

- Ponentes:
- Manuel Ojeda
- Jesu Celis

Y Manuel Bello que gobiernan

(PROYECTO DE ACUERDO 024) Mayo 15/08 Rdo 482

"Por medio del cual se modifica el Estatuto Tributario Acuerdo Municipal 029 de 2004, en cuanto al Impuesto de Delineación Urbana"

1

El Concejo Municipal de Bello, En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, especialmente las conferidas por EL Decreto No 1333 de 1.986 y la Ley 136 de 1994,

**ACUERDA:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Impuesto de Delineación Urbana, Definición. Es el impuesto que se causa por una sola vez a favor del Municipio de Bello por la construcción, reparación o adición de cualquier clase de edificación y se liquida sobre el avalúo de construcción de la respectiva obra, de conformidad con la zonificación territorial que se establece para efectos de este tributo en el plano anexo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Para construir, reconstruir, reparar o adicionar cualquier clase de edificación, es preciso proveerse de la correspondiente licencia, expedida por las Curadurías Urbanas, y no podrá otorgarse, sin la cancelación previa del impuesto de Delineación Urbana. Está prohibida la expedición de licencias o permisos provisionales para construir, reparar o adicionar cualquiera clase de edificación, lo mismo que la tolerancia en estas actividades, sin el pago previo del impuesto de delineación urbana.

**ARTÍCULO TERCERO:** Se entiende por construcción, la ejecución de las obras distintas a nivelación del lote y localización

de la edificación, siempre que ellas queden enmarcadas dentro de los parámetros establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas específicas que lo regulan y lo complementan.

**ARTÍCULO CUARTO:** Elementos del impuesto de delineación urbana. Los elementos de éste impuesto son los siguientes:

**El hecho generador:** Lo constituye la construcción, reparación, mejora o adición de un bien inmueble.

**El sujeto pasivo:** La persona que construyó o va a construir.

**La base gravable:** Los metros cuadrados construidos, adicionados o remodelados.

**Las Tarifas:** Equivale al 2% del avalúo de construcción, de conformidad con las zonas de avalúos fijadas en el presente Acuerdo Municipal.

**ARTÍCULO QUINTO:** Para efectos de la fijación del impuesto de delineación urbana se adoptan siete (7) zonas de avalúos para el área urbana del Municipio de Bello, según los planos anexos de zonificación, los cuales servirán de base para la liquidación del impuesto de delineación urbana, así:

ZONA	AVALUO POR METRO CUADRADO
A	\$450.000
B	\$350.000
C	\$250.000
D	\$150.000
E	\$ 50.000
F	a. \$100.000 b. \$350.000
G	a. \$ 50.000

b. \$350.000

**PARÁGRAFO:** La clasificación F, obedece al suelo de expansión, suburbano y núcleos poblados, y la Zonificación G al suelo propiamente rural.

Las subclasificaciones a y b se aplican de la siguiente manera:

- a.) Construcciones individuales hasta 90 metros cuadrados, estratos del 1 al 3.
- b.) Construcciones iguales o mayores a 90 metros cuadrados, estratos del 4 al 6.

**ARTÍCULO SEXTO:** En los casos de reformas se liquidarán con el 80%, el 50% o el 25% del avalúo según criterios establecidos para tales fines y que se detallan a continuación:

#### **Reformas del 25%**

- a.) Un espacio reformado sin generar nuevas destinaciones, genera impuesto del 25% sobre las áreas reformadas; siempre y cuando no se transformen espacios.
- b.) Un área de oficina o local en zona industrial es convertida en estructura, genera impuesto del 25% sobre las áreas convertidas.
- c.) Un cambio de techo por losa genera impuesto del 25% sobre el área de la losa. Cuando se apruebe adición sobre la losa que ha cancelado dicho impuesto, se debe liquidar el impuesto de delineación con el 75% del avalúo sobre la adición aprobada.

