

**Diagnóstico Sobre La Importancia Del Control Fiscal Ejercido Por Las
Contralorías Municipales Y Distritales En La Gestión Y Recaudo Del
Impuesto Predial En Colombia.**

**Edgar Ivàn Bernal Caro
Shirley Fabiana García García**

**Universidad Santo Tomás De Aquino
Especialización En Auditoria Y Aseguramiento De La Información
Tunja
2021**

Tabla de contenido

Título	3
Resumen.....	3
Palabras Clave	3
Abstract	4
Keywords.....	4
Introducción	5
Objetivo general.....	6
Objetivos específicos	6
Metodología	7
Marco Normativo	8
Resultados	14
Conclusiones	26
Referencias.....	28

Título: Diagnóstico Sobre La Importancia Del Control Fiscal Ejercido Por Las Contralorías Municipales Y Territoriales En La Gestión Y Recaudo Del Impuesto Predial En Colombia

Resumen

Desde el inicio de la constitución política de Colombia de 1991, el control fiscal ha sido muy cambiante y complejo, por lo que conlleva a tener ciertos vacíos en el sistema y tener un riesgo de corrupción bastante alto en el país. Como resultado de esto, el estado busca combatir la problemática de control fiscal y corrupción que aqueja a toda una nación.

Es por esto, que se crean las entidades encargadas del control fiscal municipales y territoriales tal y como lo son las Contralorías, estas forman un papel muy importante ya que son las encargadas de la gestión y el recaudo de los impuestos. Por consiguiente, las entidades buscan mejorar los controles y técnicas implementadas en los modelos de control fiscal para todos los fondos públicos. Para finalizar se pretende verificar la importancia y el cumplimiento de las políticas en los controles fiscales en el país.

Palabras Clave: Control fiscal, Vigilancia Fiscal, Gestión Fiscal, Gestión, Recaudo, Impuesto predial, Políticas Fiscales

Abstract

Since the beginning of Colombia's political constitution in 1991, fiscal control has been very changing and complex, which leads to certain gaps in the system and a fairly high risk of corruption in the country. As a result of this, the state seeks to combat the problem of fiscal control and corruption that afflicts an entire nation.

This is why the entities in charge of municipal and territorial fiscal control are created, such as the Comptrollers' Offices, these form a very important role since they are in charge of managing and collecting taxes. Consequently, the entities seek to improve the controls and techniques implemented in the fiscal control models for all public funds. Finally, it is intended to verify the importance and compliance with the country's policies in fiscal controls in it.

Keywords: Fiscal control, management, collection, property tax, corruption, fiscal policies

Introducción

Los impuestos a la propiedad inmobiliaria son considerados como una de las principales fuentes de recursos en los gobiernos territoriales, sin embargo, se presentan algunas situaciones al interior de las administraciones tributarias territoriales que afectan la eficiencia en el recaudo por parte de los municipios. Durante los últimos años se han realizado varios estudios con el fin de analizar el comportamiento del impuesto predial en Colombia, lo cual ha llevado a establecer algunas propuestas para que la gestión del impuesto sea más eficiente y contribuyan al fortalecimiento de los recursos en las entidades territoriales.

En Colombia la función del control fiscal está asignado a la Contraloría General de la República y a las Contralorías Territoriales, quienes por mandato constitucional deben ejercer el control a la gestión fiscal realizada por las entidades públicas. Las Contraloría Territoriales realizan el control y la vigilancia fiscal de los departamentos, distritos y municipios y demás sujetos de control del orden territorial en relación con los recursos endógenos¹, por lo tanto, como resultado de las auditorías realizadas es posible determinar si las entidades territoriales han realizado de manera adecuada la gestión de recaudo del impuesto, y si existen otros factores que afecten la eficiencia del recaudo, lo anterior con el fin de lograr un mejoramiento en la gestión.

El presente artículo de revisión, tiene por objeto determinar si las Contralorías Municipales y territoriales están considerando en sus planes de vigilancia y control fiscal, la programación de auditorías a la gestión de recaudo y la recuperación de cartera del impuesto predial que han dejado de recibir de manera oportuna, y si estas han contribuido con el mejoramiento de la gestión en las entidades territoriales.

¹ Rentas de fuente propia o recursos propios de la Entidades Territoriales

Objetivo general

Realizar un diagnóstico sobre la importancia que le dan las contralorías distritales y municipales, a la programación de auditorías de la gestión y recaudo del impuesto predial en sus planes de vigilancia y control fiscal territorial, y la identificación de deficiencias en las administraciones tributarias distritales y municipales en la gestión de recaudo del impuesto.

Objetivos específicos

- Plasmar la contextualización del marco normativo aplicado al control fiscal en Colombia.
- Revisar el marco normativo aplicado al Impuesto Predial en Colombia.
- Analizar las contralorías municipales y distritales donde se realizaron auditorías en la gestión del recaudo del impuesto predial.
- Investigar las tarifas del impuesto predial aplicadas en los municipios en los cuales se realizaron auditorías al impuesto.
- Establecer si existen situaciones al interior de las administraciones tributarias municipales que inciden en el bajo recaudo del impuesto predial y si las contralorías han identificado estas situaciones.

Metodología

El presente artículo se realizó a través de una metodología descriptiva – analítica la cual consiste en realizar una contextualización normativa sobre el ejercicio del control y la vigilancia fiscal en Colombia, determinar la competencia de las contralorías municipales y distritales para ejercer control fiscal a la gestión tributaria realizada por las entidades territoriales y realizar un análisis del control fiscal realizado por las contralorías con el fin de determinar si dentro del ejercicio de control se identifican deficiencias en la gestión tributaria del recaudo del impuesto predial.

