

UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA
FACULTAD DE CIENCIAS IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO EN EL MUNICIPIO DE
NILO-CUNDINAMARCA

YENY CONSTANZA RAMIREZ GUACANEME
AUTOR

LUIS GABRIEL FERRER
ASESOR

ECONÓMICAS ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES
DIRECCIÓN DE POSGRADOS
ESPECIALIZACIÓN EN FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
BOGOTÁ
2014

Introducción

En el proceso de descentralización administrativa y financiera ordenada por la Constitución Política la autonomía territorial que se derivó del proceso fue muy limitada debido a que buena parte de las decisiones en materia de impuestos y gastos continuaron concentradas en el nivel nacional. En un proceso de separación que pretenda dar facultad a los gobiernos subnacionales, la tributación territorial juega un papel primordial, porque mejora la comunicación entre el racionamiento de bienes públicos locales por parte de las autoridades y el pago de impuestos por parte de los ciudadanos.

La Nación, los Departamentos y los Municipios, recaudan impuestos con el propósito de obtener y fortalecer los recursos necesarios con la intención de adquirir los ingresos necesarios para cubrir sus necesidades en materia de gastos de funcionamiento e inversión, y así depender en menor medida de las transferencias nacionales.

Las beneficios provenientes de este impuesto se pueden manifestar por el comportamiento del avalúo catastral y los intereses de las tarifas nominales, su progreso puede verse afectado por una serie de factores económicos, políticos, geográficos e institucionales que pueden incidir positiva o negativamente sobre el recaudo.

La ley nacional ha previsto procesos por los cuales las entidades territoriales y los departamentos administrativos puedan desarrollar la gestión de información y recaudo de los tributos entre ellos se hallan: el proceso de fiscalización, régimen sancionatorio y cobro administrativo coactivo de los impuestos municipales, cuyo objetivo es gestionar el pago de las obligaciones por parte de los contribuyentes para lo cual a través de procesos

administrativos el resultado final será el recaudo de la obligación, bien por pago total de la deuda de forma inmediata por requerimientos o por acuerdos de pago con una garantía real, así como el de resolver a través de actos administrativos la imposición de medidas cautelares dentro de los procesos y en general por cualquier modo de extinción de las obligaciones contempladas en el ordenamiento civil en favor del municipio.

Los procesos administrativos de fiscalización, régimen sancionatorio y cobro coactivo, son procedimientos especiales contenido en el estatuto tributario nacional, por medio del cual para nuestro caso la administración municipal debe hacer efectivos los créditos fiscales a su favor directamente, sin necesidad de recurrir a la justicia ordinaria.

El fin de esta investigación es el de fortalecer las finanzas del municipio mediante la recuperación de cartera morosa relacionada con las deudas vigentes por concepto de impuestos municipales, a través de procedimientos especializados cuyos resultados permitan minimizar los riesgos de acciones disciplinarias, fiscales, civiles o penales en contra de los funcionarios del municipio por omisión de sus funciones. Busca igualmente evitar que se acuse detrimento patrimonial a las arcas del municipio especialmente por la prescripción de las obligaciones; el destino de los recursos recaudados tiene como prioridad la inversión social en proyectos que favorezcan las clases menos favorecidas de la comunidad del Municipio de Nilo Cundinamarca.

Resumen

La importancia del recaudo del impuesto predial en el Municipio de Nilo, el marco teórico donde aplicaremos los antecedentes que darán sustento a nuestro ensayo, definiremos las bases teóricas donde daremos la estructura necesaria y la operativización de la variables, dentro de nuestro hipótesis que planteamos es que si damos a conocer el Beneficio del Pago del Impuesto Predial entonces influenciara de manera positiva en el Desarrollo Sostenible del Municipio de Nilo, proponemos una cultura de Buen Pagador, entonces incrementara recaudación del Impuesto Predial y damos a conocer el Crecimiento del Desarrollo Sostenible a través del Impuesto Predial será Justificado. Podemos encontrar en el desarrollo de nuestra investigación está orientado a buscar el desarrollo sostenido de su sociedad generando una adecuada calidad de vida y debido a la importancia del pago del Impuesto Predial es imprescindible desarrollar herramientas que mejoren el sistema de recaudación creando una conciencia social.

Palabras Clave:

Impuesto, Pago Predial, Inversión, Necesidades, Recaudos.

