

CONCEJO DE MEDELLIN

ACUERDO MUNICIPAL NRO. 45 DEL: 2004

Por el cual se determina el impuesto de delineación urbana en el sector suroriental de la ciudad, se precisa un concepto tributario, se reduce extensión de exención y se coordinan los servicios públicos domiciliarios con la planeación urbana.

EL CONCEJO DE MEDELLÍN,

en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las conferidas en los artículos 313, número 4, de la Constitución Política y 233 del Decreto Ley 1333 de 1986,

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO. Adicionar al Acuerdo 57 de 2003, el artículo siguiente:

“ARTÍCULO 86 A. En los polígonos de planeamiento Z5-CN1-3, Z5-CN1-3A, Z3-Z5-CN2-13, Z5-CN2-14, Z5-CN2-15, Z5-CN2-16, Z5-CN2-17, Z5-CN2-17A, Z5-CN2-18, Z5-CN2-19, Z5-RED7, Z5-RED8, Z5-RED9, Z5-D1, Z5-D3, Z5-D3A, Z5-D3B y Z5-D3C, y en las áreas de importancia ambiental y paisajística de los números 7 y 9 del artículo 111 del Acuerdo 62 de 1999 (Comuna de El Poblado, barrios La Asomadera N° 1 y parte de San Diego), el impuesto de delineación urbana se determinará sobre la base de los metros construidos, remodelados y adicionados.

La tarifa del impuesto de delineación urbana se establece con las componentes de las tablas del parágrafo 4° del presente artículo, que corresponden a la componente valor del rango de índice de construcción (K_1) más la componente de la sumatoria de los valores de las prorratas de los rangos del tamaño de las viviendas en relación con el total de viviendas (K_2).

Tratándose de usos diferentes a vivienda, la tarifa se establece con las componentes de la misma tabla, valor del rango índice de construcción (K_1) más valor del rango de celdas de parqueo generadas por dichos usos (K_3).

PARÁGRAFO 1°. Las áreas construidas y adicionadas que no contabilizan para el concepto de índice de construcción, tendrán una tarifa del 50% de las previstas por el artículo presente.

PARÁGRAFO 2°. Las áreas remodeladas tendrán una tarifa del 80% para reforma total y del 50% para reforma parcial, respectivamente, según los valores que corresponden a las componentes.

PARÁGRAFO 3°. En las construcciones, adiciones y reformas, el cálculo de los rangos que corresponden a las componentes de la tarifa se hará sobre toda la edificación o proyecto

urbanístico, no limitado a las meras áreas de la nueva solicitud de la licencia o reconocimiento constructivo. Adicionalmente, en usos distintos a vivienda el rango de número de celdas se calculará, para fines fiscales, sobre la base de la actual norma vigente de estacionamientos.

PARÁGRAFO 4°. Los rangos y los valores que componen las tarifas del impuesto de delineación urbana por metro cuadrado, se determinan en las tablas siguientes:

VALORES DE LAS COMPONENTES DE LAS TARIFAS DE IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA POR M²

Rangos Índice de Construcción	Componente K ₁ (Vr. Rangos Índice de Construcción)	Rangos Tamaño Viviendas (Área M ²)	Vr. Rangos Tamaño Viviendas (Factores del Componente K ₂)	Rangos Número de Celdas para Usos Diferentes a Vivienda	Componente K ₃ (Vr. Rangos N° Celdas para Usos Difs a Vvda)
≤1,30	\$ 10.000	≤80	\$ 145.000	≤10	\$ 90.000
>1,30 - 1,70	\$ 75.000	> 80 - 100	\$ 110.000	11 - 30	\$ 70.000
>1,70 - 2,00	\$ 100.000	>100 - 150	\$ 80.000	31 - 50	\$ 55.000
>2,00 - 2,50	\$ 125.000	>150 - 200	\$ 50.000	51 - 100	\$ 40.000
>2,50	\$ 145.000	>200 - 250	\$ 30.000	101 - 300	\$ 35.000
		> 250	\$ 10.000	301 - 500	\$ 30.000
				> 500	\$ 25.000

PARÁGRAFO 5°. FÓRMULA DE IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA EN PROYECTOS DE VIVIENDA.