#### **Reformas del 50%**

- a.) Un espacio reformado para generar una nueva destinación origina una reforma del 50% y el impuesto se cobra sobre el área del espacio que la genere.
- b.) Una vivienda reformada para generar otra nueva vivienda y a su vez ésta nueva vivienda es reformada para reorganizar espacios, generan reformas del 50% sobre el área de la nueva vivienda y el 25% sobre las áreas reformadas en la vivienda que ya existía.
- c.) Un local anexo a vivienda y se independiza, genera una reforma del 50% sobre el área del local.
- d.) Un garaje se separa de la vivienda y genera nueva destinación, conlleva una reforma del 50% sobre el área del garaje.
- e.) En zonas industriales sobre las áreas conformadas por estructuras tales como bodegaje, zonas de producción, zonas de cargue y descargue y cuartos técnicos, son reformadas para convertirlas en oficinas o locales (cambio en estructura), generan reformas del 50% sobre toda el área reformada. Las áreas restantes construidas tales como oficinas, taco de baños, vestier y locales con el 100% del avalúo de la zona.
- f.) Los parqueaderos en sótanos y semisótanos y las áreas anexas de las edificaciones, tales como cuartos útiles, cuartos de basuras, cuartos técnicos, tacos de escaleras y similares se liquidan sobre la base del 50% del avalúo de la zona correspondiente.
- g.) Vivienda convertida en local, se liquida con el 50% del avalúo de la zona.

**Reformas del 80% y totales o del 100%**

- a.) Espacio con modificación en su estructura y que genera nueva destinación.

- b.) Proyectos Nuevos.
- c.) Reformas que solo dejan en pie muros medianeros, fachada y estructura portante.

**Refacciones y reformas que no generan impuestos**

- a.) Un local convertido en garaje, debe anular la destinación de local y no genera cobro de impuesto de delineación urbana ni tasa de nomenclatura.
- b.) Refuerzo estructural o cambio de sistema portante para mejorar condiciones estructurales, para cumplir con la Ley 400 de 1997 y sus normas reglamentarias.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Casos de licencia que son exentas del impuesto de delineación urbana, así:

- a.) **Vivienda de interés social:** Las viviendas de interés social tipo 1 y 2, es decir que no sobrepasen 70 SMLV, las demás se liquidarán de conformidad con el avalúo fijado en la zonificación, cuando se trate de proyectos nuevos de vivienda de interés social y se soliciten beneficios tributarios se deberá liquidar y cancelar el Impuesto de delineación urbana para poder obtener la respectiva licencia de construcción. El interesado puede hacer solicitud de devolución del impuesto a la Secretaria de Hacienda, una vez obtenga el acta de recibo de obra de construcción, expedido por la Secretaría de Planeación, de acuerdo con los requisitos que se definan.
- b.) **Reconocimiento de edificaciones que tienen más de diez (10) años.** Las edificaciones de vivienda que demuestren antigüedad superior a diez (10) años,

deberán cancelar el impuesto de delineación urbana para poder obtener el respectivo acto de reconocimiento constructivo y el interesado podrá solicitar a la Secretaría de Hacienda, la devolución del valor cancelado acreditando los argumentos del caso. La Secretaría de Hacienda hará los análisis respectivos de la solicitud, estudiando las pruebas allegadas por el interesado y determinará si hay lugar o no a la exención del impuesto.

**PARÁGRAFO 1º:** Para poder obtener la exención del impuesto de delineación urbana establecido en este artículo, las edificaciones deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a.) Que las fachadas de las edificaciones correspondientes, respete la línea de paramento establecida y vigente al momento de formularse la solicitud.
- b.) Que la edificación posea estabilidad y no ofrezca riesgos para sus usuarios o los vecinos.
- c.) Que no interfieran proyectos viales, o el desarrollo de obras públicas o planes de desarrollo urbano debidamente decretados.

**PARÁGRAFO 2º:** No servirá como prueba de antigüedad la certificación de la instalación de servicios públicos domiciliarios.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Facúltese al ejecutivo Municipal queda para reglamentar el procedimiento de liquidación del impuesto de delineación urbana y los trámites de devolución del mismo cuando a ello haya lugar, en un plazo máximo de dos (2) meses contados a partir de la sanción y publicación legal del presente Acuerdo Municipal.

**ARTÍCULO NOVENO:** El plano anexo de zonificación de avalúos, hace parte integral del presente Acuerdo Municipal.

**ARTÍCULO DÉCIMO:** El presente Acuerdo Municipal rige a partir de la fecha de su sanción y publicación legal y deroga las disposiciones que le sean contrarias siendo aplicable aún para los trámites urbanísticos que se encuentran en curso ante las Curadurías Urbanas.

