

**ACUERDO No. 063  
( DICIEMBRE 12 DE 2.001 )**

**“ Por el cual se regula el Impuesto Predial Unificado y se dictan otras disposiciones”**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE ENVIGADO, ANTIOQUIA**, en uso de sus facultades Constitucionales y legales en especial las que le confiere el artículo 313 de la Constitución Nacional y las leyes 44 de 1.990, 136 de 1.994 y 242 de 1.995.

**ACUERDA:**

**Artículo Primero:** Para reglamentar el impuesto predial, téngase como principios generales los siguientes:

**NATURALEZA:** El impuesto de predial unificado en un tributo anual de carácter Municipal que grava la propiedad sobre inmuebles, tanto urbanos como rurales.

**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 Envigado.

**SUJETO PASIVO:** Es la persona natural o jurídica ( incluyendo las Entidades Públicas) propietaria o poseedora del bien inmueble en la Jurisdicción del Municipio de Envigado.

**BASE GRAVABLE:** Lo constituye el Avalúo Catastral.

**CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS:** Para los efectos de liquidación del impuesto de Predial Unificado, los predios se clasifican en rurales y urbanos; estos últimos en edificados o no edificados:

1.- **PREDIOS RURALES.** Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas de conformidad con el plan de ordenamiento territorial.

2.- **PREDIOS URBANOS.-** Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinados de conformidad con el plan de

ordenamiento territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitando su urbanización y edificación, según sea el caso.

**2.1 PREDIOS URBANOS EDIFICADOS.-** Son aquellos bienes inmuebles cuya estructura de construcciones es de carácter permanente y se utilizan para el abrigo, morada y servicio del hombre y/ o sus pertenencias.

**2.2. PREDIOS URBANOS NO EDIFICADOS.-** Son los lotes que se encuentran sin construir ubicados dentro del perímetro urbano del Municipio de Envigado y se clasifican en urbanizables y urbanizados no edificados.

**2.3. TERRENOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS.** Es el lote urbano de posible urbanización que por carecer actualmente de servicios públicos se destina a otros usos o a ninguno.

**2.4. TERRENOS URBANIZADOS NO EDIFICADOS.-** Es el lote no edificado, pero que cuenta con infraestructura vial y redes primarias de energía acueducto y alcantarillado; se considera como tales, aquellos que efectivamente carezcan de toda clase de edificaciones, o las que haya sean de carácter transitorio y aquellos en los que se adelantan construcciones sin la respectiva licencia.

**2.5. TERRENOS NO URBANIZABLES.** 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.

**2.6. VIAS.** Es el área destinada al desplazamiento de vehículos, cargas y peatones; puede ser con espacios de parqueo ocasional o con zonas de control ambiental. Serán cesadas únicamente para los casos que sean delimitados por escritura pública y sometidas al registro correspondiéndoles por lo tanto una matrícula inmobiliaria. Igual se clasifican aquí aquellas áreas que pertenecen a un predio y que su dueño al realizar una división material no las menciona dentro de este y por lo tanto registro deja de darle una matrícula inmobiliaria; para la inscripción catastral de esta última se hace con la matrícula madre, es decir con la que en un principio figuraba el predio mientras dicha vía es cedida u organizada legalmente. Se entiende que es solamente para propietarios con calidad particular.

**2.7. UNIDAD PREDIAL NO CONSTRUIDA.** Es la unidad predial que aunque se encuentre sometida al régimen de propiedad horizontal aún no ha sido construida caso típico son las terrazas o aire dentro de la correspondiente edificación.

**2.8. PARQUES NACIONALES.** Area de extensión con un valor excepcional para el patrimonio nacional que en beneficio de los habitantes de la nación y debido a sus características naturales o históricas se reserva y se declara para su protección, conservación, desarrollo y reglamentación por la correspondiente administración.