Así mismo, a través de la búsqueda de estudios realizados sobre el análisis de la situación actual del impuesto predial en Colombia, se han podido identificar las principales causas que han afectado la eficiencia en el recaudo del impuesto predial unificado y han afectado la adecuada gestión tributaria por parte de las administraciones tributarias locales, para lo cual, se consultaron informes técnicos en materia de impuestos realizados por expertos en los últimos años, entre los cuales encontramos el informe de la Comisión de Expertos para la Equidad y Competitividad Tributaria (2016), la cual se conformó en febrero de 2015 por el Gobierno Nacional, el Informe Final de la Comisión de estudio del sistema tributario territorial (2020) conformada el mes de junio de 2019 por el Gobierno Nacional, el Informe Nacional de Competitividad del Consejo Privado de Competitividad (2020) entidad sin ánimo de lucro fundada en el año 2006, el cual sirve como articulador e interlocutor entre el sector público, el sector privado, la academia y otras organizaciones interesadas en la promoción de la competitividad y las políticas públicas relacionadas, el documento realizado por el Banco Interamericano de Desarrollo titulado El potencial oculto factores determinantes y oportunidades del impuesto a la propiedad inmobiliaria en América Latina.

Marco Normativo

Vigilancia y Control Fiscal en Colombia.

La vigilancia y el control fiscal en Colombia está regulado por la Constitución Política de Colombia, la cual establece en el artículo 267 que, “son una función pública que ejercerá la Contraloría General de la República, la cual vigila la gestión fiscal de la administración y de los particulares o entidades que manejen fondos o bienes públicos” (Constitucion Politica de Colombia, 1991), el artículo 272 establece que, “la vigilancia de la gestión fiscal de los departamentos, distritos y municipios donde haya contralorías, corresponde a estas en forma concurrente con la Contraloría General de la República”, por lo tanto “los contralores departamentales, distritales y municipales ejercerán, en el ámbito de su jurisdicción las funciones atribuidas al Contralor General de la República” (Constitucion Politica de Colombia, 1991); por su parte la ley 610 de 2000 “Por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías”, define la gestión fiscal como el “conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendiente a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales” (Ley 610, 2000) art.3 .

De acuerdo con la Guía de Auditoria Territorial en el marco de las normas internacionales ISSAI², las contralorías deben elaborar un Plan de Vigilancia y

² Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores emitidas por la INTOSAI (Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores)

Control Fiscal Territorial, en el cual se establece la programación de las auditorías a sujetos de vigilancia y control fiscal a realizar cada año, en este plan se definen los sujetos de vigilancia y control que serán auditados, el tipo de auditoría, el objetivo general y el asunto o materia a auditar, de acuerdo con la priorización previa que se haya determinado.

Los resultados de cada auditoría se comunican al sujeto vigilado a través del informe de auditoría, este informe debe contener los hallazgos que se hayan configurado durante el proceso auditor, los cuales deberán estar debidamente sustentados con evidencia suficiente y competente. A partir del resultado de la auditoría y una vez comunicado el informe al sujeto de control, este deberá elaborar un plan de mejoramiento en el cual se establezcan las acciones que atiendan las deficiencias señaladas en el informe, con el fin de contrarrestar las causas de los hallazgos establecidos.

Impuesto Predial

El artículo 317 de la Constitución Política de Colombia establece que solo los municipios podrán gravar la propiedad del inmueble, la Ley 34 de 1920 fija una tarifa del 2 por mil, la cual fue incrementada en dos puntos durante los años cuarenta, la ley 14 de 1983 “Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones” estableció un reajuste sobre los avalúos catastrales, en las autoridades catastrales la función de formación, actualización y conservación de los catastros, así mismo delegó en los Concejos Municipales la fijación de las tarifas del impuesto predial las cuales podían estar entre el 4 y el 12 por mil (Ley 14, 1983), la Ley 75 de 1986 “Por la cual se expiden normas en materia tributaria, de catastro, de fortalecimiento y democratización del mercado de capitales, se conceden unas facultades extraordinarias y se dictan otras disposiciones” realiza algunas modificaciones a la ley 14 de 1983, estableciendo periodos a las autoridades catastrales para la formación y actualización de los catastros (Ley 75, 1986), la Ley 44 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”, crea el impuesto predial unificado, fusionando el impuesto predial, el impuesto de parques y arborización, el impuesto de estratificación socioeconómica y la sobretasa de levantamiento catastral, además establece que la base gravable será el avalúo catastral o el auto avalúo en los casos que haya declaración anual y fija las tarifas que pueden oscilar entre el 1 por mil y el 16 por mil del avalúo (Ley 44, 1990), la ley 1450 de 2011 “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010 – 2014”, en su artículo 23 modifica el artículo 4 de la ley 44 de 1990 en el cual establece que la tarifa del impuesto predial unificado será fijada por los respectivos Concejos Municipales y Distritales y oscilará entre el 5 y el 16 por mil del avalúo, para los inmuebles urbanos con destino habitacional o rural con destino agropecuario estratos 1,2 y 3 y precio inferior a 135 SMMLV a partir del año 2012 la tarifa será entre el 1 y el 16 por mil, para los terrenos urbanizables no urbanizados y los urbanizados no edificados podrán tener tarifas superiores sin que excedan del 33 por mil (Ley 1450, 2011).

Estudios realizados sobre la situación del impuesto predial en Colombia.

Según lo expuesto en el libro “El potencial oculto. Factores determinantes y oportunidades del impuesto a la propiedad inmobiliaria en América Latina. BID³”, para determinar el valor del recaudo del impuesto predial se puede utilizar la siguiente fórmula: Recaudación actual del IPU = (Valor actual de las propiedades) * (Tasa efectiva), sin embargo este resultado puede estar afectado porque el número de propiedades que pagan el impuesto a la propiedad es menor que el número real de las propiedades que existen, porque no están registradas o porque no pagan el impuesto o el avalúo de la propiedad, no corresponde con su valor real o un valor cercano al del mercado (Jaime Bonet et al, 2014). Establecieron que existen cinco elementos que pueden tener un impacto positivo significativo en la recaudación del IPU: Los sistemas de información o difusión de la información, ya que estos constituyen una herramienta útil para mejorar el recaudo y resultan esenciales para la comprensión y aceptación del tributo entre los ciudadanos, la modernización de

