



**ACUERDO N°.022**  
**28 de diciembre de 2013**

**“POR EL CUAL SE MODIFICA Y ADICIONA LOS ACUERDOS 015 DE NOVIEMBRE DE 1992 Y 013 DE MARZO DE 1998 Y SE DICTA OTRAS DISPOSICIONES REFERENTES AL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

El Concejo Municipal del Municipio de San Vicente Ferrer, Antioquia, en ejercicio de sus facultades Constitucionales, Legales y Reglamentarias, en especial las otorgadas por el Artículo 313 de la Constitución Política, las Leyes 136 de 1994, 44 de 1990, 1450 de 2011, 1551 de 2012, decreto 1333 de 1986 y demás normas complementarias,

**ACUERDA**

**ARTÍCULO PRIMERO: AUTORIZACIÓN LEGAL.** El impuesto Predial Unificado, está autorizado por la ley 44 de 1990 y es el resultado de la fusión de los siguientes gravámenes.

El Impuesto Predial regulado en el Código de Régimen Municipal adoptado por el Decreto 1333 de 1986 y demás normas complementarias, especialmente las leyes 14 de 1983, 55 de 1985 y 75 de 1986.

El impuesto de parques y arborización, regulado en el Código de Régimen Municipal adoptado por el Decreto 1333 de 1986.

El impuesto de Estratificación Socioeconómica creado por la ley 9 de 1989.

La Sobretasa de levantamiento Catastral a que se refiere las leyes 128 de 1941, 50 de 1984 y 9 de 1989.

Los incrementos de la tarifa mínima del Impuesto Predial Unificado, referidos en la ley 1450 de 2011.

**ARTÍCULO SEGUNDO: DEFINICIÓN.** El Impuesto Predial Unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces ubicados dentro del Municipio; podrá hacerse efectivo con el respectivo predio independientemente de quien sea su propietario o poseedor, de tal manera que el Municipio podrá gravar tributariamente el inmueble sea quien fuere el que lo posea, y a cualquier título que lo haya adquirido.

**ARTÍCULO TERCERO: BASE GRAVABLE.** La base gravable del Impuesto Predial Unificado es el avalúo catastral resultante de los procesos de formación, actualización de la formación y conservación, o el autoavalúo cuando el propietario o poseedor haya



optado por él, previa aprobación de la Secretaría de hacienda según lo previsto en el artículo 3 de la Ley 44 de 1990. El Impuesto Predial Unificado se cobrará sobre la totalidad del avalúo catastral.

**ARTÍCULO CUARTO: PERÍODO GRAVABLE.** El período gravable del Impuesto Predial Unificado es anual, y está comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre del respectivo año.

**ARTÍCULO QUINTO: HECHO GENERADOR.** El Impuesto Predial Unificado, es un gravamen que recae sobre todos los bienes inmuebles ubicados en el Municipio y se genera por la existencia del predio.

**ARTÍCULO SEXTO: SUJETO ACTIVO.** El sujeto activo del Impuesto Predial Unificado que se cause dentro del territorio es el Municipio, y en él radican las potestades tributarias de administración, control, fiscalización, liquidación, recaudo, devolución y cobro.

**ARTÍCULO SEPTIMO: SUJETO PASIVO.** El sujeto pasivo del Impuesto Predial Unificado, es la persona natural o jurídica, propietaria o poseedora de predios ubicados en la jurisdicción del Municipio. También tienen el carácter de sujeto pasivo las entidades oficiales de todo orden. Igualmente son sujetos pasivos del impuesto los tenedores de inmuebles públicos a título de concesión.

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 del predio 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 graven el bien raíz, corresponderá al enajenante.

**ARTÍCULO OCTAVO: LIQUIDACIÓN Y PAGO.** El Impuesto Predial Unificado y las sobretasas se cobrarán sobre la totalidad del avalúo catastral.