**2.9. BIEN DE DOMINIO PUBLICO.** 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, etc, de acuerdo a su naturaleza como ríos, lagunas, ciénagas, pantanos y todas aquellas aguas que corren por cauce natural, con excepción de las vertientes que nacen y mueren dentro de una misma heredad, que le pertenece al dueño del predio.

**2.10. 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 y además pueden ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector.

**ZONAS HOMOGENEAS FISICAS URBANAS:** Son espacios geográficos del área urbana con características similares al nivel de vías, usos, tipología de construcción, relieve y demás componentes de adecuación urbanísticas como la ampliación de vías, andenes, parabólicas y otros.

**VIAS:** Es la estructura que determina las condiciones de calidad y eficiencia de las comunicaciones de los diferentes agentes urbanos dadas en: Principales pavimentadas o firmadas, colectoras pavimentadas o afirmadas, adoquinadas, empedradas, sin vías.

**USOS:** Hace referencia a la actividad económica predominante en los diferentes sectores urbanos y rurales definidos en: Comercial, residencial, industrial, institucional, lotes urbanizados no construidos, lotes urbanizables no urbanizados, lotes no urbanizables.

**TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION URBANA Y RURAL:** Está dada por rangos de puntajes que reflejan la calidad en la construcción y para efectos de zonas se consideran sectores homogéneos por observación de frentes.

Se distribuyen en:

Bajo – bajo  
Bajo  
Medio – bajo  
Medio  
Medio – alto  
Alto

**SERVICIOS:** Esta dada por la calidad y disponibilidad de los servicios básicos de energía, agua y alcantarillado, determinados en: Básicos y complementarios, básicos, básicos incompletos, sin servicios.

**RELIEVE:** Se refiere a las características naturales de los terrenos, condiciones topográficas, que permitan o dificulten en el desarrollo de las construcciones clasificado en: Plano, inclinado suave, inclinado fuerte, escarpado.

**ZONAS HOMOGENEAS FISICAS RURALES:** Son espacios geográficos del área rural con características similares de área homogénea de tierra, vías, aguas superficiales y uso predominante.

**AREAS HOMOGENEAS DE TIERRAS:** Son espacios de la superficie terrestre, claramente delimitados, que presentan características similares en cuanto a: Condiciones climáticas (Pisos térmicos, zonas de vida Holdridge), relieve (Forma y porcentaje de pendiente), Capacidad productiva (Condiciones agrológicas del suelo).

**VIAS:** Es la estructura que determina las condiciones de calidad y eficiencia de las comunicaciones de los diferentes sectores rurales dadas por: Principales pavimentadas o afirmadas, secundaria pavimentadas o afirmadas, terciaria pavimentadas o afirmadas, de doble tracción, sin vías.

**AGUAS:** Esta determinada por los diversos tipos de aguas superficiales utilizables, corrientes o estancadas, de una zona y se clasifican en: Abundantes, suficientes, escasas, sin aguas.

**USOS:** Hace referencia al uso predominante de la zona, un uso en particular no determina una nueva zona y se registra como información básica para otros fines: Residencial, comercial, industrial, otros.

**ZONAS ECONOMICAS URBANAS Y RURALES:** Se determinan una vez definido el valor urbano o rural por unidad de área para cada zona homogénea física, fusionando los sectores de similar valor determinando el mapeo de diferentes zonas geoeconómicas.

**Artículo Segundo:** 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 previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social, Conpes. El porcentaje de incremento no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se defina el incremento.

En caso de los predios no formados el porcentaje de incremento a que se refiere el inciso anterior, podrá ser hasta el 130% de la mencionada meta.

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

**Parágrafo 2.-** Si se presentan diferencias entre la meta de inflación registrada por el DANE, que acumulen más de cinco porcentuales en un solo año, el Concejo Municipal podrá autorizar previo concepto del Conpes un incremento adicional extraordinario.

**Artículo Tercero: TARIFAS.** Están determinadas en la siguiente matriz de Milajes anuales urbana y rural para los predios formados y actualizados del Municipio de Envigado.

