



Impacto de los asentamientos irregulares en la tributación inmobiliaria en el municipio de Bello,
vereda Granizal.

Julio César Rojas García

Trabajo de grado presentado para optar al título de Especialista en Derecho Urbanístico

Tutor

Brayan Cardona, Magíster (MSc) en Planificación y Desarrollo Territorial Sostenible

Universidad de Antioquia
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
Especialización en Derecho Urbanístico
Medellín, Antioquia, Colombia
2023

Cita	(Rojas García, Julio César, 2023)
Referencia	Rojas García, Julio (2023). <i>Impacto de los asentamientos irregulares en la tributación inmobiliaria en el municipio de Bello, vereda Granizal</i> . [Trabajo de grado especialización]. Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia.
Estilo APA 7 (2020)	



Especialización en Derecho Urbanístico, Cohorte VI.



Biblioteca Carlos Gaviria Díaz

Repositorio Institucional: <http://bibliotecadigital.udea.edu.co>

Universidad de Antioquia - www.udea.edu.co

Rector: John Jairo Arboleda Céspedes.

Decana: Ana Victoria Vásquez Cárdenas.

Coordinadora de Posgrados: Cristian Guardia López.

El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Antioquia ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por los derechos de autor y conexos.

Resumen

El objetivo de este trabajo es acercarnos a la aplicación de la política tributaria asociada al impuesto predial unificado en la vereda Granizal del municipio de Bello, catalogada como una de las comunidades con el asentamiento más grande de población desplazada en el área metropolitana del Valle de Aburrá, desde el entendimiento del comportamiento y recaudo del impuesto predial unificado. Por esto, en primer lugar, se expone el contexto territorial y generalidades de la vereda. En segundo lugar, se realiza una revisión documental y fuente normativa tributaria generada por la administración municipal en materia de fijación del impuesto. En tercer lugar, se analizan posibles dinámicas inmobiliarias y se prospectan posibles escenarios resultados de la tributación vía impuesto predial. Se concluye, que tanto la administración ha focalizado y aplicado los procedimientos tributarios asociados al suelo en territorios con fenómenos de ocupación informal.

Palabras Clave: Asentamientos informales; Tributo; catastro; acción estatal; control territorial; sujeto activo y pasivo.

Abstract

The objective of this work is to understand the application of the tax policy associated with the unified property tax in the Granizal village of the municipality of Bello, cataloged as one of the communities with the largest settlement of displaced population in the metropolitan area of the Aburrá valley. in order to establish the behavior and collection of the unified property tax. For this reason, first of all, the territorial context and generalities of the path are exposed. Secondly, a documentary review and tax regulatory source generated by the municipal administration is carried out. Thirdly, the real estate dynamics and results of taxation via property tax are analyzed. It is concluded how much the administration has focused and applied tax procedures associated with land in territories with informal occupation phenomena.

Sumario

Resumen. Palabras claves, abstract, introducción, sumario, 1. Contexto general de la vereda granizal. 1.1. Generalidades. 1.1.1. Condiciones. 1.1.2. Regulación. 1.1.3. Eventos históricos y ocupación del territorio, vereda Granizal – Bello. 2. Marco legal del impuesto predial. 2.1. Elementos del tributo. 2.2. Escenarios para el cálculo del predial. 2.3 Valores aproximados liquidación de impuesto predial anual. 2.4 Importancia de la gestión catastral en la tributación predial. 3. Dinámicas inmobiliarias y resultados de la tributación vía impuesto predial. 3.1. Resultados de la tributación. Aproximaciones. Conclusión. Referencias bibliográficas.

Introducción.

Los procesos de urbanización en las ciudades de América latina representan uno de los retos sin precedentes para los gobiernos locales, las organizaciones sociales la académica y sociedad civil en general. En ese sentido, lo argumenta Echeverry, (2018) cuando expone que la urbanización masiva en condiciones de irregularidad e informalidad es un proceso irreversible, de manera particular los asentamientos informales cada vez se presentan con mayor frecuencia en el área metropolitana del Valle de Aburrá.

Lo anterior, debido a la poca disponibilidad de suelo habilitado para el desarrollo de proyectos habitacionales, las insipientes políticas públicas de vivienda, las limitadas capacidades financieras de los hogares y las instituciones públicas para detonar el acceso a proyectos de vivienda, el crecimiento demográfico que aumenta las características de hacinamiento y el déficit cuantitativo en los hogares y los fenómenos de desplazamiento del campo a la ciudad.

A partir de la Constitución Política de 1991, los municipios tienen la potestad de regular tributos dentro de su territorio en el marco de las normas nacionales. Para el caso de la propiedad raíz, la Ley 44 de 1990 reguló la unificación del impuesto predial integrado por los impuestos de parques y arborización, estratificación socioeconómica, sobre tasa de levantamiento catastral y predial regulado en el código de régimen municipal decreto 1336 de 1886. Asunto que se constituye la génesis del presente trabajo.

En efecto, el Centro de Estudios de la Construcción y Desarrollo Urbano y Regional, considera que las condiciones económicas y la situación precaria en los asentamientos informales

genera tipos de construcción espontánea agrupadas geográficamente, con tenencia irregular y altos índices de pobreza en condiciones no aptas para la habitabilidad (CENAC, 2018). En consecuencia, dichas condiciones podrían generar limitaciones en el cumplimiento de la política tributaria en la propiedad raíz por condiciones de precariedad económica de la mayoría de sus habitantes.

Para Echeverry (2018), la informalidad urbana nace como una consecuencia de la incapacidad económica de los pobres de acceder a la ciudad formal. La vereda Granizal es considerada el asentamiento irregular más grande del Valle de Aburrá, por tanto, indagar el procedimiento aplicado por la administración pública del municipio de Bello a través de la política tributaria de recaudo por impuesto predial Unificado, permitirá concluir si el recaudo actual es eficiente, si el territorio es monitoreado constantemente a través de la identificación física, económica y fiscal como objetivo general del catastro e indagar sobre el estado de recaudo del impuesto predial en esta vereda. El IPU (Impuesto predial Unificado), es el único impuesto en Colombia asociado a la propiedad raíz reglamentado por la ley 44 de 1990, que define los elementos estructurales del tributo e incorpora las reglas generales de administración y optimización del impuesto y constituye su base gravable.

Por ello, una constante aplicación de metodologías catastrales (formación, actualización, conservación) en el territorio, permitirán entender condiciones particulares de la zona analizada. Para esto, es necesario comparar las condiciones iniciales del asentamiento y su estado actual, diagnosticar la eficacia del impuesto, el retorno de las inversiones efectuadas por el municipio de Bello para la transformación de la malla vial, la garantía de los servicios públicos, infraestructura educativa, construcción de equipamientos sociales como consecuencias positivas de las inversiones realizadas en el territorio, o determinar en caso contrario, si la intervención estatal ha sido nula y no promueve el ordenamiento territorial ni las condiciones urbanísticas del asentamiento.

