

ACUERDO 105 DE 2003

(Diciembre 29)

[Modificado parcialmente por el Acuerdo Distrital 185 de 2005](#)

"Por el cual se adecuan las categorías tarifarias del impuesto predial unificado al Plan de Ordenamiento Territorial y se establecen y racionalizan algunos incentivos".

EL CONCEJO DE BOGOTÁ D.C.

ACUERDA

Artículo 1. Categorías Tarifarias del Impuesto Predial Unificado. Se aplicarán las siguientes definiciones de categorías de predios para el impuesto predial unificado, adecuadas a la estructura del Plan de Ordenamiento Territorial.

- 1. Predios residenciales.** Son predios residenciales los destinados exclusivamente a la vivienda habitual de las personas.
- 2. Predios comerciales.** Son predios comerciales aquellos en los que se ofrecen, transan o almacenan bienes y servicios.
- 3. Predios financieros.** Son predios financieros aquellos donde funcionan establecimientos de crédito, sociedades de servicios financieros, sociedades de capitalización, entidades aseguradoras e intermediarios de seguros y reaseguros, conforme con lo establecido en el Capítulo I del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.
- 4. Predios industriales.** Son predios industriales aquellos donde se desarrollan actividades de producción, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales. Incluye los predios donde se desarrolle actividad agrícola, pecuaria, forestal y agroindustrial.
- 5. Depósitos y parqueaderos.** Se entiende por depósito aquellas construcciones diseñadas o adecuadas para el almacenamiento de mercancías o materiales hasta de 30 metros cuadrados de construcción. Se entiende por parqueadero para efectos del presente acuerdo aquellos predios utilizados para el estacionamiento de vehículos. Para ambos casos no clasificarán aquí los inmuebles en que se desarrollen las actividades antes mencionadas con fines comerciales o de prestación de servicios y que no sean accesorios a un predio principal.
- 6. Predios dotacionales.** Se incluyen los predios que en el Plan de Ordenamiento Territorial hayan sido definidos como equipamientos colectivos de tipo educativo, cultural, salud, bienestar social y culto; equipamientos

deportivos y recreativos como estadios, coliseos, plaza de toros, clubes campestres, polideportivos, canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre, parques de propiedad y uso público; equipamientos urbanos básicos tipo seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento de alimentos como mataderos, frigoríficos, centrales de abastos y plazas de mercado, recintos fériales, cementerios y servicios funerarios, servicios de administración pública, servicios públicos y de transporte. Para el suelo rural incluye los predios que en el Plan de Ordenamiento Territorial hayan sido definidos como dotacionales administrativos, de seguridad, de salud y asistencia, de culto y educación y de gran escala incluyendo los predios de carácter recreativo.

7. Predios urbanizables no urbanizados. Son predios pertenecientes al suelo urbano que pueden ser desarrollados urbanísticamente y que no han adelantado un proceso de urbanización.

8. Predios urbanizados no edificados. Son predios en los cuales se culminó el proceso de urbanización y que no han adelantado un proceso de construcción o edificación.

9. Pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria. Son predios pertenecientes a la pequeña propiedad rural los ubicados en los sectores rurales del Distrito, destinados a la agricultura o ganadería y que, por razón de su tamaño y el uso de su suelo, sólo sirven para producir a niveles de subsistencia. En ningún caso califican dentro de esta categoría los predios de uso recreativo.

10. Predios no urbanizables. Son aquellos predios que por su localización no pueden ser urbanizados tales como los ubicados por debajo de la cota de la ronda de río o por encima de la cota de servicios.

Parágrafo 1. Los predios que hagan parte del suelo de expansión se acogerán a las clasificaciones del suelo rural hasta tanto culminen los planes parciales que los incluyan en el suelo urbano.

