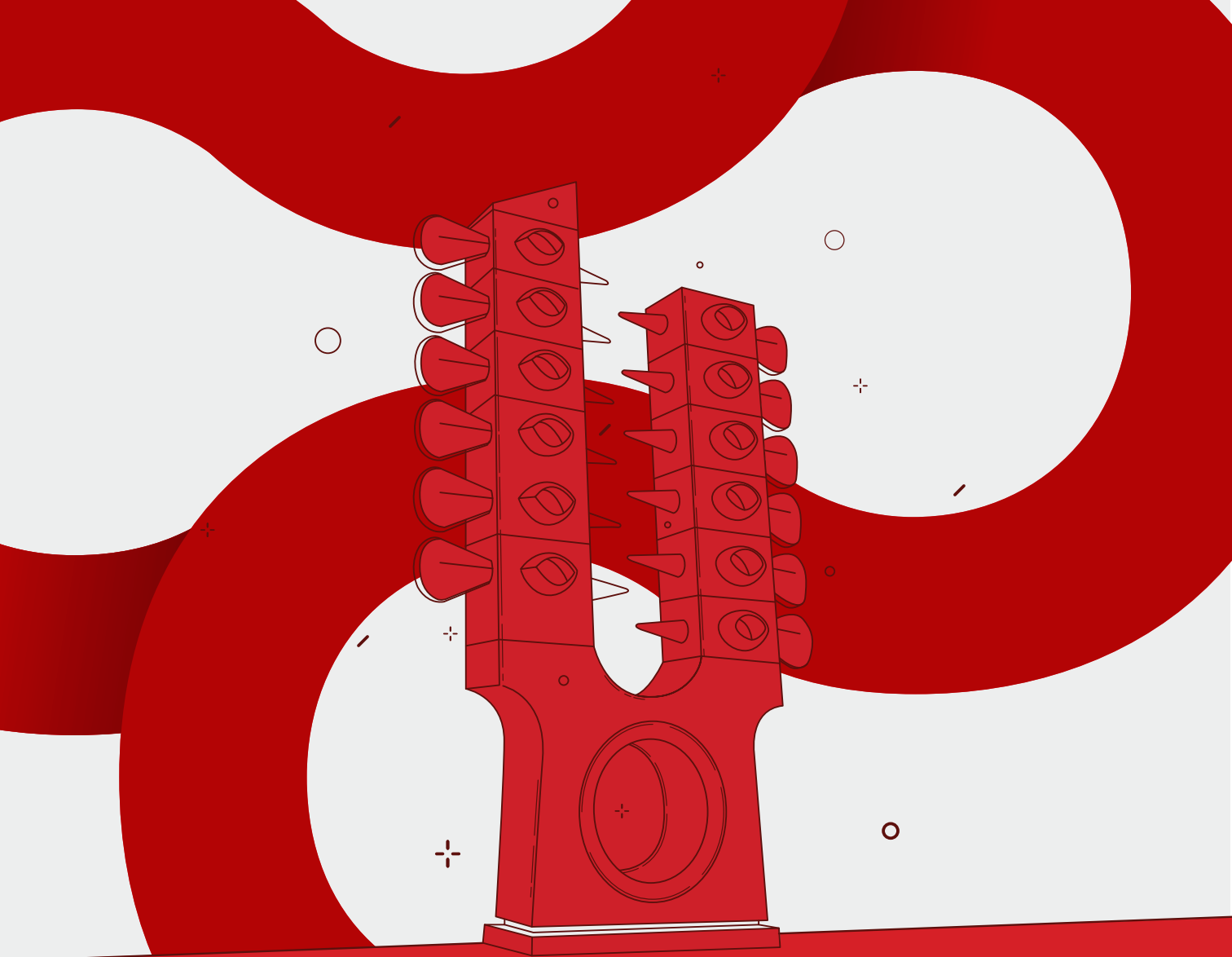




COMPARATIVO DEL **IMPUESTO PREDIAL**

Municipios pertenecientes al área
metropolitana de bucaramanga



**CÁMARA DE
COMERCIO DE
BUCARAMANGA**
Creemos en Santander

EL ÁREA METROPOLITANA

de Bucaramanga cuenta con

352.841

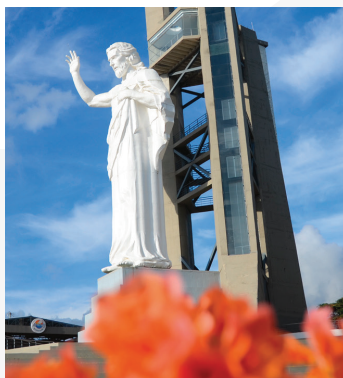
predios,



de los cuales

177.474

se encuentran Bucaramanga



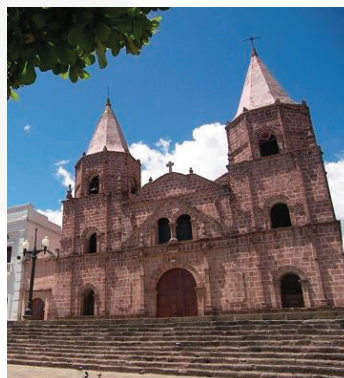
84.747

en Floridablanca,



43.239

en Girón,



47.381

en Piedecuesta,

la mayoría de los predios del A.M.B se encuentran en los destinos habitacional y comercial. Para soportar dicha conclusión podemos afirmar que el **88% de los predios del Área Metropolitana** pertenece a dichos destinos como se discrimina en la siguiente tabla.

COMPOSICIÓN DE LOS PREDIOS EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

MUNICIPIO	TOTAL DE PREDIOS	HABITACIONAL	COMERCIAL	RESTO*
BUCARAMANGA	177.474	142.688	24.315	10.471
FLORIDABLANCA	84.747	72.241	4.709	7.797
GIRON	43.239	31.239	2.239	9.761
PIEDECUESTA	47.381	33.338	1.813	12.230
TOTAL A.M.B	352.841	279.506	33.076	40.259

Fuente: Elaboración propia basada en información de las bases catastrales de cada uno de los municipios.

*El resto de predios se ven representados en: recreacional, salubridad, cultura, educativo, religioso, servicios especiales, industrial, minero, forestal, institucional, lotes, uso mixto, uso público.

Uno de los temas más alarmantes en el Área Metropolitana de Bucaramanga, es la diferenciación en las tarifas del impuesto predial. Bucaramanga y Floridablanca manejan sus tarifas vía estrato socioeconómico; en el caso de Girón y Piedecuesta, manejan el impuesto predial por valor del predio. Es por esto que se hace pertinente un comparativo de las tarifas de los 4 municipios que comprenden el Área Metropolitana de Bucaramanga, vía valor del predio y estrato en el que se encuentra.

Para efectos del análisis tomamos un predio en un rango de avalúo de \$80.000.000 a \$90.000.000 de pesos colombianos y se hará el comparativo en todos los estratos y destinos económicos que tienen los municipios en sus estatutos tributarios.



TABLA 2

DIFERENCIACIÓN TARIFARIA EN LOS PREDIOS DESTINO HABITACIONAL DE LOS MUNICIPIO DEL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