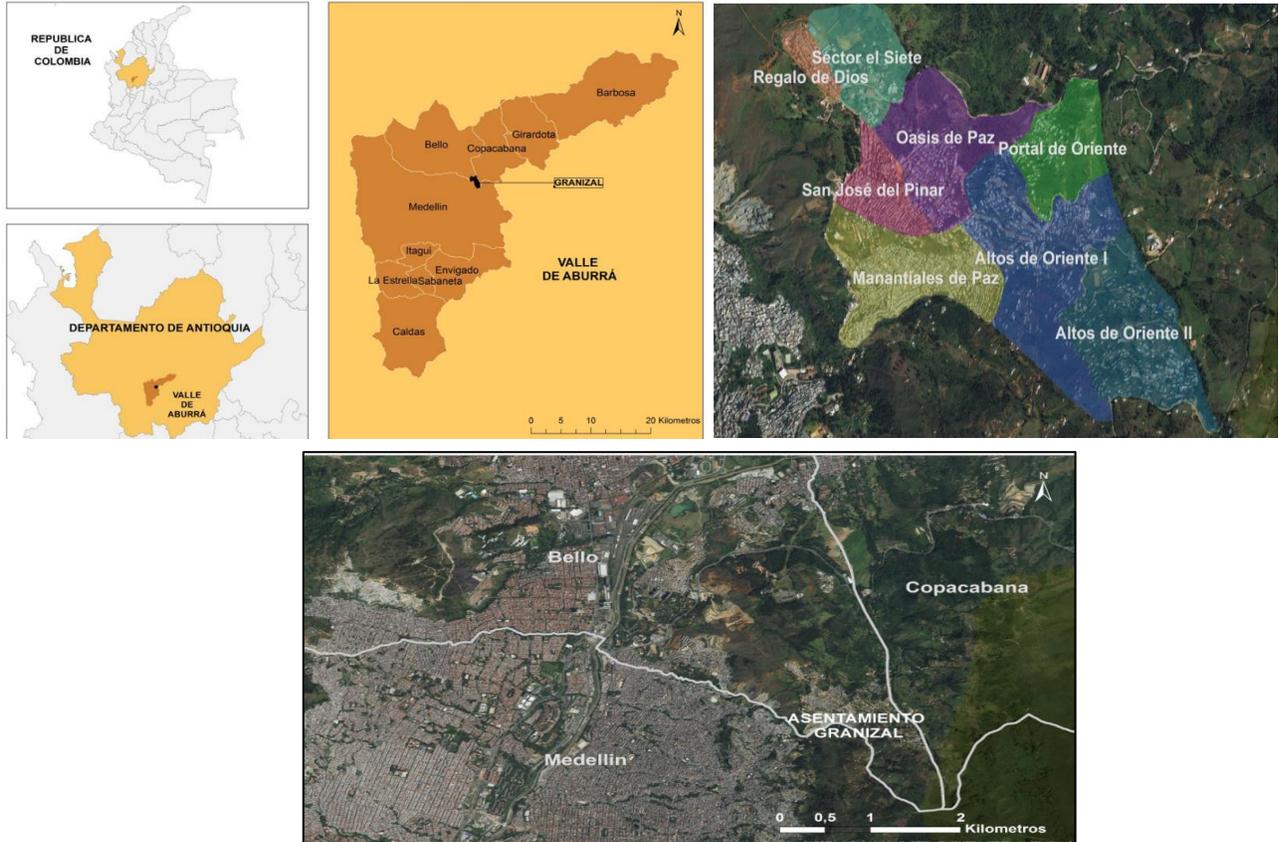
Para la elaboración del presente estudio, se revisó el procedimiento definido por el municipio de Bello en la aplicación del instrumento tributario mediante el acuerdo 020 del 24 de noviembre de 2020, con el fin de identificar si el procedimiento es eficaz y responde a las necesidades del territorio. Así mismo, determinar si la aplicación de la política catastral es eficiente y presupone la actualización permanente de la información catastral como insumo de recaudo del impuesto predial a través del avalúo catastral.

El derecho a la vivienda digna definida en el artículo 51 de la Constitución Política de 1991, ha sido una de las necesidades apremiantes del ser humano que ha desencadenado diversas formas de ocupación del territorio, caso en concreto, asentamientos informales generados por diferentes fenómenos sociales que constituyen para el estado y la sociedad retos en el reconocimiento de la propiedad y el acceso a vivienda digna. La aplicación de la política tributaria en términos de impuesto predial y la inversión estatal en sectores informales, podrían tener impactos negativos si

no se logra aplicar políticas de regularización del suelo que permita su reconocimiento, titularidad y como consecuencia beneficios en las políticas de inversión de cada municipio.

1. Contexto general de la vereda granizal.

Según el Plan de desarrollo 2020-2023, por el Bello que Queremos, el Municipio, es receptor de población en situación de desplazamiento, víctimas del conflicto y población migrante de otros países (en particular Venezuela), hasta el año 2018 se tenían 65.000 personas en esta condición en varios asentamientos suburbanos. La vereda Granizal se conforma por los sectores: El Pinar, Altos de Oriente, Granizal, Nueva Jerusalén (El Cortado), La Frontera, El salado, Quebrada La García (norte-sur), Vereda Hato Viejo, Barrio Espíritu Santo, El Oasis (Santa Rita). Con estrato predominante 2.



Ubicación vereda granizal: Fuente: Escuela del hábitat – CEHAP- Universidad Nacional

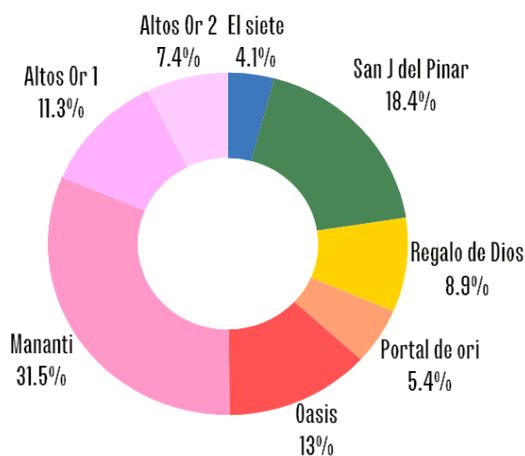
1.1 Generalidades.

Con una extensión aproximada de 23.40 hectáreas, La vereda granizal se ubica al suroriente del municipio de Bello al norte del área Metropolitana del Valle de Aburrá, cuenta con aproximadamente 17.080 habitantes, según el censo realizado por la administración municipal para el año 2021, censo realizado en cumplimiento del fallo de segunda instancia del Consejo de Estado sala Contencioso Administrativa sección primera con respecto a la acción popular de los sectores el Pinar y Manantiales que ordenó la adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado en estos sectores.

Censo poblacional vereda Granizal, municipio de Bello.



POBLACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO VEREDA GRANIZAL BELLO POR SECTORES



Fuente: Datos de la Secretaría de Planeación Bello. Elaboración propia.

Según la ACNUR (2017), el 90 % de la población son víctimas del conflicto armado. Asentamiento catalogado por el acuerdo 033 de 2009 Plan de Ordenamiento Territorial, como territorio sujeto a la política de regularización urbanística, legalización de barrios y titulación de

predios; su principal acceso es la vía central del barrio Santo Domingo Medellín. Limita con Guarne, Copacabana, y el corregimiento de Santa Elena; es un territorio rural con varias conexiones urbanas a Medellín, pero segregada del municipio de Bello. La infraestructura vial es escasa y las condiciones técnicas de las vías existentes son de calidades bajas sin pavimentar y en regular estado.

El nacimiento de la vereda se ubica la década de 1970; sin embargo, su poblamiento masivo inició a mediados de la década de 1990. El poblamiento de la vereda ha conllevado al nacimiento de sus ocho sectores: Regalo de Dios, Manantiales, Oasis de paz, El Pinar, Altos de Oriente I y II, sector el 7 y portal del Oriente, sectores que a lo largo de los años han luchado por acceder a la titulación de sus predios hasta ahora un intento poco efectivo ya que los suelos son en mayor parte propiedad privada que han sido ocupados irregularmente.

