

ANÁLISIS PROCESO DE CONTROL DEL VALOR DECLARADO EN LA VENTA DE
BIENES INMUEBLES EN COLOMBIA



WILLIAM ESCOBAR CALDERÓN



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
ESPECIALIZACIÓN DERECHO TRIBUTARIO
VILLAVICENCIO

2019

ANÁLISIS PROCESO DE CONTROL DEL VALOR DECLARADO EN LA VENTA DE
BIENES INMUEBLES EN COLOMBIA

WILLIAM ESCOBAR CALDERÓN

Artículo presentado como requisito para optar el título de Especialista en Derecho Tributario

Asesor

Mg. DIEGO ARMANDO GUERRERO GARCÍA

Magister en Derecho

UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
ESPECIALIZACIÓN DERECHO TRIBUTARIO
VILLAVICENCIO

2019

Autoridades Académicas

P. José Gabriel MESA ANGULO, O. P.

Rector General

P. Eduardo GONZÁLEZ GIL, O. P.

Vicerrector Académico General

P. José Antonio BALAGUERA CEPEDA O.P.

Rector Sede Villavicencio

P. Rodrigo GARCÍA JARA, O.P.

Vicerrector Académico Sede Villavicencio

Adm. JULIETH ANDREA SIERRA TOBÓN

Secretaria de División Sede Villavicencio

Doc. SONIA PATRICIA CORTES ZAMBRANO

Decana de la Facultad de Derecho

Notas de Aceptación

SONIA PATRICIA CORTES ZAMBRANO

Decana de la Facultad de Derecho

GUSTAVO ADOLFO PARDO ROBAYO

Coordinador Especialización en Derecho Tributario

DIEGO ARMANDO GUERRERO GARCÍA

Director trabajo de grado

Villavicencio, octubre de 2019

Contenido

	Pág.
Resumen.....	6
Abstract	6
Introducción	7
1. Planteamiento del problema	8
2. Objetivos.....	9
2.1.Objetivo general	9
2.2 Objetivos específicos	9
3. Hipótesis	10
4. Analizar el proceso evolutivo que ha tenido el artículo 90 del estatuto tributario en cuanto a la determinación de la renta bruta en la enajenación de bienes inmuebles en personas naturales	10
5. Recomendar medidas de control del valor declarado en la venta de bienes inmuebles, para garantizar el recaudo correcto del impuesto de renta o ganancia ocasional según sea el caso	18
Conclusiones.....	22
Referencias bibliográficas.....	23

Resumen

El control del valor declarado en la venta de bienes inmuebles en Colombia está reglamentado en el artículo 90 del Estatuto Tributario y todas las modificaciones realizadas a éste por las diferentes reformas tributarias a lo largo de la historia. Con la Ley 1943 de 2018 el gobierno plantea un mayor control del valor declarado por las partes, teniendo en cuenta que a partir del 01 de enero de 2019, no serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan cancelado por medio de entidades financieras. El propósito del presente documento es detallar el proceso evolutivo del artículo 90 del Estatuto Tributario, causas y consecuencias de comportamientos no adecuados por parte de los contribuyentes de elusión y evasión de responsabilidades tributarias al momento de la enajenación de bienes inmuebles en Colombia. De igual manera, se recomienda como medida de control del valor declarado en la venta de bienes inmuebles la actualización periódica del avalúo catastral, por parte del IGAC máximo cada cinco años (Ley 44 de 1990), que brinde a las entidades administrativas nacionales y locales la información adecuada, como punto de partida para la liquidación de impuesto de renta o ganancia ocasional según sea el caso.

Palabras clave: renta, venta, inmuebles, valor declarado, avalúo catastral, predial,

Abstract

The control of the declared value in the sale of property in Colombia is regulated in the article 90 of the Tax Statute and all the modifications made to it by the different tax reforms

throughout history. With the Law 1943 of 2018, the government suggests greater control of the value declared by the parties, taking into account that as of January 1 of 2019, They shall not constitute property cost of those sums that have not been canceled by financial institutions. The purpose of this document is to detail the evolutionary process of article 90 of the Tax Statute, causes and consequences of inappropriate behavior by taxpayers of allusion and evasion of tax responsibility at the time of alienation of property in Colombia. In the same way, it is recommended as a measure of control of the declared value in the sale of property the periodic update of the cadastral appraisal, by IGAC maximum every five years (law 44 of 1990), which provides the national and local administrative entities with the appropriate information, as a starting point for the liquidation of income tax or occasional according to the case.