Parágrafo 2. Entiéndase por predio no edificado al que encuadre en cualquiera de los siguientes supuestos:

a.- Al predio urbano que se encuentre improductivo, es decir, cuando encontrándose en suelo urbano no esté adecuado para tal uso (para ser utilizado con fines habitacionales, comerciales, de prestación de servicios, industriales, dotacionales o cuyas áreas constituyan jardines ornamentales o se aprovechen en la realización de actividades recreativas o deportivas).

b.- Al predio urbano cuyas construcciones o edificaciones tengan un área inferior al 20% al área del terreno y un avalúo catastral en el que su valor sea inferior al veinticinco por ciento (25%) del valor del terreno. [Ver el Concepto de la Secretaría de Hacienda 1041 de 2004](#)

Se exceptúan de la presente definición, los inmuebles que se ubiquen en suelo de protección, las áreas verdes y espacios abiertos de uso público, y los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación.

Artículo 2. Tarifas. Las tarifas del impuesto predial unificado serán las siguientes:

1. Predios Residenciales Urbanos y Rurales: Los valores absolutos en moneda nacional fueron convertidos a unidades de Valor Tributario UVT por el Decreto Distrital [177](#) de 2011.

Categorías de predios	Tarifa Por Mil	Menos
Residenciales urbanos estratos 1, 2 y 3		
Predios residenciales estratos 1 y 2 con avalúo catastral entre \$6.400.000 y \$42.500.000	2.0	\$0
Con base gravable inferior o igual a \$22.500.000	4.0	\$0
Con base gravable superior a \$22.500.000	6.0	\$45.000
Residenciales urbanos estrato 4		
Con base gravable inferior o igual a \$53.700.000	6.0	\$0
Con base gravable superior a \$53.700.000	7.5	\$81.000
Residenciales urbanos estratos 5 y 6		
Con base gravable inferior o igual a \$142.400.000	7.0	\$0
Con base gravable superior a \$142.400.000	9.5	\$356.000
Residenciales rurales		
Con base gravable inferior o igual a \$18.000.000	4.0	\$0
Con base gravable superior a \$18.000.000	7.0	\$54.000

2. Predios no residenciales: Los valores absolutos en moneda nacional fueron convertidos a unidades de Valor Tributario UVT por el Decreto Distrital [177](#) de 2011.

Categorías de predios	Tarifa Por Mil	Menos
Comerciales en suelo rural o urbano		
Comerciales con base gravable inferior o igual a \$50.000.000	8.0	\$0
Comerciales con base gravable superior a \$50.000.000	9.5	\$75.000
Financieros	15.0	\$0
Industriales en suelo rural o urbano		
Industriales bajo impacto	8.5	\$0
Industriales medio impacto	9.0	\$0
Industriales	10.0	\$0
Predios rotacionales		
Propiedad de particulares	6.5	\$0
Propiedad de entes públicos	5.0	\$0

Depósitos y parqueaderos

Depósitos y parqueaderos con base gravable inferior o igual a \$2.400.000	5.0	\$0
Depósitos y parqueaderos con base gravable superior a \$2.400.000	8.0	\$7.000

Predios urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados

Predios urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados con base gravable inferior o igual a \$15.000.000	12.0	\$0
Predios urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados con base gravable superior a \$15.000.000	33.0	\$315.000

Predios no urbanizables

Predios no urbanizables	4.0	\$0
Pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria		
Predios de pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria	4.0	\$0

Predios rurales

Predios rurales	10.0	\$0
-----------------	------	-----

Parágrafo primero. Las categorías de predios urbanizables no urbanizados, urbanizados no edificados y no urbanizables solamente aplican a predios ubicados dentro del perímetro urbano.

Parágrafo segundo. Los predios en que se desarrollen usos mixtos y dentro de ellos se encuentren los usos relacionados a continuación, aplicarán la tarifa que corresponda a cada uno de ellos en el siguiente orden: dotacional con cualquier otro uso aplica tarifa dotacional, industrial con cualquier otro uso excepto dotacional, aplica tarifa industrial, comercial con cualquier otro uso excepto dotacional o industrial aplica tarifa comercial, residencial con depósitos y parqueaderos aplica tarifa residencial.