El DANE, en el año 2018 realizó el censo nacional de población el cual arrojó como resultado 25.004 habitantes para la zona rural del municipio- de bello. Sin embargo, no hay discriminación oficial respecto a las veredas, sectores, o corregimientos. Cabe destacar la falta de estadísticas reales, oficiales y actualizadas en materia de censo poblacional que den cuenta del número de habitantes de la vereda Granizal. A continuación, se presentan algunos datos encontrados en diferentes fuentes que presentan diferencias:

Diferencias poblacionales

Número de Habitantes según municipio de Bello (2021)	Número de Habitantes otras fuentes: UdeA noticia (2017)	Número de Habitantes otras fuentes: Relatos de líderes comunitarios. (2020)
17.080	25.000	30.000

Fuente: elaboración propia.

1.1.1 Condiciones.

En la vereda se perciben condiciones precarias en sistemas sanitarios, infraestructura social, equipamientos, vías, servicios públicos domiciliarios. Las viviendas en su mayoría fueron construidas en materiales no dignos para su habitación; por tanto, distan de cumplir condiciones mínimas de una vivienda digna.

Según la ACNUR (2013), Las condiciones sanitarias e infraestructurales son precarias: las viviendas se han construido principalmente con madera y cartón; no existe agua potable en la zona; no hay servicio adecuado para la recogida de basuras; la ausencia de alcantarillado para la disposición de aguas servidas aumenta el riesgo de deslizamientos; no existen vías de acceso que permitan la conectividad directa con el municipio de Bello, y los habitantes de la parte alta tienen un sistema de transporte público de mala calidad.

La precariedad, ha incentivado la activación de la jurisdicción contencioso-administrativa a través de mecanismos procesales para la protección de los derechos colectivos mediante la acción popular en virtud de la Ley 472 de 1998, Por la cual se desarrolla el artículo 88 de la Constitución Política de Colombia en relación con el ejercicio de las acciones populares y de grupo y se dictan otras disposiciones.

A continuación, un breve resumen para entendimiento del problema jurídico de la acción popular instaurada:

Resumen Acción popular en la vereda Granizal		
El 17 de noviembre de 2015, se radicó acción popular con el apoyo del consultorio jurídico de la Universidad de Antioquia ante el juzgado 17 administrativo de Medellín, con fines de amparar la protección de derechos vulnerados por la inexistencia de servicios públicos domiciliarios (agua potable y alcantarillado) en los sectores del Pinar y Manantiales. Accionados: Municipio de Bello, EPM, Gobernación de Antioquia, Ministerio de Vivienda.		
Entidad	Año	Resultado
Tribunal administrativo de Antioquia	2015	El juzgado 17 administrativo de Medellín, dio traslado por competencia al tribunal administrativo de Antioquia. Por ser el Ministerio de Vivienda una de las entidades accionadas del nivel nacional, le asiste al tribunal competencia en primera instancia.
Municipio de Bello	2015	Argumentó no tener capacidad técnica, administrativa y presupuestal para garantizar el acceso al acueducto y alcantarillado. Además de no contar con los análisis y estudios de la infraestructura a instalar. Además, por ser un asentamiento irregular no contaba con recursos para realizar intervenciones y estar en predios de particulares.

Empresas Públicas de Medellín	2015	Manifestó la imposibilidad de prestar los servicios requeridos por estar fuera del área de prestación. Sin embargo, manifestó ánimo conciliatorio de estudiar la opción de expandir el perímetro de servicios una vez el municipio de Bello regularizara la tenencia de la tierra, la propiedad, los usos del suelo, clasificación del riesgo y adecuación de vías.
Gobernación de Antioquia	2015	Alegó falta de legitimación en la causa por pasiva señalando que el municipio es el responsable
Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio	2015	Alegó falta de legitimación en la causa por pasiva señalando que el municipio es el responsable de garantizar directamente la prestación de los servicios invocados.
Partes involucradas	2016	En la audiencia de pacto de cumplimiento, Empresas Públicas de Medellín, manifestó interés en iniciar estudios de ampliación de redes si el municipio de Bello formalizaba el sector. Bello manifestó no tener formula de arreglo, la gobernación de Antioquia y el Ministerio de Vivienda manifestaron falta de legitimación por pasiva. Audiencia fallida.
Tribunal administrativo de Antioquia primera instancia	2019	En fallo de primera instancia, se reconoció los derechos vulnerados y ordenaron medidas provisionales que no garantizaban su protección. Entre ellas ordenó al municipio y Empresas Públicas de Medellín proveedor el mínimo vital a través de carro tanques provisión de pozos sépticos, limpiezas semanales y recolección de residuos, campañas de educación sanitaria. Medidas consideradas inidóneas en la protección de los derechos vulnerados.

Consejo de Estado, sala de lo contencioso administrativo sección primera, segunda instancia.	2020	En fallo de segunda instancia con radicado 05001-23-33-000-2015-02436-01, ordena a los accionados a ejecución de las siguientes medidas: al municipio a obtener apoyo necesario para dar solución a la situación, realizar censo por sectores, tramitar las modificaciones en el POT para que Empresas Públicas de Medellín quede habilitada a extender el sistema de redes, regularizar la titularidad de predios, en caso que los estudios no permitan instalar la infraestructura necesaria en un plazo de 6 meses se deberá reubicar la población en lugar donde se garantice el acceso a los servicios públicos.
--	------	---

Fuente: Elaboración propia.

1.1.2 Regularización.

Las políticas en los asentamientos humanos claramente impactan la regularización del suelo, es por ello, que, en el ejercicio de la función pública del urbanismo, el ordenamiento territorial debe mantener una relación sistemática entre población y territorio, sinergias que deben ser congruentes con la protección de derechos constitucionales: a la vivienda digna, el espacio público y al medio ambiente sano, según artículos 51, 83 y 79 de la C.P, respectivamente.

La ley 9 de 1989, ley de reforma Urbana, fortaleció a los municipios para implementar políticas de legalización de asentamientos informales. Por otra parte, el decreto 1077 de 2015, asigna dicha competencia a los municipios.

Por su parte, el municipio de Bello, en su Plan de Ordenamiento Territorial, acuerdo 033 de septiembre de 2009, en su artículo 112, ha declarado requerir acciones directas del estado con el fin de regularizar en los términos que establezca la ley este asentamiento clasificado de hecho, que comprende un extenso sector de la vereda Granizal que presenta una prestación incompleta de los servicios públicos.

Regularizar un asentamiento, entender las dinámicas poblacionales y las formas de ocupación del territorio son las acciones político-administrativas que los municipios deben

emprender en el ejercicio de sus funciones y en cumplimiento a los principios del ordenamiento territorial y la función pública del urbanismo. A pesar de la existencia de la norma que regula los fenómenos de asentamientos informal, en la práctica no se han identificado casos de regularización y titulación de los 8 sectores que integran el asentamiento de la vereda Granizal.

Los mecanismos judiciales activados por la comunidad para la protección de derechos colectivos al acueducto y alcantarillado y en general a servicios públicos en la actualidad son situaciones jurídicas que se encuentran en curso y han sido forjadas por la comunidad a lo largo de la constitución del asentamiento.

1.1.3 Eventos históricos y ocupación del territorio, vereda Granizal - Bello.

Desde sus inicios la vereda granizal ha tenido procesos de participación comunitaria en la construcción del tejido social ejercido principalmente por las juntas de acción comunal. El surgimiento de nuevos sectores, la interposición de acciones populares para la protección de los derechos fundamentales a los servicios públicos ha sido resultado de dichas iniciativas sociales. A continuación, se resumen hechos históricos promovidos en la vereda.