Keywords: rent, sale, property, declared value, property valuation, predial.

Introducción

La problemática abordada es relevante porque permite indicar la falta de medidas de control del valor declarado en la venta de bienes inmuebles. Es necesario señalar que el estudio relaciona causas y efectos que ha tenido el comportamiento de las reformas tributarias en Colombia; intentando dar solución en primera instancia a la tramitología, minimizar el factor o fenómeno de la corrupción administrativa, con respecto a procesos de ventas de bienes inmuebles, que ha venido generando progresivamente evasión disminuyendo ingresos al Estado.

El estudio se relaciona con la teoría que hace alusión a conceptos, variables y posturas teórica por diferentes autores que versan sobre la temática abordada. Es decir, las medidas de

control con respecto al impuesto de renta en la venta de bienes inmuebles, que determinan la renta bruta en la enajenación de los mismos, como partida del valor declarado por las partes al momento de realizar transferencia de dominio en Colombia.

Las implicaciones teóricas y prácticas del estudio se enmarcan dentro de la normatividad legal vigente acorde con el Estatuto Tributario (Estatuto Tributario, 2018, Art. 90), y la articulación de la Reforma Tributaria (Ley 1943 de 2018 que modifica el artículo 90 del Estatuto Tributario en el artículo 53). Sin embargo, en la práctica conlleva a la carencia de medidas de control del valor declarado en la venta de bienes inmuebles, causado por el desconocimiento de la normatividad, actitudes de evasión y elusión por parte del contribuyente.

El propósito del presente trabajo es analizar el proceso evolutivo que ha tenido el artículo 90 del Estatuto Tributario en cuanto a la determinación de la renta bruta en la enajenación de bienes inmuebles en personas naturales y, recomendar medidas de control que permitan garantizar el recaudo correcto del impuesto de renta o ganancia ocasional según sea el caso, el instrumento de recolección de datos es una revisión documental

1. Planteamiento del problema

La problemática evidenciada se centra en la carencia de medidas del control del valor declarado en la venta de bienes inmuebles. Las causas que generan dicha problemática relaciona lo siguientes aspectos: desconocimiento de la normatividad; actitudes de elusión no pertinentes por parte del contribuyente; constantes cambios en la normatividad relacionado con el artículo 90

del Estatuto Tributario; comportamiento de evasión fiscal; no recurrir a una asesoría profesional que le permita información clara y precisa para actuar en consecuencia de la norma al momento de realizar una venta de un bien inmueble. Lo anterior trae como consecuencia sanciones tributarias por evasión o elusión para las partes que intervienen en la venta de bienes inmuebles; confusión y desactualización por parte del contribuyente; disminuyendo los ingresos del Estado, afectando el presupuesto nacional y limitando de esta manera la inversión social para la población vulnerable del país.

2. Objetivos

2.1. Objetivo general

El propósito del presente estudio es analizar el proceso de control del valor declarado en la renta de bienes inmuebles en Colombia, reglamentado en el artículo 90 del Estatuto Tributario.

2.2. Objetivos específicos

- a) Analizar el proceso evolutivo que ha tenido el artículo 90 del Estatuto Tributario en cuanto a la determinación de la renta bruta en la enajenación de bienes inmuebles en personas naturales.
 - b) Recomendar medidas de control del valor declarado en la venta de bienes inmuebles, para garantizar el recaudo correcto del impuesto de renta o ganancia ocasional según sea el caso.
- Hipótesis

3. Hipótesis

Los constantes cambios en la normatividad frente al valor declarado en la venta de bienes inmuebles relacionados con el artículo 90 de Estatuto Tributario, las actitudes de elusión y evasión por parte del contribuyente, generan una disminución de recaudo por concepto impuesto de renta o ganancia ocasional según sea el caso, que afectan el presupuesto nacional limitando la inversión social en el país. La manera más afectiva de controlar esta situación es la actualización catastral por parte del IGAC, máximo cada cinco años que brinde a las autoridades nacionales y locales información correcta como base para la liquidación de impuesto de renta, ganancia ocasional y predial.

