

EL ABC DEL AVALÚO CATASTRAL Y EL IMPUESTO PREDIAL EN CALI

¿Por qué se hace la actualización catastral?

Según la ley 1450 de 2011, art. 24, la actualización catastral se debe realizar como mínimo cada 5 años. En Cali se dejaron de ejecutar actualizaciones catastrales desde el 2007, es decir hace 6 años. Y algunas comunas, como las 2, 4 y 17, no se actualizaban desde hacía 8 años.

¿Cuáles comunas se han actualizado catastralmente en Cali?

En la ciudad se actualizaron, a finales de 2012, las comunas 2, 4 y 17; las demás comunas también serán actualizadas.

¿Cuál es el monto del avalúo catastral respecto del valor comercial de los predios?

De acuerdo con el parágrafo del art. 24, de la ley 1450 de 2011, el avalúo catastral debe ser un valor entre el 60% y el 99% del valor comercial de los predios. La Alcaldía de Cali eligió como avalúo catastral, en promedio, el 63% del valor comercial de los bienes.

¿Cuál es el incremento del valor del impuesto predial que pagaremos este año?

En las comunas dónde **NO** se ha realizado la actualización catastral el aumento será del 3% respecto del impuesto pagado el año pasado (comunas 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22). En las comunas actualizadas (2, 4 y 17) el máximo incremento varía entre el 10 y el 65%; El incremento promedio del impuesto predial de la Comuna 2 en el 2013 es del 30%, en la Comuna 4 el 24% y en la Comuna 17 el 28%.

¿Cuál es el impacto del incremento del avalúo sobre el impuesto predial?

El porcentaje en el incremento del impuesto predial es inferior al porcentaje de incremento del Avalúo. Sin embargo, como el reavalúo implica un aumento del tributo, para mitigar el impacto, la Alcaldía de Cali estableció un **límite máximo en el incremento del predial según el valor de los predios**, de acuerdo con la siguiente tabla:

Predios Residenciales			Predios no Residenciales		
Avalúo catastral vigencia inmediatamente anterior		Incremento	Avalúo catastral vigencia inmediatamente anterior		Incremento
Desde	Hasta	Máximo del Impuesto	Desde	Hasta	Máximo del Impuesto
0	15.000.000	10%	0	10.000.000	25%
15.000.001	30.000.000	20%	10.000.001	20.000.000	30%
30.000.001	80.000.000	30%	20.000.001	30.000.000	35%
80.000.001	125.000.000	35%	30.000.001	60.000.000	40%
125.000.001	200.000.000	40%	60.000.001	150.000.000	50%
200.000.001	495.000.000	50%	150.000.001	440.000.000	60%
495.000.001	795.000.000	60%	440.000.001	1.240.000.000	70%
795.000.001	En adelante	65%	1.240.000.001	En adelante	75%

Entre menos valor tenga el predio, el incremento porcentual del impuesto es menor.

En ciertos casos el porcentaje de incremento no se aplicará en su totalidad este año, sino que se hará de manera gradual hasta por cinco años.

Normas que rigen La liquidación del impuesto predial unificado en el Municipio de Cali:

Ley 44 de 1990, Ley 1450 de 2011, Decreto 523 de junio de 1999 y el Acuerdo 338 de 2012, entre otros.