Tabla de eventos históricos

Año	Evento memorable
1978	Primeros pobladores del sector el 7. Negocian los lotes y construyen las primeras viviendas
1992	La junta de acción comunal sector el 7, consigue personería jurídica
1997	Conformación del sector san José del pinar
1998	Toma de la iglesia la Veracruz por parte de las comunidades desplazadas
2003	Se inician operativos de desalojo en sector Altos de Oriente
2004	Nacen los sectores regalo de Dios y Oasis de Paz. Después de 2004 se separan los sectores Altos de Oriente I y II
2009	Nacimiento del sector Oasis de Paz
2012	Creación del comité central de la vereda
2013	Se interpone acción popular por el acceso a acueducto de los habitantes de vereda
2016	Nacimiento del sector Portal de Oriente.

Fuente: Memorias de poblamiento y resistencia vereda Granizal. Granada, Naranjo (2017)

En contexto territorial, dichos sucesos podrían ser consecuencia de los procesos de migración del campo a la ciudad y factores de tipo social que generan un limitado acceso a la vivienda, las sociedades en la búsqueda del reconocimiento por el acceso a la vivienda promueven de hecho acciones que pueden impactar los fines del desarrollo territorial en términos de planificación y ocupación.

En tal sentido, para Echeverry (2018), “La dinámica poblacional y el proceso de urbanización claramente están ligados a la creciente demanda del suelo, cada vez en nuestros territorios es menor la cantidad de suelo urbanizable que atiende las necesidades habitacionales de la población, el consumo de servicios públicos y ponen en una fuerte presión a entidades estatales del orden nacional y local”.

En particular, los planes y objetivos estratégicos del acuerdo 033 de 2009, POT del municipio de Bello, fundamentados en el artículo 5, buscan implementar actuaciones para orientar la transformación y ordenamiento del municipio, modelo sustentado las siguientes políticas:

1. Medio natural como soporte y articulador del modelo territorial
2. Un territorio competitivo
3. Equilibrar el territorio
4. Desarrollo y ocupación del territorio planificado y estratégico
5. Vivienda digna y de alta calidad
6. Sistema integral de movilidad
7. Optimización de dinámicas en el suelo rural

Concebido desde el POT, las dinámicas presentes en el suelo rural buscan el equilibrio del territorio y la articulación de la planificación económica y social con la territorial.

La forma de ocupación del territorio que ha caracterizado el asentamiento de la vereda granizal, “es la muestra de los intentos de sus ocupantes de acceder a vivienda digna. Sin embargo, este asentamiento constituye una opción de hábitat entendida como todo el medio físico que es modificado por un ser humano o un grupo de seres humanos para lograr satisfacer sus necesidades biológicas como psicosociales, es por ello que el hábitat tiene la posibilidad de constituirse en un satisfactor sinérgico y de amplio alcance”. (UN-HABITAT,2006).

En consecuencia, la ocupación planificada del territorio enmarcado y propuesta por la Ley 388 de 1997, presupone el conjunto de estrategias de uso, ocupación y manejo del suelo en función del cumplimiento de objetivos sociales, económicos y urbanísticos y las actuaciones relacionadas con el territorio que orienten la acción pública del urbanismo y el cumplimiento de los deberes ciudadanos. Por ello, es fundamental que la acción urbanística sea permanente y efectiva en función

de garantizar la ocupación del territorio a la luz de las normas urbanísticas propias de los municipios para el caso en concreto de Bello Antioquia.

Aunado a las formas de ocupación de la vereda Granizal, se presenta una situación de conurbación metropolitana entendida como el fenómeno por el cual los bordes urbanos municipales se unen con otros territorios comportándose como uno solo, pero con consecuencias y normas territoriales diferentes.

Con relación a las dinámicas de crecimiento en la vereda Granizal, cabe la aplicación del concepto de fenómenos de “conurbación” descritos por Patiño (2010) como: aquellos bordes urbanos metropolitanos que están unidos directamente con otras ciudades, su relación, interacción y cómo estos actúan como un solo territorio, planteándose éste, en algunos casos como la subordinación de una ciudad principal hacia otras periféricas, la manera orgánica de cómo éstas unifican la ciudad y su propia estructura urbana, comportándose como un solo territorio desde los diferentes componentes urbanos: Vías, espacios públicos, usos del suelo, centralidades, diseño urbano y relaciones comunales, dejando a un lado los límites político administrativos que regulan a una escala más global procesos que para las dinámicas socio espaciales pueden ser desapercibidos (p. 2).

La conurbación implica expansión y según expone el Observatorio Inmobiliario Catastral de Medellín (2022), dicho proceso en las ciudades no es un tema estático, sino que es una variable dinámica, que conlleva a una transformación de los territorios en todos sus ámbitos sociales, económicos, culturales y demográficos, permitiendo con ello una identidad con el entorno que se habita.

En consecuencia, el fenómeno de conurbación no distingue límites territoriales, pero podría detonar problemas en la aplicación de normas específicas en cada jurisdicción y crear conflictos legales para cada municipio que trascenderían a hechos metropolitanos cuya atención vincularía a varias administraciones municipales.

2. Marco legal del impuesto predial

El I.P.U (Impuesto Predial Unificado), recae sobre la propiedad inmobiliaria y se genera por la existencia del predio cuya base gravable es el avalúo catastral, los municipios y distritos tienen a su cargo la administración, recaudo y control lo que permite fijar tarifas aprobadas por los respectivos consejos.

Esquema del impuesto predial



Fuente: Página oficial ministerio de Vivienda Colombia.

Desde la promulgación de la ley 48 de 1887, el impuesto predial se fijó como un tributo del orden departamental, posteriormente con la expedición de la ley 20 de 1908 se concedió a los municipios el recaudo de dicho impuesto. Hasta la década de los ochenta con la expedición de la ley 14 de 1983 se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan normas sobre catastro, impuesto predial y de renta y se dispone a los municipios y consejos la adopción de la tarifa entre el 4 y 12 por mil.

Con la Ley 44 de 1990 se dictan normas sobre el catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, y se adopta la unificación de los siguientes impuestos: **a)** impuesto predial del anterior régimen municipal, **b)** impuesto de parques y arborización, **c)** impuesto de estratificación socioeconómica y **d)** impuesto de sobretasa de levantamiento catastral.

En particular, el artículo 3 del acuerdo 020 de 2020, norma procedimental aplicable a los tributos del municipio de Bello, compete a la Secretaría de Hacienda ejercer potestades de fiscalización, imposición, recaudo, sanciones y demás inherentes a la administración tributaria. El artículo séptimo, define el impuesto predial como uno de los tributos regulados en el acuerdo citado y normatizado por la ley 44 de 1990, impuesto de carácter real que recae sobre los bienes raíces.

En sentido amplio, se ha indicado el marco normativo del impuesto predial, sin embargo, es necesario comprender términos como: avalúo catastral y catastro. La resolución 070 de 2011 del IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi), en su artículo 1, define el **catastro** como el censo debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles del estado y los particulares con el objeto de lograr su identificación física, jurídica, fiscal y económica.

De igual forma, dicha resolución en su artículo 8, definió el avalúo catastral como la determinación del valor de los predios obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario y se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones. Dicho concepto fue modificado por el decreto 148 de 2020 cuya definición precisó: Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción. Quiere decir que el valor catastral de un inmueble será la base gravable para fijar el impuesto predial y su valor integrará construcciones y terreno.

Para efectos del recaudo y como base gravable, los municipios podrán adoptar como valor catastral mínimo el 60 % y máximo el 100 % del valor comercial de los inmuebles sin llegar a superarlo y cada municipio fijará y aplicará su tarifa conforme lo autorice el concejo en virtud de la autonomía municipal del tributo.