4. Analizar el proceso evolutivo que ha tenido el artículo 90 del estatuto tributario en cuanto a la determinación de la renta bruta en la enajenación de bienes inmuebles en personas naturales

Es importante indicar que el artículo 90 del ET., plantea la determinación de la renta bruta en la enajenación de activos, estableciendo que está constituida por la diferencia entre el precio y el costo del activo/s enajenados, realizable en dinero o en especie a partir del valor comercial (Estatuto Tributario, 2018, Art. 90). Posteriormente, el inciso 4 del artículo 78 de la Ley 223 de 1995, que establece que si se tiene por valor comercial el señalado por las partes, siempre que no difiera notoriamente del precio comercial promedio, en la fecha de su enajenación; si se trata de bienes raíces no se aceptará un precio inferior al costo, al avalúo catastral (Ley 223, 1995, Art. 78). Los incisos del 4 al 6 del artículo 90 del ET, presentaron modificación en el artículo 127 de

la Ley 633 de 2000, que dice que la determinación de la renta bruta en la enajenación de activos, establece que se tiene por valor comercial el señalado por las partes siempre que no difiera notoriamente del precio comercial promedio en la fecha de su enajenación, y el avalúo efectivo solo podrá ser cuestionado físicamente por la DIAN, mediante peritaje técnico autorizado por la lonja de propiedad raíz (Ley 633, 2000. Art. 127). En este proceso evolutivo el inciso 4 del artículo 90 ET., fue sustituida por el artículo 57 de la Ley 863 de 2003, señalando que, “se tiene por valor comercial el señalado por las partes, siempre que no difiera notoriamente del precio comercial promedio, y si se trata de bienes raíces, no se aceptará un precio inferior al costo, al avalúo catastral ni al autoavalúo mencionado en el artículo 287 del ET” (Ley 863, 2003, Art. 57).

El párrafo del artículo 90 del ET, le fue adicionado por el artículo 56 de la Ley 1819 de diciembre de 2016, donde se establece, “que cuando el activo enajenado sean acciones o cuotas de interés social de sociedad o entidades nacionales que no coticen en la bolsa de valores de Colombia o una de reconocida idoneidad internacional según lo determine la DIAN”, el precio de enajenación no puede ser inferior al valor intrínseco incrementado en un 15%.

La evolución del artículo 90 del estatuto tributario muestra distintas modificaciones en los años 1995, 2000, 2003 y 2016, 2018 lo que señala claramente un cambio constante en las condiciones que se deben tener en cuenta en la determinación de la renta bruta en la venta de bienes inmuebles, facilitando de esta manera comportamientos de alusión y evasión por parte del contribuyente en la mayoría de las veces por desconocimiento de la misma ley.

Mediante la Ley de financiamiento, “por medio de la cual se emiten normas de financiamiento del equilibrio de presupuesto general” (Ley 1943, 2018); y teniendo en cuenta que la temática en estudio hace alusión al análisis del proceso del control, con respecto del valor

declarado en la renta de bienes inmuebles en Colombia. La cual en el artículo 53, se modifica el artículo 90 del Estatuto Tributario (Ley 1943, 2018, Art. 53). En este sentido cabe mencionar, la Constitución Política de Colombia de 1991, artículo 58, que “se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores”. La propiedad es una función social que implica obligaciones, como tal, le es inherente una función ecológica (Const. 1991, Art. 58). Es así, como el Estado protegerá, promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Es decir, toda persona tiene derecho a disfrutar, gozar de sus bienes, teniendo en cuenta en algunos casos el interés civil.

Cuando se le prive a una persona de sus bienes, este debe ser indemnizado, tomando en consideración que el interés general debe primar sobre el particular. La propiedad legítimamente constituida tiene todas las prerrogativas legales y está protegida por la carta magna. La Constitución Política de Colombia, señala que el Estado promoverá de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad, “todas las personas naturales o jurídicas, podrán tener acceso a la propiedad accionaria que el Estado enajene, mediante amplia publicidad, libre concurrencia y procedimientos que promoverá la participación masiva en la propiedad accionaria” (Const. 1991, Art. 6).