Cada matriz de Milajes anuales esta construida por las zonas homogéneas físicas super puestas en la zona económica y por la tipología de construcción existentes en el Municipio de Envigado.

**La tipología de la construcción en la parte urbana y rural se clasificó teniendo en cuenta los siguientes puntos de calificación:**

<b>BAJO- BAJO</b>	<b>01-10</b>
<b>BAJO</b>	<b>11-28</b>
<b>MEDIO- BAJO</b>	<b>29-46</b>
<b>MEDIO</b>	<b>47-64</b>
<b>MEDIO – ALTO</b>	<b>65-84</b>
<b>ALTO</b>	<b>85-100</b>

**PARAGRAFO:** Los parqueaderos y garajes descubiertos ubicados en la zona 21 de la matriz urbana con tipología de la construcción con calificación igual a cero, características iguales a los lotes tienen tarifa del seis por mil (6 x100) anual.



MUNICIPIO DE ENVIGADO											
TARIFAS DIFERENCIALES DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL											
		LOTES	BB	B	MB	M	MA	A	SIN CONTR	MIN	MAX
ZONAS	CARACTERISTICAS FISICAS	0	01 - 10	11 - 28	29 - 46	47 - 64	65 - 84	85 - 100			
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	URS TIP 5-6 LA CLARITA	6	6	7	7	7	8	8	6	6	8
2	PROL ZON UR PARC TIP 4-5-6	6	6	7	7	7	8	8	6	6	8
3	PROL ZON UR PARC TIP 4-5-6	6	6	7	7	7	8	8	6	6	8
4	PROL ZON UR PARC TIP 4-5-6	6	6	7	7	7	8	8	6	6	8
5	PARC TIP 4-5-6 ABER O CERRA	6	6	7	7	7	8	8	6	6	8
6	PARC TIP 4-5-6 ABER O CERRA	6	6	7	7	7	8	8	6	6	8
7	PARC TIP 4-5-6 ABER O CERRA	6	6	7	7	7	8	8	6	6	8
8	PARC TIP 4-5-6 ABER O CERRA	6	6	7	7	7	8	8	6	6	8
9	PARC VOCAC AGRIC	5	5	5	5	5	6	6	5	5	6
10	CORRED VIALES PALMAS O AGRI PASTOR 4-5	6	6	7	7	7	8	8	6	6	8
11	PARC VOCAC AGRIC O PASTOR	5	5	5	5	5	6	6	5	5	6
12	PALMAS AGRICOLA Y PASTOREO	6	6	7	7	7	8	8	6	6	8
13	PALMAS AGRICOLA Y PASTOREO VIA AEROPYERTO	6	6	7	7	7	8	8	6	6	8
14	VIA EL VALLANO POR LA QUEB AYURA AGRICOLA	5	5	5	5	5	6	6	5	5	6
15	LA MARIA AGRIC PASTOR ESCOBERO ARRIBA	6	6	7	7	7	8	8	6	6	8
16	LA MARIA AGRIC PASTOR	6	6	7	7	7	8	8	6	6	8
17	AGRICOLA Y BOSQUES DE PLANTACION	5	5	5	5	5	6	6	5	5	6
18	LA MIRANDA	5	5	5	5	5	6	6	5	5	6
19	LA FLORIDA, LA CATEDRAL, LA MOLINA, LA MIRANDA	5	5	5	5	5	6	6	5	5	6
20	BOSQUES DE PLANTACION Y AGRICOLA EN MENOR ESCALA	5	5	5	5	5	6	6	5	5	6
21	BOSQUES DE PLANTACION NATIVO Y ALTA PENDIENTA R a-b	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4

