

COMPARACION TRIBUTARIA DE LAS RENTAS PREDIALES DEL MUNICIPIOS FRONTERIZOS DE ARAUCA CON EL MUNICIPIO DE CUCUTA.

JAHAIRA ALICIA DE LA ROSA SANCHEZ

Trabajo para optar por el título de Contadora Publica, Facultad de Ciencias Económicas, Administrativas y contables, Universidad Cooperativa de Colombia, Arauca, Arauca. Correo electrónico: jahaira_delarosa@hotmail.es

RESUMEN

El impuesto predial es un tributo que se paga municipalmente en todos los departamentos con la finalidad de contribuir con el desarrollo social, este impuesto grava la posesión de un predio dentro del municipio y su pago se establece mediante acuerdos municipales.

En las zonas fronterizas como el municipio de Cúcuta y Arauca el impuesto predial se recauda mediante los entes destinados para tal fin (Las alcaldías municipales) este impuesto varía de acuerdo al avalúo catastral dado por el instituto Agustín Codazzi, y las tarifas establecidas en los acuerdos, en los dos departamentos este tributo caracteriza por la destinación de su recaudo es decir en el municipio de Cúcuta se destinan los recursos recaudados para el financiamiento de viviendas mientras que en el municipio de Arauca se destina a ayudar a planes de sostenimiento del plan de desarrollo.

El impuesto predial es un tributo obligatorio que contempla algunas excepciones como el no gravar el predio del gobierno, como parques e iglesias, es decir que este impuesto solamente tiene como sujeto pasivo a toda aquella persona sin importar su naturaleza siempre y cuando posea un predio dentro del municipio.

PALABRAS CLAVES: IMPUESTO, PREDIAL, PREDIO, ZONAS FRONTERIZAS.

ABSTRASCT

The property tax is paid municipally in all departments in order to contribute to social development tax, this tax is levied on the possession of a property within the municipality and its payment is established by municipal agreements.

In border areas such as the city of Cucuta and Arauca property tax is levied by the entities intended for that purpose (the municipal authorities) this tax varies according to property valuation given by the Institute Agustín Codazzi, and the rates established in agreements in the two departments this tribute characterized by the destination of your collection that is in the city of Cucuta resources collected for housing finance are used while in the municipality of Arauca is intended to help support schemes development plan .

Property tax is a compulsory tax that includes some exceptions such as not taxing the property of the government, such as parks and churches, ie that this tax only has the taxpayer to any person regardless of their nature long as you have an area within the municipality.

KEYWORDS: TAX, PREDIAL, PREDIO, borderlands

INTRODUCCION

El impuesto predial en Colombia es el segundo impuesto que genera más rentas a un municipio después del impuesto de Industria y comercio, cuando se habla de zonas fronterizas en nuestro país se hace referencia a los puntos donde se produce mayor oportunidades de innovación y desarrollo económico para un departamento y para el mismo país. En municipios como Arauca y Cúcuta donde se cuenta con una estructura económica impositiva, y por ser zonas fronterizas limitantes con Venezuela a raíz de los grandes conflictos sociales que se han generado últimamente, los impuestos han evolucionado de tal modo que en la actualidad existen muchas contradicciones y beneficios que se crean para que los sujetos pasivos es decir los propietarios de los bienes inmuebles se encuentren al día con el pago de este impuesto.

El impuesto predial es un impuesto regresivo por cuanto los dueños de propiedades de alto precio pagan un porcentaje menor que los propietarios de viviendas de menor valor, es por eso que para sacar la base del pago del impuesto se lo realiza a través del avalúo catastral, y se aplica las tarifas que se contemplen en las normas y acuerdos vigentes, en el municipio de Arauca el monto que se recauda por concepto de impuesto predial se utiliza para el financiamiento de los planes de desarrollo mientras que en el municipio de Cúcuta se permite utilizar este impuesto para el financiamiento de viviendas de interés social o planes de mejoramiento de vivienda.

Dentro de este artículo se hace una pequeña comparación de las tarifas y la aplicación del impuesto predial en el municipio de Cúcuta y Arauca , debido a que al ser zonas fronterizas con similitud de problemas sociales tienen diferente comportamiento tributario entre si .

DEFINICION Y CLASIFICACION DE RENTAS EN LAS ZONAS FORNTERIZAS.