El artículo 95 de la Constitución Política de Colombia, que hace referencia al ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en la misma, implica responsabilidades, y que para el caso particular son deberes de la persona y del ciudadano, “contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro del concepto de justicia y equidad” (Const. 1991, Art. 95). El artículo 150 de la Constitución Política de Colombia, establece que el Congreso es el órgano encargado de desarrollar la constitución y expedir las reglas de derecho, le corresponde hacer las

leyes, pero también tiene límites que implica el respeto a los derechos de las personas, a los principios y valores constitucionales, sin olvidar las prohibiciones que se producen en el artículo 136 superior (Const. 1991, Art. 150). De igual manera establece que “la ley, las ordenanzas y los acuerdos pueden permitir que las autoridades fijen las tarifas de las tasas y contribuciones que cobren a los contribuyentes”, como recuperación de los costos de los servicios que los presenta o participación en los beneficios que le proporcionen (Const. 1991, Art. 338). Es decir, la persona debe estar preparada para cancelar el impuesto; por tanto, sufre daño cuando la imposición de gravámenes cubre situaciones o hechos que ya están fuera de su control y precisión. Por ello, la imposición de tributos requiere la predeterminación de los mismos y de las reglas exigidas a los contribuyentes, a objeto de evitar el abuso del gobernante y de permitir a quienes habrán de pagarlos, la planeación de sus procesos presupuestos y la protección de sus actividades tomando en consideración la carga tributaria que le corresponderá asumir por razón de ella.

En este mismo orden, con la Reforma Tributaria (Ley de Financiamiento), mediante su artículo 53 modifico el artículo 90 del ET. Es decir, transcurre dos años entre 2016 a 2018, donde el gobierno nacional intenta tener mayor control en el valor declarado en la venta de bienes inmuebles, en el entendido que coloca como requisito que las dos partes deben hacer una declaración juramentada donde manifiesten que el precio de compra y venta del bien estipulado en las escrituras corresponde al valor pactado y efectivamente pagado, otorgando de esta manera al notario la facultad y obligación de denunciar a la unidad administrativa de impuestos (DIAN), cualquier anomalía detectada en el proceso de escrituración del inmueble. Quizás el mayor control es que “a partir del 01 de enero de 2019, no serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras” (Ley 1943, 2018,

Art. 53). Lo anterior dándole la importancia real al reporte de información exógena, realizada por todas las personas naturales, jurídicas, entidades financieras y sin ánimo de lucro, donde al realizar el cruce de información da DIAN identifica fácilmente las diferencias entre movimientos financieros y e ingresos operacionales o ganancias ocasionales de una persona natural determinada. Esta situación hace que el comprador, hoy prefiera declarar el valor real de inmueble, pagar los impuestos correspondientes a este valor y definitivamente poder deducir como costo de adquisición el valor pagado por el bien raíz.

Es importante mencionar la vigencia actual del saneamiento de bienes raíces, “donde los contribuyentes podrán ajustar al valor comercial los bienes raíces poseídos a 31 de diciembre del año 1995 (Estatuto Tributario, 2018, Art. 90-2), para efectos de venta de estos bienes, permitiendo de esta manera la disminución del impuesto de ganancia ocasional dentro de los parámetros permitidos por la ley.

Sobre la base de las consideraciones anteriores, teniendo en cuenta la Ley de Financiamiento, y para el caso específico el artículo 53, que modifica el artículo 90 del Estatuto Tributario, “determinando la renta bruta en la enajenación de activos y valor comercial en operaciones sobre bienes y servicios” (Ley 1943, 2018, Art. 53). Es decir, la renta bruta a la pérdida proveniente de la enajenación de activos a cualquier título, constituida por la diferencia entre el precio de la enajenación y el costo del activo o activos enajenados.