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO EN EL MUNICIPIO DE NILO CUNDINAMARCA

El Impuesto predial es un tributo local, que nace a partir de la Ley 48 de 1887, el cual grava predios urbanos, suburbanos, rurales de uso distinto al agropecuario y rurales de uso agropecuario con o sin edificación localizados dentro del margen territorial de los municipios, su base gravable es el avalúo catastral, asignado por las autoridades competentes, que generalmente son fijadas de forma diferencial y progresiva, de conformidad con la estratificación socioeconómica y usos del suelo; sin embargo, los municipios establecen rangos de avalúos partiendo del nivel de riqueza de los propietarios, ciclo económico y la actualización catastral, de la misma manera algunos municipios establecen como base gravable el Autoevalúo.

Dicho impuesto nace con la Ley 44 de 1990, el cual fusiona al predial, el impuesto de parques y arborización, de estratificación socioeconómica y las sobretasa al levantamiento catastral; mediante la Ley 1450 de 2010, se introdujeron importantes ajustes normativos sobre el impuesto predial unificado como se establece en su Artículo 23, el cual modifica el Artículo 4 de la Ley 44 de 1990, la cual autoriza:

A los Concejos Municipales y Distritales la potestad de aplicar las tarifas entre 1 y 16 por mil a los inmuebles con destinos económicos habitacional o rural y agropecuario para los estratos 1, 2 y 3, los cuales deben cumplir como condición que su avalúo catastral no supere 135 SMLMV, a partir del año 2012.

Para bienes cuyos avalúos catastrales superen el anterior avalúo, se autorizó el siguiente incremento:

En el 2012 la tarifa aplicable del 3 por mil como mínimo y con incrementos de un punto para el año 2013 igualmente para el 2014, pero la liquidación resultante de la aplicación de los presentes incrementos no pueden exceder el 25% del impuesto liquidado el año anterior, salvo las modificaciones y actualizaciones realizadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

De otra parte, la mencionada Ley, en el Artículo 24 ordena a las autoridades catastrales formar y actualizar los catastros en el territorio Nacional, para los cuales autoriza como avalúo catastral un valor mínimo del 60% del valor comercial; concediendo como plazo máximo 5 años, cuyo vencimiento se establece para el año 2015.

Es competencia de los Concejos Municipales y Distritales aprobar mediante Acuerdos, las tarifas o rangos tarifarios, en concordancia con los avalúos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y la Ley vigente, así mismo conceder incentivos tributarios para masificar el recaudo.

Elementos del impuesto predial unificado

Según el Artículo 338 de nuestra Carta Magna, la cual establece que la Ley, las Ordenanzas y los Acuerdos deben fijar directamente los siguientes elementos:

Tabla No 1- Elementos del impuesto predial

Elementos	Definición
Sujeto Activo	Hace referencia al Ente facultado mediante la norma para realizar el recaudo, administración y control del impuesto, es decir, las Alcaldías Municipales o Distritales, a través de las Secretarías de Hacienda.
Sujeto Pasivo	Se refiere a los propietarios o tenedores de los bienes inmuebles sobre quienes recae el impuesto.

Hecho Generador	Hace mención a la existencia del bien raíz, ya que este impuesto grava los bienes inmuebles sin importar quien sea su adquirente.
Causación	Tiene como vigencia la anualidad que se inicia el 1° de enero hasta el 31 de diciembre, pero su recaudo es anticipado, ya que esta situación permite la ejecución de las obras proyectadas.
Base Gravable	Es el valor registrado como avalúo catastral ordenado por el Instituto Agustín Codazzi.
Tarifa	Es el porcentaje aplicado sobre el avalúo catastral, aprobado por el concejo mediante Acuerdo Municipal.






Fuente: Diseño del autor




Clasificación de los predios

Entiéndase por predio a la extensión de tierra delimitado, adquirido por una persona jurídica o natural, mediante escritura pública.

Los predios los podemos clasificar así:

Tabla No 2- Clasificación de predios

<p>Predio urbano</p> 	Es el predio localizado dentro del ámbito urbano del municipio
<p>Predio rural</p> 	El predio rural hace referencia a los inmuebles ubicados fuera del correspondiente perímetro urbano, dentro de las coordenadas y límites del municipio.
<p>Predios en propiedad horizontal o en condominios</p> 	Son predios con unidades independientes en el inmueble en concordancia con los planos y reglamentos respectivos, los cuales deben ser protocolizados en Notariaposteriormente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
<p>Urbanización</p> 	Se entiende por urbanización la segmentación material de los predios o conjunto de predios urbanos referentes a una o varias personas jurídicas o naturales, destinado a la venta de fracciones de tierra en zonas industriales, residenciales, comerciales o mixtas, con servicios públicos y autorizados según normas y reglamentos urbanos.
<p>Parcelación</p> 	Es la división del inmueble o conjunto de ellos por parcelas debidamente legalizadas.
Lotes urbanizados no	Los lotes Urbanizados no Edificados son terrenos situados en zonas urbanas o