Los departamentos y municipios fronterizos son puntos territoriales que se encuentran habilitados para contribuir con su propio desarrollo y con el de todo el territorio nacional, la sostenibilidad y crecimiento de la economía de todos los departamentos colombianos depende de la gestión y recaudo de impuestos que realicen los mismos, como lo determina la Constitución política en su artículo 95 donde se afirma que : *“son deberes de la persona y del ciudadano Contribuir al*

financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de conceptos de justicia y equidad.”, (constitucion politica, 1991) convirtiendo a todos los colombianos en los sujetos pasivos de los tributos nacionales, para ayudar y fortalecer la economía territorial.

Es así como se generan las rentas, un tributo que se recauda con la finalidad de que sirva como mecanismo de autodesarrollo financiero de los municipios y departamentos de nuestro país, en otras palabras son ingreso que obtiene cada departamento o municipio a través del recaudo de impuestos.

De acuerdo a la sentencia C-307/9 (Constitucional, 2009) se define los impuestos como una prestación pecuniaria, que es obligatoria, es de carácter unilateral y destinación específica.

Dentro del plan de desarrollo del Presidente Juan Manuel Santos, “PROSPERIDAD PARA TODOS”, en su cuarto objetivo: OPTIMIZAR LA INFORMACION DE LA GESTION”, busca mejorar la gestión territorial a través del fortalecimiento del impuesto predial, la implementación del autoevaluó catastral y corregir las falencias en el recaudo de las rentas municipales y departamentales.

Las zonas fronterizas clasifican las rentas de acuerdo a su destinación de recaudado, y se rigen por los principios de eficacia, progresividad, generalidad, legalidad y neutralidad del (constitucion politica, 1991)¹, Debido a que las zonas fronterizas son un punto estratégico que se crea para facilitar la ampliación de comercio, se produce una gran cantidad de mercadeo de bienes y servicios que son los hechos generadores, de los impuestos.

Dentro de los municipios son los concejos municipales los que se encargan de aprobar, establecer o reformar los impuestos, tasas y gravámenes de conformidad con la constitución política y los gastos locales², estas rentas se adquieren como un tributo que pagan las personas ya sean naturales o jurídicas por disfrutar de un bien o por generar un servicio a nivel municipal.

¹ Ver art 363 de la Constitución Política 1991.

² Ver Decreto 1333 de 1986.

Las fronteras en Colombia son un atractivo punto fiscal y tributariamente, debido a que por su naturaleza cuentan con un estricto control fiscal y aduanero, y de igual manera poseen muchos beneficios tributarios que se adecuan a las necesidades del territorio. Existe una gran controversia en las zonas fronterizas de Arauca y Cúcuta debido que aunque en materia fiscal los impuestos municipales son muy similares las alcaldías que son las que se encargan de la regulación y control de dichos impuestos Tienen destinaciones diferentes a los tributos.

Para el año 2015 mediante Acuerdo municipal se presupuestó un total de \$ 3.800.000 millones como ingresos de rentas para el municipio de Arauca, de los cuales realmente a 31 de Diciembre de 2015 se obtuvo un total de 800 millones de acuerdo a los datos arrojados por la alcaldía municipal, A diferencia del municipio de Cúcuta que para el año 2015 obtuvo un total de ingresos por valor de: \$ 1.575.689.015, estos ingresos provienen de las rentas recaudadas municipalmente.

Como se observa es evidente que no se puede comparar los recaudos obtenidos por un municipio como Cúcuta que cuenta con 656.414 habitantes, con Arauca donde tan solo habitan 101.135 individuos. (Dane ,2005) Lo que si es relevante es que los dos municipios cuentan con ingresos por rentas relativamente proporcionales a las necesidades del municipio, es ay donde se generan los cuestionamientos sobre a que se destinan las rentas de cada municipio? Y porque debemos esperar a que nos de abasto con las regalías si para eso existen los impuestos municipales que deben suplir las necesidades básicas de los individuos que habitamos en el territorio. Lo cierto es que para cada bien o servicio que se comercialice o posea existe un impuesto, en el territorio tanto nacional como municipal que se debe pagar obligatoriamente.

IMPUESTOS MUNICIPALES.

Son todos los tributos municipales que se obtiene por el recaudo de las rentas en cada municipio, siendo estos autónomo de la destinación de los recursos obtenidos

IMPUESTOS MUNICIPALES DE ARAUCA Y CUCUTA

En el año 2011 se establece el nuevo estatuto de rentas para el municipio de Arauca, ³ a través del Consejo Municipal, basado en los principios de justicia y equidad, y se estipula que Los impuestos municipales son 16 impuestos entre los cuales se encuentran los más relevantes como el impuesto predial y el impuesto de industria y comercio. ⁴

En el municipio de Cúcuta, se establecen los impuestos municipales bajo el decreto del año 2010, donde se expresan los ya mencionados por parte del municipio de Arauca y se adicionan algunos impuestos como el de explotación a los sorteos.