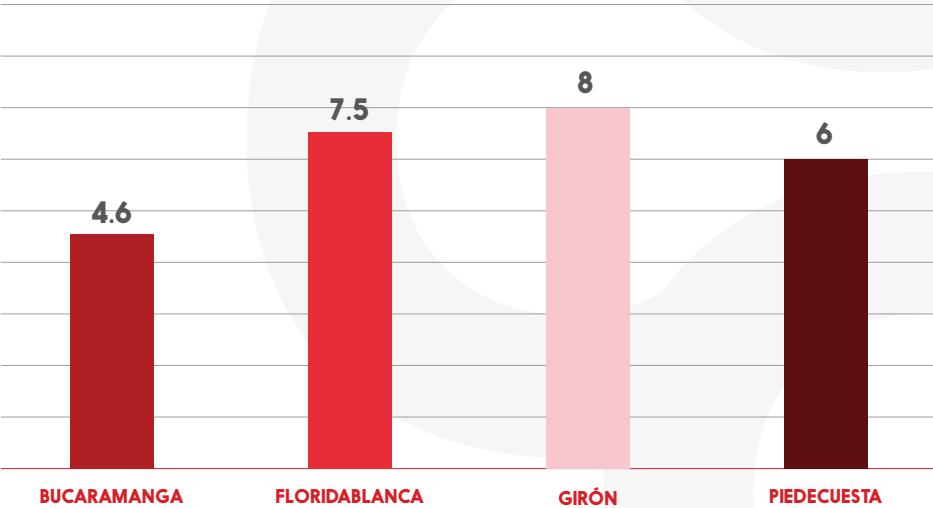
VALOR DEL PREDIO	ESTRATO	DESTINO	MUNICIPIO	TARIFA (X MIL)	RANGO DEL VALOR A PAGAR
80.000.001 a 90.000.000	1	HABITACIONAL	BUCARAMANGA	1,5	12.002 a 135.000
			FLORIDABLANCA	7	560.007 a 630.000
			GIRON	8	640.008 a 720.000
			PIEDRECUESTA	6	480.006 a 540.000
80.000.001 a 90.000.000	2	HABITACIONAL	BUCARAMANGA	3,5	280.004 a 315.000
			FLORIDABLANCA	7	560.007 a 630.000
			GIRON	8	640.008 a 720.000
			PIEDRECUESTA	6	480.000 a 540.000
80.000.001 a 90.000.000	3	HABITACIONAL	BUCARAMANGA	4,6	368.005 a 414.000
			FLORIDABLANCA	7,5	600.008 a 675.000
			GIRON	8	640.008 a 720.000
			PIEDRECUESTA	6	480.006 a 540.000
80.000.001 a 90.000.000	4	HABITACIONAL	BUCARAMANGA	6,6	28.007 a 594.000
			FLORIDABLANCA	8,25	660.008 a 742.500
			GIRON	8	640.008 a 720.000
			PIEDRECUESTA	6	480.0006 a 540.000
80.000.001 a 90.000.000	5	HABITACIONAL	BUCARAMANGA	9,3	744.009 a 837.000
			FLORIDABLANCA	10,25	820.010 a 922.5000
			GIRON	8	640.0008 a 720.000
			PIEDRECUESTA	6	480.006 a 540.000
80.000.001 a 90.000.000	6	HABITACIONAL	BUCARAMANGA	9,4	752.009 a 846.000
			FLORIDABLANCA	11	880.0011 a 990.000
			GIRON	8	640.008 a 720.000
			PIEDRECUESTA	6	480.006 a 540.000

Fuente: Elaboración propia basada en información de los estatutos tributarios municipales.

El cuadro muestra como un predio con el mismo valor comercial y en el mismo estrato, tiene toda suerte de tarifas en cada municipio, exceptuando a Girón y Piedecuesta. La siguiente gráfica muestra de forma más detallada la marcada diferencia de las tarifas prediales en el AMB.

GRÁFICA 1

TARIFA PREDIAL
PARA UN PREDIO
CON AVALUO
COMERCIAL DE
\$80.000.000
DESTINO
HABITACIONAL
EN ESTRATO 3



Fuente: Elaboración propia basada en información de los estatutos tributarios municipales

El Un ciudadano del Área Metropolitana de Bucaramanga debe tener muy presente a la hora de adquirir vivienda, donde obtenerla, es decir, un agente económico que compra una vivienda de \$80.000.000 se supone que tiene la misma capacidad económica en Bucaramanga, Floridablanca, Girón o Piedecuesta; sin embargo, a la hora de pagar el impuesto, el ciudadano que compró su vivienda en Bucaramanga pagará el 4,6 por mil del valor, es decir \$368.000; el que se decidió por comprarla en Floridablanca pagará el 7,5 por mil, lo que equivale a \$600.000, un 63% más de lo que paga el que se decidió por Bucaramanga. Ahora bien, el poblador que se resolvió por la compra en Girón, pagará un 8 por mil, \$640.000, un 74% más que el que compró en Bucaramanga, y por último, el que tomó la decisión de obtener una vivienda en Piedecuesta pagaría el 6%, lo que se representa en \$480.000, un 30% más que el habitante de Bucaramanga con un predio del mismo valor en el mismo estrato.

Lo que nos lleva a la conclusión que a la hora de comprar vivienda en un estrato 3, indiscutiblemente la mejor opción es Bucaramanga ya que tiene la tarifa del impuesto predial mas baja en el AMB, lo que se evidencia de forma más clara en la siguiente tabla.