$$I_V = (A_I * G_V) + (A_N * G_N) ; \quad G_V = K_1 + K_2 ; \quad G_N = 0,5 * G_V$$

$$K_2 = \sum (R_{T1} * N^{\circ}_{R1} / T) + (R_{T2} * N^{\circ}_{R2} / T) + (R_{T3} * N^{\circ}_{R3} / T) \dots$$

Donde, I_V: Impuesto de delineación urbana de vivienda

Donde, A_I: Área construida integrante del índice de construcción

Donde, G_V: Valor gravamen metro cuadrado de construcción de vivienda

Donde, A_N: Área construida No integrante del índice de construcción

Donde, G_N: Valor gravamen metro cuadrado de construcción No integrante índice de construcción en proyecto de vivienda

Donde, K₁: Componente Valor del Rango Índice de Construcción

Donde, K_2 : Componente Sumatoria de los Valores de las Prorratas de los Rangos de Tamaño Viviendas

Donde, R_T : Valor de un rango de tamaño de viviendas

Donde, N°_R : Número de viviendas de un determinado rango de tamaño de las mismas

Donde, T : Número total de viviendas

PARÁGRAFO 6°. FÓRMULA DE IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA EN PROYECTOS DE USOS DIFERENTES A VIVIENDA.

$$I_D = (A_D * G_D) + (A_M * G_M) ; \quad G_D = K_1 + K_3 ; \quad G_M = 0,5 * G_D$$

Donde, I_D : Impuesto de delineación urbana de usos diferentes a vivienda

Donde, A_D : Área construida integrante del índice de construcción

Donde, G_D : Valor gravamen metro cuadrado de construcción de usos diferentes a vivienda

Donde, A_M : Área construida No integrante del índice de construcción

Donde, G_M : Valor gravamen metro cuadrado de construcción No integrante índice de construcción en proyecto de usos diferentes a vivienda

Donde, K_1 : Componente Índice de Construcción

Donde, K_3 : Componente Valor del Rango de Celdas de Parqueo Generadas en usos diferentes a Viviendas

PARÁGRAFO 7°. FÓRMULAS DE IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA EN REMODELACIONES.

$$I_T = A * 0,8 G_V ; \quad I_P = A * 0,5 G_V ;$$

$$I_{Td} = A * 0,8 G_D ; \quad I_{Pd} = A * 0,5 G_D ;$$

Donde, I_T : Impuesto de delineación urbana de Reforma Total en vivienda

Donde, A : Área reformada, sea o no integrante del índice de construcción

Donde, G_V : Valor gravamen metro cuadrado de construcción de vivienda

Donde, I_P : Impuesto de delineación urbana de Reforma Parcial en vivienda

Donde, I_{Td} : Impuesto de delineación urbana de Reforma Total en usos diferentes a vivienda

Donde, G_D : Valor gravamen metro cuadrado de construcción de usos diferentes a vivienda

Donde, I_{Pd} : Impuesto de delineación urbana de Reforma Parcial en usos diferentes a vivienda

PARÁGRAFO 8°. Estas tarifas tributarias se aplicarán a los proyectos que a partir de la vigencia de este Acuerdo inicien construcción.

Sin embargo, dichas tarifas no se aplicarán a aquellos proyectos que hubiesen obtenido radicado de ventas o constitución de patrimonio autónomo o celebrado encargo fiduciario de administración y pagos para preventas o celebrado promesa de compraventa para usos diferentes a vivienda antes del 23 de noviembre 2004, siempre y cuando inicien fundaciones a más tardar 31 de mayo de 2005, y las culminen antes del 16 de diciembre de 2005. Tampoco a los proyectos que cuenten con avance de fundaciones, por lo menos, del 30% del volumen de vaciado de concreto cuando entre a regir este Acuerdo, siempre que culminen

las fundaciones el 31 de mayo de 2005, a más tardar. De no lograr el inicio de las fundaciones o no poseer con el porcentaje de avance o no las terminen en las fechas límites, la liquidación del impuesto quedará sujeta a las tarifas del presente Acuerdo. Las obras que se adelanten deberán estar amparadas en licencia de construcción con el respectivo impuesto pago.

Si el proyecto comprende varias unidades estructurales (edificios, bloques), se aplicará lo pertinente a cada una de ellas, según hubiesen o no iniciado construcción cuando comience a regir este Acuerdo, o cuando venzan los términos del inciso anterior para el inicio de fundaciones y culminación de fundaciones. Respecto a conjunto de casas (Urbanización, etapa, subetapa, etc.), el inicio de fundaciones se determinará sobre la mitad de las unidades del mismo.