Cabe resaltar, que “cuando se trata de activos fijos depreciables, la utilidad que resulta al momento de la enajenación deberá imputarse en primer término a la renta líquida por recuperación

de deducciones, depreciaciones o amortizaciones; donde el saldo de las utilidades constituye renta o ganancia ocasional según el caso” (Estatuto Tributario, 2018, Art. 90)

Sin embargo, la DIAN determina el valor real de la transacción, teniendo en cuenta que,

A partir del 1 de enero de 2019, no será constitutivos de costo de los bienes raíces, aquellos que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras, cuando el valor asignado por las partes difiera notoriamente del valor comercial de los bienes o servicios en la fecha de su enajenación o prestación, conforme a lo dispuesto en la normatividad. El funcionario que esté adelantando el proceso de fiscalización respectiva, podrá rechazarlo para los efectos impositivos; señalar un precio de enajenación acorde con la naturaleza, condiciones y estado de los activos; atendiendo a los requerimientos de la DIAN u otras entidades afines (Estatuto Tributario, 2018, Art. 90).

Por otra parte, se considera relevante mencionar el Estatuto Tributario, en su artículo 89 que relaciona la composición de la renta bruta, señalando que

Está constituido por la suma de los ingresos netos realizados en el año o periodo gravable que no hayan sido exceptuados expresamente en los artículos 36 a 57, 300 a 305 del ET; cuando la realización de tales ingresos implique la existencia de costos, la renta bruta está constituida por la suma de dichos ingresos menos los costos importables de los mismos. (Estatuto Tributario, 2018, Art. 89).

La Ley de Financiamiento de 2018, entró en vigencia desde el 1 de enero de 2019, modificando la forma de los tributos de los colombianos. Según el Ministerio de Hacienda las proyecciones esperan recaudar al menos 7.5 billones (Bancolombia, 2019).

Adicionalmente, se pretende impulsar la competitividad del país desde la simplificación de los trámites y su congelación de impuestos o sectores generadores de empleo. Es decir, la ley planteó un alivio en la carga tributaria que actualmente tienen las pymes, buscando con ello que sean capaces de emplear todos los días más colombianos (Duque, 2019, p. 1).

Así mismo, impulsar la economía naranja y el agro colombiano. No sobra indicar, que durante 5 años el impuesto de renta para los emprendimientos culturales, creativos y digitales que generan desarrollo social, será de 0 pesos; y la exención será de 10 años para los que realice inversiones productivas en el campo colombiano y generan empleo formal de calidad en las zonas rurales del país.

En este contexto, la Ley de Financiamiento abarca todas las regiones del país recibirán más recursos provenientes de regalías, y donde el monto de inversiones pasará de \$8.5 billones a \$12.6 billones, un crecimiento del 47%. También se destaca que con respecto al impuesto de renta del 27% para mejorar inversiones; teniendo en cuenta también llevar la tarifa del impuesto de renta al 30% en el año 2022; mayor prisión y sanciones a los evasores (Bancolombia, 2019).

La clave sobre el impuesto de la renta para personas naturales; introducidas en la reforma, el gobierno espera recaudar \$1.9 billones para el financiamiento de la Nación. Donde el

artículo 26 de la Ley 1943 de 2018 modificó el artículo 241 del ET y estableció las nuevas tarifas para las personas naturales; los rangos en UVT de 0 desde 1.090 su tarifa marginal corresponde al 0% del impuesto; mayor de 1.090 hasta 1.700 UVT, la tarifa marginal es equivalente a 19%; es decir, base gravable en UVT menos 1.090 UVT por el 19%; mayor de 1.700 UVT hasta 4.100 UVT tarifa marginal del 28% (base gravable en UVT menos 1.700 UVT), por 28% más 116 UVT. Mayor de 4.100 a 8.670 UVT el 33% (base gravable en UVT menos 4.100 UVT), por 33% más 788 UVT; mayor de 8.670 UVT a 18.970 UVT, el 35% (impuesto correspondiente a base gravable en UVT menos 8.670 UVT), por 67% más 5.901 UVT; mayor de 31.000 UVT en adelante el 39% (base gravable en UVT menos 31.000 UVT) por 39% más 10.352 UVT (Bancolombia, 2019).