2.1 Elementos del tributo.

Sujetos: Activo (municipio de bello) y pasivo (propietario de bienes inmuebles persona natural o jurídica) sobre quien recae la obligación.

Hecho generador: El bien inmueble.

Base gravable: Es el valor monetario o unidad de medida del hecho generador, sobre el cual se aplica la tarifa para determinar el monto del tributo. Artículo 8, numeral 5, acuerdo 20 de 2020 municipio de Bello, norma sustantiva tributos.

Tarifa: Es el porcentaje, milaje o alícuota, que se aplica a la base gravable para encontrar el valor a pagar por concepto del tributo. Artículo 8, numeral 6, acuerdo 20 de 2020 municipio de Bello, norma sustantiva tributos.

Uso: Destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

Con la definición de los conceptos: catastro, avalúo catastral, base gravable, tarifa, uso, para efectos netamente académicos se proyecta el cálculo del impuesto predial de un inmueble con condiciones tipo de la vereda Granizal. Entendiéndose el lote tipo en la teoría de Borrero (2000), como el lote que más se repite y podría definirse como lote modal de la zona.

Para efectos académicos con el fin de aproximarnos a la aplicación de los milales y las tarifas para los predios de la vereda Granizal y tener un valor aproximado del tributo (impuesto predial) que correspondería a inmuebles en uso residencial como predominante en la vereda.

Según datos oficiales suministrados por la Secretaría de Planeación del municipio de Bello, el número de inmuebles incorporados en la vereda granizal es el siguiente:

- 12 bienes inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria
- 3 bienes inmuebles en posesión
- 1041 mejoras o construcciones de predio ajeno
- Total: **2.097**. predios.

Datos aportados para la vigencia de 2022, en virtud de la resolución 3447 del 31/12/2022 que ordenó el proceso de actualización catastral realizado por el área Metropolitana del Valle de Aburrá en la vereda granizal. Dicha entidad funge como gestor catastral para el municipio de Bello.

Fijación de tarifas diferenciales en uso residencial.

Rango de avalúo catastral		Uso habitacional. Urbano -rural
Desde (no incluido)	Hasta (incluido)	
-	280	5 %
280	842	7,0 %
842	1.685	8 %
1.685	2.200	8,5 %
2.200	3.200	9 %
3.200	4.700	9,5 %
4.700	6.200	10 %
6.200	7.700	10,5 %
7.700	9.700	11 %
9.700	En adelante	12 %

Fuente: Acuerdo 020 de 2020 municipio de Bello, norma sustantiva tributos. Art 14.

2.2 Escenarios para el cálculo del predial.

Como ejercicio metodológico se acude a referencias mercado inmobiliario en la zona de los últimos años indexados a 2023, se referencian cuatro predios de la base de datos del área metropolitana y se calculan valores comerciales en promedio. Se aplica para determinación del valor catastral el decreto 148 de 2020 (mínimo 60 % del valor comercial) con el fin de fijar un valor catastral base y posteriormente se aplican las tarifas definidas por el municipio de Bello para inmuebles en uso residencial según acuerdo 020 de 2020. Se aclara que el ejercicio solo es aplicado a usos residenciales en vista que no se contó con referencia de valores en otros usos (comercial, agrícola, servicios, entre otros).

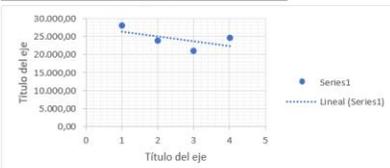
INMUEBLE	AREA M2 LOTE	VALOR COMERCIAL ESTIMADO	VALOR M2 LOTE	VALOR CATASTRAL
1	634.084	\$ 15.408.241.200	\$ 24.300	9.244.944.720
2	115.364	\$ 2.941.782.000	\$ 25.500	1.765.069.200
3	10.559	\$ 262.919.100	\$ 24.900	157.751.460
4	11.988	\$ 328.471.200	\$ 27.443	197.082.720

Fuente: estimaciones hechas por el autor.

Procedimiento, estimación de valores de mercado en una muestra de cuatro inmuebles, con fines de estimar el valor de impuesto predial de los inmuebles analizados. Se aclara que no es un avalúo comercial en vista que no cumplen el coeficiente de variación como valor probable según artículo 11 de la resolución 620 del 2008 IGAC, ejercicio de tipo académico. El valor de las construcciones de las ofertas referenciadas fue descontado.

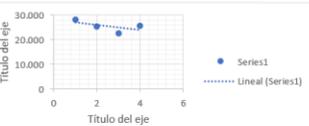
Inmueble 1.

AREA INMUEBLE MUESTRA												
M2		COORDE		M.I		Valor aproximado del lote		\$ 15.435.464.146				
634.084		INMUEBLE NUESTRA		6.303323 5254636								
No	DIRECC	VALOR INMUEBLE	F. NEG	AREA LOTE	AREA CONSTRUCC	VALOR CONTRUCCION	VR FINAL - CONSTRUCCION	F. AREA	VR M2 LOTE	VALOR AJUSTADO	DESCRIPCION	FUENTE
2	Granizal	62.216.000	0,9	1500	60	\$ 58.887.457	\$ 3.328.543	0,75	28.019,28	\$ 42.028.915	lote con constr	dato de mercado index 2023
7	Vereda Guasimalito	1.057.672.000	0,9	30444	0	\$ 0	\$ 1.057.672.000	0,76	23.825,86	\$ 725.354.448	lote	dato de mercado index 2023
11	Potrerto	1.057.672.000	0,9	34665	256	\$ 150.957.824	\$ 906.714.176	0,76	20.970,39	\$ 726.938.619	lote con constr	dato de mercado index 2023
12	La China	684.376.000	0,9	19000	0	\$ 0	\$ 684.376.000	0,76	24.556,20	\$ 466.567.869	lote	dato de mercado index 2023

DISPERSION DE DATOS															
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>PROMEDIO</td> <td>\$ 24.343</td> </tr> <tr> <td>DESVIACION ESTANDAR</td> <td>\$ 2.898</td> </tr> <tr> <td>COEFICIENTE DE VAR.</td> <td>11,91%</td> </tr> <tr> <td>COEF. DE ASIMETRIA</td> <td>0,31</td> </tr> <tr> <td>LIMITE SUPERIOR</td> <td>\$ 27.241</td> </tr> <tr> <td>LIMITE INFERIOR</td> <td>\$ 21.445</td> </tr> <tr> <td>VALOR ADOPTADO M2</td> <td>\$ 24.300</td> </tr> </tbody> </table>	PROMEDIO	\$ 24.343	DESVIACION ESTANDAR	\$ 2.898	COEFICIENTE DE VAR.	11,91%	COEF. DE ASIMETRIA	0,31	LIMITE SUPERIOR	\$ 27.241	LIMITE INFERIOR	\$ 21.445	VALOR ADOPTADO M2	\$ 24.300
PROMEDIO	\$ 24.343														
DESVIACION ESTANDAR	\$ 2.898														
COEFICIENTE DE VAR.	11,91%														
COEF. DE ASIMETRIA	0,31														
LIMITE SUPERIOR	\$ 27.241														
LIMITE INFERIOR	\$ 21.445														
VALOR ADOPTADO M2	\$ 24.300														

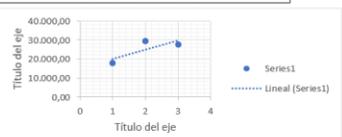
Inmueble 2.