TA BLA 3

DIFERENCIA DE LA TARIFA PREDIAL POR MUNICIPIO EN UN PREDIO DE \$80.000.000 EN ESTRATO 3 - HABITACIONAL

DIFERENCIACIÓN DE TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL - HABITACIONAL						MAYOR VALOR
80.000.001 a 90.000.000	3	HABITACIONAL	BUCARAMANGA	4,6	368.005	63%
			FLORIDABLANCA	7,5	600.008	
			GIRON	8	640.008	74%
			PIEDECUESTA	6	480.006	30%

* La tabla 1 muestra la diferencia en los diferentes estratos. Se tomó el estrato 3 como ejemplo para efectos del análisis del impuesto predial en destino habitacional.

Fuente: Elaboración propia basada en información de los estatutos tributarios municipales.

Se realizará el mismo ejercicio de análisis de las tarifas en los predios comerciales de los municipios del Área Metropolitana de Bucaramanga para ver la diferencia tarifaria en este destino de predios.

TABLA 4

DIFERENCIACIÓN TARIFARIA EN LOS PREDIOS DESTINO COMERCIAL DE LOS MUNICIPIOS DEL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

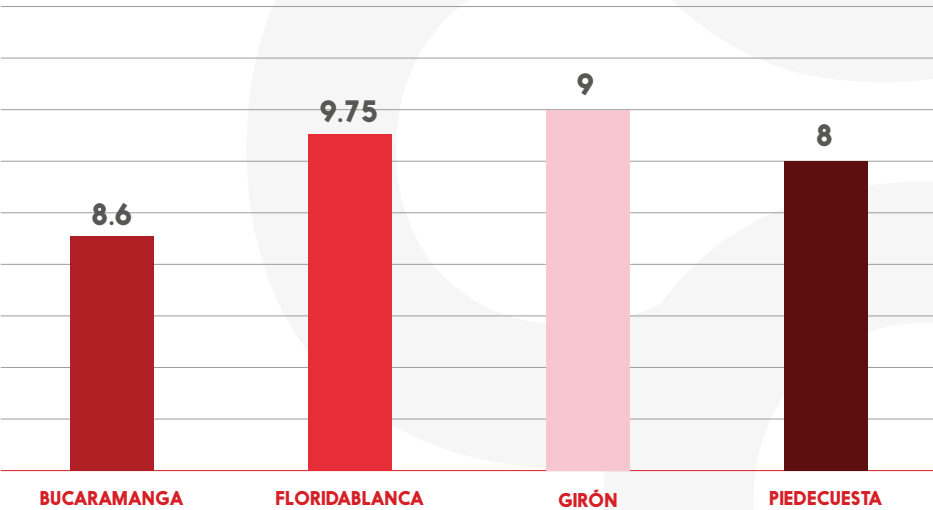
VALOR DEL PREDIO	ESTRATO	DESTINO	MUNICIPIO	TARIFA (X MIL)	RANGO DEL VALOR A PAGAR
80.000.001 a 90.000.000	1	COMERCIAL	BUCARAMANGA	5,3	424.005 a 477.000
			FLORIDABLANCA	7,5	600.008 a 675.000
			GIRON	9	720.009 a 810.000
			PIEDRECUESTA	8	640.008 a 720.000
80.000.001 a 90.000.000	2	COMERCIAL	BUCARAMANGA	6,7	536.007 a 603.000
			FLORIDABLANCA	7,5	600.008 a 675.000
			GIRON	9	720.009 a 810.000
			PIEDRECUESTA	8	640.008 a 720.000
80.000.001 a 90.000.000	3	COMERCIAL	BUCARAMANGA	8,6	688.009 a 774.000
			FLORIDABLANCA	8,5	680.009 a 765.000
			GIRON	9	720.009 a 810.000
			PIEDRECUESTA	8	640.008 a 720.000
80.000.001 a 90.000.000	4	COMERCIAL	BUCARAMANGA	8,6	688.009 a 774.000
			FLORIDABLANCA	9,75	780.010 a 877.500
			GIRON	9	720.009 a 810.000
			PIEDRECUESTA	8	640.008 a 720.000
80.000.001 a 90.000.000	5	COMERCIAL	BUCARAMANGA	11	880.011 a 990.000
			FLORIDABLANCA	11,25	900.011 a 1.012.500
			GIRON	9	720.009 a 810.000
			PIEDRECUESTA	8	640.008 a 720.000
80.000.001 a 90.000.000	6	COMERCIAL	BUCARAMANGA	11,6	928.012 a 1.044.000
			FLORIDABLANCA	11,75	940.012 a 1.057.500
			GIRON	9	720.009 a 810.000
			PIEDRECUESTA	8	640.008 a 720.000

Fuente: Elaboración propia basada en información de los estatutos tributarios municipales.