³ Banco Interamericano de Desarrollo

la recaudación la cual es esencial para poder contar con herramientas y procedimientos adecuados para llevar a cabo el proceso de recaudo del IPU como es el caso de sistemas para emitir facturas y recaudar los impuestos, la cultura de pago entre los ciudadanos el cual es un factor que contribuye a los bajos ingresos del impuesto predial por lo tanto para mejorarla se puede motivar a los ciudadanos a pagar impuestos o aumentar el costo individual de no pagar, la economía política local ya que se encontraron diferencias en los puntos de vista de las autoridades administrativas y legislativas en cuanto a la gestión del IPU, ya que las autoridades administrativas buscan fortalecer la gestión de recaudo del impuesto y para la autoridad legislativa prefiere incentivar el recaudo con mecanismos distintos que no sean por cambios en las tasas o la actualización catastral, el capital humano de la oficina de impuestos se considera otra de las limitaciones por cual se pagan a consultores externos para llevar a cabo la recaudación coercitiva o cobro coactivo de los impuestos porque los empleados actuales no conocen los procedimientos, debido a lo anterior los funcionarios públicos de las oficinas de impuestos posean un conocimiento sobre los procedimientos y las leyes en materia de impuestos locales, así como sobre los procesos administrativos y de gestión necesarios para su recaudación lo cual se puede lograr a través de capacitación del personal.

Dentro de las conclusiones del estudio realizado, se estableció que existe ineficacia en la recaudación del impuesto, en el campo administrativo se debe a la falta de sistemas de información y unidades de recaudo modernos, así mismo a la falta de capacitación del capital humano, de otra parte, se debe fortalecer la cultura de pago entre los ciudadanos.

En el Informe final presentado al Ministro de Hacienda y Crédito Público, por la Comisión de expertos para la equidad y la competitividad tributaria, en el avalúo se integran tres aspectos: el jurídico que se refiere a poseer la tradición del inmueble mediante la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos, el físico que corresponde a la formación, actualización y conservación catastral y el económico a través del avalúo catastral de los bienes. La tarifa promedio para las ciudades de categoría especial (Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena y

Bucaramanga) con más de 500.000 habitantes y más de 400.000 SMMLV de ICLD en la cuales están el 29,7% de los predios del país, el 61,4% del avalúo catastral y el 58,9% del recaudo del impuesto predial, tienen una tarifa efectiva promedio del 5,5 por mil, mientras que los municipios con menos de 10.000 habitantes y / o menos de 15.000 SMMLV de ICLD están más del 50% de los predios del país, la tarifa promedio es del 5,1 por mil, por otro lado las tarifas nominales son fijadas por los respectivos concejos municipales a iniciativa de la administración municipal, las cuales deben ser fijadas de manera diferenciada y progresiva, para lo cual se tiene en cuenta el estrato, usos del suelo en el sector urbano, la antigüedad de la formación o actualización del catastro (Bonilla et al, 2015).

La liquidación del impuesto predial se realiza con base en el avalúo catastral y la tarifa, sin embargo no existe un procedimiento uniforme en los municipios para la liquidación y cobro del impuesto ya que “algunos facturan, otros emiten recibos, y otros simplemente le cobran a quien se acerca a pagar”, presentándose falta de gestión en la administración del impuesto y se presenta cartera por cobrar muy alta; otro factor que afecta la gestión de la administración del impuesto es que en los municipios pequeños no se cuenta con una adecuada sistematización para la liquidación y cobro.

En el Informe Final de la Comisión de estudio del sistema tributario territorial (2020), en el año 2019, el recaudo por impuesto predial a nivel nacional fue de \$ 8,7 billones representando alrededor de 0,8% del PIB, el cual corresponde al 34% de los ingresos tributarios municipales y representa el 24% del total del recaudo subnacional, según los cálculos de la Dirección de Apoyo Fiscal con base en los formulario FUT de las Secretarías de Hacienda, en promedio para el año 2018 el 90% del recaudo corresponde a vigencia actual y el 10% a vigencias anteriores, en cuanto al recaudo per cápita en las ciudades es superior a doscientos mil pesos, en municipios intermedios y rurales son inferiores a sesenta y cinco mil pesos. La fórmula para determinar la tasa efectiva de recaudo o recaudo efectivo, se hace a través de la relación entre el recaudo por impuesto predial y el avalúo catastral, sin

embargo, en esta fórmula captura el efecto de descuentos, exenciones y el fenómeno de la evasión, en Colombia estas tarifas efectivas están por debajo del 6 por mil. Si bien existen deficiencias en cuanto a la desactualización de la información catastral, la Comisión considera que es “fundamental la gestión efectiva del tributo para aumentar el recaudo predial” ya que en la actualidad se encuentran ciertas limitantes en la administración de impuestos territoriales, por lo cual entre las recomendaciones para mejorar la gestión tributaria están la creación de un estatuto tributario territorial, la obtención de una información oportuna y de calidad, el fortalecimiento de capacidad institucional local a través de procesos de formación del capital humano para la administración, simplificación de procedimientos a través de la implementación de sistemas de pre liquidación para facilitar el trabajo a los contribuyentes, fortalecimiento de canales no presenciales de declaración y liquidación de obligaciones tributarias.

El Consejo Privado de Competitividad (2020) en el Informe Nacional de Competitividad expone unas recomendaciones para mejorar la eficiencia en la gestión de los impuestos territoriales, como mejorar la gestión tributaria de los entes territoriales con base en las recomendaciones de la Comisión de Estudio del Sistema Tributario Territorial, con respecto al impuesto predial proponen la implementación del catastro multipropósito, actualización del catastro cada cuatro años y modificación de tarifas rurales en predios con sub utilización del suelo, implementar una política integral de recursos humanos y fortalecer la infraestructura tecnológica de los entes territoriales, para los funcionarios de las entidades territoriales que ejerzan funciones de Administración Tributaria, en temas como administración y gestión del recaudo territorial, esto con el fin de mejorar las deficiencias en los procesos administrativos de recaudo de los entes territoriales.