#### **ARTÍCULO NOVENO: DEFINICIONES DESTINOS ECONÓMICOS**

**Habitacional:** Es el predio definido para vivienda, no dependiendo de su ocupación, comprende los siguientes aspectos: Casas unifamiliares, Casas o apartamentos, multifamiliares. Condominios residenciales. Garajes. Cuartos útiles. Áreas comunes de unidades residenciales.



**Industrial:** Es el predio dedicado a la producción, fabricación, confección, preparación, transformación o ensamblaje de cualquier clase de material o bien; tales casos son: Ciudadelas Industriales Fábricas, Galpones o Ladrilleras, Manufactureras, Talleres de Artesanías, Talleres de Carpintería, Talleres de Confecciones, Talleres de ensamblaje, Textileras, Entre otros.

**Comercial:** Es el predio reservado a la compra, venta o distribución de bienes o mercancías, tanto al por mayor como al detal; así como también los destinados a la prestación de servicios para satisfacer las necesidades de la comunidad; ejemplo: Agrocentros, Bancos, Bares, Estaciones de gasolina, Carnicerías, Centros Comerciales, Consultorios, Depósitos, Discotecas, Funerarias, Galerías Comerciales, Hoteles, Hipermercados, Lavanderías, Locales comerciales, Mall Comerciales, Mini Mercados, Moteles, Oficinas, Panaderías, Parqueaderos, Peluquerías, Plazas de Mercado, Restaurantes, Salas de Velación, Supermercados, Tabernas, Talleres de Mecánica, Terminal de transporte, Casas de chance, Prenderías o compraventas, Entre otros.

**Agropecuario:** Es el predio dispuesto a la producción ganadera y agrícola; se incluyen aquí los productos como: sembrados, bosques, entre otros. Este destino no puede ser usado en el sector urbano porque la función del sector urbano es ser construido, por esta razón las pequeñas fincas o sembrados ubicados en el sector urbano se les debe asignar el código de lote urbanizable no urbanizado.

**Minero:** Es el predio predefinido a la explotación de minas ya sea en el subsuelo o en la superficie, ejemplo: canteras y minas de oro.

**Cultural:** Es el predio dedicado a una de las siguientes actividades: Bibliotecas, museos, hemerotecas, salones culturales, casa de la cultura entre otros.

**Recreacional:** Es el predio utilizado exclusivamente para el descanso, esparcimiento o diversión del propietario y sus familiares o amigos. Dado el caso, este destino puede estar contemplado en la escritura pública o en los Planes o Esquemas de Ordenamiento Territorial, evento para el cual se debe contar con certificación expedida por la respectiva oficina de planeación o curaduría que haya otorgado la licencia de urbanismo.

**Salubridad:** Son los predios dedicados a una de las siguientes actividades: clínica, hospital, unidad intermedia, centro médico, laboratorio, puestos de salud, etc.

**Institucional:** Son los predios de propiedad del Estado, en los cuales funcionan las instituciones públicas a nivel nacional, departamental, municipal, o de establecimientos públicos descentralizados, así como las instalaciones militares, las embajadas o similares.



**Lote Urbanizado no Construido:** Es el lote no edificado, pero que cuenta con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado.

**Lote Urbanizable no Urbanizado:** Es el lote urbano de posible urbanización que por carecer actualmente de servicios públicos, se destina a otros usos o a ninguno.

**Lote no Urbanizable:** Hace referencia a la zona legalmente constituida por medio de acto administrativo o condiciones físicas naturales que impidan su desarrollo urbanístico tales como: Retiro obligado, zona de reserva, servidumbres, suelos geológicamente inestables, relieves no desarrollados, entre otros.

**Vías:** Es el área destinada al desplazamiento de vehículos, cargas y peatones; puede ser con espacios de parqueo ocasional o con zonas de control ambiental.

**Unidad Predial no Construida:** Es la unidad predial que aunque se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal dentro de una edificación aún no ha sido construida; aplica para terrazas, aires y parqueadero descubierto.