Para estos fines, quienes cuenten con licencia y hubiesen iniciado la construcción, deberán acreditar el inicio o el avance de fundaciones ante el Departamento Administrativo de Planeación, dentro de los quince (15) días siguientes a la publicación de este Acuerdo. En este mismo plazo, se demostrará la constitución del patrimonio autónomo o el encargo fiduciario mediante la certificación de la fiduciaria o la promesa de compraventa para usos diferentes a vivienda. De no hacerlo en este término, se tendrá por no iniciada la construcción ni el avance de fundaciones ni celebrado el encargo fiduciario ni celebrado la promesa de compraventa para usos diferentes a vivienda, salvo que el Departamento Administrativo de Planeación posea la información sobre las circunstancias del proyecto.

PARÁGRAFO 9°. La Secretaría de Hacienda reliquidará aquellos proyectos donde encuentre diferencias con las áreas *in situ*. Los Curadores Urbanos enviarán, a la Secretaría de Hacienda, a más tardar los días martes, copia de las liquidaciones efectuadas en la semana inmediatamente anterior.”

PARÁGRAFO 10°. En aquellos eventos donde el límite urbanístico de aprovechamiento se calcule sobre el número de pisos, ello no será obstáculo para hacer el cálculo del índice de construcción, a fin de determinar la tarifa del impuesto de delineación urbana.

PARÁGRAFO 11°. Este artículo no se aplicará a los proyectos constructivos que se desarrollen en atención a un plan parcial. Las reformas menores no estarán sujetas a la estructura tarifaria de este Acuerdo. Tampoco las adiciones constructivas en vivienda preexistente al Acuerdo que no generen nuevas destinaciones.

PARÁGRAFO 12°. Este artículo regirá por tres (3) años.

ARTÍCULO SEGUNDO. Adicionar al Acuerdo 57 de 2003, el artículo siguiente:

“ARTÍCULO 86 B. Para los fines fiscales, se entenderá por iniciación de construcción la ejecución del ciento por ciento (100%) del vaciado de las fundaciones hasta el nivel de primera losa o piso de la edificación.

ARTÍCULO TERCERO. Subrogar el artículo 154 del Acuerdo 57 de 2003, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 154. No habrá lugar al pago previo a la causación del hecho imponible y a la prestación de las sumas previstas por concepto de impuesto de delineación urbana, pues bastará la sola declaración jurada del responsable del proyecto en el sentido de que desarrollará vivienda nueva con precio hasta de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales vigentes en manzana o zonas con predominio de estratos socioeconómicos no mayores al nivel tres.

En caso de que ello no resulte cierto, en cualquier momento la Secretaría de Hacienda reliquidará las sumas del impuesto, las que deberá pagar el sujeto pasivo del impuesto de delineación urbana.

Al momento del recibo de la construcción por el Departamento Administrativo de Planeación, la Secretaría de Hacienda reconocerá las exenciones fiscales por el impuesto de delineación urbana.”

ARTÍCULO CUARTO. Se crea una cuenta especial, en la cual se identificarán los ingresos por impuestos de delineación urbana en los polígonos de planeamiento citados en este Acuerdo, así como los proyectos de transporte y vías que se ejecuten en dichos polígonos. Esta cuenta especial no supone destinación específica de los referidos ingresos fiscales.

ARTÍCULO QUINTO. A partir del 1 de junio de 2005, quienes presten servicios públicos domiciliarios para poder prestar el respectivo servicio por primera vez a una destinación (vivienda, local, oficina, bodega, etc.), ésta deberá contar con el recibo de construcción otorgado por el Municipio de Medellín, o certificación sobre la legalidad urbanística de la edificación.

ARTÍCULO SEXTO. Este Acuerdo rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial y modifica en especial los números 3 y 4 del artículo 86 del Acuerdo 57 de 2003.

Dado en Medellín, a los tres (15) días del mes de diciembre de 2004

El Presidente,

FABIO LEÓN ESTRADA CHICA

El Secretario

JOSE ARMANDO GIRALDO OSPINA

POST-SCRIPTUM. Este acuerdo sufrió dos debates en diferentes días y en cada uno de ellos fue aprobado.

El Secretario

JOSE ARMANDO GIRALDO OSPINA