<p>edificados</p> 	<p>suburbanas que no han asumido ningún proceso de transformación o construcción, para estos terrenos que son conocidos popularmente como lotes de engorde, el artículo 4 de la Ley 44 de 1990 antepuso una tarifa de impuesto predial superior frente a la de los demás predios edificados.</p>
<p>Lotes urbanizables no urbanizados</p> 	<p>Los lotes urbanizables no urbanizados se refiere a aquellas propiedades libres dentro del perímetro urbano, sobre los cuales no se haya reglamentado aprobación para adelantar obras de construcción por parte de la Secretaría de Planeación, o que habiéndose otorgado, el urbanizador no haya ejecutado más del 50% de estas obras.</p>
<p>Lotes no urbanizables</p> 	<p>Son todos aquellos predios que se hallan en el perímetro urbano municipal y que en conocimiento de la Secretaría de Planeación Municipal, es imposible dotarlos de servicios públicos o de infraestructura vial dentro de las condiciones de desarrollo urbano.</p>

Fuente: Diseño del autor

Historia y marco legal del impuesto predial unificado.

Según la Biblioteca virtual de derecho, economía y ciencias, Flores Zavala argumenta que la situación tributaria de la Edad Media impuso ciertos gravámenes como “los impuestos aduanales, los que gravan el consumo, el impuesto de importación sobre la propiedad territorial y aun el impuesto sobre la renta, cuya aparición se hace datar de 1789 cuando ya en Inglaterra en plena Edad Media, se exigía un quinto, un sexto o un décimo de los productos de la tierra o de la renta de los capitales o de los procedentes de las industrias incipientes”.

Afirma que debido a los acontecimientos anteriores, en este periodo Europa se divide territorialmente en grandes extensiones, en las que señores nombrados por el Rey ejercían la potestad del lugar, para trabajar esas tierras era necesario contar con vasallos y siervos, dentro de la propiedad, incluso era ineludible someterse a esta forma de vida por la ya mencionada crisis económica.

Continúa argumentando que si el vasallo vendía la propiedad feudal con autorización de su amo, estaba obligado a pagar por ello 3 años de renta, que si un familiar colateral del señor feudal pretendía heredar la propiedad feudal, se le cobraba una cantidad llamada relieve, o mejor dicho impuesto por relevar a su colateral y que otro impuesto sobre la propiedad se denominó la mano muerta, derecho del Señor para obtener la herencia de sus siervos que no tenían descendientes al morir, si los colaterales deseaban la herencia pagaban el impuesto por relieve o por relevar al fallecido.

Asegura la Biblioteca que un antecedente claro del impuesto predial de esta época, lo encontramos en el llamado censo que “era una renta en metálico que los aldeanos tenían que pagar en proporción de su predio”, y que existía otra carga fiscal denominada rescate, que consistía en el pago de un impuesto para no obligarse a prestar servicios personales a su amo.

Argumenta que por lo que se refiere al pago de tributos sobre la tierra, afectaba únicamente a los propietarios de los feudos, impuesto que se cobró por la tenencia de la tierra como medida de salvación en beneficio de los señores feudales para ser salvados de acudir a la guerra.

Se indica el impuesto predial como el más antiguo, el cual nace de los países primitivos, en nuestro país este impuesto es de carácter constitucional, como lo demuestra el Artículo 317 de la Constitución Política, el cual otorga la potestad del tributo sobre la propiedad de inmuebles a los Municipios, convirtiéndose en el ingreso más estable y determinante de las finanzas Municipales.