Resultados

Para tener un contexto sobre la priorización que las contralorías distritales y municipales le dan a la programación de auditorías al impuesto predial en sus planes de auditoría de cada vigencia se consultaron en la página web de las treinta y tres contralorías Distritales y Municipales, los planes realizados por las contralorías para la vigencia 2020, donde se pudo identificar que la Contraloría de Bogotá D.C. programó realizar auditoría al impuesto predial unificado omisos e inexactos, con el fin de analizar la liquidación del IPU de la vigencia fiscal, para determinar si existen contribuyentes que están evadiendo dicho impuesto, así mismo se programó auditoría para realizar análisis de los aspectos físico, jurídico económicos y fiscal de los procesos de actualización y conservación catastral en relación con el impuesto predial unificado, lo anterior teniendo en cuenta que en auditorías anteriores se han detectado falencias dentro de los procesos de actualización y conservación catastral que han afectado de manera directa la base para liquidar el Impuesto Predial Unificado, la Contraloría general de Santiago de Cali programó auditoría especial al esfuerzo fiscal del recaudo del impuesto predial unificado con el fin de evaluar la gestión fiscal de la determinación, liquidación y recaudo del impuesto predial unificado, la Contraloría Municipal de Montería se programó Auditoría gubernamental con enfoque integral modalidad especial a la Secretaria de Hacienda del Municipio de Montería sobre la administración, liquidación y recaudo del Impuesto Predial Unificado, la Contraloría Municipal de Pereira programó auditoría a los ingresos por concepto de impuestos del municipio, haciendo especial énfasis en la cartera, la Contraloría Municipal de Villavicencio programó Auditoría gubernamental modalidad especial a la Secretaria de Hacienda, realizándose auditoría al subproceso de la Dirección de Impuestos Municipales, en el cual se evaluó el procedimiento correspondiente al impuesto predial unificado, y en la Contraloría Municipal de Tunja, se programó auditoría especial a los impuestos predial unificado e industria y comercio vigencia 2019.

Teniendo en cuenta las seis contralorías que programaron la realización de auditorías al impuesto predial, se realizó un análisis sobre las tarifas aplicadas en cada una de las ciudades en donde se obtuvo lo siguiente:

Bogotá D.C: Por medio del Acuerdo No. 648 de 2016 del Concejo de Bogotá. Por el cual se simplifica el sistema tributario distrital y se dictan otras disposiciones, se realiza modificación de las tarifas del impuesto predial a partir del año 2017 las cuales se establecen teniendo en cuenta el avalúo catastral y éste se ajusta cada año con el porcentaje correspondiente a la variación anual del índice de precios de vivienda nueva (IPVN) del DANE.

Para predios de uso residencial de los estratos 1, 2 y 3 con avalúo inferior a 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes tienen tarifas preferenciales entre el 1 y el 3 por mil, para los demás predios residenciales urbanos y no residenciales se aplican 30 tarifas diferenciales según rangos de avalúos catastrales siendo la mínima para el rango de 0 a \$ 93.076.000 con una tarifa del 5,5 por mil, y la máxima tarifa para el rango de \$ 1.200.000.001 hacia adelante con una tarifa del 11,3 por mil, para predios de uso comerciales con avalúo menor a 174 millones la tarifa es del 8 por mil y para más de 174 millones el 9,5 por mil, Financieros el 16 por mil de cualquier avalúo, para industrial de bajo impacto, medio impacto y alto impacto tarifas del 8,5, 9 y 10 por mil respectivamente, depósitos y parqueaderos hasta 30 m2 y avalúo más de \$ 4.136.000 el 8 por mil, Dotacionales de propiedad de particulares el 6,5 por mil y de entes públicos el 5 por mil, Urbanizables no urbanizados y urbanizables no edificados con avalúo menor o igual a \$ 30.200.000 el 12 por mil y mayor a este avalúo el 33 por mil, propiedad rural destinada a la actividad agropecuaria el 4 por mil, no urbanizables el 5 por mil, rurales de menos de 135 SMMLV el 4 por mil y de más de este avalúo el 6,5 por mil.

Cali: Según el Decreto extraordinario No. 411. 020. 0259 de 2015 de la Alcaldía de Santiago de Cali. Por el cual se compilan los acuerdos 0321 de 2011, 0338 de 2012, 0339 de 2013, 0346 de 2013, 0357 de 2013 y el 0380 de 2014 que conforman el Estatuto Tributario Municipal, en su artículo 24 se establecen las siguientes tarifas: para uso residencial las tarifas se aplican por estratos siendo la tarifa más baja del 4 por mil para estrato 1 y la más alta para estrato 6 del 14 por mil, para uso industrial

y comercial tarifas del 14,5 y el 16 por mil, Salud 14,5 por mil, cívico 10 por mil, recreacional 14,5 por mil, rural del 4 y 6 por mil según la extensión.

Montería: El Acuerdo 078 de 2017 del Concejo Municipal de Montería. Por medio del cual se modifica al Estatuto Tributario Municipal de acuerdo con las normas tributarias vigentes, en especial la ley 1819 de 2016. De igual manera se hace una recopilación de acuerdos municipales con incidencia en el sistema tributario municipal, pero que había sido promulgados con posterioridad al acuerdo 053 de 2012 (Actual Estatuto de Rentas Municipales), en su artículo 24 establece las tarifas a aplicar a partir del año 2018 en las cuales encontramos: para predios urbanos uso Habitacional por estratos siendo al tarifa más baja el 2 por mil para estrato 1 y la más alta el 12 por mil para estrato 6, industrial, comercial, salubridad, recreacional, religioso, servicios especiales el 12 por mil, agropecuario, pecuario, institucional, minero, agrícola, agroindustrial, forestal y edificaciones que amenacen ruina el 16 por mil, cultural y educativo el 10 por mil, urbanizable no urbanizado y urbanizado no construido el 25 por mil, no urbanizable el 5 por mil, predios rurales menores a 5 hectáreas el 2 por mil, parcelas, fincas de recreo, condominios, conjuntos residenciales o urbanizaciones campestres el 12 por mil, predios rurales destinados a turismo, recreación, servicios e industria 13,5 por mil, uso mixto 16 por mil.

