

TITULO II

INGRESOS TRIBUTARIOS

CAPITULO I

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

ARTÍCULO 13.- NATURALEZA

Es un tributo anual de carácter municipal que grava la propiedad inmueble, tanto urbana como rural y que fusiona los impuestos Predial, Parques y Arborización, Estratificación Socioeconómica y la Sobretasa de Levantamiento Catastral, como único impuesto general que puede cobrar el municipio sobre el avalúo catastral fijado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi u oficina de catastro correspondiente, o el autoavalúo señalado por cada propietario o poseedor de inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción del Municipio, cuando entre en vigencia la declaración de impuesto predial unificado.

ARTÍCULO 14.- HECHO GENERADOR

Lo constituye la posesión o propiedad de un bien inmueble urbano o rural, en cabeza de una persona natural o jurídica, incluidas las personas de derecho público en el Municipio de YACUANQUER.

El impuesto se causa a partir del primero de enero del respectivo periodo fiscal; su liquidación será anual y se pagará dentro de los plazos fijados por la Tesorería.

ARTÍCULO 15.- SUJETO PASIVO

Es la persona natural o jurídica, (incluidas las entidades públicas) propietaria o poseedora del bien inmueble en la jurisdicción del Municipio de YACUANQUER.

ARTÍCULO 16.- BASE GRAVABLE

La constituye el avalúo catastral, salvo cuando se establezca la declaración anual del Impuesto Predial Unificado, en cuyo caso la base gravable será el autoavalúo fijado por el propietario o poseedor del inmueble.

ARTÍCULO 17.- AJUSTE ANUAL DEL AVALUO

El valor de los avalúos catastrales se ajustará anualmente a partir del 1o. de enero de cada año, en un porcentaje determinado por el Gobierno Nacional antes del 31 de octubre del año anterior, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES). El porcentaje de incremento no será inferior al 70% ni superior al 100% del incremento del índice nacional promedio de precios al consumidor, determinado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), para el período comprendido entre el 1o. de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior.

En el caso de los predios no formados al tenor de lo dispuesto en la Ley 14 de 1.983, el porcentaje del incremento a que se refiere el inciso anterior, podrá ser hasta del 130% del incremento del mencionado índice.

PARAGRAFO 1.- *Este reajuste no se aplicará a aquellos predios cuyo avalúo catastral haya sido formado o reajustado durante ese año.*

PARAGRAFO 2.- *Cuando las normas del Municipio sobre el uso de la tierra no permitan aprovechamientos diferentes a los agropecuarios, los avalúos catastrales no podrán tener en cuenta ninguna consideración distinta a la capacidad productiva y a la rentabilidad de los predios, así como sus mejoras, excluyendo, por consiguiente, factores de valorización tales como el influjo del desarrollo industrial o turístico, la expansión urbanizadora y otros similares.*

PARAGRAFO 3.- *Para el ajuste anual de los avalúos catastrales de los predios rurales dedicados a las actividades agropecuarias dentro de los porcentajes mínimo y máximo previstos en el artículo 8o. de la Ley 44 de 1990, se aplica el índice de precios al productor agropecuario que establezca el gobierno, cuando su incremento porcentual anual resulte inferior al del índice de precios al consumidor.*

PARAGRAFO 4.- *El Municipio de YACUANQUER continuará acogiendo el ajuste anual del avalúo realizado por el IGAC, el cual se incluye en los listados que dicha Institución del orden nacional, coloca a la disposición del Municipio en cinta magnética.*

ARTÍCULO 18.- REVISION DEL AVALUO

El propietario o poseedor de un bien inmueble, podrá obtener la revisión del avalúo en la oficina de Catastro correspondiente o quien haga las veces en o para el Municipio, cuando demuestre que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio.

Dicha revisión se hará dentro del proceso de conservación catastral y contra la decisión proceden los recursos de reposición y apelación. (Art. 9o. Ley 14 de 1.983 y Arts. 30 A 41 Decreto 3496 de 1983).

ARTÍCULO 19.- AUTOAVALUOS

Antes del 30 de Junio de cada año, los propietarios o poseedores de inmuebles o de mejoras podrán presentar la estimación del avalúo, ante la correspondiente oficina de catastro o en su defecto ante la Tesorería Municipal correspondiente.

Dicha estimación no podrá ser inferior al avalúo vigente y se incorporará al catastro con fecha 31 de Diciembre del año en el cual se haya efectuado, si la autoridad catastral le encuentra justificada por mutaciones físicas, valorización o cambio de uso.

ARTÍCULO 20.- BASE MINIMA PARA EL AUTOAVALUO

El valor del autoavalúo catastral, efectuado por el propietario o poseedor en la declaración anual, no podrá ser inferior al resultado de multiplicar el número de metros cuadrados de área y/o de construcción según el caso, por el precio del metro cuadrado que por vía general fijen como promedio inferior, las autoridades catastrales para los respectivos sectores y estratos del Municipio. En el caso del sector rural, el valor mínimo se calculará con base en el precio mínimo por hectárea u otras unidades de medida, que señalen las respectivas autoridades catastrales, teniendo en cuenta las adiciones y mejoras, y demás elementos que formen parte del valor del respectivo predio.

