



# Predial vs. Valorización

/ Francisco Ochoa

Gran y justificado alboroto ha ocasionado la actualización catastral adelantada por el municipio de Medellín, que representa importantes y jugosos incrementos en los recaudos por impuesto predial.

A la luz de la legislación existente en Colombia sobre avalúos catastrales, sobre procesos de actualización y sobre tasas de cobro, debemos reconocer que el Municipio se ha ajustado a la ley. Quizá pueda haber algunos errores, pero ha manifestado su clara intención de atender los reclamos y revisar los casos en los cuales los avalúos catastrales superen el tope del 80 % del avalúo comercial, eso sí, presentando reclamaciones con adecuada sustentación.

Este incremento de los prediales corresponde a una inevitable y positiva situación, como es la de las altas tasas de valorización que han mostrado los bienes inmuebles en los años recientes. No obstante, es complejo afrontar el pago de los impuestos con un aumento superior al de nuestros propios ingresos, usualmente ajustado al incremento del IPC o al del salario mínimo. Este es un desequilibrio inherente al sistema de la fijación de los avalúos catastrales basado en el avalúo comercial, el cual históricamente ha venido creciendo varios puntos por encima de la inflación.

Es de resaltar la disminución general de las tasas y la creación de escalas acordes con el estrato y el valor del inmueble, establecidas con criterio de equidad y aprobadas por el Concejo de Medellín, cambios que impidieron que el incremento en el impuesto fuese aún mayor.

Pero por otro lado continúa la espada amenazante de un probable derrame de Valorización por unas obras que reiteradamente se ha demostrado no valorizan. Estas obras viales a ejecutar, aunque moleste repetirlo, ayudarán a mejorar la movilidad, con beneficio para los automóviles y sus pasajeros, mas no para los propietarios de los inmuebles ubicados en la zona de ejecución de los proyectos, quienes en muchos casos sentirán perjuicios antes que beneficios.

Una propuesta audaz para tratar de calmar el efecto del crudo impacto de la actualización en los avalúos catastrales sería desistir de una vez por todas del intento de cobro del paquete de obras por el sistema de Valorización. Este costo podría asumirlo el Municipio con cargo a fondos comunes, como en general ocurre con todas las obras viales y de infraestructura que se ejecutan en el resto de comunas y barrios de la ciudad. Sería una forma de compensar con obras el jugoso incremento en el recaudo progresivo e irreversible que genera el impuesto predial.

Alcalde: juéguesela por El Poblado. Un incremento en los avalúos catastrales representa un crecimiento futuro y progresivo de los recaudos fiscales año por año, mucho más provechoso que el cobro de un tributo cuestionable que se hace por una sola vez. Las obras a derramar por Valorización se requieren, pero su efecto de creación de plusvalor ha sido cuestionado y es cuestionable desde el punto de vista inmobiliario y legal.

[opinion@vivirenelpoblado.com](mailto:opinion@vivirenelpoblado.com)