Pereira: El Acuerdo No. 29 de 2015 del Concejo Municipal de Pereira. Por medio del cual se adopta el Estatuto Tributario Municipal de Pereira, en su artículo 18 establecieron las tarifas a aplicar bajo los siguientes criterios: Para el sector urbano según el estrato siendo la tarifa más baja el 5 por mil para estrato 1 y la más alta el 14 por mil para estrato 6, lotes el 25 por mil, lotes con limitaciones en la construcción 5 por mil, establecimientos educativos privados, servicios de justicia, y de organismos de seguridad del estado el 7 por mil, financiero 16 por mil, para el sector rural predios agropecuarios según la extensión entre el 6 y el 12 por mil, no agropecuarios 14 por mil, establecimientos educativos privados, servicios de justicia, y de organismos de seguridad del estado el 7 por mil, predios con uso industrial, comercial y de servicios según la clasificación de 1 a 6 tarifas entre el 7 y

el 16 por mil, inmuebles urbanos con destino habitacional estratos 1, 2 y 3 con avalúo inferior a 135 SMMLV tarifas entre el 2 y el 7 por mil respectivamente, predios de conservación total y fachada 5 y 6 por mil respectivamente, y predios con áreas destinadas a conservación ambiental según extensión tarifas entre el 2,5 y el 10 por mil.

Villavicencio: El Acuerdo No. 393 de 2019 del Concejo Municipal de Villavicencio. Por medio del cual se establece el Estatuto de Rentas del Municipio de Villavicencio en su artículo 21 establecen las tarifas así: Para predios urbanos con destino vivienda se establece por valores de avalúos expresados en UVT y están clasificados en rangos de 1 a 6, en los cuales la tarifa más baja corresponde al rango 1 entre 0 a 539,8 UVT el 4 por mil y la tarifa más alta corresponde al rango 6 de mayores a 7.832,5 UVT en adelante la tarifa del 6,8 por mil, comercial, industrial, servicios y mixto el 6,5 por mil, financieras el 10,2 por mil, educación clínicas y culturas el 6 por mil, comunidades religiosas con actividades diferentes al culto, predios recreacionales y predios institucionales el 6,5 por mil, moteles, casinos juegos de suerte, discotecas el 9,8 por mil, para predios sin edificar según 15 y 21 por mil según extensión, lotes urbanos con limitaciones en su explotación económica 7,4 y 8,2 por mil; para predios rurales con destino vivienda se establece por valores de avalúos expresados en UVT y están clasificados en rangos de 1 a 6, en los cuales la tarifa más baja corresponde al rango 1 entre 0 a 190,4 UVT el 4,7 por mil y la tarifa más alta corresponde al rango 6 de mayores a 3.807,4 UVT en adelante la tarifa del 10,2 por mil, cultural y educativo 7,0 por mil, forestal y comercial 7,2 por mil, industrial y agroindustrial 7,7 por mil, recreación y turístico 9,2 por mil, servicios especiales 10 por mil, minero 11,2 por mil, moteles, casinos juegos de suerte, discotecas el 12 por mil, lotes con limitaciones a su explotación 4,9 por mil.

Tunja: El Acuerdo Municipal No. 0029 del 29 de diciembre de 2020 del Concejo Municipal de Tunja, modifica el Acuerdo 035 de 2018 Estatuto de Rentas del Municipio de Tunja, dentro del Título 3 Capítulo 1 se encuentra la normatividad correspondiente al impuesto predial unificado, las tarifas son establecidas de acuerdo al estrato, categorías y grupos; para el uso residencial, las tarifas oscilan

entre el 4.0 por mil para el estrato 1, hasta el 8.5 por mil para estrato 5, para uso comercial, industrial de servicios y financieros, se establecen de acuerdo a rangos de avalúos del predio y van desde el 5 por mil hasta el 15 por mil, para predios urbanos de uso mixto se establecen también por rangos de avalúos y también están entre el 5 por mil y el 15 por mil, edificaciones que amenacen ruina de acuerdo a rangos de avalúos y las tarifas están entre el 7 por mil y el 15 por mil, predios urbanizables no urbanizados por rangos de avalúos y tarifas entre 10.5 por mil y 20.5 por mil, urbanizados no edificados por rangos de metros cuadrados y tarifas del 11.5 por mil, 13.5 mil y 15.5 por mil, para predios de entidades públicas u oficiales nacionales o departamentales de uso institucional aplica la tarifa del 16 por mil, predios sujetos a condiciones de reservas viales o protección ambiental definidas en el POT aplica tarifa del 4 por mil; en cuanto los predios rurales están los predios con uso a la actividad agropecuaria por rangos de avalúos y las tarifas están entre el 4 por mil y el 9.5 por mil, para predios con uso de turismo aplica la tarifa del 13.5 por mil, para predios de usos mineros la tarifa del 10 por mil y para predios con uso de fincas de recreo, condominios, conjuntos residenciales cerrados y centros vacacionales la tarifa del 16 por mil.

Con base en la información anterior, se pudo determinar que en estas seis ciudades se aplican las tarifas al impuesto predial de acuerdo con lo establecido en la normatividad nacional vigente, sin embargo se pudo verificar que en cada una se utilizan parámetros distintos en la clasificación de los predios es así que unas ciudades fijan las tarifas por estratos socioeconómicos y otras por valores de avalúos catastrales, así mismo si bien las tarifas fijadas están dentro de los límites establecidos, cada ciudad tiene diferentes tarifas para cada categoría o clasificación de los predios.

Información financiera referente al impuesto predial

En los municipios en los cuales las contralorías realizaron auditoria al impuesto predial se verificó la información reportada en el Sistema Consolidador de Hacienda

e Información Pública - CHIP de la Contaduría General de la Nación en el formato del Formulario Único Territorial FUT - Ingresos de la vigencia 2020 por concepto de Impuesto predial unificado obteniéndose los siguientes datos:

Recaudo del Impuesto Predial frente a lo presupuestado (cifras en pesos colombianos)

Tabla 1. Recaudo del Impuesto Predial Vs lo presupuestado.