En todo caso, si al aplicar lo dispuesto en los incisos anteriores se obtiene un autoavalúo inferior al último avalúo efectuado por las autoridades catastrales, se tomará como autoavalúo este último. De igual forma, el autoavalúo no podrá ser inferior al último autoavalúo hecho para el respectivo predio, aunque hubiere sido efectuado por un propietario o poseedor distinto del declarante.

ARTÍCULO 21.- CLASIFICACION DE LOS PREDIOS

Para los efectos de liquidación del Impuesto Predial Unificado, los predios se clasifican en rurales y urbanos; éstos últimos pueden ser edificados o no edificados.

- *Predios rurales: Son los que están ubicados fuera del perímetro urbano del Municipio.*
- *Predios urbanos: Son los que se encuentran dentro del perímetro urbano del mismo.*
- *Predios urbanos edificados son aquellas construcciones cuya estructura de carácter permanente, se utilizan para abrigo o servicio del hombre y/o sus pertenencias, que tenga un área construida no inferior a un 10% del área del lote.*
- *Predios urbanos no edificados son los lotes sin construir ubicados dentro del perímetro urbano del Municipio, y se clasifican en urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados.*
- *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.*
- *Terrenos urbanizados no edificados. Se consideran como tales, además de los que efectivamente carezcan de toda clase de edificación, los ocupados con construcciones de carácter transitorio y aquellos en que se adelanten construcciones sin la respectiva licencia.*

ARTÍCULO 22.- CATEGORIAS O GRUPOS PARA LA LIQUIDACION DEL IMPUESTO Y TARIFAS

Las tarifas anuales aplicables para liquidar el impuesto predial unificado, de acuerdo a los grupos que se establecen en el presente artículo, son las siguientes:

GRUPO I

1.1 PREDIOS URBANOS EDIFICADOS:

A) VIVIENDA

ESTRATO No.1

RANGO (millones de \$)	TARIFA ANUAL
<i>Hasta</i> 3.000.000.	3.5 x 1000
3.000.001 - 5.000.000	4.0 x 1000
5.000.001 - 8.000.000	4.5 x 1000
8.000.001 - 10.000.000	5.0 x 1000
<i>Más de</i> 10.000.000	6.0 x 1000

ESTRATO No.2

RANGO (millones de \$)	TARIFA ANUAL
<i>Hasta</i> 3.000.000.	4.0 x 1000
3.000.001 - 5.000.000	4.5 x 1000
5.000.001 - 8.000.000	5.0 x 1000
8.000.001 - 10.000.000	5.5 x 1000
<i>Más de</i> 10.000.000	6.5 x 1000

ESTRATO No.3

RANGO (millones de \$)	TARIFA ANUAL
<i>Hasta</i> 3.000.000.	4.5 x 1000
3.000.001 - 5.000.000	5.0 x 1000
5.000.001 - 8.000.000	5.5 x 1000
8.000.001 - 10.000.000	6.0 x 1000
10.000.001 - 15.000.000	6.5 x 1000
<i>Más de</i> 15.000.000	7.5 x 1000

ESTRATO No.4

RANGO (millones de \$)	TARIFA ANUAL
<i>Hasta</i> 3.000.000.	5.0 x 1000

3.000.001 -	5.000.000	5.5 x 1000
5.000.001 -	8.000.000	6.0 x 1000
8.000.001 -	10.000.000	6.5 x 1000
10.000.001 -	15.000.000	7.0 x 1000
Más de	15.000.000	8.0 x 1000

ESTRATO No.5

RANGO (millones de \$)		TARIFA ANUAL
Hasta	3.000.000.	5.5 x 1000
3.000.001 -	5.000.000	6.0 x 1000
5.000.001 -	8.000.000	6.5 x 1000
8.000.001 -	10.000.000	7.0 x 1000
10.000.001 -	15.000.000	7.5 x 1000
15.000.001 -	20.000.000	8.0 x 1000
20.000.001 -	30.000.000	8.5 x 1000
Más de	30.000.000	9.5 x 1000

B) VIVIENDA POPULAR

TARIFA ANUAL

Las viviendas construidas por Organizaciones de
 Vivienda Popular por el sistema de Autoconstrucción 4.0 x 1000

C) USO COMERCIAL, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS

RANGO (millones de \$)		TARIFA ANUAL
Hasta	10.000.000	5.0 x 1000
10.000.001 -	20.000.000	7.0 x 1000
Más de	20.000.000	10.0 x 1000

C) USO FINANCIERO

RANGO (millones de \$)

TARIFA ANUAL

<i>Hasta</i>	<i>20.000.000.</i>	<i>13.0 x 1000</i>
<i>Más de</i>	<i>20.000.000</i>	<i>15.0 x 1000</i>