Parágrafo tercero. A partir del año 2004 el Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente a más tardar el 30 de noviembre de cada año, deberá remitir a la Dirección Distrital de Impuestos la información de los predios que obtuvieron la certificación de bajo o medio impacto, los predios que no sean reportados como predios de bajo o medio impacto tributarán con la tarifa diez por mil. Para la vigencia fiscal 2004, los predios industriales tributarán de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 4º del artículo 5º del acuerdo 39 de 1993.

Parágrafo cuarto: Los valores contenidos en el presente artículo son año base 2003 y serán reajustados anualmente con base en la metodología legal vigente de ajuste de cifras.

[Ver el Decreto Distrital 678 de 1994](#) , [Ver el art. 25, Decreto Distrital 352 de 2002](#) , [Ver el Decreto Distrital 448 de 2004](#)

Artículo 3. Tratamiento para predios ubicados dentro del sistema de áreas protegidas del Distrito Capital. A partir de la vigencia del presente Acuerdo, los predios localizados parcial o totalmente dentro del sistema de áreas protegidas del Distrito Capital tendrán derecho a las siguientes tarifas,

teniendo en cuenta el estado en que se encuentren, de acuerdo con certificación que al respecto expida el Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente (DAMA) o quien haga sus veces:

Estado	Tarifa Por Mil
Preservación	2.0
Restauración	5.0
Deterioro	10.0
Degradación en suelo rural y urbano	16.0

Parágrafo primero. Los predios afectados por minería dentro del sistema de áreas protegidas del Distrito Capital se asimilan a tratamiento de restauración si se encuentran ejecutando un Plan de Recuperación Morfológica y Ambiental aprobado por la autoridad ambiental competente; en caso contrario se asimilan a estado de degradación.

Parágrafo segundo. Los cuerpos de agua estanca como represas, reservorios, lagunas, pantanos y turberas se asimilan al estado de preservación para efectos del presente acuerdo, siempre y cuando no se encuentren contaminados por causas antrópicas al punto de ser su agua inadecuada para el consumo animal.

Parágrafo tercero. A más tardar el 31 de octubre de cada año, el DAMA enviará a la Dirección Distrital de Impuestos la relación total de los predios certificados en el año inmediatamente anterior, la cual será tomada como base para la liquidación del impuesto predial en la siguiente vigencia.

Parágrafo cuarto. En un término no mayor a tres meses después de la sanción del presente Acuerdo, el DAMA reglamentará los criterios y lineamientos a partir de los cuales se certificará el estado de conservación de los predios que soliciten ser beneficiarios del incentivo.

Parágrafo quinto. Para la vigencia fiscal 2004 todos los predios que comprenden el Sistema de Áreas Protegidas tributarán de acuerdo al esquema tarifario general.

[Ver la Resolución del DAMA 272 de 2004](#) , [Ver la Resolución del DAMA 2278 de 2005](#) , [Ver la Resolución del DAMA 2201 de 2006](#)

Artículo 4. Exención a Bienes de Interés Cultural. [Derogado por el art. 7, Acuerdo Distrital 426 de 2009.](#) Como incentivo para su conservación tendrán derecho a exención del impuesto predial unificado, hasta el 31 de diciembre de 2009, los predios que de acuerdo con las definiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá hayan sido declarados Inmuebles de Interés Cultural en las categorías de conservación monumental, integral o tipológica, en los siguientes porcentajes de impuesto a cargo que se establecen en la siguiente tabla:

Inmuebles	Tipo de Conservación	Uso del predio
-----------	----------------------	----------------

		Dotacional	Residencial		O
			Estratos		
			1 y 2	3 y 4	
Inmuebles ubicados en edificios de hasta 5 pisos	Monumental (Incluye categoría A: Monumentos Nacionales del Centro Histórico)	100%	100%	85%	7
	Integral	80%	80%	65%	5
	Tipológica (Incluye categoría B: Inmuebles de conservación Arquitectónica del Centro Histórico)	60%	60%	45%	3
Inmuebles ubicados en edificios de más de 5 pisos		40%	40%	25%	1