CIUDAD	PRESUPUESTADO	RECAUDADO	% RECAUDADO
BOGOTA	3.575.851.413.000	3.253.359.031.361	91%
CALI	626.487.905.551	665.769.998.828	106%
MONTERIA	43.912.963.049	46.644.148.622	106%
PEREIRA	106.907.486.395	116.620.923.443	109%
VILLAVICENCIO	69.535.869.910	64.649.035.634	93%
TUNJA	54.420.896.335	57.267.570.259	105%

*Fuente: FUT Ingresos año 2020
Elaboración propia*

Como se puede ver en la tabla anterior en términos generales las ciudades están cumpliendo con las metas de recaudo del impuesto predial proyectadas, adicionalmente se observa que el impuesto predial tiene una participación bastante representativa con respecto al total recaudado por ingresos tributarios así:

En Bogotá D.C. el porcentaje del recaudo del impuesto predial frente al recaudo efectivo de los ingresos tributarios corresponde al 44%, en Cali al 42%, en Montería al 39%, en Pereira al 38%, en Villavicencio al 43% y en Tunja al 50%.

Adicionalmente se consultó en la categoría de Información Contable Pública registrada en el formulario CGN2015 Saldos y Movimientos del periodo octubre a diciembre de 2020, el saldo final de las cuentas por cobrar por impuesto predial a 31 de diciembre de 2020:

Cuentas por cobrar de impuesto predial
(cifras en pesos colombianos)

Tabla 2. Cuentas por cobrar de impuesto predial

Ciudad	130507 Impuesto Predial Unificado
BOGOTA	597.729.386.807
CALI	1.222.333.937.531
MONTERIA	219.385.848.697
PEREIRA	85.797.116.946
VILLAVICENCIO	108.628.543.875
TUNJA	24.489.585.656

Fuente: CGN2015_001_SALDOS_Y_MOVIMIENTOS_CONVERGENCIA (OCT-DIC-202)

Elaboración propia

Se pudo determinar que el saldo de cartera por cobrar por concepto de impuesto predial tiene una alta representatividad con respecto al saldo de la cartera total por concepto de impuestos así:

En Bogotá D.C. el porcentaje de las cuentas por cobrar por concepto de impuesto predial frente al total de las cuentas por cobrar por Impuestos corresponde al 59%, en Cali al 81%, en Montería al 85%, en Pereira al 87%, en Villavicencio al 85% y en Tunja al 87%.

En cuanto a los resultados de la medición del desempeño municipal publicada en el portal territorial del Departamento Nacional de Planeación - DNP se obtuvieron las siguientes tasas efectivas de recaudo por cada mil pesos de avalúo para la vigencia 2019:

Tasas efectivas de recaudo por cada mil pesos de avalúo para la vigencia 2019

Tabla 3. Tasas efectivas de recaudo vigencia 2019

CIUDAD	TASA EFECTIVA DE RECAUDO 2019
BOGOTA	4,53
CALI	6,42
MONTERIA	3,28
PEREIRA	7,28
VILLAVICENCIO	3,49
TUNJA	4,67

Fuente: Resultados de Medición de desempeño Municipal 2019 (Portal Territorial – DNP)

Elaboración propia

Auditorías realizadas al impuesto predial

De acuerdo con la información consultada en las páginas web de cada contraloría, se pudo determinar que, de las 33 contralorías distritales y municipales, tan solo 6 contemplaron dentro de sus planes de auditoria realizar revisión a la gestión del impuesto predial obteniéndose los siguientes resultados:

Contraloría de Bogotá: Según el Informe Final de la Auditoria de Desempeño al “Impuesto Predial Unificado – IPU Omisos e Inexactos 2014” del periodo auditado 2014, realizado en el año 2020, dentro de los principales resultados de la auditoría realizada, se determinó que la Secretaría de Hacienda Distrital, presenta errores en las notificaciones de liquidaciones de aforo y emplazamiento por no declarar, actuaciones ineficaces por parte de la Administración Distrital en cuanto a la gestión de recaudo y control de los recursos del impuesto, deficiencias en las gestiones de cobro persuasivo y coactivo, ocasionado un detrimento patrimonial por valor de \$ 3.053.838.933, falta de gestión eficaz en el cobro de las declaraciones presentadas con inexactitud ocasionando un detrimento patrimonial por valor de \$ 3.608.113.641, falta de gestión eficaz en el cobro de las declaraciones presentadas

sin pago ocasionando un detrimento patrimonial por valor de \$ 734.349.801, falta de gestión eficaz en las acciones de cobro de un predio omiso ocasionando un detrimento patrimonial por valor de \$ 7.006.585.544

Contraloría de Santiago de Cali:

En el Informe Final de Auditoria Especial “Al esfuerzo fiscal del recaudo del Impuesto Predial Unificado – IPU en el Municipio de Santiago de Cali vigencias 2018 y 2019”, dentro de los principales resultados de la auditoría realizada, se determinó que en el Municipio de Santiago de Cali no hay una política de esfuerzo fiscal para el mejoramiento en el recaudo de los ingresos por impuesto predial, ya que el porcentaje de recaudo con respecto a lo facturado por los años 2018 y 2019 corresponde al 41,57% y 39,86% lo cual es una tasa muy baja de recaudo, se evidenciaron debilidades en la consolidación de la información de los expedientes que se encuentran en cobro persuasivo y coactivo, ya que existen documentos de los procesos en diferentes dependencias lo cual imposibilita seguir la trazabilidad en los procesos, hay deficiencia en el control de los términos de prescripción para la acción de cobro del impuesto y para el cumplimiento de los requisitos para aplicaciones de exenciones.

Contraloría de Montería:

En el Informe Definitivo de Auditoria Especial al “Impuesto Predial Unificado según clasificación demás predios rurales vigencias 2015 – 2019”, dentro de los principales resultados de la auditoría realizada, se determinó que hay diferencias entre la información del impuesto predial de la Secretaria de Hacienda y la base de datos del IGAC, la tasa de recaudo es relativamente baja; lo anterior teniendo en cuenta que por los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 el porcentaje de recaudo fue de 45,40%, 48,55%, 51%, 50,17%, 47,87% respectivamente, también se evidenciaron diferencias entre las tarifas aplicadas para la liquidación del impuesto predial, con respecto a lo establecido en el Estatuto de Rentas Municipal.

Contraloría Municipal de Pereira:

Si bien se programó la realización de la auditoria especial al recaudo de impuestos – Auditoria Ingresos por concepto de impuestos del municipio, haciendo especial énfasis en la cartera, mediante Resolución No. 310 de noviembre de 2020 se modificó el Plan General de Auditoria de la vigencia 2020, y se determinó no ejecutar esta auditoria en esa vigencia.