**Bien de Dominio Público:** Son todos aquellos inmuebles cuyo dominio pertenece a la nación, al departamento o al municipio, pero su aprovechamiento de uso y goce lo disfrutan los habitantes de un territorio, estos bienes son clasificados de acuerdo a su destinación jurídica como calles, puentes, plazas, caminos, parques, entre otros.

**Reserva Forestal:** Es la parte o el todo del área de un inmueble que se reserva para destinarla exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de bosques naturales o artificiales, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. Debe existir Decreto o Resolución que así lo estipule, ésta puede ser del ciento por ciento del predio o parcial para los casos en que la resolución señale el área en donde, de acuerdo a este dato, se fija el porcentaje.

**Parcela Habitacional:** Corresponde al predio con licencia urbanística en la cual, de acuerdo con los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, se le aprobó un destino de unidad habitacional o residencial; esta circunstancia estará reflejada en la escritura pública, como quiera que los notarios no pueden estar ajenos a la misma; o en su defecto en la licencia urbanística o certificación expedida por la respectiva oficina de planeación o curaduría según el caso.

**Parcela recreacional:** Corresponde al predio con licencia urbanística en la cual, de acuerdo con los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, se le aprobó un destino de unidad recreacional; esta circunstancia estará reflejada en la escritura pública, como quiera que los notarios no pueden estar ajenos a la misma; o en su defecto en la licencia urbanística o certificación expedida por la respectiva oficina de planeación o curaduría según el caso.



**Parcela productiva:** Corresponde al predio con licencia urbanística en la cual, de acuerdo con los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, se le aprobó un destino de unidad productiva; esta circunstancia estará reflejada en la escritura pública, como quiera que los notarios no pueden estar ajenos a la misma; o en su defecto en la licencia urbanística o certificación expedida por la respectiva oficina de planeación o curaduría según el caso.

**Agrícola:** Predios destinados exclusivamente a la siembra y aprovechamiento de especies vegetales, exceptuando los predios con destinación forestal.

**Pecuario:** Predios destinados a la cría, beneficio y aprovechamiento de especies animales (Empresas Avícolas y empresas Porcícolas)

**Servicios Especiales:** Predios cuya actividad genera alto impacto ambiental y/o social. Estos son: Centro de Almacenamiento de Combustible, Cementerios, Embalses, Rellenos Sanitarios y Lagunas de Oxidación, mataderos, frigoríficos y cárceles.

**Educativo:** Predios destinados al desarrollo de actividades académicas Educación: Universidades, colegios, escuelas, Jardines infantiles, guarderías, institutos de educación no formal seminarios, conventos o similares).

**Agroindustrial:** Predios destinados a la actividad que implica cultivo y su transformación en los sectores agrícola, pecuario y forestal.

**Religioso:** Predios destinados a la práctica del culto religioso exclusivamente (Culto Religioso: Iglesias, capillas, cementerios o similares).

**Forestal:** Predios destinados a la explotación de especies maderables y no maderables.

**Lote rural:** Predios localizados en suelo rural que tengan un área por debajo de la Unidad Agrícola Familiar –UAF– que no se puedan incluir dentro de las demás clasificaciones de destino y no tengan construcción alguna.

**ARTICULO DECIMO RÉGIMEN TARIFARIO.** Se entiende por tarifa el milaje que se aplica sobre la base gravable y de acuerdo con el artículo 23 de la ley 1450 de 2011, esta será fijada por el Concejo Municipal y oscilará entre el 5 y el 16 por mil anual del respectivo avalúo.

Las tarifas se establecerán de manera diferencial y progresiva, teniendo en cuenta factores tales como:

1. Los estratos socioeconómicos.
2. Los usos del suelo en el sector urbano.



3. La antigüedad de la actualización del catastro.
4. El rango de área.
5. El avalúo catastral.

La propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario estrato 1, 2 y 3 y cuyo precio sea inferior a 135 smmlv, se le aplicará las tarifas que establezca el respectivo Concejo Municipal entre el 1 y el 16 por mil.