AREA INMUEBLE MUESTRA												
M2		COORDE		M.I		Valor aproximado del lote		\$ 2.939.992.894				
115.364		INMUEBLE NUESTRA		6.30066 5067368								
No	DIRECC	VALOR INMUEBLE	F. NEG	AREA LOTE	AREA CONSTRUCC	VALOR CONTRUCCION	VR FINAL - CONSTRUCCION	F. AREA	VR M2 LOTE	VALOR AJUSTADO	DESCRIPCION	FUENTE
2	Granizal	62.216.000	0,9	1500	60	\$ 58.887.457	\$ 3.328.543	0,75	28.119	\$ 42.177.814	lote con construccion	dato de mercado index 2023
7	Vereda Guasimalito	1.057.672.000	0,9	30444	0	\$ 0	\$ 1.057.672.000	0,82	25.513	\$ 776.729.365	lote	dato de mercado index 2023
11	Potrerto	1.057.672.000	0,9	34665	256	\$ 150.957.824	\$ 906.714.176	0,83	22.658	\$ 785.436.566	lote con construccion	dato de mercado index 2023
12	La China	684.376.000	0,9	19000	0	\$ 0	\$ 684.376.000	0,79	25.648	\$ 487.314.462	lote	dato de mercado index 2023

DISPERSION DE DATOS															
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>PROMEDIO</td> <td>\$ 25.484</td> </tr> <tr> <td>DESVIACION ESTANDAR</td> <td>\$ 2.233</td> </tr> <tr> <td>COEFICIENTE DE VAR.</td> <td>8,76%</td> </tr> <tr> <td>COEF. DE ASIMETRIA</td> <td>-0,26</td> </tr> <tr> <td>LIMITE SUPERIOR</td> <td>\$ 27.717</td> </tr> <tr> <td>LIMITE INFERIOR</td> <td>\$ 23.252</td> </tr> <tr> <td>VALOR ADOPTADO M2</td> <td>\$ 25.500</td> </tr> </tbody> </table>	PROMEDIO	\$ 25.484	DESVIACION ESTANDAR	\$ 2.233	COEFICIENTE DE VAR.	8,76%	COEF. DE ASIMETRIA	-0,26	LIMITE SUPERIOR	\$ 27.717	LIMITE INFERIOR	\$ 23.252	VALOR ADOPTADO M2	\$ 25.500
PROMEDIO	\$ 25.484														
DESVIACION ESTANDAR	\$ 2.233														
COEFICIENTE DE VAR.	8,76%														
COEF. DE ASIMETRIA	-0,26														
LIMITE SUPERIOR	\$ 27.717														
LIMITE INFERIOR	\$ 23.252														
VALOR ADOPTADO M2	\$ 25.500														

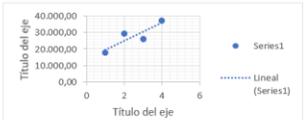
Inmueble 3.

AREA INMUEBLE MUESTRA												
M2		COORDE		M.I		Valor aproximado del lote		\$ 262.792.742				
10.559		INMUEBLE NUESTRA		6.299478905 197599								
No	DIRECC	VALOR INMUEBLE	F. NEG	AREA LOTE	AREA CONSTRUCC	VALOR CONTRUCCION	VR FINAL - CONSTRUCCION	F. AREA	VR M2 LOTE	VALOR AJUSTADO	DESCRIPCION	FUENTE
1	Granizal	49.772.800	0,9	2475	0	\$ 0	\$ 49.772.800	0,81	17.708,35	\$ 43.828.168	lote	dato de mercado index 2023
2	Granizal	62.216.000	0,9	1500	60	\$ 58.887.457	\$ 3.328.543	0,79	29.322,95	\$ 43.984.426	lote con construccion	dato de mercado index 2023
10	La China	684.376.000	0,9	35400	60	\$ 84.113.150	\$ 600.262.850	1,59	27.632,80	\$ 978.201.062	lote con construccion	dato de mercado index 2023

DISPERSION DE DATOS															
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>PROMEDIO</td> <td>\$ 24.888</td> </tr> <tr> <td>DESVIACION ESTANDAR</td> <td>\$ 6.275</td> </tr> <tr> <td>COEFICIENTE DE VAR.</td> <td>25,21%</td> </tr> <tr> <td>COEF. DE ASIMETRIA</td> <td>-1,59</td> </tr> <tr> <td>LIMITE SUPERIOR</td> <td>\$ 31.163</td> </tr> <tr> <td>LIMITE INFERIOR</td> <td>\$ 18.613</td> </tr> <tr> <td>VALOR ADOPTADO M2</td> <td>\$ 24.900</td> </tr> </tbody> </table>	PROMEDIO	\$ 24.888	DESVIACION ESTANDAR	\$ 6.275	COEFICIENTE DE VAR.	25,21%	COEF. DE ASIMETRIA	-1,59	LIMITE SUPERIOR	\$ 31.163	LIMITE INFERIOR	\$ 18.613	VALOR ADOPTADO M2	\$ 24.900
PROMEDIO	\$ 24.888														
DESVIACION ESTANDAR	\$ 6.275														
COEFICIENTE DE VAR.	25,21%														
COEF. DE ASIMETRIA	-1,59														
LIMITE SUPERIOR	\$ 31.163														
LIMITE INFERIOR	\$ 18.613														
VALOR ADOPTADO M2	\$ 24.900														

Inmueble 4.

AREA INMUEBLE MUESTRA												
M2		INMUEBLE		COORDENADAS		Valor aproximado del lote						
11.988		NUESTRA		6.302475 5294792		\$ 328.471.200						
No	DIRECC	VALOR INMUEBLE	F. NEG	AREA LOTE	AREA CONSTRUCC	VALOR CONSTRUCCION	VR FINAL - CONSTRUCCION	F. AREA	VR M2 LOTE	VALOR AJUSTADO	DESCRIPCION	FUENTE
1	Granizal	49.772.800	0,9	2475	0	\$ 0	\$ 49.772.800	0,80	17.555,37	\$ 43.449.553	lote	dato de mercado index 2023
2	Granizal	62.216.000	0,9	1500	60	\$ 58.887.457	\$ 3.328.543	0,78	29.164,92	\$ 43.747.377	lote con construccion	dato de mercado index 2023
10	La China	684.376.000	0,9	35400	80	\$ 84.113.150	\$ 600.262.850	1,49	25.894,44	\$ 916.663.079	lote con construccion	dato de mercado index 2023
12	La China	684.376.000	0,9	19000	0	\$ 0	\$ 684.376.000	1,15	37.158,25	\$ 706.006.803	lote	dato de mercado index 2023

DISPERSION DE DATOS															
	<table border="1"> <tr><td>PROMEDIO</td><td>\$ 27.443</td></tr> <tr><td>DESVIACION ESTANDAR</td><td>\$ 8.114</td></tr> <tr><td>COEFICIENTE DE VAR.</td><td>29,57%</td></tr> <tr><td>COEF. DE ASIMETRIA</td><td>-0,06</td></tr> <tr><td>LIMITE SUPERIOR</td><td>\$ 35.557</td></tr> <tr><td>LIMITE INFERIOR</td><td>\$ 19.329</td></tr> <tr><td>VALOR ADOPTADO M2</td><td>\$ 27.400</td></tr> </table>	PROMEDIO	\$ 27.443	DESVIACION ESTANDAR	\$ 8.114	COEFICIENTE DE VAR.	29,57%	COEF. DE ASIMETRIA	-0,06	LIMITE SUPERIOR	\$ 35.557	LIMITE INFERIOR	\$ 19.329	VALOR ADOPTADO M2	\$ 27.400
PROMEDIO	\$ 27.443														
DESVIACION ESTANDAR	\$ 8.114														
COEFICIENTE DE VAR.	29,57%														
COEF. DE ASIMETRIA	-0,06														
LIMITE SUPERIOR	\$ 35.557														
LIMITE INFERIOR	\$ 19.329														
VALOR ADOPTADO M2	\$ 27.400														