Contraloría Municipal de Villavicencio:

En el Informe Definitivo de Auditoria Gubernamental modalidad Especial “A la Secretaria de Hacienda de la Alcaldía Municipal de Villavicencio” vigencia auditada 2019, dentro de la auditoría realizada se hizo revisión al subproceso de la Dirección de Impuestos Municipales en el que se hizo evaluación al impuesto predial, no hubo hallazgos al respecto.

Contraloría Municipal de Tunja:

En el Informe Final de Auditoria Gubernamental modalidad Especial al “Impuesto Predial Unificado e Industria y Comercio vigencia 2019”, dentro de los principales resultados de la auditoría realizada, se estableció que con corte al 31 de diciembre de 2019 la Alcaldía de Tunja tenía una cartera por cobrar entre los años 2012 al 2019 por valor de \$ 51.176.398.564, en la cual se refleja que la cartera de mayor cuantía corresponde a la vigencia 2019 con un valor de \$ 17.011.866.863 correspondiente a 22.149 contribuyentes deudores del impuesto, así mismo determinó la contraloría que existe un alto porcentaje de cultura de no pago entre los contribuyentes del impuesto predial, lo anterior teniendo en cuenta que 3.849 contribuyentes adeudan las ocho vigencias por un suma total de \$ 15.825.584.298 correspondiente al 15% del total de contribuyentes deudores y al 31% del total de la deuda, 1382 adeudan 7 vigencias, 1334 adeudan 6 vigencias, 1734 adeudan 5 vigencias, 2088 adeudan 4 vigencias, 3050 adeudan 3 vigencias, 5707 adeudan 2 vigencias y 6828 adeudan 1 vigencia, así mismo se determinó que la entidad ha realizado una gestión de cartera inadecuada e inoportuna lo cual ha ocasionado que no se pueda cobrar la cartera dentro de los términos legales, ocasionando pérdidas

de ingresos tributarios para el municipio, de igual manera la contraloría estableció que se realizó una depuración de cartera incobrable entre los años 1988 al 2011 por valor de \$ 641.750.971.

Por otro lado, la Alcaldía de Tunja en respuesta a los hallazgos detectados establece las causas que se han obstaculizado la gestión de cobro como los son las deficiencias en el sistema de información presentándose situaciones como predios con contribuyente desactualizado, predios con contribuyentes sin número de identificación, predios con dirección errada, predios sin identificación de folio de matrícula, información que es suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC⁶ para la actualización de la información predial municipal.

Como se puede ver en la mayoría de los informes anteriores realizados por las Contralorías se pudo determinar que existen deficiencias en la gestión de recaudo del impuesto predial lo cual ha ocasionado en algunos casos pérdidas de recursos para las administraciones municipales.

Plan de Mejoramiento:

De acuerdo con la Guía de Auditoria Territorial en el Marco de las Normas Internacionales ISSAI, luego de obtener el resultado de las auditorías, el sujeto de Control debe elaborar un plan de mejoramiento, en el cual se atiendan las deficiencias obtenidas en el informe de las Contralorías y será reportado en el sistema de información que determine cada Contraloría, este sistema es de uso exclusivo cada Contraloría y de los Sujetos de Control de las mismas. La evaluación de los planes de mejoramiento será realizado por las Contraloría y se dejará el registro de la evaluación en los papeles de trabajo, dicha evaluación consiste en realizar determinar la efectividad en la implementación de las acciones realizadas por el sujeto de control para mitigar o solventar las causas que ocasionaron deficiencias evidenciadas durante la ejecución de la auditoria y plasmadas en el informe, adicional a lo anterior el Decreto 403 de 2020 “Por el cual se dictan normas

para la correcta implementación del Acto Legislativo 04 de 2019⁴ y el fortalecimiento del control fiscal” en su artículo 81 establece dentro de las conductas sancionables a los sujetos de control, omitir adelantar las acciones tendientes a subsanar las deficiencias asociadas a la gestión fiscal previamente señaladas por los órganos de control fiscal, a lo cual las contralorías pueden imponer sanciones como multas o suspensión del cargo de los servidores públicos que incurran en las conductas sancionables.

Teniendo en cuenta que los municipios a los cuales se les realizaron auditorías al impuesto predial, y en estas se determinaron hallazgos en los informes de auditoría, debieron haber suscrito los planes de mejoramiento correspondientes, se consultaron las páginas web de los municipios con el fin de obtener información publicada por los entes territoriales en relación con los planes de mejoramiento, no obstante de acuerdo con la Guía de Auditoría Territorial estos planes se deben reportar a las Contralorías en los sistemas que estas dispongan para cumplir con esta obligación. Debido a lo anterior, solamente la Secretaría de Hacienda Distrital de Bogotá, publicó en su página web el plan de mejoramiento suscrito de la auditoría de desempeño al Impuesto Predial Unificado – IPU Omisos e Inexactos” en el cual se observan un total de 11 acciones de mejora elaboradas por el sujeto de control, con el fin de subsanar y atender los resultados de la auditoría realizada.

⁴ Acto Legislativo 04 de 2019. Congreso de la República. “Por medio del cual se reforma el Régimen de Control Fiscal”

Conclusiones

- El marco normativo aplicado al control fiscal en Colombia surge como un mandato constitucional en el cual se le atribuye esta función a la Contraloría General de la República en su artículo 267, y a las contralorías territoriales en su artículo 272.
- El impuesto predial en Colombia está regulado por ordenamiento legal del orden nacional a través leyes de la República, el cual se rige por la ley 44 de 1990 y la ley 1450 de 2011, sin embargo, los concejos municipales tienen la facultad fijar las tarifas en los municipios, las cuales deben estar dentro del marco jurídico establecido.
- En cuanto al control fiscal ejercido por las contralorías territoriales en especial las contralorías distritales y municipales, se pudo establecer que en los planes de auditoria no se prioriza la programación de auditorías a la gestión del impuesto predial ya que de 33 contralorías municipales y distritales de acuerdo con los planes de auditoria realizados para el año 2020 consultados en las páginas web, se pudo establecer que solo seis contralorías programaron auditorías a la gestión del recaudo del impuesto predial durante la vigencia 2020.
- Como resultado de las auditorías realizadas a la gestión del recaudo del impuesto predial se puede establecer que en las contralorías han detectado deficiencias en la gestión de recaudo por parte de las administraciones tributarias municipales lo cual ha ocasionado pérdidas de recursos para los municipios, por lo tanto se concluye que es importante que las contralorías incluyan dentro de sus planes de vigilancia y control fiscal auditorías de este tipo, con el fin de evaluar la gestión de recaudo del impuesto predial y así como resultado del ejercicio auditor, a través de los planes de mejoramiento, se contribuya con el mejoramiento de la gestión de las administraciones territoriales, se fortalezcan las finanzas territoriales y se disminuya la cultura de no pago por partes de los contribuyentes.