Las tarifas aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados, y a los urbanizados no edificados, podrán ser superiores al límite señalado anteriormente, sin que excedan del 33 por mil.

Fijese las siguientes tarifas diferenciales para la liquidación del impuesto predial unificado y el auto avalúo.

Destinación	Rangos de avalúo	Tarifa anual (milajes)
PREDIOS URBANOS HABITACIONAL	Hasta 10 SMMLV	4
	Mayor de 10 SMMLV Hasta 35 SMMLV	5
	Mayor de 35 SMMLV Hasta 70 SMMLV	6
	Mayor de 70 SMMLV Hasta 135 SMMLV	6.5
	Mayor de 135 SMMLV Hasta 200 SMMLV	7.5
	Mayor de 200 SMMLV	9,5
LOTES URBANOS	Lotes no urbanizables afectados por planeación o PBOT	4
	Zonas verdes y vías privadas	6
	Parqueaderos descubiertos privados	7
	Unidad Predial no construida	8
	Terrenos Urbanizables no Urbanizados	12
	Terrenos Urbanizados no edificados	20
PREDIOS URBANOS Y RURALES INDUSTRIAL,	Hasta 35 SMMLV	6
	Mayor de 35 SMMLV Hasta 70 SMMLV	7
	Mayor de 70 SMMLV Hasta 135 SMMLV	8



COMERCIAL Y DE SERVICIOS	SMMMLV	
	Mayor de 135 SMMLV Hasta 200 SMMLV	9
	Mayor de 200 SMMLV	11
INSTITUCIONAL	Propiedades del estado o Establecimientos Públicos	6
EDUCATIVO	Colegios, Escuelas, Jardines, Guarderías, Educación no formal, Seminarios, Conventos, y similares	7
SALUBRIDAD	Hospitales, Clínicas, Unidades Intermedias, Centro Médico, y similares.	8
MINERO	Minas, Canteras, Tejares, y similares	9
SERVICIOS ESPECIALES	Estacionamientos de servicios, Cementerios, Mataderos, Frigoríficos, cárceles, y similares.	10
PREDIOS RURALES	Casas o Apartamentos, casa finca menor a 2.000 metros cuadrados, estratos 1y 2.	4
	Casas o Apartamentos, casa finca menor a 2.000 metros cuadrados, estrato 3.	5
	Predios Agrícolas hasta 3 hectáreas.	5
	Predios o fincas Agrícolas, pecuarias y Agropecuarias mayores a 3 hectáreas.	6
	Lote Rural (área menor a la UAF sin construcciones)	7
	Predio Forestal (bosque plantado)	9
	Predio Agroindustrial	5
	Casas fincas menores a 10.000 metros <sup>2</sup> estratos 4, 5 y 6.	16
	Viviendas reglamentadas en Propiedad Horizontal estratos 1, 2 y 3	5
	Parcelaciones, Condominios y similares reglamentados estratos 4, 5 y 6	16
OTROS	Predios no incluidos en las clasificaciones anteriores.	10

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para efectos de identificar los diferentes rangos de avalúos relacionados en el presente acuerdo, la sigla SMMLV significa Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, la sigla UAF significa Unidad Agrícola Familiar y la sigla PBOT significa Plan Básico de Ordenamiento Territorial.



**PARAGRAFO SEGUNDO:** Ningún predio urbano o rural pagará menos de \$20.000 anuales por concepto de impuesto predial unificado y su incremento anual estará sujeto al IPC.

**ARTICULO DECIMO PRIMERO:** EL valor de los avalúos catastrales se ajustará a partir del 1 de enero de cada año, en el porcentaje determinado por el gobierno nacional, sin detrimento de los ajustes realizados producto de las actualizaciones y del mantenimiento catastral realizado por el municipio. En todo caso, se dará cumplimiento a las normas vigentes sobre la materia.

**ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO: DESCUENTO POR PAGO TOTAL DE LA VIGENCIA:** Los contribuyentes que cancelen el impuesto predial unificado correspondiente a la anualidad en su totalidad antes del 31 de marzo del año respectivo, gozarán de un descuento del 15% del valor total a pagar.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: LIQUIDACION Y PAGO DEL IMPUESTO:** El impuesto predial unificado lo liquidará la secretaria de hacienda para periodos anuales comprendidos entre el 1 de enero y 31 de diciembre de cada vigencia fiscal

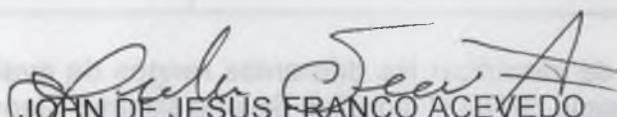
El pago de impuesto predial se hará por trimestres: el Primero hasta el 31 de marzo, el segundo hasta el 30 de Junio, el tercer trimestre hasta el 30 de septiembre y el cuarto trimestre hasta el 31 de diciembre.

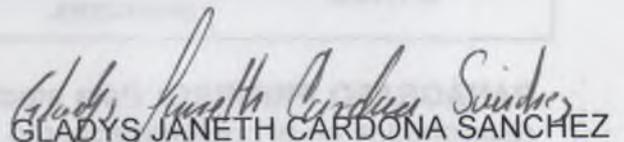
**PARAGRAFO:** cuando el día de pago señalado como fecha límite no corresponda a día hábil, esta se trasladará al día hábil siguiente.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: RECARGOS-:** Los intereses o recargos por mora en la cancelación del impuesto predial unificado, serán calculados con base en la tasa de interés vigente para el impuesto a la renta establecido por el Estatuto Tributario Nacional en el momento del respectivo pago.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: VIGENCIA.** El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación, deroga todas las disposiciones que de igual o menor jerarquía le sean contrarias y surtirá sus efectos fiscales a partir del 1° de enero de 2014.

DADO EN EL SALÓN DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SAN VICENTE FERRER, ANTIOQUIA, A LOS 28 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 2013.

  
JOHN DE JESÚS FRANCO ACEVEDO  
Presidente

  
GLADYS JANETH CARDONA SANCHEZ  
Secretaria General



**CERTIFICO:** Que el presente acuerdo sufrió dos debates verificados en fechas diferentes y en cada uno de ellos fue aprobado.

*GLADYS JANETH CARDONA SANCHEZ*  
**GLADYS JANETH CARDONA SANCHEZ**  
Secretaria General

Hoy 30 de Diciembre de 2013, pasa a la Alcaldía para su sanción y promulgación legal.

*GLADYS JANETH CARDONA SANCHEZ*  
**GLADYS JANETH CARDONA SANCHEZ**  
Secretaria General

Recibido en la Alcaldía Municipal para su sanción legal el 30 de Diciembre de 2013

*JOSE ANTONIO BEDOYA CEBALLOS*  
**JOSE ANTONIO BEDOYA CEBALLOS**  
Alcalde Municipal

**CERTIFICO:** Que el presente acuerdo se publicó por la Emisora Ambiente Stereo.

*JOSE ANTONIO BEDOYA CEBALLOS*  
**JOSE ANTONIO BEDOYA CEBALLOS**  
Alcalde Municipal



San Vicente Ferrer  
Tierra de prosperidad



Administración y comunidad,  
por un cambio con calidad



ISO 9001  
Icontec  
Certificado No.  
SC 6861-1



CERTIFIED  
I-Net  
MANAGEMENT SYSTEM  
Certificado No.  
CQ-SC 6861-1



CERTIFICADO  
Certificado No.  
GP 188-1

## ALCALDÍA MUNICIPAL

San Vicente Ferrer – Antioquia, 30 de diciembre de 2013.

**PUBLÍQUESE Y EJECÚTESE**

En dos (2) ejemplares remítase a la Gobernación del Departamento para su revisión.

EL ALCALDE

EL SECRETARIO