TARIFAS DIFERENCIALES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO											
ZONAS	CARACTERISTICAS FISICAS	TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION							SIN CONST	MINIM O	MAXIM O
		0	01 - 10	11 - 28	29 - 46	47 - 64	65 - 84	85 - 100			
1	COMERCIAL	33	9	11	12	12	13	13	33	9	13
2	COMERCIAL	33	9	11	12	12	13	13	33	9	13
3	COMERCIAL	33	9	11	12	12	13	13	33	9	13
4	COMERCIAL	33	9	10	10	10	10	10	33	9	10
5	RES. EST 5	32	6	7	7	7	8	8	32	6	8
6	RES. EST 4 - 5	32	6	7	7	7	8	8	32	6	8
7	RES. EST 4 - 6	32	6	7	7	7	8	8	32	6	8
8	RES. EST 4	32	6	7	7	7	8	8	32	6	8
9	RES. EST 3 - 4	32	4	5	5	5	6	6	32	4	6
10	RES. EST 3 - 5	32	4	5	5	5	6	6	32	4	6
11	RES. EST 2	19	3	4	4	4	4	4	19	3	4
12	RES. EST 2 - 1	19	3	4	4	4	4	4	19	3	4
13	RES. EST 2 - 1	19	3	4	4	4	4	4	19	3	4
14	RES. EST 1 - 2	19	3	4	4	4	4	4	19	3	4
15	INDUSTRIAL	33	9	11	12	12	13	13	33	9	13
16	INDUSTRIAL	33	9	11	12	12	13	13	33	9	13
17	RETIRO DE QUEBRADAS	5	4	4	4	5	5	5	5	4	5
18	URB. EST 3 - 2	33	4	5	5	5	6	6	6	4	6
19	URB. EST 4	33	6	7	7	7	8	8	6	6	8
20	URB. EST 5 - 6	33	6	7	7	7	8	8	6	6	8
21	URB. EST 5 - 6	33	6	7	7	7	8	8	6	6	8
22	URB. EST 6	33	6	7	7	7	8	8	6	6	8
23	URB. EST 5 - 6	33	6	7	7	7	8	8	6	6	8
24	LOTE URB. NO CONTRUIDAS	33	27	27	27	27	27	27	33	27	27
25	LOTE URB. NO CONTRUIDAS	33	27	27	27	27	27	27	33	27	27
26	RES. EST 5	32	6	7	7	7	8	8	32	6	8
27	RES. EST 5	32	6	7	7	7	8	8	32	6	8
28	FINCAS PARC. EST 5	32	6	7	7	7	8	8	32	6	8
29	RETIROS DE QUEBRADAS	5	4	4	4	5	5	5	5	4	5
30	VOCACION AGRICOLA	6	6	6	6	7	7	7	6	6	7



**Artículo Cuarto: LIQUIDACIÓN Y FACTURACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO.** El impuesto de Predial unificado lo liquidará la Secretaría de Hacienda Municipal, sobre el Avalúo Catastral del respectivo año. El cálculo se hará de acuerdo con las tarifas establecidas.

**Parágrafo 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 a la tarifa correspondiente y sólo se expedirá una sola factura donde se muestre la liquidación por cada predio y con un solo total a pagar.

**Parágrafo 2.-** Cuando se trate de bienes inmuebles sometidos al régimen de comunidad, serán sujeto pasivo del gravamen los respectivos propietarios, cada cual en la proporción de su cuota, acción o derecho y será fraccionado individualmente.

**Parágrafo 3.-LÍMITES AL IMPUESTO.** A partir del año en que entre la aplicación de la Actualización Catastral, 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.

Las limitaciones previstas en este Parágrafo no se aplicarán para los predios que se incorporen por primera vez al catastro, ni para los terrenos urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados o construidos.

Tampoco se aplicará para los predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la nueva construcción o edificación en el realizada.

**Artículo Quinto: PAGO DEL IMPUESTO.-** El pago del impuesto Predial se hará en las taquillas de la Tesorería Municipal o en las Entidades Financieras Autorizadas por el Municipio.

