

23 DIC 1992



CONCEJO MUNICIPAL

SANTIAGO DE CALI

Acuerdo No. *25* de 30 DIC 1992 19

"POR MEDIO DEL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE
NORMAS CATASTRALES E IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO".

X X X

VER ACDO. #22/95

Ver Ado 0104/02



CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO NO:

25

DE 19

(30 DIC 1992)

"POR MEDIO DEL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE NORMAS CATASTRALES E IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO".

EL CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI, en uso de sus atribuciones y en especial las que le confiere la Constitución Política, la Ley 14 de 1.983, el Decreto 1333 de 1986 y la Ley 44 de 1990,

ACUERDA :

ARTICULO 1o.- Para todos los efectos. entiéndese por Impuesto Predial el Impuesto Predial unificado, de conformidad con la Ley 44 de 1990.

ARTICULO 2o.- SUJETO ACTIVO:
El sujeto activo del Impuesto Predial Unificado es el Municipio de Santiago de Cali, ente administrativo en favor del cual se establece este Impuesto, y en el que radica el poder de liquidar, cobrar, investigar y recaudar el tributo.

ARTICULO 3o.- SUJETO PASIVO:
Es la persona natural o jurídica propietaria o poseedora de bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio de Santiago de Cali.
También tienen el carácter de sujeto pasivo las entidades oficiales de todo orden.

ARTICULO 4o.- CAUSACION:
El Impuesto de Predial Unificado se causa a partir del momento en que se adquiere la propiedad o se entra en posesión del inmueble.

ARTICULO 5o.- AVALUO CATASTRAL:
Consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario, efectuado por el establecimiento público Catastro Municipal. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en el comprendidas.

(DIC 30)

"POR MEDIO DEL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE NORMAS CATASTRALES E IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO".

2.-

ARTICULO 6o.- AVALUO DE LA FORMACION CATASTRAL:

Se obtendrá para zonas homogéneas geoeconómicas teniendo en cuenta los valores unitarios que el establecimiento público de Catastro determine para edificaciones y terrenos, los cuales se clasificarán dentro de las categorías de precios unitarios que fije el Gobierno Nacional por intermedio del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

ARTICULO 7o.- AVALUO DE LA ACTUALIZACION DE LA FORMACION CATASTRAL:

Es el avalúo catastral corregido para eliminar disparidades provenientes de cambios físicos, variaciones de uso, o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.

ARTICULO 8o.- AVALUOS EN LA CONSERVACION:

Los avalúos provenientes de cambios originados por conservación serán los que determine el establecimiento público de Catastro Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el Título IV de la Resolución 2555 de 1988, expedida por el Instituto Agustín Codazzi o la norma que la modifique.

El valor de las transacciones inmobiliarias se adoptará como avalúo catastral cuando sea solicitada por el propietario con fundamento en el Artículo 9o. de la Ley 14 de 1983 y la cuantía sea superior al avalúo catastral inscrito y vigente.

ARTICULO 9o.- PREDIOS O MEJORAS NO INCORPORADAS AL CATASTRO:

Los propietarios o poseedores de predios no incorporados al Catastro, deberán informar al establecimiento público de Catastro Municipal con su identificación ciudadana o tributaria, tanto el valor, área y ubicación del terreno y de las edificaciones, la escritura registrada o documento de adquisición, así como también la fecha de terminación de las edificaciones con el fin de que el establecimiento público de Catastro Municipal incorpore estos inmuebles, de conformidad con lo señalado en el Título IV de la Resolución 2555 de 1988, o la norma que la modifique.

(30 DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE NORMAS CATASTRALES E IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO".

3.-

ARTICULO 10.- REAJUSTE DE LOS AVALUOS EN LOS INTERVALOS ENTRE LA FORMACION Y ACTUALIZACION DE LA FORMACION:

En el intervalo entre los actos de formación y actualización del catastro, elaborado de acuerdo con los Artículos 4o. y 5o. de la Ley 14 de 1983, el establecimiento público de Catastro Municipal reajustarán los avalúos para vigencias anuales de conformidad con lo que determine el Gobierno Nacional, antes del 31 de Octubre de cada año.

ARTICULO 11.- FACULTADES DEL ESTABLECIMIENTO PUBLICO DE CATASTRO.