Dentro de este artículo voy a exponer lo más relevante del impuesto predial que es uno de los impuestos que más generan ingresos en los municipios de Arauca y Cúcuta.

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO EN LAS DOS ZONAS FRONTERIZAS.

El impuesto predial unificado es un tributo que deben pagar todas las personas sea cual sea su naturaleza o su ubicación a los gobiernos municipales por poseer un bien inmueble dentro del territorio municipal, este es el único impuesto que puede cobrar el municipio sobre el avalúo catastral, el valor comercial de cada inmueble, este impuesto unifica los impuestos de arborización, parques, estratificación económica, y la sobretasa de levantamiento catastral , es por eso que la base gravable del impuesto es el valor del predio que es determinado por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, que en el municipio de Arauca se encuentra ubicado en las instalaciones donde funciona la alcaldía municipal, y en el municipio

³ Ver acuerdo N^a 200.02.015 del 03 de diciembre de 2011.

⁴ Art 7 , acuerdo N^a 200.02.015 del 03 de diciembre de 2011

de Cúcuta lo encontramos en la Calle 10 No. 3 - 42 piso 8, la base gravable de este impuesto

Cabe resaltar que el impuesto predial solo aplica a los bienes inmuebles de las personas diferentes del municipio propio, se causa a 1 de Enero del respectivo año fiscal, y es la secretaria de hacienda la encargada del recaudo y de prever las fechas de pago, en el municipio de Arauca las fechas para pago de dicho impuesto han sufrido modificaciones debido a la mora en el pago de los mismos por parte de los propietarios de los inmuebles, teniendo en cuenta que hasta el mes de junio solamente se ha recaudado un 60% del total de los tributos, según el secretario de hacienda del municipio HERIERTO VILLAMIZAR BAREÑO, quien además resalta la importancia de que se cancelen los mismos ya que los recaudos a través de este medio se destinan para el financiamiento de los planes de desarrollo, una gran diferencia con los impuestos recaudados en el municipio de Cúcuta donde las rentas que genera el impuesto predial se utilizan para el financiamiento de viviendas de interés social, y planes de mejoramiento de vivienda.

El impuesto predial se inicia a pagar desde el 1 día del año en curso, y se finaliza hasta el mes de marzo a excepciones que sean expuestas por los entes encargados.

Como es conocido a nivel nacional toda la zona fronteriza a atravesado grandes problemas sociales, y esto afecta también la parte tributaria, y en vista de todos los conflictos afrontados los alcaldes han tomado medidas, como el descuento del 20% del total del pago del impuesto a las personas que cancelaron el impuesto predial entre otros antes del 30 de Marzo, con la finalidad de rebajar un poco la carga tributaria, propuesta aprobada por el secretario de hacienda Darwin Clavijo, después de la propuesta realizada por el cabildo, en el municipio de Cúcuta,

Mientras que en el departamento de Arauca la alcaldía recauda los impuestos a través de extensiones de plazo para el pago de los mismos, en el municipio de Cúcuta se han optado por recaudar este impuesto a través de descuentos tributarios es decir, porque además del beneficio ya mencionado a todas las personas que

cancelaron su impuesto hasta el día 30 de Marzo solamente se les cobro los impuestos prediales adeudados del periodo comprendido entre 2011 a 2016.

En el municipio de Arauca el impuesto predial ha sufrido grandes modificaciones, inicialmente se regía por el decreto 200.02.015 de 2011 (Municipal, 2011), donde se actualizo y estableció el estatuto tributario del municipio de Arauca, posteriormente se analizó que a este estatuto aún le falta reformar el impuesto predial unificado y es ahí donde se crea la ley 1430 mediante el acuerdo municipal 200.02.023 del 29 de Noviembre del 2012, donde se anexa que para que puedan ser exonerados los propietarios del impuesto predial que menciona el literal f. del art 200.02.006 de 2013, deben presentar una solicitud por escrito ante la secretaria de hacienda, antes del 30 de Marzo de cada año. En los dos municipios es una obligación que todas las mejoras que se realicen a un inmueble deben ser informadas y se puede solicitar una reliquidación del impuesto a la secretaria de hacienda para el pago del tributo, en la entidad que le corresponda a cada municipio, además cuando un predio se encuentra desenglobado o una misma persona es propietaria de diferentes predios el impuesto predial se hace por separado, en base a los precios por metro de construcción vigentes, de acuerdo al art 26 y 27 de acuerdo 200.0.015 de 2011.