Se pagarán las cuentas del Impuesto de Predial Unificado dentro de las fechas del vencimiento impresas en la factura (Páguese sin recargo – Páguese con recargo).

**Parágrafo.-** Se harán compensaciones del Impuesto Predial Unificado en pagos posteriores o la devolución de dinero, de acuerdo al monto pagado por impuesto predial cuando:

- Cuando el contribuyente acredite haber efectuado un pago doble.
- Cuando el contribuyente canceló el impuesto Predial antes de conocerse la Resolución Administrativa o de conservación expedida por Catastro Departamental, favorable a el.

**Artículo Sexto: SANCIÓN POR MORA EN PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.**

Los contribuyentes del impuesto predial unificado, que no cancelen oportunamente el Impuesto, se les liquidará y tendrán que pagar intereses moratorios por cada mes o fracción de mes de retardo en el pago.

Para tal efecto, la totalidad de los intereses de mora se liquidarán con base en la tasa de interés vigente en el momento del respectivo pago. Esta tasa se aplicará por cada mes o fracción de mes calendario de retraso.

Cuando se efectúe la liquidación de los intereses de mora, se causarán a partir del vencimiento del término en que se debieron haber cancelado por el contribuyente, de conformidad con los plazos del respectivo año a que se refiere la liquidación.

**Parágrafo.-** Cuando haya modificaciones en la liquidación por cambio del avalúo o del destino Económico, según Resolución Administrativa o del destino económico, según Resolución Administrativa, o de Conservación expedida por Catastro Departamental, se procederá así:

- Si es favorable al contribuyente, la Reliquidación se hará retroactiva a la fecha de la aplicación de la actualización catastral y no se causará intereses de mora.
- Si es desfavorable al contribuyente, la liquidación emitida por la Secretaría de Hacienda, quedará en firme y se causarán los intereses de mora a que de lugar.

**Artículo Séptimo: TASA DE INTERÉS MORATORIO.**

La tasa de interés moratorio será determinada por el Gobierno Nacional mediante el respectivo acto administrativo, para los impuestos de renta y complementarios y su vigencia será la que fije la Ley en el acto administrativo

**Artículo Octavo: PREDIOS EXENTOS.**

Estarán exentos del impuesto Predial Unificado los siguientes predios:

- Los predios que reciban el tratamiento de exentos por tratados internacionales.
- A los cuales el honorable Concejo Municipal otorgue exenciones de Impuesto Predial Unificado por un plazo limitado, que en ningún caso excederá de tres (3) años y de conformidad con el plan de desarrollo municipal.

**Parágrafo.- CAMBIO DE DESTINACIÓN DE PREDIOS EXENTOS.**

La destinación de un bien a fines distintos a la destinación de los expresados, a la entrega a cualquier título a persona natural o jurídica diferente, motiva la pérdida de la exención y el cobro de los impuestos causados desde el momento en que el bien dejó de cumplir el objeto señalado.

**Artículo Noveno:** El presente Acuerdo rige a partir del primero de enero (1) de dos mil dos 2002, para sus efectos fiscales y deroga toda disposición que le sea contraria, especialmente el Acuerdo 027 de noviembre 30 de 1.993, el 033 de noviembre 7 de 1995 y el 035 de noviembre 30 de 2000 y modifica el acuerdo 047 de noviembre 15 de 2001, título III capítulo I código de Rentas Municipales y deroga las normas que le sean contrarias.

Dado en el municipio de Envigado a los once (11) días del mes de diciembre de dos mil uno (2001), después de haber sido discutido y aprobado en dos (2) debates de diferentes fechas, estando en sesiones extraordinarias por convocatoria hecha por el señor Alcalde a través del Decreto 324 del 28 de noviembre de 2001.

MIGUEL ZULUAGA HOYOS  
Presidente del Concejo

AMPARO BUSTAMANTE HINCAPIE  
Secretaria del Concejo