

Ponente H.C.

Manuel Oquendo  
Jesce PUN.

Por el Bello  
que queremos

PROYECTO DE ACUERDO No. 047R/ 22/07/08  
(Julio 27-08)

11-15

Jesce

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ESTATUTO TRIBUTARIO DEL MUNICIPIO DE BELLO"

631

### El Concejo Municipal de Bello,

En uso de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las conferidas por la ley 136 de 1994, y el Decreto Ley 1336 de 1986 – Código de régimen Municipal,

### 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 requisito contar con la correspondiente licencia, expedida por las Curadurías Urbanas, la cual no podrá otorgarse sin la cancelación previa de la tarifa causada por concepto 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.

- a. Hecho generador: La construcción, reparación, mejora o adición de un bien inmueble.
- b. Sujeto pasivo: La persona que construyó o va a construir.
- c. Base gravable: Los metros cuadrados construidos, adicionados o remodelados.
- d. Tarifa: Equivalente al DOS POR CIENTO (2%) del avalúo de construcción, dependiendo la ubicación del inmueble de conformidad con las zonas de avalúos fijadas en el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO QUINTO.** Para efectos de la determinación de la base gravable y liquidación del impuesto de delineación urbana, se adoptan siete (7) zonas de avalúos según los planos anexos de zonificación, así:

56

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. La Zonificación G al suelo propiamente rural.

Las subclasificaciones a) y b) corresponden a:

a) Construcciones individuales con áreas inferiores a NOVENTA (90) metros cuadrados, estratos UNO (1) al TRES (3).

b) Construcciones iguales o mayores a NOVENTA (90) metros cuadrados, estratos CUATRO (4) al SEIS (6).

**ARTÍCULO SEXTO.** En los casos de reformas se liquidarán con el 80%, el 50% o el 25% del avalúo según criterios establecidos para tal fin como se detalla a continuación:

***1. Reformas del veinticinco por ciento (25%)***

a. Un espacio reformado sin generar nuevas destinaciones, genera impuesto del 25% sobre las áreas reformadas; siempre y cuando se 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 aprueba 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.

***2. Reformas del cincuenta por ciento (50%)***

a. Un espacio reformado para generar una nueva destinación genera 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; genera 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 liquidarán sobre la base del 50% del avalúo de la zona correspondiente-

d. Vivienda convertida en local, se liquida con el 50% del avalúo de la zona

### **3. Reformas del ochenta por ciento (80%) y totales o del cien por ciento (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.

### **4. 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. Licencias exentas del impuesto de delineación urbana:**

a. **Vivienda de Interés Social.** Las viviendas de interés social tipo 1 y 2; es decir, cuyo valor comercial no sobrepase los SETENTA (70) Salarios Mínimos Legales Mensual Vigente - SMLV, las demás se liquidaran 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 al Secretario de Hacienda una vez obtenga el acta de Recibo de Obra de construcción expedido por la Secretaria 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 Secretaria 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 1.** Para poder obtener la exención del impuesto de delimitación urbana establecido en este artículo, las edificaciones deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Que las fachadas de las edificaciones correspondientes respeten 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 vecinos.
- c. Que no interfiera proyectos viales, el desarrollo de obras públicas o planes de desarrollo urbano debidamente decretados.

**Parágrafo 2.** No servirá como prueba de antigüedad la certificación de la instalación de servicios públicos domiciliarios.

**ARTÍCULO OCTAVO:** El Ejecutivo Municipal queda facultado para reglamentar el procedimiento de liquidación del impuesto de delimitación urbana y los trámites de devolución del mismo cuando a ello haya lugar.

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

**ARTÍCULO DECIMO. Vigencia y derogatoria.** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación legal, deroga las disposiciones que le sean contrarias, y se aplica aún para los trámites urbanísticos que se encuentran en curso ante las Curadurías Urbanas.

Proyecto de Acuerdo presentado por,



**ÓSCAR ANDRÉS PÉREZ MUÑOZ**  
Alcalde Municipal



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Presento a consideración de esa Corporación edilicia el proyecto de Acuerdo "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ESTATUTO TRIBUTARIO", en cuanto al impuesto de delineación urbana, con fundamento en lo siguiente. (5)

El Estatuto Tributario Municipal, en su 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 en lo establecido en la ley 97 de 1913, y el literal b) artículo No. 233 del decreto 1333 de 1986 – Código de Régimen Municipal.

La Administración de Bello, en aras de lograr un mejor escenario financiero para acometer el Plan de Desarrollo, y a su vez mejorar las condiciones de los habitantes del Municipio, requiere incrementar y fortalecer sus finanzas, por lo que se han venido analizando una serie de alternativas que nos permitan mejorar los ingresos del municipio.

Revisadas las bases gravables del impuesto de delineación urbana (impuesto de construcción) se observó que no guardan ninguna correlación con las dinámicas de valor del suelo en nuestro territorio ni en el contexto metropolitano.

Luego de un análisis del crecimiento y del potencial de desarrollo en la zona norte del Valle de Aburra, 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 establecerla, bajo una valoración más real del valor de los predios.

El impuesto de delineamiento urbano es precisamente un fuente de recursos para las Administraciones Públicas, siendo el territorio (entendido como suelo) una fuente importante de riqueza para cualquier municipalidad.

La presente iniciativa tiene como finalidad el fortalecimiento de los recursos propios de nuestro Municipio, y a su vez su contextualización dentro de la región metropolitana.

Presento ante esa honorable Corporación Edilicia, con fundamento en el Artículo 91 de la Ley 136 de 1994, el Proyecto de Acuerdo adjunto para efectos de su aprobación.

Cordialmente,



**ÓSCAR ANDRÉS PÉREZ MUÑOZ**

Alcalde Municipal