Parágrafo primero: Los predios que de acuerdo con las definiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá hayan sido declarados Inmuebles de Interés Cultural en las categorías de conservación monumental, integral o tipológica en los cuales se desarrollen usos mixtos y dentro de ellos se encuentren los usos relacionados a continuación, aplicarán como porcentaje de exención del impuesto a cargo el que corresponda según la categoría de inmueble y tipo de conservación en el siguiente orden de uso: dotacional con cualquier otro uso aplica porcentaje de exención que corresponda al uso dotacional de su categoría; industrial y/o comercial con cualquier otro uso excepto dotacional, aplica porcentaje de exención que corresponda al uso otros de su categoría.

[Ver el art. 28, Decreto Distrital 352 de 2002](#)

Artículo 5. Para la vigencia fiscal 2004, tendrán derecho a las exenciones previstas en el artículo 4º los predios incluidos en los Decretos 678 de 1994 y 606 de 2001, información que deberá ser incorporada en el boletín catastral.

La Secretaría de Hacienda en coordinación con el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y las alcaldías locales dispondrá mecanismos de verificación de las condiciones que originan la declaratoria de un bien de interés cultural en las categorías mencionadas en el artículo anterior, con el fin de revisar periódicamente que los inmuebles cumplen con dichas condiciones a efectos de determinar cuales deben ser excluidos del beneficio tributario en caso de incumplimiento.

Artículo 6. Cumplimiento de las obligaciones tributarias de los patrimonios autónomos. Para los efectos del impuesto predial unificado, del impuesto de industria y comercio y de los demás impuestos distritales que se originen en relación con los bienes o con actividades radicados o realizados a través de patrimonios autónomos constituidos en virtud de fiducia mercantil, será responsable en el pago de impuestos, intereses, sanciones y actualizaciones derivados de las obligaciones tributarias de los bienes o actividades del patrimonio autónomo el fideicomitente o titular de los derechos fiduciarios. La responsabilidad por las sanciones derivadas del incumplimiento

de obligaciones formales, la afectación de los recursos del patrimonio al pago de los impuestos y sanciones de los beneficiarios se regirá por lo previsto en el artículo 102 del Estatuto Tributario Nacional.

Parágrafo: Para los fines del procedimiento de cobro coactivo que haya de promoverse en relación con el impuesto predial unificado, del impuesto de industria y comercio y de los demás impuestos que se originen en relación con los bienes o con actividades radicados o realizados a través de patrimonios autónomos constituidos en virtud de fiducia mercantil, el mandamiento de pago podrá proferirse:

- a. Contra el fideicomitente o titular de los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso, en su condición de deudor.
- b. Contra la sociedad fiduciaria, para los efectos de su obligación de atender el pago de las deudas tributarias vinculadas al patrimonio autónomo, con los recursos de ese mismo patrimonio.
- c. Contra los beneficiarios del fideicomiso, como deudores en los términos del artículo 102 del Estatuto Tributario Nacional.

[Ver el Concepto de la Secretaría de Hacienda 1041 de 2004](#)

Del texto subrayado fue declarada su NULIDAD, mediante fallo del 20 de septiembre de 2006, proferida por el Tribunal Admin. de C/marca. [Exp. 200500434-01](#), providencia que fue apelada, estando pendiente de resolver el recurso.

Artículo 7. Vigencia y derogatorias. El presente Acuerdo entrará en vigencia a partir de su publicación y deroga las demás normas que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en Bogotá, D. C., a los diez y ocho días del mes de Diciembre de 2003.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

FERNANDO LOPEZ GUTIERREZ

Presidente

CLARA INES PARRA ROJAS

Secretaria General (E)

ANTANAS MOCKUS SIVICKAS

Alcalde Mayor de Bogotá

NOTA: Publicado en el Registro Distrital 3016 de diciembre 29 de 2003