Marco legal del Impuesto predial unificado

Tabla No 3- Normatividad del Impuesto predial unificado

Constitución Política de 1991	Otorga a los municipios la facultad del cobro del impuesto predial de los bienes raíces localizados en cada jurisdicción municipal.
Ley 14 de 1983	Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones.
Ley 44 de 1990	Regula los elementos estructurales del Impuesto Predial
Ley 09 de 1989	Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.
Ley 99 de 1993	Porcentaje Ambiental de los Gravámenes a la Propiedad Inmueble.
Decreto 1339 de 1994	Por el cual se reglamenta el porcentaje del impuesto predial a favor de las Corporaciones Autónomas Regionales.
Ley 383 de 1997	Administración y control para efectos de procesos de fiscalización
Ley 418 de 1997	Crea exenciones para las víctimas del conflicto armado.
Ley 788 de 2002	Procedimiento tributario territorial.
Ley 1066 de 2006	Por la cual se dictan normas para la normalización de la cartera pública y se dictan otras disposiciones.
Ley 1450 de 2011	Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014.
Código civil Colombiano Artículo 674	Bienes públicos y de uso público.
Acuerdo Municipio de Nilo 07 de 2004	Por el cual se expide el Estatuto de Rentas Municipal, se dictan disposiciones en materia fiscal, se armoniza su administración, procesos y procedimientos con el estatuto tributario nacional y se dictan otras disposiciones de carácter tributario.
Acuerdo Municipio de Nilo 019 de 2012	Por medio del cual se adopta el estatuto de rentas municipal de Nilo Cundinamarca, que compila las normas sustanciales de los tributos municipales y se dictan disposiciones y procedimientos para su administración y control, acordes con la normatividad vigente

Fuente: Diseño del autor

Normatividad vigente para el impuesto predial unificado en el municipio de Nilo

Estatuto de Rentas del Municipio de Nilo Cundinamarca

El primer Acuerdo Municipal de Rentas de Nilo Cundinamarca se originó en el año 2004 mediante el Acuerdo 007, pero debido a los cambios en materia tributaria se hizo necesario la revisión y actualización del mismo, dando lugar al Acuerdo Municipal 019 de 2012, el cual nos sirve como punto de referencia para el presente estudio; la competencia para el recaudo de los impuestos administrados por este Municipio recae sobre la Secretaria de Hacienda – Tesorería, a través de la División de Impuestos.

Como lo indica el segundo aparte del Artículo 317 de la constitución Política “Lo anterior no obsta para que otras entidades impongan contribución de valorización”, por lo tanto, es competencia del Instituto Geográfico Agustín Codazzi(IGAC), establecer la valorización y determinación del cobro del Impuesto predial, es decir, hasta tanto el Municipio de Nilo-Cundinamarca no obtenga la información pertinente emanada de dicha Entidad, la Alcaldía Municipal no puede dar inicio al cobro del impuesto.

Luego de recepcionada la información remitida por el organismo competente (IGAC), con esta se alimenta el programa de contabilidad Módulo Predial, el cual permite realizar facturación de forma masiva, es decir, corresponde al Municipio determinar la base gravable, realizar la liquidación y cobro del impuesto y para garantizar la efectividad del recaudo, se envía a cada contribuyente a su lugar de domicilio, a diferencia del impuesto de Industria y Comercio que es el contribuyente quien determina la base gravable y liquidación del impuesto a cargo.

Los Municipios, tratando de asegurar el recaudo de sus impuestos, minimizar la brecha de la evasión y tratando al máximo de cortar la prescripción que por negligencia o inexistencia de la División de Fiscalización, que se convierte en detrimento patrimonial, en aras de garantizar el recaudo durante los tres primeros meses del año, ya que este impuesto es de pago anticipado, se conceden beneficios o descuentos tributarios, que para el caso del Municipio de Nilo, mediante el Acuerdo 019 de 2012 aprobó el siguiente beneficio: 10% de reducción del valor del impuesto predial y las tasas unificadas registrados en la factura, a los agentes pasivos de este Impuesto, cuyo pago se efectuó en el mes de enero, un 7% en el mes de febrero y 5 % mes de marzo, en abril debe cancelar el valor total del impuesto ,siempre y cuando se encuentren a Paz y Salvo con la Administración Municipal, a partir del mes de mayo se adicionan intereses moratorios a la tasa autorizada por la Superintendencia Financiera, calculado de conformidad con lo previsto en el artículo 635 del Estatuto Tributario Nacional, modificado por el artículo 12 de la Ley 1066 de 2006, el mismo procedimiento se aplica a los contribuyentes que se encuentren en mora en el pago del impuesto predial de vigencias anteriores, a los cuales además, se inicia el proceso de reclamación hasta su determinación y cobro, a través del ente fiscalizador.

