

TÍTULO II

IMPUESTOS MUNICIPALES

CAPÍTULO 1

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

ARTÍCULO 12 - AUTORIZACIÓN LEGAL. El impuesto predial unificado, está autorizado por la Ley 44 de 1990 y Decreto 1421 de 1993, es el resultado de la fusión de los siguientes gravámenes:

- a. Impuesto predial. Regulado en el Código de Régimen Municipal adoptado por el Decreto 1333 de 1986. LA LEY 44/90 LO UNIFICA.
- b. Parques y arborización. Regulado en el Código de Régimen Municipal adoptado por el Decreto 1333 de 1986.
- c. Impuesto de estratificación socioeconómica. Creado por la Ley 9 de 1989.
- d. Sobretasa de levantamiento catastral. A la que se refieren las leyes 128 de 1941, 50 de 1984 y 9 de 1989.

ARTÍCULO 13 - DEFINICIÓN DE IMPUESTO PREDIAL. El impuesto predial unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción del municipio y se genera por la existencia del predio, independientemente de quién sea su propietario. No se genera el impuesto por los bienes inmuebles de propiedad del mismo municipio..

ARTÍCULO 14 - ELEMENTOS DEL IMPUESTO. Los elementos que los componen son los siguientes:

1. **BASE GRAVABLE.** La base gravable del impuesto predial unificado será el avalúo catastral resultante de los procesos de formación catastral, actualización, formación y conservación, conforme a la Ley 14 de 1983 o el autoavalúo cuando el propietario o poseedor haya optado por él, previa aprobación de la oficina de catastro o quien haga sus veces.
2. **HECHO GENERADOR.** El impuesto predial unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción del Municipio de HELICONIA y se genera por la existencia del predio.
3. **SUJETO ACTIVO.** El municipio de HELICONIA es el sujeto activo del impuesto que se acuse por este concepto en su jurisdicción, y en el radican las potestades tributarias de administración, control, fiscalización, liquidación, discusión, recaudo, devolución y cobro.

4. **SUJETO PASIVO.** El sujeto pasivo del impuesto que se causa es la persona natural o jurídica, propietaria o poseedora de predios ubicados en la jurisdicción del Municipio de HELICONIA (incluidas las entidades públicas).

Responderán solidariamente por el pago del impuesto, el propietario y el poseedor del predio.

Cuando se trate de predios sometidos al régimen de comunidad serán sujetos pasivos del gravamen los respectivos propietarios, cada cual en proporción a su cuota, acción o derecho del bien indiviso.

Si el dominio estuviere desmembrado, como en el caso del usufructo, la carga tributaria será satisfecha por el usufructuario.

Para efectos tributarios, en la enajenación de inmuebles, la obligación de pago de los impuestos que gravan el bien raíz, corresponderá al enajenante y esta obligación no podrá transferirse o descargarse en el comprador.

ARTÍCULO 15 - CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS. Para los efectos de liquidación del impuesto predial unificado, los clasifican en rurales y urbanos: estos últimos pueden ser edificados o no edificados.

1. Predios urbanos edificados se dividen en residenciales y no residenciales, los residenciales son aquellas construcciones, cuya estructura de carácter permanente se utiliza para abrigo o servicio del hombre y sus pertenencias, y los no residenciales son aquellas edificaciones destinadas las actividades comerciales, industriales y de servicios.
2. Predios urbanos no edificados son los lotes sin construir ubicados dentro del perímetro urbano del municipio, y se clasifican en urbanizables no urbanizados, urbanizados no edificados y no urbanizables.

Terrenos urbanizables no urbanizados son todos aquellos que teniendo posibilidad de dotación de servicios de alcantarillado, agua potable y energía, no hayan iniciado el proceso de urbanización o parcelación ante la autoridad correspondiente.

Terreno urbanizados no edificados se consideran como tales, además de los que efectivamente carezcan de toda clase de edificación y cuentan con los servicios de alcantarillado, agua potable y energía, también se consideran urbanizados no edificados aquellos lotes ocupados con construcciones de carácter transitorio, y aquellos en que se adelanten construcciones sin la respectiva licencia.

Terreno no urbanizable es aquel que afectado por alguna norma especial no es susceptible de ser urbanizado o edificado.

ARTÍCULO 16 - TARIFAS DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. En desarrollo de lo señalado en el artículo 4 de la Ley 44 de 1990, las tarifas del impuesto predial unificado, son las siguientes:

La tarifa del impuesto predial unificado oscilará entre el 4 por mil y el 16 por mil del respectivo avalúo.

Las tarifas deberán establecerse de manera diferencial y progresiva teniendo en cuenta:

- a. Los estratos socioeconómicos
- b. Los usos del suelo, en el sector urbano
- c. La antigüedad de la formación o actualización del catastro.

Las tarifas aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados teniendo en cuenta lo estatuido por la Ley 09 de 1989, y a los urbanizados no edificados, podrán ser superiores al límite del 16 por mil, sin que excedan del 33 por mil.