2.3 Valores aproximados liquidación de impuesto predial anual

INMUEBLE	VR AVALUO CATASTRAL	UVT 2023	RANGO AVALUO CATASTRAL UVT	MILAJE	VALOR MILAJE	PERIODOS	VALOR PREDIAL APROX AÑO
1	\$ 9.244.944.720	\$ 42.412	217.979	12%	\$ 1.109.393.366	4 TRIMESTRES	\$ 277.348.342
2	\$ 1.765.069.200	\$ 42.412	41.617	12%	\$ 211.808.304	4 TRIMESTRES	\$ 52.952.076
3	\$ 157.751.460	\$ 42.412	3.720	9,5%	\$ 14.986.389	4 TRIMESTRES	\$ 3.746.597
4	\$ 197.082.720	\$ 42.412	4.647	9,5%	\$ 18.722.858	4 TRIMESTRES	\$ 4.680.715

Fuente: construcción del autor.

Los valores referenciados en esta tabla representan el valor estimado a pagar por concepto de impuesto predial de las cuatro muestras.

Con la aplicación de este postulado académico es fundamental el valor que aporta la gestión catastral al instrumento tributario. Su objetivo es servir de insumo para la formulación de políticas públicas, brindar seguridad jurídica en la interacción de ciudad con los bienes inmuebles y garantizar cobertura del servicio catastral y cobertura eficiente en los procesos de Proceso de formación, actualización, conservación y difusión Catastral como base gravable del impuesto predial.

2.4 Importancia de la gestión catastral en la tributación predial.

1. La gestión catastral permite actualizar los predios en tiempo real lo que permite tomar decisiones y hacer lecturas de los fenómenos económicos, físicos y jurídicos asociados a la propiedad raíz.

2. El catastro como inventario es la herramienta esencial para aplicar la política tributaria en debida forma.
3. Mecanismo de captura de riqueza.
4. La tributación por impuesto predial constituye una de las rentas o ingresos más importante para los municipios.
5. Financiar diferentes proyectos de tipo municipal y mejorar sectores, redes, vías, equipamientos, amoblamiento urbano, entre otros.

En síntesis, el catastro más allá de ser el inventario de los inmuebles es el instrumento de medición que captura los cambios físicos, jurídicos y económicos de la propiedad raíz siendo de vital importancia contar con un catastro actualizado que capture las dinámicas inmobiliarias del asentamiento como base de la tributación para el impuesto predial. Mantener este inventario actualizado y monitoreado a través de los observatorios inmobiliarios catastrales hace parte de la actualización permanente del territorio que los municipios deberían aplicar, cada 5 años.

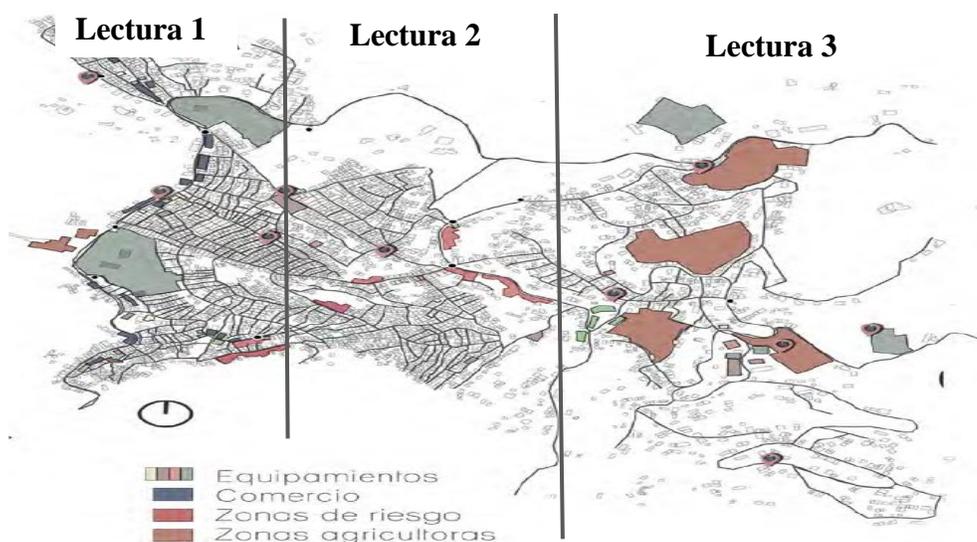
3. Dinámicas inmobiliarias y resultados de la tributación vía impuesto predial.

Analizadas las condiciones de tipo territorial, contexto, poblamiento y necesidades de la vereda, se observa una posible falta de planificación, control y aplicación de políticas de regularización del suelo en el ejercicio de las funciones propias del urbanismo ejercidas por el municipio de Bello. En tal sentido, “el fenómeno de irregularidad urbana está ligado a un régimen jurídico de la propiedad, que contribuye al aceleramiento de los procesos de acumulación y exclusión socio espacial originados por el mercado inmobiliario” (Granda & Mejía, 2013, p. 79). Postulado que confirma la importancia del acceso a la vivienda y al suelo en forma adecuada y regularizada con fines de mitigar los impactos que irregularidad puedan generar en el territorio.

Para Granda & Mejía (2013), las principales causas de la irregularidad urbana son: la falta de acceso a la tierra, la pobreza, la desigualdad y la debilidad del estado que como garante de la función pública del urbanismo no alcanza a ejercer el control y cumplimiento efectivo de las normas urbanísticas y medidas que mejoren la reducción de la pobreza, la promoción de la equidad y el acceso a la tierra.

Como ejercicio académico se analizan las dinámicas del territorio en función de los usos del suelo referenciados por Murillo & Vallejo (2023), en la construcción del PUI (Plan Urbano Integral) colaborativo en la vereda granizal, que recopilan las lecturas del territorio en un ejercicio práctico realizado con la comunidad, donde se georreferenciaron los usos comerciales, agrícolas, zonas de riesgo y equipamientos presentes en el asentamiento:

Mapa de reconocimiento



Fuente:

Mapas de reconocimiento construidos con la comunidad. Figura 6. Pag 65. Proyecto Urbano Integral Colaborativo como construcción territorial en la vereda Granizal del municipio de Bello, Antioquia.

Tiempo en cuenta el resultado del contexto cartográfico, formas y volúmenes documentados en el territorio por Murillo & Vallejo (2023), en una lectura del contexto planimétrico nos podríamos acercar a obtener lecturas previas del territorio analizando la composición predial, forma de los lotes y usos presentes.

Lectura 1:

Entorno altamente densificado con existencia de infraestructura vial principal y accesos por servidumbre de paso con presencia de dinámica comercial de tipo barrial, comprende los sectores San José del Pinar, Manantiales de Paz y Regalo de Dios. Presenta mayor cercanía a vía principal, adquisición de bienes y servicios para abastecimiento. Con relación al asentamiento, son sectores que podrían tener una dinámica inmobiliaria diferencialmente con tendencia al alza en el valor del suelo. La presencia de actividades comerciales en términos normales de mercado es un indicativo de movimiento económico de territorios o consolidación de usos que complementan al residencial.

A pesar de que no se cuenta con datos de mercado inmobiliario para estas zonas donde posiblemente se genere comercialización de bienes, productos o servicios, es importante que a través del catastro se identifiquen las dinámicas inmobiliarias que allí se puedan generar con el fin de capturar y actualizar los valores de zonas geoeconómicas que impactan directamente los valores de impuesto predial de zonas con mejores condiciones en el asentamiento.