El cuadro muestra la diferencia que hay entre las tarifas de los predios comerciales de los municipios del Área Metropolitana, cómo un empresario que tenga sedes en los distintos municipios aprecia un valor distinto en cada uno.

GRÁFICA 2

TARIFA PREDIAL PARA UN PREDIO CON AVALUO COMERCIAL DE \$80.000.000 DESTINO COMERCIAL EN ESTRATO 3



Fuente: Elaboración propia basada en información de los estatutos tributarios municipales

En el caso de un ciudadano interesado en comprar un predio con destino comercial, éste deberá analizar muy bien las opciones, si bien, en este destino no es tan marcada la diferenciación en tarifas, éstas oscilan entre el 8 y el 9,75 por mil, es decir, un empresario que adquiera un predio en Bucaramanga paga un 8,6 por mil lo que se representa en \$688.000; si se decide por Floridablanca pagaría un 9,75 por mil, \$780.000, lo que equivale a un 13% más de lo que aportaría en Bucaramanga en términos prediales; en cambio, si toma la opción de Girón, este individuo costeará un 9 por mil, \$720.000, que es un 5% más de lo que pagaría en Bucaramanga. Si se decidiera por Piedecuesta asumiría un 8 por mil, \$640.000, un 7% menos de lo que pagaría en Bucaramanga, dejando a Piedecuesta como la mejor opción en este caso.

TABLA 5

DIFERENCIA DE LA TARIFA PREDIAL POR MUNICIPIO EN UN PREDIO DE \$80.000.000 EN ESTRATO 4 - COMERCIAL

DIFERENCIACIÓN DE TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL - HABITACIONAL						MAYOR VALOR
80.000.001 a 90.000.000	3	HABITACIONAL	BUCARAMANGA	4,6	368.005	63%
			FLORIDABLANCA	7,5	600.008	
			GIRON	8	640.008	74%
			PIEDECUESTA	6	480.006	30%

Elaboración propia basada en información de los estatutos tributarios municipales.

La tabla 5 ilustra de mejor manera lo expuesto anteriormente, ya que muestra el precio a pagar y el porcentaje de crecimiento en este destino económico y estrato socioeconómico. Para un mayor contexto, la tabla 4 expone los valores en los estratos restantes. Ahora, se enfocará el análisis en los predios agrícolas y agropecuarios. La gráfica muestra las diferentes variaciones del impuesto predial en todos los estratos en el destino agropecuario.

DIFERENCIACIÓN TARIFARIA EN LOS PREDIOS DESTINO AGROPECUARIO DE LOS MUNICIPIOS DEL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