En este sentido, la determinación cedular apareció en el ET de 2016 con el objeto de simplificar la declaración de renta a las personas naturales, mecanismos que eliminan el Impuesto Mínimo Alternativo Nacional (IMAN), y el Impuesto Mínimo Alternativo Simplificado (IMAS), para crear una determinación cedular que permita clasificar los ingresos según su origen, obtener la renta líquida cedular. En el 2016 estaba compuesto por cinco cédulas establecidas así: Renta de trabajo de pensiones, de capital, no laborales, dividendos y participaciones; finalmente el gravamen será el resultado de la renta líquida que arroje cada una de ellas siguiendo las directrices del artículo 26 del ET; a partir del artículo 34 de la Ley 1943 de 2018, que modificó el artículo 383 del ET (Bancolombia, 2019).

A continuación, se establecen recomendaciones respecto de las medidas de control

declarado en la venta de bienes inmuebles, para garantizar el recaudo correcto del impuesto de renta o ganancia ocasional sea el caso.

5. Recomendar medidas de control del valor declarado en la venta de bienes inmuebles, para garantizar el recaudo correcto del impuesto de renta o ganancia ocasional según sea el caso

Con los constantes cambios al artículo 90 del E.T., por las Reformas Tributarias, en lo que va recorrido del milenio y su correspondiente incremento en los ingresos tributarios del gobierno nacional, con los índices de pobreza del país, se establece un análisis documental a partir de la información establecida por los diferentes organismos estatales que tienen injerencia en la temática abordada; permitiendo mostrar los cambios introducidos en dichas reformas en los que ha logrado incrementar los ingresos tributarios, donde se evidencia inclusión o exclusión de los diferentes sectores económicos en cada una de sus actividades, y que para el caso particular hace alusión al proceso de control declarado en la venta de bienes inmuebles en Colombia.

Queda claro, que el éxito del recaudo de impuestos territoriales (predial) y nacionales (renta o ganancia ocasional según sea el caso), hace necesario la inversión en tecnología, personal, gestión administrativa y voluntad política que garantice la actualización de todos los bienes inmuebles existentes, bienes inmuebles nuevos en construcción para lograr el incremento de los ingresos del Estado basado en los principios constitucionales de equidad, progresividad e igualdad para todos los ciudadanos; es decir, que cada contribuyente debe contribuir al financiamiento del gasto e inversión pública de acuerdo a la capacidad económica representada

en este caso en la propiedad de bienes inmuebles. De esta manera, dándole el correcto manejo y destino a estos recursos se verán directamente invertidos en garantizar a la población el derecho a la educación, salud, recreación, infraestructura que mejoran la calidad de vida de la población con menos oportunidad del país.

En este sentido, el presente trabajo tiene como propósito recomendar como alternativas de solución la actualización eficaz y eficiente por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), como entidad gubernamental de carácter nacional que se encarga de toda la administración catastral y del control de más de siete millones de parcelas y catastros municipales en ciudades como Cali y Medellín, un sistema departamental en Antioquia y el Distrito Capital de Bogotá (Bustamante y Gaviria, 2018).

En ese mismo sentido, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) ejerce autoridad catastral en todo el país, encargándose de los procesos para establecer los protocolos, actualizar y mantener los catastros, en los cuales se guarda en base de datos toda la información de los bienes inmuebles relacionada con su realidad física, económica y jurídica de los mismos. Con la obligación constitucional de actualizar la información catastral máximo cada cinco años, identificando los cambios físicos y jurídicos, cambios de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado que hacen que los bienes inmuebles se vean afectados positiva o negativamente.

Es importante indicar que la administración de catastro en el contexto colombiano, es fundamental para autoridades de las distintas instancias del Sistema Político – Administrativo en

el país; teniendo en cuenta que se rige por las normas técnicas establecidas en la Ley 14 de 1983 que siguen las directrices de la Federación Internacional de Agrimensores (FIG), consistente en profesionales cualificados académica y conocimientos posteriores asesoran sobre el manejo, uso del suelo y de la propiedad, a nivel urbano como rural, los servicios que los apoyan relacionan las economías de construcción, manejo, mantenimiento, adquisición, disposición; la FIG fue fundada en 1878 en París, Francia; agrupando federaciones de Asociaciones Nacionales y es el único cuerpo internacional que representa a todas las disciplinas de agrimensores (Bustamante y Gaviria, 2018).

