



Guía para aplicar la metodología que define la tarifa del Impuesto Predial Unificado aplicable a los Resguardos Indígenas.

Basada en la Resolución IGAC número 0612 del 15 de junio de 2012.

1. Introducción

Con el ánimo de ilustrar la forma en que se define la tarifa del impuesto predial unificado aplicable a resguardos indígenas conforme a la Resolución 0612 de 2012 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi se realizó esta guía-ejemplo que presenta de una manera sencilla los elementos a tener en cuenta para su determinación.

2. Desarrollo

Recomendaciones generales

Para realizar el cálculo de la tarifa del Impuesto predial Unificado aplicable para resguardos indígenas **tenga a la mano** los siguientes datos:

1. El recaudo esperado de su municipio para la vigencia fiscal a calcular, **sin incluir** el dato del recaudo de los predios correspondientes a los resguardos indígenas (**porque es la cifra a calcular**).



2. El avalúo catastral municipal **sin incluir** el avalúo de los predios correspondientes a los resguardos indígenas ni de los predios exentos del pago del IPU.



3. El avalúo catastral de los predios correspondientes a los resguardos indígenas.



4. El avalúo catastral de los predios exentos del pago del impuesto predial Unificado.





2.1. Cálculo de la tarifa

Resumen

Como se muestra en el apartado de “Fórmulas matemáticas” de la Resolución 612/2012, el cálculo de la tarifa del Impuesto predial para el Resguardo Indígena **se reduce** a la división del recaudo esperado de su municipio entre el avalúo catastral del mismo (sin contar los predios de resguardos indígenas, ni los predios exentos del pago) de esta manera:

- La tarifa del resguardo de su municipio que se aplicará próximamente será igual al **recaudo esperado** que se le pidió en las recomendaciones generales, dividido en el **avalúo catastral municipal** que no incluye ni los predios de los resguardos, ni los predios de exentos del impuesto predial)



$$\text{TARIFA RESGUARDO: } \frac{\text{Recaudo esperado municipal}}{\text{Avalúo catastral municipal} - \text{avalúo catastral del resguardo} - \text{avalúo predios exentos}}$$



-



-



A continuación se describe paso a paso mediante un ejemplo el cálculo del recaudo esperado y posteriormente, el cálculo de la tarifa aplicable a los predios de resguardos indígenas como lo explica el artículo 1 de la resolución:

1.- Cada municipio o distrito agrupará los bienes inmuebles de su jurisdicción de acuerdo con las categorías definidas previamente por el concejo municipal o distrital para la aplicación de las tarifas del IPU.

TENGA EN CUENTA

- ✓ Nota 1: Se debe entender por categorías, las diferentes agrupaciones de predios que se encuentran contenidas dentro de los respectivos estatutos tributarios o acuerdos de renta municipal.
- ✓ Nota 2: Estas categorías pueden estar representadas según los rangos por avalúo, estratos y demás clasificaciones propias de cada municipio.
- ✓ Nota 3: Dentro de estas categorías **NO** se tendrán en cuenta los **resguardos indígenas constituidos mediante resolución emitida por el INCORA o el INCODER** así como tampoco los **predios exentos** ni los **excluidos del pago del impuesto**.



Ejemplo:

Luego de revisar el estatuto tributario del municipio “z”, se encontraron para la zona urbana categorías que corresponden a predios residenciales por rangos de avalúo, predios industriales y de servicios relacionados con la industria petrolera y predios comerciales, mientras que la zona rural comprende 11 categorías para predios residenciales agrupados por rangos de avalúos y por los destinos económicos agrícolas, pecuarios y agropecuarios, agroindustriales y mineros; tal como se ilustra a continuación:

ZONA URBANA		No. CATEGORÍA	TARIFA(*) (por 1000)
Avalúo catastral entre \$0 y \$1.000.000		1	0,014
Avalúo catastral entre \$1.000.001 a \$5'000.000		2	0,003
Avalúo catastral entre \$5'000.001 a \$10'000.000		3	0,004
Avalúo catastral entre \$10'000.001 a \$15'000.000		4	0,005
Avalúo catastral entre \$15'000.001 a \$20.000.000		5	0,006
Avalúo catastral entre \$20'000.001 a \$25.000.000		6	0,007
Avalúo catastral entre \$25'000.001 a \$50.000.000		7	0,008
Avalúo catastral mayor a \$50.000.001		8	0,008
Predios Industriales y de servicios relacionados con la industria petrolera		9	0,016
Predios comerciales		10	0,016
ZONA RURAL		CATEGORÍAS	TARIFA (por 1000)
Predios residenciales	Avalúo catastral entre \$0 y \$500.000	11	0,004
	Avalúo catastral entre \$500.001 a \$1'000.000	12	0,005
	Avalúo catastral entre \$1'000.001 a \$3'000.000	13	0,006
	Avalúo catastral entre \$3'000.001 a \$5'000.000	14	0,007
	Avalúo catastral entre \$5'000.001 a \$10.000.000	15	0,008
	Avalúo catastral entre \$10'000.001 a \$20.000.000	16	0,009
	Avalúo catastral de \$20'000.001 en adelante	17	0,010
Predios agropecuarios, agrícolas y pecuarios		18	0,010
Predios destinados a actividades agroindustriales		19	0,016
Predios donde se realicen exploraciones o explotaciones mineras.		20	0,016
Predios de Resguardos Indígenas		21	Tarifa a calcular

✓ **Nota 3: Se debe identificar la tarifa correspondiente a cada una de las categorías identificadas en el respectivo estatuto tributario.**

Las siguientes categorías que hacen parte del estatuto tributario del municipio “Z”, **NO** fueron tenidas en cuenta en el cuadro anterior por corresponder a categorías de **predios exentos** y **predios de resguardos indígenas**, estos últimos por ser los de la tarifa a calcular:



CATEGORIAS DE PREDIOS / RANGO	PREDIOS
Predios de Resguardos Indígenas	7
Predios Institucionales de la cruz roja, defensa civil o ancianato municipal	12

2.- A partir de los distintos grupos de bienes inmuebles determinados, cada municipio o distrito calculará el recaudo esperado por IPU. El cálculo del recaudo esperado será el resultado de multiplicar la suma de los avalúos catastrales vigentes para los bienes inmuebles que conforman cada grupo, por la tarifa que le corresponda según el estatuto tributario y/o código de rentas del respectivo municipio o distrito.

Luego de haber identificado la tarifa correspondiente a cada categoría (*), se debe definir la cantidad de predios que corresponden a la misma y totalizar los avalúos catastrales de estos predios, para finalmente multiplicar el avalúo catastral por la respectiva tarifa, lo cual corresponde al **recaudo esperado** de su municipio para cada categoría.

CATEGORIA 1:

1. Se encontraron 3.202 predios cuyo avalúo catastral esta entre \$0 y \$1.000.000 y la suma de los mismos es de \$ 1.878.888.500.

El recaudo esperado para esta categoría corresponde a multiplicar (0.014 X \$ 1.878.888.500), lo cual da como resultado o recaudo esperado **\$ 26.304.439**

CATEGORIA 2:

2. Se encontraron 5.768 predios cuyo avalúo catastral esta entre \$1,000.001 a \$5'000.000 y la suma de los mismos es de \$ 14.923.418.000

El recaudo esperado para esta categoría corresponde a multiplicar (0.003 X \$ 14.923.418.000), lo cual da como resultado **\$ 44.770.254**

Así sucesivamente para cada una de las categorías definidas (urbanas y rurales).

ZONA URBANA	CATEGORÍA	TARIFA (*) (por 1000)	PREDIOS	AVALÚO CATASTRAL	RECAUDO ESPERADO
Avalúo catastral entre \$0 y \$1.000.000	1	0,014	3.202	\$ 1.878.888.500	\$ 26.304.439
Avalúo catastral entre \$1,000.001 a \$5'000.000	2	0,003	5.768	\$ 14.923.418.000	\$ 44.770.254
Avalúo catastral entre \$5'000.001 a \$10'000.000	3	0,004			
Avalúo catastral entre \$10'000.001 a \$15'000.000	4	0,005			
Avalúo catastral entre \$15'000.001 a \$20.000.000	5	0,006			
Avalúo catastral entre \$20'000.001 a \$25.000.000	6	0,007			
Avalúo catastral entre \$25'000.001 a \$50.000.000	7	0,008			
Avalúo catastral mayor a \$50.000.001	8	0,008			
Predios Industriales y de servicios relacionados con la industria petrolera	9	0,016			
Predios comerciales	10	0,016			



3.- El resultado del cálculo del recaudo esperado por IPU en cada municipio o distrito se dividirá en el avalúo catastral de los bienes inmuebles que conforman el municipio o distrito, con excepción de los bienes inmuebles exentos o excluidos del IPU y los resguardos indígenas.