El Acuerdo 019 del 27 de diciembre de 2012, mediante el cual se adoptó el Estatuto Tributario del Municipio de Nilo, en el Parágrafo Primero del Artículo 33, en concordancia con la Ley 1450 de 2011, a partir de la vigencia fiscal 2013, establece las siguientes tarifas:

Tabla No 4- Tarifas del impuesto predial unificado

		Año 2013	Año 2014	Año 2015	A partir del año 2016
RangodeAvalúos		Tarifa por mil (o/ooo)	Tarifa por mil (o/ooo)	Tarifa por mil (o/ooo)	Tarifa por mil (o/ooo)
0	10,000,000	4	4.3	4.8	5.0
10,000,001	20,000,000	4.5	4.5	5	5.5
20,000,001	30,000,000	5	5.3	5.8	6.2
30,000,001	40,000,000	5	5.5	6	6.5
40,000,001	50,000,000	5	5.7	6.2	6.7
50,000,001	70,000,000	5	6	6.5	7.0
70,000,001	100,000,000	6	6.5	7	7.5
100,000,001	200,000,000	6.5	7	7.5	8
200,000,001	300,000,000	8	9	9.5	10.0
300,000,001	500,000,000	9	10	10.5	11.0
500,000,001	1,000,000,000	10	11	11.5	12.0
1,000,000,001	2,000,000,000	11	11.5	12	12.5
2,000,000,001	a mayores	12	12.5	13	13.5

Fuente: Diseño del autor

La grafica anterior muestra la proyección para el cobro del impuesto predial en el Municipio de Nilo, a partir de la vigencia fiscal del año 2013 al 2016, teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el Artículo 23 de la ley 1450 de 2010, enunciados anteriormente, pero sin desconocer factores preponderantes específicos para el Municipio de Nilo, como: los estratos socioeconómicos, usos del suelo en el sector urbano, la antigüedad o actualización del catastro, rango de área y avalúo catastral, de tal manera que luego de analizados estos factores, las tarifas aprobadas son muy distantes de las máximas permitidas, situación benéfica para los agentes pasivos.

Continuando con el Artículo 33 del citado Acuerdo Municipal, en sus párrafos Segundo y tercero, en su orden, establece a los predios urbanizables no urbanizados un incremento del

20 por mil, para los predios urbanizados no edificados la tasa del 22 por mil, de un 33 por mil autorizado en la Ley 1450 de 2010, lo que significa que corresponden a tarifas correctivas, ya que son las más altas aprobadas en el citado Acuerdo, ya que lo que pretende la Alcaldía Municipal y el Estado en sí, es inducir a los propietarios, poseedores de éstos terrenos, a edificar; en el Parágrafo Cuarto, autoriza para las viviendas populares y la pequeña propiedad destinada a la producción agropecuaria, aplicar una tasa del 4 por mil, es decir, otorga beneficio ya que esta es la tarifa mínima aprobada en el Acuerdo Municipal

Mediante el Artículo 35 del Acuerdo 019 de 2012 se aprobó para el Municipio de Nilo, luego del lleno de requisitos exigidos por la norma, exención del impuesto predial unificado a los siguientes bienes raíces:

Tabla No 5- Exenciones del impuesto predial unificado

Los edificios declarados específicamente como patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio por el Concejo Municipal, siempre y cuando el sujeto pasivo del tributo no tenga ánimo de lucro.
Los inmuebles de propiedad de la Iglesia Católica o de otras Iglesias distintas a ésta, reconocidas por el Estado Colombiano, destinados exclusivamente para el culto.
Los inmuebles contemplados en tratados internacionales que obligan al Gobierno Colombiano.
Los inmuebles de propiedad de la Defensa Civil, debidamente certificados por la Defensa Civil Colombiana.
Los inmuebles donde funcione el Cuerpo de Bomberos de Nilo.
Los predios de propiedad de las juntas de acción comunal, en cuanto al salón comunal y campos deportivos se refieren.
Según el artículo 45 de la Ley 418 de 1997, quedan exentos del pago del impuesto predial unificado los predios afectados por atentados terroristas, combates, ataques y masacres, entre otros, y los predios afectados por terremotos u otros actos inesperados por la naturaleza que afecten parcial o totalmente el predio objeto de la exención, hasta por un término de 5 años contados a partir del acto. Para conceder esta exención se hace necesaria la certificación del funcionario que hace las funciones del Ministerio Público en la jurisdicción del Municipio de Nilo.
Por catástrofes naturales ocurridos en la jurisdicción del municipio de Nilo - Cundinamarca estarán exentas los bienes que resulten afectados en las mismas, del Impuesto Predial Unificado.

Fuente: Diseño del autor

Para que se reconozca la exención del impuesto predial unificado, se hace necesario establecer mediante resolución por parte de la secretaría de hacienda la cual establecerá los requisitos que deben cumplir los solicitantes.”