El establecimiento público de Catastro Municipal queda facultado para verificar de oficio o a solicitud de parte con conocimiento de causa, en cualquier tiempo, las modificaciones o adiciones relativas a las mutaciones del dominio, lo mismo que las correcciones de errores aritméticos o de nombre de los sujetos pasivos del impuesto.

ARTICULO 12.- LABORES CATASTRALES:

El establecimiento público de Catastro para el ejercicio de sus labores se sujetará a las normas técnicas establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ARTICULO 13.- BASE GRAVABLE:

La base gravable del Impuesto de Predial Unificado será el avalúo catastral.

ARTICULO 14.- TARIFAS:

Establecense las siguientes tarifas diferenciales para liquidación del Impuesto Predial Unificado en el Municipio de Santiago de Cali:

Predios destinados a:

	<u>Tarifa x mil</u>
1. Comercio y servicio	
Rango de avalúo en miles	
Hasta 3'000	12
De 3'001 a 5'000	13
De 5'001 en adelante	14

(30 DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE NORMAS CATASTRALES E IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO".

4.-

2. Industria y producción

Rango de avalúos en miles	
Hasta 3'000	11
De 3'001 a 5'000	12
De 5'001 a 10'000	13
De 10'001 en adelante	15

3. Hoteles

15

4. Moteles-amoblados-residencias-pensiones y similares

16

5. Predios educativos: Primaria y secundaria

Rango de avalúos en miles	
Hasta 3'000	10
De 3'001 a 10'000	11
De 10'001 en adelante	12

6. Vivienda urbana

Rango de avalúo en miles	
Hasta \$ 3'000	8
De 3'001 a \$10'000	9
De 10'001 a 15'000	10
De 15'001 a 20'000	11
De 20'001 a 30'000	13
De 30'001 a 70'000	14
De 70'001 a 100'000	15
De 100'001 en adelante	16

7. Vivienda Rural

Rango de avalúo en miles	
Hasta \$300.000	7
De 300.001 a 2'000.000	9
De 2'000.001 a 5'000	10
De 5'001 a 10'000	11
De 10'001 en adelante	12

8. Propiedad rural agropecuaria

a. Pequeña Propiedad Rural Agropecuaria

Rango de avalúo en miles	
Hasta \$ 4'000	6
Propiedad Rural Agropecuaria	
De \$ 4'001 en adelante	8

"POR MEDIO DEL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE NORMAS CATASTRALES E IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO".

5.-

9. Lotes

Lotes urbanizables no urbanizados y lotes urbanizados no edificados. 33

Lotes en proceso de construcción y/o imposibles de urbanizar 22

PARAGRAFO 1o.- Las tarifas aquí señaladas no incluyen la sobretasa con destino a la Corporación Autónoma Regional del Valle (CVC) en el porcentaje que la Ley señale de conformidad con el Artículo 317 de la Constitución Política.

PARAGRAFO 2o.- Se entiende por actividad Industrial, Comercial y/o de servicios las definidas como tales por el Código del Comercio.

PARAGRAFO 3o.- Según lo establecido en el Artículo 7o. de este Acuerdo el avalúo de la actualización de la formación catastral para los lotes urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados no será inferior al 70% del avalúo comercial.

ARTICULO 15.- PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS:

Son todos aquellos que teniendo posibilidad de dotación de servicios de alcantarillado, agua potable y energía durante el año fiscal correspondiente, no hayan iniciado el proceso de urbanización o parcelación ante el Departamento Administrativo de Control Físico.

PREDIOS 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 aquellas en que se adelantan construcciones sin la respectiva licencia.

ARTICULO 16.- Facúltase al Departamento Administrativo de Control Físico, para que califique los lotes en proceso de construcción y/o imposibles de urbanizar a solicitud del interesado.

Para determinar esta calificación, se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

a) Que de acuerdo con certificación de las Empresas Municipales de Cali, el lote de que se trate no pueda ser dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado o energía dentro del año fiscal respectivo.

(30 DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE NORMAS CATASTRALES E IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO".