Es una obligación de los propietarios de los predios informar la dirección exacta y cancelar este impuesto en las entidades financieras municipales con las que se tenga convenio el municipio para tal fin, de lo contrario se pueden generar sanciones (Republica, Ley 788 , 2002, pág. art 4) Cabe resaltar que en los dos estatutos de rentas se encuentran exentos del pago del impuesto predial los inmuebles de las asociaciones comunales que se dediquen a tal fin, las iglesias, los bienes de uso público, y en el municipio de Cúcuta se les concede el beneficio a las instituciones de educación superior el beneficio de no pagar impuesto predial siempre y cuando estos concedan becas a los extractos 1.2.3.

Por otro lado en el municipio de Cúcuta el impuesto predial está estipulado en el acuerdo del año 2010, regido por los mismos principios y sujetos activos y pasivos del municipio de Arauca.

Para facilitar la tarifa a aplicar sobre el impuesto a aplicar los municipios han creado una clasificación de los predios, donde se los categoriza de acuerdo a las características propias de cada inmueble.

La clasificación que se toma como base para la aplicación del impuesto es la siguiente:

CLASIFICACION DE LOS PREDIOS	
ARAUCA ART 34 DECRETO 200,02,015 DE 2011	CUCUTA ART 7 DECRETO DE 2010
1, PREDIOS RURALES: Son los inmuebles que están ubicados fuera del perímetro urbano	1, PREDIOS RURALES : son los que se encuentran fuera del perímetro
2, PREDIOS URBANOS : Son los inmuebles que están ubicados dentro del perímetro	2, PREDIOS URBANOS: son los que están ubicados dentro del perímetro urbano del municipio
3, PREDIOS URBANOS EDIFICADOS: Se clasifican así: 1 . Para vivienda. 2. Por la actividad económica. 3. Actividad Industrial. 4. Actividad Financiera. 5. Actividad de Servicios. 6. Actividad Oficial. 7. Actividad mixta.	3, PREDIOS URBANOS EDIFICADOS . Se dividen en residenciales y no residenciales

<p>4,SIN EDIFICAR: Corresponde a los predios urbanos urbanizados que no cuentan con condiciones para urbanizarse.</p>	<p>4,PREDIOS URBANOS NO EDIFICABLES. Son los lotes sin construir ubicados dentro del perímetro urbano del municipio</p>
--	--

Tabla elaborada por el autor, para artículo de reflexión de COMPARACION TRIBUTARIA DE LAS RENTAS DEL MUNICIPIOS FRONTERIZOS DE ARAUCA CON EL MUNICIPIO DE CUCUTA.

TARIFAS DEL IMPUESTO PREDIAL EN LOS DOS MUNICIPIOS.

La tarifa de aplicación del impuesto predial tanto en el municipio de Arauca y el municipio de Cúcuta está establecida en la ley 44 de 1990, y estipula que la tarifa debe oscilar entre el 4 x 100 y el 16 x100, donde se determina el porcentaje a aplicar de acuerdo a factores como el extracto socioeconómico, el rango económico y el avalúo catastral.

En el municipio de Arauca el incremento en la tarifa de se aplicó a partir del año 2012, siendo la mínima del 3 x 1000, para el año 2013 incremento en 4 x1000 y en el año 2014 la tarifa mínima quedo en 5 x1000, (Colombia, 1990, pág. art 4). Mientras que las tarifas a los predios urbanizados (son todos los que carecen de toda clase de edificación), y a los predios no urbanizables (los predios que no pueden ser urbanizados), (Republica, 1989)

Por otra parte para el municipio de Cúcuta se incrementaron a partir del año 2011. (Decreto 2010).

Las tarifas aplicables en los dos municipios según las normas vigentes ya mencionadas son las siguientes

Para vivienda Municipio de Arauca.

Decreto 200.02.015 de 2011:

Rango	Avaluó catastral de	Hasta	Tarifa
1	0	\$ 1.000.000	14 por mil
2	\$ 1.000.001	\$ 5.000.000	5 por mil
3	\$ 5.000.001	\$ 10.000.000	5,5 por mil
4	\$ 10.000.001	\$ 15.000.000	6 por mil
5	\$ 15.000.001	\$ 20.000.000	6,5 por mil
6	\$ 20.000.001	\$ 25.000.000	7 por mil
7	\$ 25.000.001	\$ 50.000.000	8 por mil
8	\$ 50.000.001	en adelante	9 por mil

Para vivienda municipio de Cúcuta.