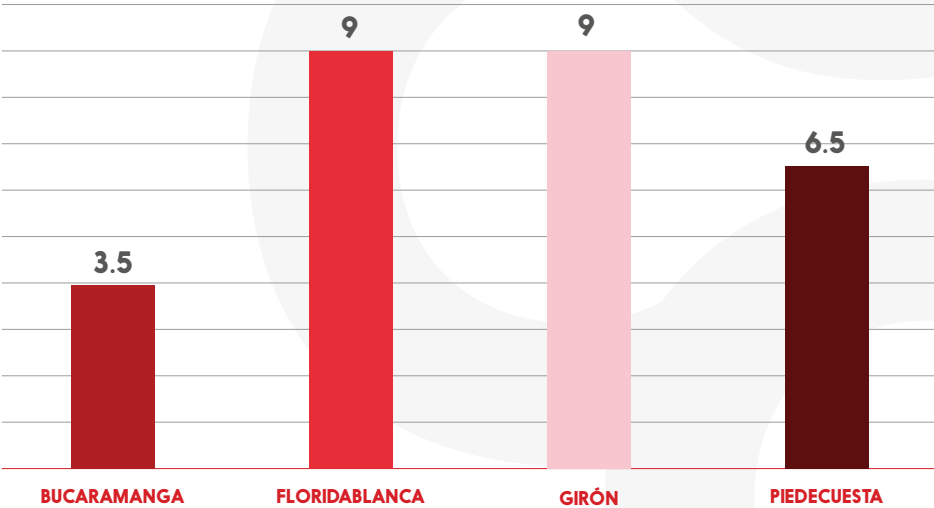
VALOR DEL PREDIO	ESTRATO	DESTINO	MUNICIPIO	TARIFA (X MIL)	RANGO DEL VALOR A PAGAR
80.000.001 a 90.000.000	1	AGROPECUARIO	BUCARAMANGA	1,5	120.002 a 135.000
			FLORIDABLANCA	9	720.009 a 810.000
			GIRON	0	720.009 a 810.001
			PIEDECUESTA	6,5	520.007 a 585.000
80.000.001 a 90.000.000	2	AGROPECUARIO	BUCARAMANGA	2,5	200.003 a 225.000
			FLORIDABLANCA	9	720.009 a 810.000
			GIRON	0	720.009 a 810.001
			PIEDECUESTA	6,5	520.007 a 585.000
80.000.001 a 90.000.000	3	AGROPECUARIO	BUCARAMANGA	3,5	280.004 a 315.000
			FLORIDABLANCA	9	720.009 a 810.000
			GIRON	9	720.009 a 810.001
			PIEDECUESTA	6,5	520.007 a 585.000
80.000.001 a 90.000.000	4	AGROPECUARIO	BUCARAMANGA	4	320.004 a 360.000
			FLORIDABLANCA	9	720.009 a 810.000
			GIRON	9	720.009 a 810.001
			PIEDECUESTA	6,5	520.007 a 585.000
80.000.001 a 90.000.000	5	AGROPECUARIO	BUCARAMANGA	5	400.005 a 450.000
			FLORIDABLANCA	9	720.009 a 810.000
			GIRON	9	720.009 a 810.001
			PIEDECUESTA	6,5	520.007 a 585.000
80.000.001 a 90.000.000	6	AGROPECUARIO	BUCARAMANGA	5,8	464.006 a 522.000
			FLORIDABLANCA	9	720.009 a 810.000
			GIRON	9	720.009 a 810.001
			PIEDECUESTA	6,5	520.007 a 585.000

Fuente: Elaboración propia basada en información de los estatutos tributarios municipales.

Los ciudadanos interesados en comprar un predio destino agropecuario, deberán tener presente que, si lo compran en Bucaramanga, pagan un 3,5 por mil; en Floridablanca y Girón, un 9 por mil y en Piedecuesta, un 6,5 por mil.

GRÁFICA 3

TARIFA PREDIAL
PARA UN PREDIO
CON AVALUO
COMERCIAL DE
\$80.000.000
DESTINO
AGROPECUARIO
EN ESTRATO 3



Fuente: Elaboración propia basada en información de los estatutos tributarios municipales

Para seguir con el análisis, el habitante que decida comprar un predio deberá tener presente que en Bucaramanga paga un impuesto de un 3,5 por mil, lo que equivale a \$280.000, si se decide por Floridablanca o Girón pagaría un 9 por mil lo que sería \$720.000, es decir, 157% mas que si se comprara en Bucaramanga. Si su elección es Piedecuesta pagara el 6,5 por mil, \$520.000, un 86% más que en Bucaramanga. En ese orden de ideas, el ciudadano debería decidirse por Bucaramanga en términos de pago de impuesto predial.

TABLA 7

DIFERENCIA DE LA TARIFA PREDIAL POR MUNICIPIO
EN UN PREDIO DE \$80.000.000 EN ESTRATO
3 – AGROPECUARIO

DIFERENCIACIÓN DE TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL - HABITACIONAL					Mayor Valor
ESTRATO 3	AGROPECUARIA	BUCARAMANGA	3,5	280.000	157%
		FLORIDABLANCA	9	720.000	
		GIRON	9	720.000	157%
		PIEDECUESTA	6,5	520.000	86%

Fuente: Elaboración propia basada en información de los estatutos tributarios municipales.

La conclusión mas clara a la que se puede llegar es que, el Área Metropolitana de Bucaramanga, tiene una muy marcada diferencia entre las tarifas de impuesto predial, siendo Bucaramanga quien mantiene las menores tarifas.

* Es importante recordarle al lector, especialmente al de Bucaramanga, que la reciente polémica por el impuesto predial no obedece a los porcentajes o tarifas que se cobran actualmente, los cuales no han cambiado, sino a los avalúos de los predios, con los que buena parte de la ciudadanía no estuvo de acuerdo.