Dado en Bello, a los



Proyecto presentado por: **OSCAR ANDRÉS PÉREZ MUÑOZ**  
Alcalde Municipal Bello

*Por el Bello  
que queremos*

## EXPOSICION DE MOTIVOS

Presento a consideración de esa Honorable Corporación Edilicia el proyecto de Acuerdo Municipal, por medio del cual se modifica el Estatuto Tributario, Acuerdo Municipal No 029 de Diciembre 11 de 2.004, en cuanto al impuesto de delineación urbana, con fundamento en lo siguiente:

El Estatuto Tributario Municipal, en el artículo No 155 y siguientes, estableció el impuesto de delineación urbana con una tarifa del 2.6% del monto total del presupuesto de obras o construcción, con fundamento a lo establecido en la ley 97 de 1.913 y artículo No 233 literal b.) Decreto No 1333 de 1.986.

Para todos es de conocimiento que el municipio de Bello, requiere fortalecer sus finanzas, en aras de lograr una mejor escenario financiero para acometer el Plan de Desarrollo, y a su vez mejorar las condiciones de hábitat del municipio, de ahí que hemos venido analizando una serie de alternativas que nos permitan mejorar los ingresos del municipio, por lo que revisadas las bases gravables del impuesto de delineación urbana, se observó que no guarda ninguna correlación con las dinámicas de valor del suelo en nuestro territorio y del contexto metropolitano.

Que luego de un análisis del crecimiento y del potencial de desarrollo en la zona norte del Valle de Aburrá , el valor de nuestro suelo, no se ve reflejado en nuestras finanzas, por cuanto su base gravable es tan baja.

De otro lado ante la desactualización de los avalúos de construcción, existe un rezago tarifario para este tributo, por lo



que se hace necesario reajustarlo de tal manera que nos permita establecerlo, bajo una valoración más real del valor de los predios.

Que el impuesto de delineamiento urbano es precisamente un fuente de recurso para los entes territoriales, siendo el territorio (entendido como suelo) una fuente importante de riqueza para cualquier municipalidad.

Que la presente iniciativa tiene como finalidad buscar en principio el fortalecimiento de los recursos propios de nuestro municipio y a su vez contextualizarlos dentro de la región metropolitana.

Que en mérito de lo expuesto y con fundamento en el artículo No 91 de la ley 136 de 1.994, presento a consideración de esa Honorable Corporación Edilicia el Proyecto de Acuerdo adjunto para su aprobación.

Atentamente,



**OSCAR ANDRÉS PÉREZ MUÑOZ**  
Alcalde Municipal Bello

- ponentes:
- Manuel Ojeda
- Jesu Celis

Anexos: 5 Planos

292

RECIBO  
 FECHA: Mayo 15/08  
 HORA: Rdo 482  
 Y Daniel Bello que quiere ser

( PROYECTO DE ACUERDO 024 )  
 ( Mayo 15-08 )

"Por medio del cual se modifica el Estatuto Tributario Acuerdo Municipal 029 de 2004, en cuanto al Impuesto de Delineación Urbana"

El Concejo Municipal de Bello, En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, especialmente las conferidas por EL Decreto No 1333 de 1.986 y la Ley 136 de 1994,

**ACUERDA:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Impuesto de Delineación Urbana, Definición. Es el impuesto que se causa por una sola vez a favor del Municipio de Bello por la construcción, reparación o adición de cualquier clase de edificación y se liquida sobre el avalúo de construcción de la respectiva obra, de conformidad con la zonificación territorial que se establece para efectos de este tributo en el plano anexo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Para construir, reconstruir, reparar o adicionar cualquier clase de edificación, es preciso proveerse de la correspondiente licencia, expedida por las Curadurías Urbanas, y no podrá otorgarse, sin la cancelación previa del impuesto de Delineación Urbana. Está prohibida la expedición de licencias o permisos provisionales para construir, reparar o adicionar cualquiera clase de edificación, lo mismo que la tolerancia en estas actividades, sin el pago previo del impuesto de delineación urbana.