Rango (salarios mínimos mensuales legales vigentes)		Estratos					
Mas de	Hasta	1	2	3	4	5	6
Base gravable		Tarifas (número x 1000)					
0	7.5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
7.5	20	5.3	5.3	5.5	5.5	6	6
20	35	6.3	6.3	6.5	6.5	7	7
35	54	7.3	7.3	7.5	7.5	8	8
54	70	8.3	8.3	8.5	8.5	9	9
70	92	9.3	9.3	9.5	9.5	10	10
92	115	10.3	10.3	10.5	10.5	11	11
115	230	11.3	11.3	11.5	11.5	12	12
230	460	12.3	12.3	12.5	12.5	13	13
460	920	14.3	14.3	14.5	14.5	15	15
920 en adelante		16	16	16	16	16	16

PREDIOS URBANOS CON DESTINACION ECONOMICA MPO DE ARAUCA.

Industrial y Agroindustrial	7 x 1000
Comercial, servicios no determinados específicamente en esta clasificación.	7 x 1000
Minero	10 x 1000
Recreacional y Turístico	10 x 1000
Forestal	7 x 1000

PREDIOS URBANOS CON DESTINACION ECONOMICA MPO DE CUCUTA.

Predios rurales con destinación económica: Predios rurales destinados a turismo, recreación y servicios; industria, agroindustria, explotación pecuaria; parcelaciones, fincas de recreo	
Base gravable	Tarifa
Hasta el equivalente a 400 salarios mínimos mensuales legales vigentes del avalúo catastral.	9 x 1000
Con avalúo catastral superior al valor equivalente a 400 salarios mínimos mensuales legales vigentes.	11 x 1000

Debido a la importancia tanto social como económica que tiene el medio ambiente en el territorio nacional y a que el municipio de Arauca, pertenecen a zonas petroleras y con un gran impacto contaminante el impuesto predial de este municipio destina un una tarifa del 15% del total del valor recaudado para CORPORINOQUIA, la entidad que se encarga del cuidado y mantenimiento de este municipio.

Los municipios han creado mecanismos para facilitar a los ciudadanos el pago de sus impuesto atr aves de páginas web, o para aquellos ciudadanos que no saben cómo cancelar el impuesto solamente deben presentarse a las secretarias de hacienda con la dirección exacta del predio y allá le liquidan el impuesto para que lo cancele debidamente en las entidades que corresponda..

El no pago del impuesto predial acarrea sanciones de acuerdo al art 634 y 635 del E.T, con la ley anti tramites en el año 2012, se eliminaron muchos requisitos y trámites para facilitar el recaudo de las rentas tanto a nivel nacional como municipal, uno de los cambio más importantes es que territorialmente se permitió que el municipio presente una sola declaración por cada tributo de diferentes establecimientos, pero debido a la complejidad del impuesto predial este es la única excepción a los cambio introducidos por el decreto 19 de 2012 o Ley anti tramites.

CONCLUSION.

El impuesto predial en las zonas fronterizas es un impuesto que se encarga de grabar la posesión de un predio , este impuesto sirve para ayudar al desarrollo de los entes territoriales, en el municipio de Cúcuta el impuesto ha sufrido grandes modificaciones debido a que las necesidades del municipio cambian ya que por ser una zona limitante con Venezuela también atraviesa los cambios sociales y económicos que sufra dicho país y el municipio constantemente debe adaptarse a ellos , cabe resaltar que en este municipio los recursos recaudados se utilizan para financiar proyectos de vivienda de interés social, es decir siguen el curso de su naturaleza, caso contrario a Arauca, donde este impuesto se recauda para ayudar a cumplir con los planes del municipio, y es ay donde se genera una gran diferencia , debido a que nacionalmente el impuesto se recauda en los entes municipales encargados generalmente las Alcaldías Municipales, mediante las tarifas que se establecen en los acuerdos municipales, y siempre tienen como sujeto pasivo el poseer un predio, el recaudo de este impuesto ha generado una gran controversia debido a que no todos los contribuyentes cancelan sus impuestos y esto genera que se deban tomar medidas como excepciones de plazo y descuentos tributarios con la finalidad de recaudar el tributo.

BIBLIOGRAFIA.

(1991). En *constitucion politica* (pág. art 95). bogota.

Colombia, C. d. (1990). *Ley 44 de 1990*. Bogota.

Constitucional, C. (2009). *sentencia C-307/09*. Bogota.

Municipal, C. (2011). *Acuerdo 200.02.015* . Arauca.

Republica, C. d. (1989). *Ley 09 de 1989*. Bogota.

Republica, C. d. (2002). *Ley 788* . Bogota.