ZONA URBANA		CATEGORÍA	TARIFA (por 1000)	PREDIOS	AVALÚO CATASTRAL	RECAUDO ESPERADO
Avalúo catastral entre \$0 y \$1.000.000		1	0,014	3.202	\$ 1.878.888.500	\$ 26.304.439
Avalúo catastral entre \$1,000.001 a \$5'000.000		2	0,003	5.768	\$ 14.923.418.000	\$ 44.770.254
Avalúo catastral entre \$5'000.001 a \$10'000.000		3	0,004	2.958	\$ 21.759.314.000	\$ 87.037.256
Avalúo catastral entre \$10'000.001 a \$15'000.000		4	0,005	1.878	\$ 23.113.253.000	\$ 115.566.265
Avalúo catastral entre \$15'000.001 a \$20.000.000		5	0,006	1.331	\$ 23.243.366.000	\$ 139.460.196
Avalúo catastral entre \$20'000.001 a \$25.000.000		6	0,007	971	\$ 21.645.579.000	\$ 151.519.053
Avalúo catastral entre \$25'000.001 a \$50.000.000		7	0,008	1.612	\$ 54.944.477.000	\$ 412.083.578
Avalúo catastral mayor a \$50.000.001		8	0,008	874	\$ 119.246.166.000	\$ 953.969.328
Predios Industriales y de servicios relacionados con la industria petrolera		9	0,016	11	\$ 354.312.000	\$ 5.668.992
Predios comerciales		10	0,016	615	\$ 29.356.350.000	\$ 469.701.600
Total predios zona urbana				19.220	\$ 310.465.123.500	\$ 2.406.080.961
ZONA RURAL		CATEGORÍAS (S)	TARIFA (por 1000)	PREDIOS	AVALÚO CATASTRAL	RECAUDO ESPERADO
Predios residenciales	Avalúo catastral entre \$0 y \$500.000	11	0,004	17	\$ 3.012.000	\$ 12.048
	Avalúo catastral entre \$500.001 a \$1'000.000	12	0,005	9	\$ 6.508.000	\$ 32.540
	Avalúo catastral entre \$1'000.001 a \$3'000.000	13	0,006	14	\$ 23.297.000	\$ 139.782
	Avalúo catastral entre \$3'000.001 a \$5'000.000	14	0,007	5	\$ 18.268.000	\$ 127.876
	Avalúo catastral entre \$5'000.001 a \$10.000.000	15	0,008	5	\$ 31.156.000	\$ 249.248
	Avalúo catastral entre \$10'000.001 a \$20.000.000	16	0,009	5	\$ 67.657.000	\$ 608.913
	Avalúo catastral de \$20'000.001 en adelante	17	0,010	3	\$ 496.098.000	\$ 4.960.980
Predios agropecuarios, agrícolas y pecuarios		18	0,010	2.206	\$ 20.903.015.400	\$ 209.030.154
Predios destinados a actividades agroindustriales		19	0,016	21	\$ 3.684.058.000	\$ 58.944.928
Predios donde se realicen exploraciones o explotaciones mineras.		20	0,016	2	\$ 249.600.000	\$ 3.993.600
Predios de Resguardos Indígenas		21	Tarifa a calcular			
Total predios zona rural				2.287	\$ 25.482.669.400	\$ 278.100.069
TOTALES MUNICIPIO Z				21.507	\$ 335.947.792.900	\$ 2.684.181.030

Por último el municipio dividirá el recaudo esperado que calculó anteriormente entre el avalúo catastral total del municipio sin incluir el avalúo de los resguardos indígenas ni el de los predios exentos del pago del IPU, es decir para el ejemplo:

\$ 2.684.181.030 entre \$ 335.947.792.900, lo cual resulta en una tarifa de 0.008 (8 por mil)



De esta manera se obtendrá el promedio ponderado, equivalente a la tarifa nominal promedio para aplicarla en el IPU a liquidar en cada municipio o distrito donde existan resguardos indígenas debidamente constituidos. Así las cosas, la compensación que debe hacer la Nación, en cumplimiento del artículo 184 de la Ley 223 de 1995 y en favor de los municipios y distritos con resguardos indígenas, equivaldrá a la multiplicación de la tarifa nominal promedio por el avalúo catastral de cada resguardo en el municipio o distrito respectivo.