En este sentido es importante indicar que a nivel local la ciudad de Villavicencio mediante el IGAC realizo la última actualización catastral en el año 2008 en la vigencia para el año 2009 con 51.584 predios rurales y 1.747 predios en corregimientos, de igual manera la última actualización catastral urbana se dio en el año 2011 correspondiente a la vigencia a partir del año 2012 con 141.266 predios registrados, estableciendo una estimación aproximada de avalúo del 55% del valor comercial de la época, en la actualidad año 2019 el avalúo catastral para predios nuevos esta sobre una estimación aproximada del 40% del valor comercial del inmueble (Hernández, 2019).

Teniendo en cuenta lo anterior, la ciudad de Villavicencio está en mora de realizar la nueva actualización catastral, en el entendido que debe realizarse cada 5 años con el objetivo de garantizar la inclusión de nuevos predios, actualizar los existentes y garantizar una base de datos que pueda generar la certeza a las autoridades municipales el cobro del impuesto predial basado en los principios constitucionales de la igualdad y progresividad de los ciudadanos. Las estadísticas que

maneja el IGAC Villavicencio mediante su dirección territorial, refleja claramente la fuerte recesión económica que se está presentando en el país, donde la finca raíz no es ajena y sufre la peor parte ya que la demanda de bienes inmuebles es inferior a la oferta generando una disminución del valor comercial de los mismos.

En este contexto, el país está dejando de percibir recursos importantes por concepto de renta o ganancia ocasional según sea el caso, por la falta de compromiso, liderazgo, inversión, tecnología por parte de nuestros gobernantes de turno; recursos que pueden reflejarse en inversión social, infraestructura, educación, salud, vivienda, dando a la población una mejor calidad de vida y oportunidades de alcanzar las metas propuestas por cada ciudadano, ya sean, personales o profesionales. Todo se enmarca en un círculo vicioso donde los partidos, familias y apellidos que han gobernado la nación no quieren dejar el poder y, definitivamente la actualización catastral cada cinco años no es popular (votos) y trae consigo mayor valor en los impuestos por parte del contribuyente, teniendo en cuenta que la propiedad raíz gana valorización año tras año. Para concluir, necesitamos un estado comprometido en la búsqueda de los recursos necesarios para tener una economía dinámica, fuerte, con índices de desempleo menores y mayor formalidad; recursos que se pueden encontrar en una excelente actualización catastral, que exige inversión y voluntad política, pero a mediano plazo se verá reflejado en el recaudo de impuestos de renta o ganancia ocasional según sea el caso. Inicialmente esta medida no será popular, pero con resultados por parte del estado en brindar mejor condiciones y oportunidades a los ciudadanos, el contribuyente realizara su aporte de acuerdo a su capacidad económica, patrimonio, partiendo de los principios constitucionales de equidad, progresividad y justicia.

Conclusiones

Teniendo en cuenta el análisis del proceso de control del valor declarado en la renta de bienes inmuebles en Colombia, y con base en los objetivos específicos, que hacen alusión al analizar el proceso evolutivo que ha tenido el artículo 90 del ET en cuanto a la determinación de la renta bruta en la enajenación de bienes inmuebles en personas naturales (Estatuto Tributario, 2018, Art. 90). Asimismo, recomienda medidas de control del valor declarado en la venta de bienes inmuebles para garantizar el recaudo correcto del impuesto de renta o ganancia ocasional según sea el caso; se establece las siguientes conclusiones:

- a) Se realizó una reseña histórica de la evolución del artículo 90 del ET, destacando cada una de las modificaciones que se llevaron a cabo hasta la Ley 1943 del 28 de diciembre de 2018.
- b) Teniendo en cuenta la Ley 1943 de 2018 (Ley de Financiamiento), el gobierno nacional realizó un control más efectivo en la venta de bienes inmuebles, en el entendido que obliga a las partes mediante declaración juramentada que los términos de negociación y valor del inmueble están de acuerdo a la realidad convenidas.
- c) Es importante que todos los municipios en el contexto geográfico colombiano, tenga en cuenta la actualización catastral permanente (máximo 5 años), que le permita una base de datos actualizada garantizando el correcto recaudo del impuesto de renta o ganancia ocasional según el caso, partiendo de los principios constitucionales de justicia, progresividad y equidad para todos los ciudadanos.