El Artículo 35 del citado Acuerdo Municipal declara bienes excluidos del impuesto Predial Unificado a los inmuebles de propiedad de la Administración Municipal, los bienes de uso público estipulados en el Artículo 674 del Código Civil y las tumbas y bóvedas de los cementerios que estén a nombre de personas naturales que no tengan ánimo de lucro respecto del bien raíz, mas no por las áreas libres y comunes de los parques cementerios y/o de sus dueños.

El cobro del impuesto predial lo realiza la Secretaria de Hacienda – Tesorería, mediante la emisión de la factura, la cual en concordancia con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 44 de 1990 debe contener como mínimo los siguientes elementos:

- a. Apellidos y nombres o razón social y NIT del propietario del predio;
- b. Número de identificación y dirección, del predio;
- c. Número de metros de área y de construcción del predio;
- d. Autoevaluó del predio;
- e. Tarifa aplicada;
- f. Impuesto predial autoliquidado por el contribuyente;
- g. Impuesto para la corporación regional respectiva, cuando sea del caso.

En ella, además del cobro del impuesto predial, también se realiza la liquidación del impuesto con destino a la Corporación Autónoma Regional (CAR), en concordancia con el Artículo 38 del Acuerdo Municipal, reglamentada en los Artículos 10 y 11 de la Ley 44 de 1990, para la cual se establece una tarifa del 1.5 por mil en concordancia con el Artículo 1 del Decreto 1339 de 1994, en desarrollo del artículo 44 de la Ley 99 de 1993, utilizando como base gravable el valor del avalúo catastral fijado por la Entidad catastral (IGAC), valor que

debe ser consignado en una cuenta especial y al finalizar el trimestre, el cual debe ser girados a la Corporación, con plazo máximo de 10 días hábiles, contados a partir de la finalización del trimestre.

Mediante el Artículo 247 del Acuerdo Municipal de Nilo, se estableció como base gravable el valor del impuesto predial para efectuar la liquidación de la sobretasa Bomberil, en concordancia con el Artículo 2 de la ley 322 de 1996, y aunque la norma permite tomar como base gravable para liquidar esta sobretasa, uno de los dos impuestos más importantes, es decir, el predial o el impuesto de industria y comercio, el Consejo Municipal aprobó como base gravable el predial, dado que el Impuesto de industria y comercio es de menor recaudo frente al impuesto predial.

Las Alcaldías Municipales, para optimizar los recaudos de los impuestos administrados por ellas, utilizan herramientas coercitivas que obligan al cumplimiento que permitan garantizar la totalidad del ingreso presupuestado, por lo tanto el Municipio de Nilo aplica los mismos mecanismos que entre otros:

Procesos de Fiscalización

El Estado, en aras de garantizar el recaudo presupuestado durante la vigencia fiscal, y de recortar y recuperar la cartera morosa, conduciendo al cumplimiento de los contribuyentes de las obligaciones formales y sustanciales, adopta mecanismos contundentes que permitan ajustar sus presupuestos, para dar cumplimiento a sus metas de gobierno, de tal manera que los Artículos 59 y 60 del Estatuto Tributario Nacional adopta procedimientos de

fiscalización, los cuales pueden ser utilizada por los Entes Territoriales, mediante facultad conferida en el Artículo 59 de la Ley 788 de 2002.

Los procesos de fiscalización hacen referencia a la revisión continua de los documentos que acreditan a los contribuyentes o agentes pasivos de los impuestos administrados por los municipios, para establecer su cumplimiento, de lo contrario, iniciar el proceso de reclamación que permita la determinación, discusión, cobro, devoluciones, régimen sancionatorio con su respectiva imposición.

Para ejecutar el programa de omisos, se seleccionan los contribuyentes que estando realizando actividades gravadas, evaden la obligación formal y sustancial, ya que no aparecen registrados en las bases de datos de las Alcaldías Municipales, lo que significa que para determinar este tipo de contribuyentes se hace necesario realizar trabajo de campo, que permita su identificación, a quienes el Artículo 371 otorga como prescripción 5 años para reclamar el impuesto, las sanciones e intereses de mora, contados a partir de la determinación del tiempo de ejecución de la actividad mercantil o el hecho generador en el territorio Municipal.

El programa inexactos se lleva a cabo con los contribuyentes o agentes pasivos del impuesto, que realizan la presentación de las declaraciones de manera incorrecta, lo que permite a la Administración Municipal reclamar la fracción del impuesto dejada de cancelar en compañía de la respectiva sanción e interés moratorio.