Lectura 2:

Entorno altamente densificado con porciones de lotes sin ocupar posiblemente por estar demarcadas algunas zonas de riesgo. Las vías en este fragmento del territorio son internas acondicionadas por la misma comunidad y algunos tramos en mal estado, acceso principalmente por servidumbres de paso. Presenta deficiencia en el acceso a servicio de transporte público. La inexistencia de red vial puede influir en la forma de ocupación del territorio, generando problemáticas mayores que incidan en el valor del suelo. La inexistencia de actividades comerciales para el abastecimiento podría ser una causal de insatisfacción territorial que impacta negativamente las dinámicas. Sectores Oasis de Paz, Manantiales de Paz y Altos de Oriente.

Lectura 3:

Entorno cuya densidad disminuye, mayor distancia de construcción entre viviendas con deficiente red vial. Vías acondicionadas por la misma comunidad con bajas especificaciones, acceso principalmente por servidumbres de paso. Se perciben predios de mayor tamaño con posibles usos agrícolas. Sectores Altos de Oriente II y Portal de Oriente.

Comprender la formación del territorio, sus tendencias de uso, necesidades, potencialidades, demografía, entre otras, serán herramientas para aproximarnos a entender lo que pasa en el asentamiento a través del catastro como insumo en la aplicación de la política tributaria.

Para Brun (2011), Las dinámicas inmobiliarias están regidas por la oferta y la demanda, se caracterizan por tener un conjunto de compradores potenciales que presentan necesidad de adquisición, venta o disfrute de un inmueble, mediante una transacción o acuerdo de negocio con el vendedor”. Concepto que, llevándolo al contexto del asentamiento analizado, podría reflejar el comportamiento particular de las dinámicas inmobiliarias como base para fijar la tributación de los inmuebles. Quiere decir que los comportamientos en materia de comercialización de inmuebles en un asentamiento pueden tener dinámicas activas y propias.

Para Bonilla E (2018), los municipios no han aprovechado las potencialidades fiscales de los impuestos al suelo y al urbanismo. En general, los municipios han subestimado los instrumentos fiscales que les ofrece la ley 388 de 1997.

3.1 Resultados de la tributación. Aproximaciones.

Considerando los datos suministrados por el municipio de bello:

- 12 bienes inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria
- 3 bienes inmuebles en posesión
- 1041 mejoras o construcciones de predio ajeno
- Total: **2.097**. predios.

No se cuentan con datos cartográficos oficiales suficientes para realizar análisis de mercado inmobiliario que permita llegar al valor comercial de los inmuebles legalmente conformados en la vereda Granizal, tampoco se cuenta con información de áreas de construcción promedio de las 1041 mejoras registradas por el municipio de Bello que nos permita llegar a un valor aproximado de las construcciones, sus edades y estados de conservación con el fin de tener aproximaciones del valor del impuesto predial para los inmuebles tipos o modales existentes.

Con la precaria información de la vereda no es posible en la actualidad realizar un diagnóstico que permita inferir en promedio cuanto se recauda anualmente por concepto de impuesto predial en la vereda.

Los mejoramientos urbanísticos que se vienen realizando en la vereda Granizal en los últimos 10 años, según datos del municipio de Bello son:

1. Construcción de la vía Croacia.
2. Instalación de sistema de acueducto y alcantarillado alternativo de la comuna 12 etapa 1, por interposición de acción popular acueducto Granizal.

En la vereda la última actualización catastral registrada data del año 2022 realizada por el Área Metropolitana de Medellín, desde el año 1993 este proceso no había sido llevado a cabo directamente por el municipio de Bello.

Conclusión

Los asentamientos de hecho son fenómenos que trascienden jurisdicciones y pueden convertirse en problemas metropolitanos. Por ello, es necesario fortalecer los planes de ordenamiento territorial, esquemas de ordenamiento o planes básicos y promover revisiones extraordinarias cuando se detecten hechos urbanísticos masivos con el fin de ejercer control y seguimiento a tiempo; la tardía respuesta del estado podría desencadenar problemas mayores en la regulación del suelo. A pesar de que la planificación territorial se centra en normatizar el territorio y sus formas de ocupación, las dinámicas podrían ser contradictorias a la norma.

Se presenta en la vereda deficiencias en los censos poblacionales y el registro de viviendas, lo que genera falta de control del municipio de Bello en la planificación del territorio, situación que genera impacto directo y falta de políticas públicas en beneficio del territorio en la atención de necesidades colectivas.

La falta de regularización urbanística genera inestabilidad territorial, no se perciben planes de intervención y formalización de la tierra que incentiven el acceso legal o titulación, lo que podría generar mayor informalidad en el acceso a la propiedad. En municipio de Bello desde el mismo POT se reconoce la importancia de implementar acciones directas de regularización del asentamiento, sin embargo, no se perciben acciones suficientes que hagan frente a la situación de irregularidad.

Este trabajo amerita a futuro continuar el análisis del impacto del asentamiento irregular en la tributación del impuesto predial en la vereda Granizal, completar las estadísticas, contar con acceso a cartografía e información pública confiable y analizar las acciones urbanísticas que sean ejecutadas por el municipio y otras entidades.

Referencias Bibliográficas

Bonilla, E. (2018). Bajos impuestos al suelo e inoperancia del instrumento tributario. (Revista de economía institucional vol. 20, Nro. 39 segundo semestre /2018, PP. 211-229).

Borrero Ochoa O. (2.000). Libro Avalúo de Inmuebles y Garantías. Pg 63.

Brun, H. (12 de mayo de 2011). Hebrum Orientación Inmobiliaria. Recuperado el 19 de febrero de 2015. Disponible en: <https://hebrun.wordpress.com/2011/05/12/mercadoinmobiliario/>.

Presidencia de la República Colombia. Decreto 148 de 2020. Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 Y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística.

Echeverri, A., & Orsini, F. M. (2011). Informalidad y urbanismo social en Medellín.

- Rengifo González, C. J., Cárdenas Avendaño, Ó. M., Naranjo Giraldo, G. E., & Granada Vahos, J. G. (2017). Memorias de poblamiento y resistencia vereda Granizal: Rutas de memoria colectiva, paz territorial y pedagogía crítica comuna 3 de Medellín y vereda Granizal de Bello.
- Granda Jaramillo, D., & Mejía Walker, J. C. (2013). Irregularidad en la ocupación del suelo urbano en Medellín. Sistematización de experiencias. *Revista Estudios de Derechos*, 71-102. Recuperado el 3 de noviembre de 2023.
- Herrera M. (2020). Procesos informales y territorios. Ensayo en Torno a las construcciones de sociedad, territorio y ciudad.
- Municipio de Bello (2020). Plan de desarrollo 2020-2023.
- Municipio de Medellín (2014). Acuerdo 048. Plan de Ordenamiento Territorial.
- Observatorio Inmobiliario de Medellín OIME (2022). La conurbación entre el municipio de Medellín y los municipios de Bello y Envigado. https://drive.google.com/file/d/16O_EMn7RziK5rHIT77laQgU4lMb0Omkz/view
- Patiño Juan E. (2010). Bordes conurbados metropolitanos, interacción socioespacial y fragmentación territorial: en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/7085> pag 2.
- Resolución 070 de 2011 IGAC, Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral. 04 de febrero del 2011.
- Restrepo, A. (2021). Informalidad y urbanismo social en Medellín. https://www.eafit.edu.co/centros/urbam/articulospublicaciones/Documents/111103_RS3_AEcheverri_%20P%2011-24.pdf.