6.-

b) Que los lotes estén ubicados en zonas en las cuales el Departamento Administrativo de Control Físico no concede licencia de construcción o urbanización.

c) Que los lotes estén ubicados en áreas determinadas como zonas verdes, orilla de los ríos, zonas recreacionales o en áreas en estudio y reserva.

ARTICULO 17.- PEQUEÑA PROPIEDAD RURAL AGROPECUARIA:

Se entiende como pequeña propiedad rural los predios ubicados en el sector rural de cada Municipio, destinados a agricultura o ganadería y que por razón de su tamaño y el uso de su suelo solo sirvan para producir a niveles de subsistencia y en ningún caso sean de usos recreativos.

ARTICULO 18.- REVISION DE AVALUOS:

El propietario o poseedor de todo predio podrá obtener la revisión del avalúo, en el establecimiento público de Catastro Municipal, cuando demuestre que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio. Dicha solicitud podrá presentarse a partir del día siguiente al de la fecha de la Resolución mediante la cual se inscribe el predio o la mejora en el Catastro acompañandola de las pruebas que la justifiquen tales como planos, certificaciones de autoridades administrativas, certificados de entidades financieras, declaraciones extrajudicial, contratos de construcción, aerofotografías, escrituras que com prueben titularidad del dominio o posesión, hechos y existencias de mejoras o desmejoras de construcción, acciones y derechos materializados extrajudicialmente.

ARTICULO 19.- DE LOS RECURSOS :

Contra las decisiones de revisión catastral proceden por la vía gubernativa los Recursos de Reposición, Apelación y Queja en la forma y con los requisitos señalados por la Resolución 2555 de 1988 del Agustín Codazzi, Título V o la norma que la modifique.

ARTICULO 20.- REVOCATORIA DIRECTA :

La revocación de las Resoluciones que expida el establecimiento público de Catastro, se formularán de conformidad con las disposiciones legales.

(30 DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE NORMAS CATASTRALES E IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO".

7.-

ARTICULO 21.- PAZ Y SALVO :

La Tesorería Municipal, expedirá el Paz y Salvo Predial a aquellos contribuyentes que hubieren pagado el Impuesto del respectivo predio, a la fecha de la solicitud. Se expedirá Paz y Salvo Predial, válido hasta el último día del trimestre por el cual se hizo el pago.

ARTICULO 22.- LIMITES DEL IMPUESTO :

A partir del año en el cual entre en aplicación la formación catastral de los predios, en los términos de la Ley 14 de 1983, 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, o del Impuesto Predial, según el caso.

PPARAGRAFO.-

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

ARTICULO 23.- INTERESES DE MORA

En caso de mora en el pago del Impuesto Predial Unificado de que trata el presente Acuerdo se aplicarán las sanciones que para el mismo efecto están establecidas respecto del Impuesto Nacional de Renta y Complementarios.

ARTICULO 24.- EXCNERACION DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO :

Estarán exentos del pago del Impuesto Predial los siguientes inmuebles:

- a) Los inmuebles de propiedad de la Iglesia Católica y otras Iglesias, Congregaciones o Sinagogas reconocidas por el Estado Colombiano o dedicadas exclusivamente al culto y/o vivienda de la comunidad religiosa, cuando así lo disponga la Ley o los Acuerdos Internacionales.
- b) Los inmuebles de propiedad de entidades sin ánimo de lucro destinados al servicio de la cultura en sus especificaciones de museo, monumentos históricos, siempre y cuando tengan una destinación permanente a estos fines.

(30 DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE NORMAS CATASTRALES E IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO".