Los contribuyentes inmersos en el programa de extemporáneos, son todos aquellos Agentes pasivos que no dan cumplimiento a la obligación sustancial en las fechas límites

determinadas por la Administración Municipal, por lo tanto, en el momento de presentar la respectiva declaración deben realizarla liquidando la sanción correspondiente e intereses moratorios.

Estos tres programas tienen aplicación en los Entes Municipales para la reclamación del Impuesto de Industria y Comercio y sus complementarios, ya que esta obligación es privada del contribuyente, a diferencia del predial, que es el Ente Territorial quien profiera la factura de cobro del Impuesto predial, por lo tanto, el programa de extemporaneidad es el único que aplica sobre el impuesto Predial, ya que en el momento en que el Agente pasivo quiere realizar un pago de manera extemporánea, a la factura se le adicionan los intereses de mora autorizados por la Superintendencia financiera.

Legalización de Predios

Múltiples Municipios del país tienen dentro de inventario de tierras bienes ejidales, los cuales, La Biblioteca Virtual de Derecho, Economía y ciencias Sociales –Lecciones de Hacienda Pública- los define como bienes del dominio público destinados al desarrollo local. Sólo podrán enajenarse para construcción de viviendas o para usos productivos de servicios y cualquier otro de interés público, de acuerdo con los planes de ordenación urbanística y lo dispuesto en las respectivas ordenanzas municipales. Son también ejidos los terrenos situados dentro del área urbana de las poblaciones del Municipio, que no tengan dueño, sin menoscabo de los legítimos derechos válidamente constituidos. Igualmente, se consideran ejidos las tierras baldías ubicadas en el área urbana. Se exceptúan las tierras correspondientes a las comunidades y pueblos indígenas.

Estos bienes reconocen como tributo a los Municipios el impuesto por arrendamiento del ejido, para el cual se establecen cobros por metro cuadrado así:

Tabla No 6- Cobros de bienes por metro cuadrado

Zona 1	\$2.040
Zona 2	\$1.520
Zona 3	\$1.370
Zona 4	\$1.240
Zona 5	\$1.240
Zona 6	\$1.200
Zona 7	\$1.240
Zona 8	\$1.120
Zona 9	\$1.040
Zona 10 a la 23	\$1.000

Fuente: Diseño del autor

Dichos cobros se realizan de conformidad con las zonas homogéneas y geoeconómicas distribuidas en el mapa expedido por el Instituto Agustín Codazzi(IGAC), y su recaudo es similar al predial, ya que el cobro es anual y de manera anticipada.

Generalmente las Alcaldías Municipales optan por legalizar dichos predios ejidales por cuánto de esta forma se otorga beneficio a los poseedores, permitiendo mejorar sus finanzas ya que las instituciones financieras se abstienen de otorgar créditos sobre estos bienes, pues solo son propietarios de las mejoras y en el evento de optar por una posible venta su valor pactado es bajo porque no posee titulación, de tal manera que al vender los Municipios estos bienes raíces, con los recursos canalizados pueden realizar programas de vivienda, mejorando la calidad de vida de unos y otros y las Alcaldías Municipales entran a cobrar el predial de forma plena sobre los bienes ejidos legalizados.

Recaudo en línea

Es un sistema estándar mediante el cual las firmas ofrecen posibilidad a sus usuarios tanto persona natural como jurídica de realizar pagos y compras a través de internet (se realizan a través de la página web de la empresa recaudadora), los pagos se realizan debitando los recursos de la entidad financiera donde el usuario tiene su dinero y depositándolo en la cuenta recaudadora.

El recaudo en línea ofrece los siguientes beneficios:

Tabla No 7- Beneficios del recaudo en línea

Se obtiene prontitud y eficacia en los recaudos, en procesos operativos y en la conciliación de cartera y contabilidad.
Seguridad en la administración de la información y del dinero durante la transacción.
Ofrece un excelente servicio a sus usuarios ofreciendo comodidad a la hora de realizar sus pagos, sin depender de horarios de atención al público ya que funcionaría las 24 horas del día.
Proyecta una mejor imagen hacia sus usuarios creando cultura de evolución y tecnología.

Fuente: Diseño del autor

Trámites para el cobro persuasivo

El cobro persuasivo consiste en el desempeño de la administración dependiente destinado a conseguir la cancelación voluntaria de las obligaciones vencidas, la cartera constituye la necesidad de su recaudación; es como se reconoce como vital objetivo de la gestión persuasiva siendo la recuperación total e inmediata de la cartera, conteniendo los valores que la componen (capital, intereses, sanciones) o el fortalecimiento de la consecución del pago por medio de el consentimiento de vencimientos o facilidades de pago de acuerdo a lo dispuesto legalmente, estableciéndose así un manejo de aproximación con el deudor, tratando de evitar el proceso de cobro persuasivo o coactivo.