- Se hizo revisión del sistema tarifario en las seis ciudades en la cuales las contralorías municipales y distritales realizaron auditorías al impuesto predial, en donde se encontró que estas se aplican de acuerdo al marco regulatorio nacional vigente, sin embargo, teniendo en cuenta la autonomía de cada municipio se aplican diferentes criterios para la clasificación de los predios y el establecimiento de las tarifas.
- Según los estudios técnicos realizados en materia de impuestos territoriales, y en lo referente con el impuesto predial se encontraron algunas situaciones al interior de las administraciones tributarias municipales que afectan la eficiencia en el recaudo del impuesto, esto se debe a falta de personal calificado o con conocimiento suficiente en la administración del impuesto y la gestión de recaudo, así mismo se presentan falencias en la gestión de recaudo del impuesto de los contribuyentes que no pagan el impuesto, de igual forma existen deficiencias en los sistemas de información que poseen las Secretarías de Hacienda, y la cultura de no pago que existe entre los ciudadanos.

Referencias

- Bonilla et al. (2015). *Comisión de Expertos para la Equidad y la Competitividad Tributaria*. Bogota D.C.
- Constitucion Politica de Colombia. (1991). Art 267. En *Constitucion Politica de Colombia* (pág. Art 267).
- Constitucion Politica de Colombia. (1991). *Constitucion Politica de Colombia*. Art 271.
- Jaime Bonet et al. (2014). *El potencial oculto Factores determinantes y oportunidades del impuesto a la propiedad inmobiliaria en América Latina* .
- Ley 14. (1983). *Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones*. Bogota D.C.
- Ley 1450. (2011). *Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010 – 2014*. Bogota D.C.
- Ley 44. (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*. Bogota D.C.
- Ley 610. (2000). *por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías*. Santa Fe de Bogotá, D. C: diario oficial 44133.
- Ley 75. (1986). *Por la cual se expiden normas en materia tributaria, de catastro, de fortalecimiento y democratización del mercado de capitales, se conceden unas facultades extraordinarias y se dictan otras disposiciones*. Bogota D.C.
- Bernal, F., Cifuentes, D., Lizarazo, L., Porto, I., & Ramos, J. (2020). *Informe nacional de competitividad 2020*. Consejo Privado de Competitividad.
- Acosta, O., Arango, C., Castaño, F., Escobar, D., Junguito, R., Sarmiento, P., Villa, A., Wiesner, Durna., & Gaviria, A. (2020). *Comisión de Estudio del Sistema Tributario Territorial*.
- Constitución Política de Colombia [Const]. Art. 267, 272, . 7 de julio de 1991 (Colombia).
- Ley 610 de 2000. *Por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías*. 15 de agosto de 2000. D.O. No. 44133.

Decreto 403 de 2020. Por el cual se dictan normas para la correcta implementación del Acto Legislativo 04 de 2019 y el fortalecimiento del control fiscal. 16 de marzo de 2020. D.O. No. 51258.

Acuerdo No. 648 de 2016 [Concejo de Bogotá]. Por el cual se simplifica el sistema tributario distrital y se dictan otras disposiciones. 16 de septiembre de 2016.
Decreto extraordinario No. 411. 020. 0259 de 2015 [Alcaldía de Santiago de Cali]. Por el cual se compilan los acuerdos 0321 de 2011, 0338 de 2012, 0339 de 2013, 0346 de 2013, 0357 de 2013 y el 0380 de 2014 que conforman el Estatuto Tributario Municipal. 06 de mayo de 2015.

Acuerdo 078 de 2017 [Concejo Municipal de Montería]. Por medio del cual se modifica al Estatuto Tributario Municipal de acuerdo con las normas tributarias vigentes, en especial la ley 1819 de 2016. De igual manera se hace una recopilación de acuerdos municipales con incidencia en el sistema tributario municipal, pero que había sido promulgados con posterioridad al acuerdo 053 de 2012 (Actual Estatuto de Rentas Municipales). 29 de diciembre de 2017.

Acuerdo No. 29 de 2015 [Concejo Municipal de Pereira]. Por medio del cual se adopta el Estatuto Tributario Municipal de Pereira. 19 de octubre de 2015.

Acuerdo No. 393 de 2019 [Concejo Municipal de Villavicencio]. Por medio del cual se establece el Estatuto de Rentas del Municipio de Villavicencio. 25 de noviembre de 2019

Acuerdo Municipal 0029 de 2020 [Concejo Municipal de Tunja]. Por el cual se modifica el Acuerdo 035 de 2018 Estatuto de Rentas del Municipio de Tunja. 29 de diciembre de 2020.

Contaduría General de la Nación. CHIP. https://www.chip.gov.co/schip_rt/index.jsf

Contraloría de Bogotá D.C. <http://www.contraloriabogota.gov.co>

Contraloría general de Santiago de Cali. <https://www.contraloriacali.gov.co/>

Contraloría Municipal de Montería. <https://www.contraloriamonteria.gov.co/>

Contraloría Municipal de Pereira. <https://www.contraloriapereira.gov.co/>

Contraloría Municipal de Villavicencio. <https://www.contraloriavillavicencio.gov.co/>

Contraloría Municipal de Tunja. <http://contraloriatunja.gov.co/>

Departamento Nacional de Planeación. Portal Territorial.

<https://portalterritorial.dnp.gov.co/AdmInfoTerritorial/MenuInfoTerrEstMDM>