastral no podrá ser inferior al sesenta por ciento de su valor comercial”

Así las cosas, un aumento del 25% promedio en el impuesto predial de Medellín no es un despropósito: La inflación en los últimos 7 años ha sido de un 40%, durante este mismo tiempo el incremento del salario mínimo ha sido del 58%. Lo que no han dicho los críticos es que el impuesto predial bajó para cerca de 200.000 propietarios, de los 880.000 existentes, que a 7.570 familias de estrato uno el Concejo de la Ciudad, por el acuerdo ya citado, les exoneró del pago de predial. Que además se eximieron del pago de impuesto, porque muchas de ellas están cobijadas por mandato legal o por norma municipal, entidades religiosas, culturales, inmuebles destinados al servicio de asistencia social y viviendas de algunas comunas azotadas por

la violencia en Medellín. Tampoco nos han dicho los quejosos que el Concejo y la Administración Municipal decretaron un alivio impositivo para las víctimas del desplazamiento, el abandono forzado o el despojo de sus propiedades.

Algunos constructores tampoco escapan a su responsabilidad: Se han dedicado a construir vivienda costosa, y ¡eso está bien!, pero en la transacción con sus compradores lo hacen subvalorando la propiedad en la escritura pública, cuando por debajo les han pagado el justo precio. Quienes simularon una compra por un precio menor, ahora están viendo aumentados los valores del avalúo catastral a la realidad. ¡No deberían asombrarse!

Afortunadamente para Medellín sus gobernantes, generalmente, manejan con pulcritud los recursos públicos. Estamos seguros que lo que van a pagar los que más tienen por impuesto predial, se verá reflejado en suplir las necesidades de la Ciudad, especialmente las de los más pobres.

Causa curiosidad el Partido de la U: promueve y aprueba las leyes en Bogotá y oportunistamente cuestiona su aplicación en Medellín. Dizque van a demandar el acuerdo 64 de 2012. ¡Qué miopía! Eso sí que disparará el impuesto predial, por lo antes explicado.

Esta pequeña “escandola”, como la llamaría Virgilio Barco, trae una enorme curiosidad: Los amigos del Hueco y Luís Pérez, de la mano de INTERGREMIAL, unidos en la causa de algunos de los más ricos.

Olvidaba decir que evidentemente cuando se revisan 880.000 avalúos catastrales se presentan errores, que para el caso son bien pocos. Esos están siendo corregidos.