**ARTÍCULO TERCERO:** Se entiende por construcción, la ejecución de las obras distintas a nivelación del lote y localización

34

de la edificación, siempre que ellas queden enmarcadas dentro de los parámetros establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas específicas que lo regulan y lo complementan.

**ARTÍCULO CUARTO:** Elementos del impuesto de delineación urbana. Los elementos de éste impuesto son los siguientes:

**El hecho generador:** Lo constituye la construcción, reparación, mejora o adición de un bien inmueble.

**El sujeto pasivo:** La persona que construyó o va a construir.

**La base gravable:** Los metros cuadrados construidos, adicionados o remodelados.

**Las Tarifas:** Equivale al 2% del avalúo de construcción, de conformidad con las zonas de avalúos fijadas en el presente Acuerdo Municipal.

**ARTÍCULO QUINTO:** Para efectos de la fijación del impuesto de delineación urbana se adoptan siete (7) zonas de avalúos para el área urbana del Municipio de Bello, según los planos anexos de zonificación, los cuales servirán de base para la liquidación del impuesto de delineación urbana, así:

ZONA	AVALUO POR METRO CUADRADO
A	\$450.000
B	\$350.000
C	\$250.000
D	\$150.000
E	\$ 50.000
F	a. \$100.000 b. \$350.000
G	a. \$ 50.000

b. \$350.000

**PARÁGRAFO:** La clasificación F, obedece al suelo de expansión, suburbano y núcleos poblados, y la Zonificación G al suelo propiamente rural.

Las subclasificaciones a y b se aplican de la siguiente manera:

- a.) Construcciones individuales hasta 90 metros cuadrados, estratos del 1 al 3.
- b.) Construcciones iguales o mayores a 90 metros cuadrados, estratos del 4 al 6.

**ARTÍCULO SEXTO:** En los casos de reformas se liquidarán con el 80%, el 50% o el 25% del avalúo según criterios establecidos para tales fines y que se detallan a continuación:

**Reformas del 25%**

- a.) Un espacio reformado sin generar nuevas destinaciones, genera impuesto del 25% sobre las áreas reformadas; siempre y cuando no se transformen espacios.
- b.) Un área de oficina o local en zona industrial es convertida en estructura, genera impuesto del 25% sobre las áreas convertidas.
- c.) Un cambio de techo por losa genera impuesto del 25% sobre el área de la losa. Cuando se apruebe adición sobre la losa que ha cancelado dicho impuesto, se debe liquidar el impuesto de delineación con el 75% del avalúo sobre la adición aprobada.

**Reformas del 50%**

- a.) Un espacio reformado para generar una nueva destinación origina una reforma del 50% y el impuesto se cobra sobre el área del espacio que la genere.
- b.) Una vivienda reformada para generar otra nueva vivienda y a su vez ésta nueva vivienda es reformada para reorganizar espacios, generan reformas del 50% sobre el área de la nueva vivienda y el 25% sobre las áreas reformadas en la vivienda que ya existía.
- c.) Un local anexo a vivienda y se independiza, genera una reforma del 50% sobre el área del local.
- d.) Un garaje se separa de la vivienda y genera nueva destinación, conlleva una reforma del 50% sobre el área del garaje.
- e.) En zonas industriales sobre las áreas conformadas por estructuras tales como bodegaje, zonas de producción, zonas de cargue y descargue y cuartos técnicos, son reformadas para convertirlas en oficinas o locales (cambio en estructura), generan reformas del 50% sobre toda el área reformada. Las áreas restantes construidas tales como oficinas, taco de baños, vestier y locales con el 100% del avalúo de la zona.
- f.) Los parqueaderos en sótanos y semisótanos y las áreas anexas de las edificaciones, tales como cuartos útiles, cuartos de basuras, cuartos técnicos, tacos de escaleras y similares se liquidan sobre la base del 50% del avalúo de la zona correspondiente.
- g.) Vivienda convertida en local, se liquida con el 50% del avalúo de la zona.

### **Reformas del 80% y totales o del 100%**

- a.) Espacio con modificación en su estructura y que genera nueva destinación.

- b.) Proyectos Nuevos.
- c.) Reformas que solo dejan en pie muros medianeros, fachada y estructura portante.