Fíjese las siguientes tarifas diferenciales para la liquidación del impuesto predial unificado y el autoevaluó:

GRUPO 1	
Predios urbanos edificados residenciales	
Estrato Socioeconómico	Tarifa
1	6 x 1.000
2	7 x 1.000
3	8 x 1.000
4	9 x 1.000
5	10 x 1.000
Predios urbanos edificados no residenciales	
Destinación Económica	Tarifa
Inmuebles industriales	14 x 1.000
Inmuebles comerciales	12 x 1.000
Inmuebles de servicios	11 x 1.000
Predios vinculados en forma mixta	12 x 1.000
Predios urbanos no edificados	
Predios urbanizables no urbanizados dentro del perímetro urbano	33 x 1.000
Predios urbanizados no edificados	33 x 1.000
Predio urbano no urbanizable	33 x 1.000

GRUPO 2	
Predios rurales según las zonas Geoeconómicas	
Zona Geoeconómica	3.5 x 1.000
Zona Geoeconómica	3.5 x 1.000
Predios Rurales Con Destinación Económica	
Predios destinados al turismo, recreación y servicios	16 x 1.000
Predios destinados a instalaciones y montaje de equipos para explotación agroindustrial y pecuaria	14 x 1.000

Acuerdo No.015 del 29 de Noviembre de 2007 Por medio del cual se adopta el Código de Rentas Municipal de Heliconia Antioquia

Predios destinados a instalaciones y montaje de equipo para la extracción y explotación de minerales e hidrocarburos, industria	14 x 1.000
Los predios donde se extraen arcilla, balastro, arena o cualquier otro material para construcción	14 x 1.000
Parcelaciones, fincas de recreo, condominios, conjuntos residenciales cerrados o urbanizaciones campestres	14 x 1.000

Predios rurales considerados como pequeña propiedad destinada a la actividad agropecuaria

Se consideran pequeña propiedad rural, los predios con un área hasta 30 hectáreas, y que se asimilen a una unidad agrícola familiar (UAF) aprobada por Planeación Nacional cuando su avalúo catastral fuere inferior a 80 salarios mínimos mensuales legales vigentes. Se aplicará una tarifa del 4 x 1.000.

PARÁGRAFO 1 - El valor de los avalúos establecidos en este artículo para la liquidación del impuesto predial unificado, se incrementará anualmente en el mismo porcentaje que fije el Gobierno nacional para los predios formados.

PARÁGRAFO 2 - Los procedimientos utilizados por la Administración municipal para determinar el avalúo catastral, serán los regulados por el IGAC o Catastro Departamental, y las demás normas que lo complementen o modifiquen.

ARTÍCULO 17- LÍMITE DEL IMPUESTO POR PAGAR. A partir del año en el cual entre en aplicación la formación catastral de los predios, el impuesto predial unificado resultante con base en el nuevo avalúo, no podrá exceder el doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior.

La limitación prevista en este artículo no se aplicará para los predios que se incorporen por primera vez al catastro, ni para los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizables no edificados. Tampoco se aplicará para los predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.

ARTÍCULO 18 - PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. El pago del impuesto predial unificado, se hará por trimestre anticipado.

ARTÍCULO 19 - FECHAS DE PAGO. El pago se hará en la Secretaría de Hacienda o en la Tesorería de Rentas del Municipio. También se podrá realizar en bancos con los cuales el Municipio de HELICONIA, haya celebrado convenios en la siguiente forma.

1. Las cuentas del impuesto predial unificado se pagarán sin recargo hasta la fecha indicada en la factura bajo el título PÁGUESE SÍN RECARGO.
2. A las cuentas canceladas después de la fecha de PÁGUESE SIN RECARGO, se les liquidará intereses de mora conforme al artículo 4 de la Ley 788 de 2002.

ARTÍCULO 20 - CERTIFICADOS. La Secretaría de Hacienda, a través del funcionario de Catastro, expedirá los certificados de inscripción en el censo catastral de inmuebles, áreas, y otros, cobrando de acuerdo con las tarifas establecidas para ello por la administración municipal.

ARTÍCULO 21 - DETERMINACIÓN PROVISIONAL DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO CUANDO SE ENCUENTRE EN DISCUSIÓN SU BASE GRAVABLE. Cuando el impuesto predial unificado se determine por el sistema de facturación y se encuentre en discusión el avalúo catastral, la administración municipal podrá liquidar provisionalmente el impuesto con base en el avalúo catastral no discutido.

ARTÍCULO 22 - PAZ Y SALVO. La Secretaría de Hacienda expedirá el Paz y Salvo por concepto de los tributos municipales.

PARÁGRAFO 1 - Cuando el contribuyente propietario o poseedor de varios inmuebles, solicite el paz y salvo del impuesto predial unificado por uno de sus inmuebles, dicha solicitud deberá ser evaluada y autorizada por el Secretario de Hacienda.

PARÁGRAFO 2 - El paz y salvo por concepto de impuesto predial unificado se expedirá solo con validez por el último día del trimestre por el cual se hizo el pago.

PARÁGRAFO 3 - Los contribuyentes que requieran paz y salvo para predios no edificados, deberán presentar el comprobante de pago de tasa de aseo.

PARÁGRAFO 4 - Cuando se trate de inmuebles sometidos al régimen de comunidad, el paz y salvo se expedirá por la correspondiente cuota, acción o derecho en el bien proindiviso.

PARÁGRAFO 5 - Cuando se trate de compraventa de acciones y derechos, vinculados a un predio, el paz y salvo será el del respectivo predio en su unidad catastral.

La Secretaría de Hacienda podrá expedir paz y salvo sobre los bienes inmuebles que hayan sido objeto de venta forzosa en pública subasta, previa cancelación de los impuestos correspondientes al inmueble en remate, sin que el propietario tenga que cancelar la totalidad de los impuestos adeudados por otros inmuebles, previa presentación del auto del juzgado que informa tal situación.

PARAGRAFO 6: Descuento: Concédase descuentos a los contribuyentes que cancelen anticipadamente el impuesto anual de predial unificado para el año gravable de 2008, de la siguiente manera:

Los contribuyentes que cancelen anticipadamente la anualidad completa del tributo del que trata el presente artículo a más tardar el 31 de enero de 2008, tendrán un descuento del diez por ciento (10%).

Si la cancelación se efectúa a más tardar el 28 de febrero de 2008 el descuento será del ocho por ciento (8%).

Si la cancelación se efectúa a más tardar el 31 de marzo de 2008 el descuento será del seis por ciento (6%).