Para las finanzas municipales, uno de los rubros más importantes es el impuesto predial, porque es el mayor aportante a los ingresos corrientes de libre destinación junto al impuesto de industria y comercio, que son aquellos ingresos con los que cuenta el alcalde para el pago de gastos de funcionamiento e inversión de su plan de desarrollo, es decir, son aquellos recursos que puede disponer libremente.

Tabla 8

IMPUESTO PREDIAL VIGENCIA FISCAL 2018

CONCEPTO	BUCARAMANGA	FLORIDABLANCA	GIRÓN	PIEDECUESTA
TRIBUTARIOS	335.195.127.283	148.818.249.855	72.081.511.515	50.673.878.514
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	118.671.226.316	60.022.394.027	14.913.537.085	26.854.853.785
% SOBRE INGRESOS TRIBUTARIOS	35%	40%	21%	53%

Fuente: Elaboración propia basada en información del aplicativo Min. Hacienda – CHIP.

*Cifras absolutas en pesos colombianos corrientes.

El impuesto predial unificado representa el **35%** de los ingresos tributarios de **Bucaramanga**, el **40%** de los de **Floridablanca**, el **21%** de los de **Girón** y el **53%** de los de **Piedecuesta**, como lo indica la tabla 8. Este impuesto es bastante representativo en las finanzas municipales.

Tabla 9

IMPUESTO PREDIAL PÉRCAPITA (POR # DE PREDIOS) VIGENCIA FISCAL 2018

CONCEPTO	BUCARAMANGA	FLORIDABLANCA	GIRÓN	PIEDECUESTA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	118.671.226.316	60.022.394.027	14.913.537.085	26.854.853.785
NÚMERO DE PREDIOS	177.474	84.747	43.239	47.381
PREDIAL PERCÁPITA	668.668	708.254	344.909	566.785

Fuente: Elaboración propia basada en información del aplicativo Min. Hacienda – CHIP y bases catastrales municipales

*Cifras absolutas en pesos colombianos corrientes.

En términos per cápita, Floridablanca es el que más ingreso percibe por predio, seguido de Bucaramanga y Piedecuesta; y por último está Girón.

También es importante ver la composición de los predios por estrato socioeconómico en cada uno de los municipios y analizar donde se ubica el grueso de estos para entender el porqué de las tarifas en cada uno de estos municipios.

TABLA 10

COMPOSICIÓN DE LOS PREDIOS POR ESTRATO EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

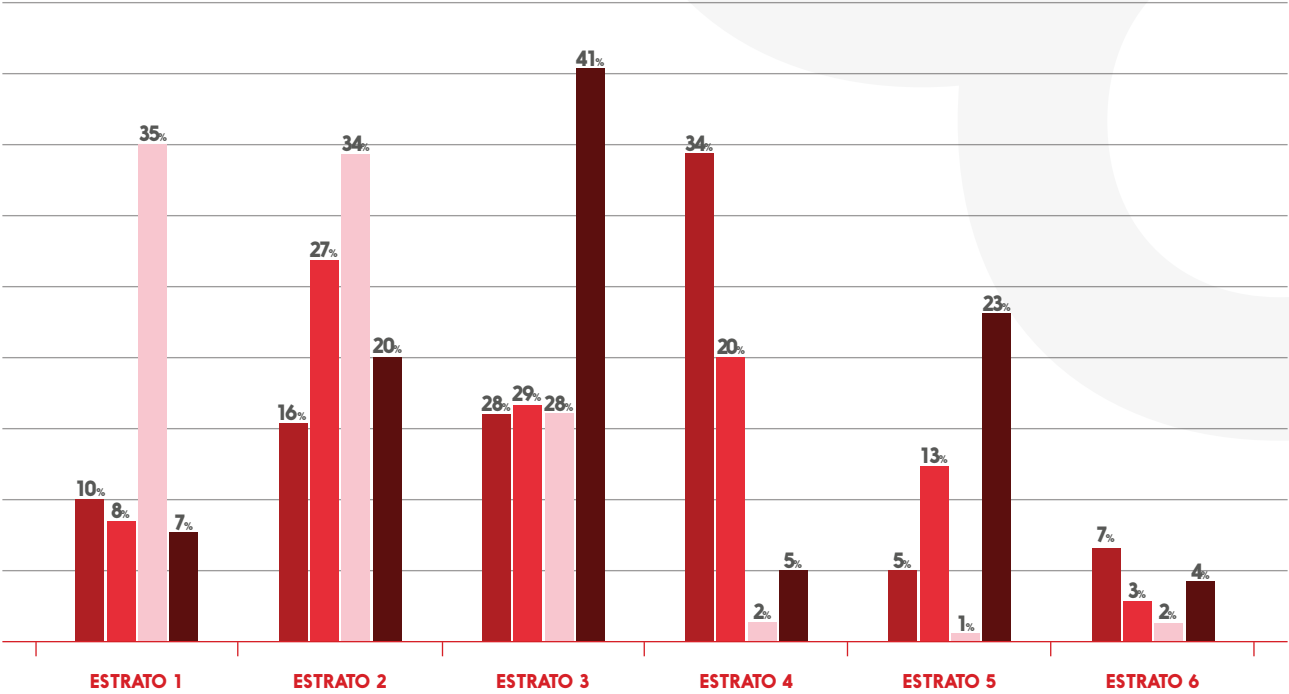
BUCARAMANGA						
0 Y 1	2	3	4	5	6	TOTAL
17.395	27.637	60.845	60.845	8.586	13.122	177.474
10%	16%	34%	34%	5%	7%	100%
		62%				
FLORIDABLANCA						
0 Y 1	2	3	4	5	6	TOTAL
6.932	23.033	24.772	16.606	11.217	2.187	84.747
8%	27%	29%	20%	13%	3%	100%
	56%					
GIRÓN						
0 Y 1	2	3	4	5	6	TOTAL
14.971	14.627	12.053	899	26	663	43.239
35%	34%	28%	2%	0%	2%	100%
68%						
PIEDECUESTA						
0 Y 1	2	3	4	5	6	TOTAL
3.417	9.380	19.284	2.538	10.690	2.072	47.381
7%	20%	41%	5%	23%	4%	100%
		60%				