Para establecer si es factible acudir al cobro persuasivo se hace necesario determinar con certeza y exactitud el inicio y cuantía de la obligación, los tiempos gravables que se adeudan, la capacidad del moroso y la fecha de prescripción de las obligaciones para así determinar su debido proceso coactivo pertinente.

Amnistías tributarias

Una amnistía es una oportunidad de tiempo limitado para un conjunto determinado de usuarios a pagar un monto establecido, a cambio de la condonación de un compromiso o deuda (incluyendo intereses y sanciones), referente a un período/s impositivo anterior y sin duda a la seguimiento penal. Por lo habitual expira cuando alguna autoridad inicia una investigación fiscal del impuesto atrasado. En algunos casos, la legislación aplica correctivos más rígidos a los que, logrando inclinarse por la amnistía, no se favorecen a ella.

Conclusiones

El impuesto predial es el gravamen más antiguo, el cual nace de los países primitivos, en nuestro país este impuesto es de carácter constitucional, como lo demuestra el Artículo 317 de la Constitución Política, el cual concede la influencia del tributo sobre la propiedad de inmuebles a los Municipios, convirtiéndose en el ingreso más estable y determinante de las finanzas Municipales.

El impuesto predial unificado por ser una obligación se determina competencia de carácter exclusiva a los concejos municipales y distritales aprobar mediante acuerdos las tarifas o rangos tributarios en concordancia con los avalúos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Ley, así mismo conceder incentivos para masificar el recaudo.

A pesar de que el Municipio de Nilo antes del año 2004 no contaba con un acuerdo Municipal que avalara el cobro del impuesto predial unificado, se acogió a la Ley general para el cobro de dicho impuesto lo cual generó alta prescripción; en el año 2012 se adopta el acuerdo 019 en el cual se aprueban los cobros de 2013 al 2016 el cuatrienio teniendo en cuenta el estrato socioeconómico del estatuto.

La ley nacional ha previsto procesos por los cuales las entidades territoriales y los departamentos administrativos puedan desarrollar la gestión de información y recaudo de los tributos entre ellos se hallan: el proceso de fiscalización, régimen sancionatorio y cobro administrativo coactivo de los impuestos municipales, cuyo objetivo es gestionar el pago de las obligaciones por parte de los contribuyentes para lo cual a través de procesos, herramientas se vuelvan llamativos y mejoren su recaudo para fortalecer sus ingresos.

Bibliografía

Constitución Política de 1991, otorga a los municipios la facultad del cobro del impuesto predial de los bienes raíces localizados en cada jurisdicción municipal. (1991)

Congreso de la República. Ley 14 de 1983. Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones. (1983)

Congreso de la República. Ley 09 de 1989. Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. (1989)

Congreso de la República. Ley 44 de 1990. Regula los elementos estructurales del Impuesto Predial. (1990)

Congreso de la República. Ley 99 de 1993. Porcentaje Ambiental de los Gravámenes a la Propiedad Inmueble. (1993)

Presidencia de la República. Decreto 1339 de 1994. Por el cual se reglamenta el porcentaje del impuesto predial a favor de las Corporaciones Autónomas Regionales. (1994)

Congreso de la República. Ley 383 de 1997, administración y control para efectos de procesos de fiscalización. (1997)

Congreso de la República. Ley 418 de 1997, crea exenciones para las víctimas del conflicto armado. (1997)

Congreso de la República. Ley 788 de 2002, procedimiento tributario territorial. (2002)

Congreso de la República. Ley 1066 de 2006, por la cual se dictan normas para la normalización de la cartera pública y se dictan otras disposiciones. (2006)

Ley 1450 de 2011, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014.

Código civil Colombiano Artículo 674, bienes públicos y de uso público.

Acuerdo Municipio de Nilo 07 de 2004, por el cual se expide el Estatuto de Rentas Municipal, se dictan disposiciones en materia fiscal, se armoniza su administración, procesos y procedimientos con el estatuto tributario nacional y se dictan otras disposiciones de carácter tributario. (2004)

Acuerdo Municipio de Nilo 019 de 2012, por medio del cual se adopta el estatuto de rentas municipal de Nilo Cundinamarca, que compila las normas sustanciales de los tributos municipales y se dictan disposiciones y procedimientos para su administración y control, acordes con la normatividad vigente. (2012)