Referencias bibliográficas

Bancolombia (2019). *7 claves para entender la Ley de Financiamiento*. Obtenido en:

<https://www.grupobancolombia.com/wps/portal/negocios-pymes/actualizate/legal-y-tributario/ley-financiamiento>

Bustamante, L. y Gaviria, N. (2018). *Ejemplo de un catastro multifuncional*. En: Smolka, M. y Mullahy, L. (Ed). *Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina*. (Capítulo 3) Estados Unidos: Editorial Lincoln Institute of Land Policy.

Colombia, Estatuto Tributario (ET). (Diciembre 28 de 2018).Artículo 90. Obtenido de: <https://estatuto.co/>

Constitución Política de Colombia (Const). (Junio 13 de 1991). Segunda edición. Bogota. Editorial Legis. Obtenido en: http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/constitucion_politica_1991.html

Decreto 3496 (Diciembre 26 de 1983). *Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 14 de 1983 y se dictan otras disposiciones*. Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Diario Oficial. 36.441. Obtenido de: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1564>

Duque, I. (2019). En: Bancolombia (2019). *7 claves para entender la Ley de Financiamiento*. Obtenido en: <https://www.grupobancolombia.com/wps/portal/negocios-pymes/actualizate/legal-y-tributario/ley-financiamiento>

Hernández, T. (2019). Entrevista. Asesor Dirección Territorial IGAC, Villavicencio.

Ley 14 (Julio 6 de 1983). *Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y dictan otras disposiciones*. Diario Oficial: 36.288. Obtenido de:

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=267>

Ley 1819 (Diciembre 29 de 2016). *Por medio de la cual se adopta una reforma tributaria estructural, se fortalecen los mecanismos para la lucha contra la evasión y la elusión fiscal, y se dictan otras disposiciones.* Diario Oficial. 50.101. Obtenido de: https://www.bdo.com.co/getattachment/7e8b1816-876e-456e-b4ff-0069bbd6ccf7/20170331_BDO-TAX-REFORMA-TRIBUTARIA-LEY-1819-2016.pdf.aspx?lang=es-CO

Ley 1943 (Diciembre 28 de 2018). *Por la cual se expiden normas de financiamiento para el restablecimiento del equilibrio del presupuesto general y se dictan otras disposiciones.* Diario Oficial: 50.820. Obtenido de: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1943_2018.html

Ley 223 (Diciembre 22 de 1995). *Por la cual se expiden normas sobre racionalización tributaria y se dictan otras disposiciones.* Diario Oficial. 42.160. Obtenido de: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0223_1995.html

Ley 44 (Diciembre 18 de 1990). *Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias.* Diario Oficial. 39.607. Obtenido de: [http://www.catastrolatino.org/documentos/foros_tematicos_IGAC/foro%20I/legislacion/adjuntos%20colombia/LEY_44_1990\[1\].pdf](http://www.catastrolatino.org/documentos/foros_tematicos_IGAC/foro%20I/legislacion/adjuntos%20colombia/LEY_44_1990[1].pdf)

Ley 48 (Marzo 23 de 1887). *Por medio de la cual surge el impuesto predial.* Diario Oficial. 6.997. Obtenido de: <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1822512>

Ley 863 (Diciembre 29 de 2003). *Por la cual se establecen normas tributarias, aduaneras, fiscales y de control para estimular el crecimiento económico y el saneamiento de las finanzas*

públicas. Diario Oficial. 45.415. Obtenido de:

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0863_2003.html

Resolución 70 (febrero 4 de 2011). *Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral.* Instituto

Geográfico Agustín Codazzi. Obtenido de:

http://www2.igac.gov.co/igac_web/normograma_files/RESOLUCION_70_2011.pdf