Fuente: Elaboración propia basada en información de las bases catastrales de cada uno de los municipios.

Bucaramanga tiene el 62% de sus predios en estratos 3 y 4; Floridablanca el 56% en estratos 2 y 3; Girón el 68% en los estratos 1 y 2; y Piedecuesta el 60% en los estratos 2 y 3.

GRÁFICA 4

COMPOSICIÓN DE LOS PREDIOS POR ESTRATO EN EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA



Fuente: Elaboración propia basada en información de las bases catastrales de cada uno de los municipios.

En la gráfica se ratifica que el grueso de los predios se encuentra en los estratos más bajos, de entrada todo un desafío en términos de redistribución del ingreso y de preocupación para los mandatarios locales.

De este análisis se desprende una primera conclusión, y es que municipios tan conurbados como los que integran el área Metropolitana de Bucaramanga tienen muy poca articulación evidente en algo tan estructural como lo tributos, cuando partimos de la base que muchos de estos ciudadanos trabajan en alguno de los municipios y duermen en otro.



CÁMARA DE
COMERCIO DE
BUCARAMANGA
Creemos en Santander

IMPUESTO PREDIAL

Un impuesto predial (de predio, heredad o posesión inmueble) es una fiscalización de parte de los municipios que se encarga de cobrar los impuestos que se tiene que pagar por las viviendas que tiene cada individuo.

ESTRATO SOCIOECONOMICO

La estratificación socioeconómica es una clasificación en estratos de los inmuebles residenciales que deben recibir servicios públicos, para el cobro diferencial, es decir, para asignar subsidios y cobrar sobrecostos o contribuciones

PERCÁPITA

Per cápita es una locución adaptada del latín de uso actual que significa literalmente por cada cabeza, esto es, por persona o por individuo

HABITACIONAL

De la vivienda o relacionado con ella

COMERCIAL

Del comercio o que tiene relación con esta actividad.

AGROPECUARIO

De la agricultura y la ganadería o relacionado con ellas.

INGRESOS TRIBUTARIOS

Los Ingresos Tributarios son aquellos que se obtienen por la acción de recaudar los impuestos provenientes de las ganancias obtenidas y de la comercialización de bienes y servicios, por parte de la ciudadanía.

PRESUPUESTO MUNICIPAL

El presupuesto municipal es un estimativo de los ingresos fiscales y una autorización de los gastos públicos que efectúa el Concejo municipal cada año, en ejercicio del control político que en materia fiscal le corresponde.



**CÁMARA DE
COMERCIO DE
BUCARAMANGA**
Creemos en Santander