8.-

- c) Los inmuebles de propiedad de las Juntas de Acción Comunal que se utilicen en el cumplimiento de los fines propios de la Asociación o servicios, sin ánimo de lucro a la comunidad debidamente reconocidos o quien haga sus veces.
- d) Los inmuebles de propiedad de la Sociedad de Mejoras Públicas.
- e) Los inmuebles de propiedad de entidades sindicales de trabajadores y de las Asociaciones gremiales de pensionados por jubilación y por vejez destinados a la actividad sindical o gremial.
- f) Los inmuebles utilizados exclusivamente en la prestación directa de servicios de beneficencia a los desprotegidos en las áreas de educación, sala cunas, casas de reposo, guarderías, asilos, hospitales y centros de rehabilitación social, que funcionen sin ánimo de lucro y que sean patrimonio de la entidad que presta el servicio.
- g) Los inmuebles de la Defensa Cívil, Bomberos y la Cruz Roja, en cuyos predios no se desarrolle ninguna actividad comercial, industrial o de servicios distinta a aquellas directamente relacionadas con la naturaleza de la entidad.
- h) Los inmuebles de propiedad de las Universidades ubicadas en el Municipio con aprobación del ICFES para su funcionamiento.
- i) Los bienes inmuebles de la Nación, el Departamento o el Municipio dedicados exclusivamente a la enseñanza, la beneficencia o a la rehabilitación, salvo las correspondientes a empresas industriales y comerciales del Estado y sociedades de economía mixta.
- j) Los bienes inmuebles de que sean titulares los establecimientos públicos del orden municipal.
- k) Los inmuebles destinados a vivienda del propietario que constituya su única propiedad raíz en el Municipio de Santiago de Cali y cuyo avalúo catastral no exceda de diez (10) salarios mínimos mensuales legales vigentes al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior y que se encuentren a paz y salvo al 31 de diciembre del año anterior.

PARAGRAFO I.-

El reconocimiento de las exoneraciones de que trata este Artículo será por un término de diez (10) años.

(30 DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE NORMAS CATASTRALES E IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO".

9.-

PARAGRAFO II.-

Quienes tengan derecho a las exoneraciones antes descritas, deberán solicitarlas por escrito ante el Secretario de Hacienda Municipal cada dos (2) años a fin de demostrar el cumplimiento y la vigencia de las condiciones que dieron origen a la exoneración.

PARAGRAFO III.-

El Secretario de Hacienda Municipal determinará previa solicitud, si la exoneración procede, o el rechazo de la misma, previa verificación de las condiciones señaladas en los literales anteriores. Contra esta Resolución proceden los Recursos de Reposición ante el Secretario de Hacienda y el de apelación ante el señor Alcalde Municipal dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de notificación. Contra la decisión administrativa procederán por la vía gubernativa los recursos de Reposición y Apelación.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 25.-

PAZ Y SALVO PROVISIONAL.- El Tesorero autorizará la expedición de Paz y Salvos provisionales a los deudores morosos que garanticen el pago de los Impuestos Municipales causados a su cargo.

PARAGRAFO I.-

La garantía que se constituya para los efectos de este Artículo, tendrá una vigencia que comprenderá el plazo para el pago de Impuestos y 90 días más.

PARAGRAFO II.-

Para los fines previstos en este Artículo, solamente serán aceptadas garantías reales (hipotecarias o prendas) y las constituidas por intermedio de Bancos o Corporaciones Financieras.

ARTICULO 26.-

El Secretario de Hacienda mediante Resolución establecerá los procedimientos para la determinación, liquidación, facturación, vigilancia y control de los Impuestos Municipales.

ARTICULO 27.-

Este Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias a excepción de los Acuerdos Nos. 16 de 1988 y 14 de 1991.

Dado en Santiago de Cali, a 10. de Diciembre de mil novecientos noventa y dos (1.992).-

EL PRESIDENTE,



REYNALDO SANCHEZ MAYORK

Cali, 23 DIC 1992

Recibido en la fecha, vá al Despacho del Señor Alcalde, el anterior

ACUERDO No. 25 " POR MEDIO DEL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE NORMAS CATASTRALES E IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO "

JOSE MARIA QUESADA
JEFE SECCION ARCHIVO GENERAL
Y CERTIFICACIONES



ALCALDIA

Cali, 30 DIC 1992

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

MUNICIPIO DE CALI



RODRIGO GUERRERO VELASCO
ALCALDE MAYOR DE SANTIAGO DE CALI

ALVARO FERNANDO QUINTERO MARIN
SECRETARIO DE HACIENDA MUNICIPAL

OSCAR JULIAN ARBOLEDA MARGUK
SECRETARIO GENERAL ALCALDIA



Cali, 30 DIC 1992

En la fecha, fué publicado en el Boletín Oficial No. 125 el anterior Acuerdo.



EIDA MARIA ROLDAN COLLAZOS
JEFE DIVISION DE COMUNICACIONES - ALCALDIA