#### **Refacciones y reformas que no generan impuestos**

- a.) Un local convertido en garaje, debe anular la destinación de local y no genera cobro de impuesto de delineación urbana ni tasa de nomenclatura.
- b.) Refuerzo estructural o cambio de sistema portante para mejorar condiciones estructurales, para cumplir con la Ley 400 de 1997 y sus normas reglamentarias.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Casos de licencia que son exentas del impuesto de delineación urbana, así:

- a.) **Vivienda de interés social:** Las viviendas de interés social tipo 1 y 2, es decir que no sobrepasen 70 SMLV, las demás se liquidarán de conformidad con el avalúo fijado en la zonificación, cuando se trate de proyectos nuevos de vivienda de interés social y se soliciten beneficios tributarios se deberá liquidar y cancelar el Impuesto de delineación urbana para poder obtener la respectiva licencia de construcción. El interesado puede hacer solicitud de devolución del impuesto a la Secretaria de Hacienda, una vez obtenga el acta de recibo de obra de construcción, expedido por la Secretaría de Planeación, de acuerdo con los requisitos que se definan.
- b.) **Reconocimiento de edificaciones que tienen más de diez (10) años.** Las edificaciones de vivienda que demuestren antigüedad superior a diez (10) años,

**ARTÍCULO NOVENO:** El plano anexo de zonificación de avalúos, hace parte integral del presente Acuerdo Municipal.

**ARTÍCULO DÉCIMO:** El presente Acuerdo Municipal rige a partir de la fecha de su sanción y publicación legal y deroga las disposiciones que le sean contrarias siendo aplicable aún para los trámites urbanísticos que se encuentran en curso ante las Curadurías Urbanas.

Dado en Bello, a los



Proyecto presentado por: **OSCAR ANDRÉS PÉREZ MUÑOZ**  
Alcalde Municipal Bello

Por el Bello  
que queremos

### EXPOSICION DE MOTIVOS

Presento a consideración de esa Honorable Corporación Edilicia el proyecto de Acuerdo Municipal, por medio del cual se modifica el Estatuto Tributario, Acuerdo Municipal No 029 de Diciembre 11 de 2.004, en cuanto al impuesto de delineación urbana, con fundamento en lo siguiente:

El Estatuto Tributario Municipal, en el artículo No 155 y siguientes, estableció el impuesto de delineación urbana con una tarifa del 2.6% del monto total del presupuesto de obras o construcción, con fundamento a lo establecido en la ley 97 de 1.913 y artículo No 233 literal b.) Decreto No 1333 de 1.986.

Para todos es de conocimiento que el municipio de Bello, requiere fortalecer sus finanzas, en aras de lograr una mejor escenario financiero para acometer el Plan de Desarrollo, y a su vez mejorar las condiciones de hábitat del municipio, de ahí que hemos venido analizando una serie de alternativas que nos permitan mejorar los ingresos del municipio, por lo que revisadas las bases gravables del impuesto de delineación urbana, se observó que no guarda ninguna correlación con las dinámicas de valor del suelo en nuestro territorio y del contexto metropolitano.

Que luego de un análisis del crecimiento y del potencial de desarrollo en la zona norte del Valle de Aburrá, el valor de nuestro suelo, no se ve reflejado en nuestras finanzas, por cuanto su base gravable es tan baja.

De otro lado ante la desactualización de los avalúos de construcción, existe un rezago tarifario para este tributo, por lo



que se hace necesario reajustarlo de tal manera que nos permita establecerlo, bajo una valoración más real del valor de los predios.

Que el impuesto de delineamiento urbano es precisamente un fuente de recurso para los entes territoriales, siendo el territorio (entendido como suelo) una fuente importante de riqueza para cualquier municipalidad.

Que la presente iniciativa tiene como finalidad buscar en principio el fortalecimiento de los recursos propios de nuestro municipio y a su vez contextualizarlos dentro de la región metropolitana.

Que en mérito de lo expuesto y con fundamento en el artículo No 91 de la ley 136 de 1.994, presento a consideración de esa Honorable Corporación Edilicia el Proyecto de Acuerdo adjunto para su aprobación.

Atentamente,



**OSCAR ANDRÉS PÉREZ MUÑOZ**  
Alcalde Municipal Bello