D) LOTES URBANIZABLES NO URBANIZADOS

*Cancelarán la misma tarifa de los **Predios Urbanos edificados** ubicados en el Estrato cinco (5) del presente Estatuto con su igual y respectivo rango de avalúo.*

E) LOTES URBANOS NO EDIFICADOS

*Lotes Urbanos no edificados que no tienen muro y andén y no se dedican a ninguna actividad, pagarán en cada caso el dos (2) por mil más sobre las tablas que reglamentan los **Predios Urbanos Edificados**, teniendo en cuenta los estratos y avalúos.*

F) PROPIEDAD RURAL DESTINADA A LA ACTIVIDAD AGRICOLA

Para los predios que pertenecen a este grupo se fijan las siguientes tarifas:

EXTENSION	AVALUO	TARIFA ANUAL
a) <i>Pequeña propiedad rural hasta. Cinco (5) hectáreas</i>	<i>Hasta 5.000.000 Más de 5.000.000</i>	<i>4.0 x 1.000 4.5 x 1.000</i>
b) <i>La propiedad rural superior a cinco (5) Hectáreas e inferior a diez (10) Has.</i>	<i>Hasta 5.000.000 Más de 5.000.000</i>	<i>5.0 x 1000 6.0 x 1.000</i>
c) <i>Predios rurales superior a diez (10) Has y menor o igual a treinta (30) Has.</i>	<i>Hasta 5.000.000 Más de 5.000.000</i>	<i>6.5 x 1.000 7.0 x 1.000</i>
d) <i>Predios con extensión mayor a 30 Has</i>		<i>10.0 x 1000</i>

PARAGRAFO: *Como el Municipio de Yacuanquer aún no ha implementado la correspondiente estratificación socioeconómica, se liquidará y cobrará una tarifa única del 4 x 1.000, hasta tanto se adopte la correspondiente Estratificación*

ARTÍCULO 23.- LIQUIDACION DEL IMPUESTO

El impuesto predial lo liquidará anualmente la Tesorería Municipal sobre el avalúo catastral respectivo, vigente a 31 de diciembre del año anterior. Cuando se adopte el sistema del autoavalúo con declaración, el estimativo del contribuyente no podrá ser inferior al avalúo catastral vigente en el período gravable. El cálculo del impuesto se hará de acuerdo a la clasificación y tarifas señaladas en este Estatuto.

PARAGRAFO 1: *Cuando una persona figure en los registros catastrales como dueña o poseedora de varios inmuebles, la liquidación se hará separadamente sobre cada uno de ellos de acuerdo con las tarifas correspondientes para cada caso.*

PARAGRAFO 2: *Cuando se trate de bienes inmuebles sometidos al régimen de comunidad serán sujetos pasivos del gravamen, los respectivos propietarios, cada cual en proporción a su cuota, acción o derecho al bien indiviso. Para facilitar la facturación del impuesto, éste se hará a quien encabece la lista de propietarios, entendiéndose que los demás serán solidarios y responsables del pago del impuesto para efectos de paz y salvo.*

PARAGRAFO 3: *Limites del impuesto. A partir del año en que entre en aplicación la formación catastral de los predios en los términos de la Ley 14 de 1.983, el impuesto predial unificado resultante con base en el nuevo avalúo, no podrá exceder del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior.*

La limitación prevista en este párrafo no se aplicará para los predios que se incorporen por primera vez al catastro, ni para los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados 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 24.- PREDIOS EXENTOS

Estarán exentos del Impuesto Predial Unificado los siguientes predios:

- a) *Los predios que deban recibir tratamiento de exentos en virtud de tratados internacionales; y los predios del Estado dedicados a la Educación.*
- b) *Los predios que sean de propiedad de la Iglesia Católica destinados al culto y a la vivienda de las comunidades religiosas, a las curias diocesanas y arquidiocesanas, casas episcopales y curales y seminarios conciliares. Los demás predios o áreas con destinación diferente serán gravados con el Impuesto Predial Unificado.*
- d) *Los predios de propiedad de otras iglesias diferentes de la católica, en la parte destinada exclusivamente al templo para el culto público. Los demás predios o áreas con destinación diferente serán gravados con el Impuesto predial Unificado.*

ARTÍCULO 26.- PORCENTAJE CON DESTINO A LA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL

Adoptase el 1.5% el porcentaje con destino a la Corporación Autónoma Regional o de desarrollo sostenible, de que trata el artículo 1 del Decreto 1339 de 1994, en desarrollo del artículo 44 de la Ley 99 de 1993.

PARAGRAFO 1.- *El Tesorero Municipal deberá al finalizar cada mes, totalizar el valor de los recaudos obtenidos por Impuesto Predial Unificado, durante el mes y girar el porcentaje aquí establecido a la Corporación Autónoma Regional o de desarrollo sostenible, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación de cada mes.*

PARAGRAFO 2.- *La no transferencia oportuna del porcentaje por parte del Municipio a la Corporación Autónoma Regional o de desarrollo sostenible, causará un interés moratorio en el mismo porcentaje al establecido en el Código Civil.*