Por ultimo nos permitimos relacionar algunos ejemplos que se puede encontrar en los diferentes estatutos de rentas:

Caso 1. Por rangos de avalúo y estratos:

Rango (salarios mínimos mensuales legales vigentes)		Estratos					
Mas de	Hasta	1	2	3	4	5	6
Base gravable		Tarifas (número x 1000)					
0	7.5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
7.5	20	5.3	5.3	5.5	5.5	6	6
20	35	6.3	6.3	6.5	6.5	7	7
35	54	7.3	7.3	7.5	7.5	8	8
54	70	8.3	8.3	8.5	8.5	9	9
70	92	9.3	9.3	9.5	9.5	10	10
92	115	10.3	10.3	10.5	10.5	11	11
115	230	11.3	11.3	11.5	11.5	12	12
230	460	12.3	12.3	12.5	12.5	13	13
460	920	14.3	14.3	14.5	14.5	15	15
920 en adelante		16	16	16	16	16	16

- ✓ Lo cual se puede agrupar para los fines del ejercicio de la siguiente manera:

RANGO POR AVALÚO (SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES)	ESTRATOS	TARIFA (POR MIL)	CATEGORÍAS
Avalúo catastral entre 0 y 7.5	Estrato 1	0,0040	1
	Estrato 2	0,0040	2
	Estrato 3	0,0040	3
	Estrato 4	0,0040	4
	Estrato 5	0,0040	5
	Estrato 6	0,0040	6
Avalúo catastral entre 7.5 y 20	Estrato 1	0,0053	7
	Estrato 2	0,0053	8
	Estrato 3	0,0055	9
	Estrato 4	0,0055	10
	Estrato 5	0,0060	11
	Estrato 6	0,0060	12
Avalúo catastral entre 20 y 35	Estrato 1	0,0063	13
	Estrato 2	0,0063	14
	Estrato 3	0,0065	15
	Estrato 4	0,0065	16
	Estrato 5	0,0070	17
	Estrato 6	0,0070	18
Rango N			n



Caso 2. Por destinación del predio, rango de avalúo y otro criterio propio del estatuto de rentas:

TARIFAS DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO			
PREDIOS URBANOS			
DESTINACIÓN	Rangos de avalúo	TARIFA ANUAL (MILAJES)	
		Formados	Zona de Expansión
Industrial, Comercial y de Servicios	0 - 10,000,000	8	10
	10,000,001 - 20,000,000	10	12
	20,000,001 - En adelante	12	13
	Hoteles	10	12
	Residencias, Hostales	9	11
	Moteles	12	11
	Cementerios	10	12
Residencial o Vivienda	0 - 5,000,000	6	6
	5,000,001 - 10,000,000	7	7
	10,000,001 - 30,000,000	8	9
	30,000,001 - En adelante	9	10
Institucional o Público	0 - 15,000.000	9	11
	15,000,001- En adelante	10	12
Lotes	Urbanizados no edificados, y urbanizables no urbanizados	23	23
	Predios no urbanizables	13	14
	Zonas verdes	13	14
	Lote Solar	22	23
	Lote interno	14	16

✓ Lo cual se puede agrupar para los fines del ejercicio de la siguiente manera:

DESTINACIÓN	RANGOS DE AVALÚO	FORMACION / ZONA DE EXPANSIÓN	TARIFA (POR MIL)	CATEGORÍAS (S)
Industrial, comercial y de servicios	\$0 - \$10.000.000	Formados	0,0080	S=1
		Zona de expansión	0,0100	S=2
	\$10.000.001 - \$20.000.000	Formados	0,0100	S=3
		Zona de expansión	0,0120	S=4
	\$20,000,001 - En adelante	Formados	0,0120	S=5
		Zona de expansión	0,0130	S=6
	Hoteles	Formados	0,0100	S=7
		Zona de expansión	0,0120	S=8
	Residencias, Hostales	Formados	0,0090	S=9
		Zona de expansión	0,0110	S=10
	Moteles	Formados	0,0120	S=11
		Zona de expansión	0,0110	S=12
	Cementerios	Formados	0,0100	S=13
		Zona de expansión	0,0120	S=14



Caso 3. Para predios rurales por área de terreno:

CLASE DE PREDIO	TARIFA ANUAL
Pedio rural hasta 30 hectáreas	3 x 1000
Pedio rural de 31 a 100 hectáreas	4 x 1000
Pedio rural de 101 a 200 hectáreas	5 x 1000
Pedio rural de 201 a 400 hectáreas	6 x 1000
Pedio rural de 401 a 600 hectáreas	7 x 1000
Pedio rural de 601 a 1000 hectáreas	8 x 1000
Pedio rural de más de 1000 hectáreas	12 x 1000
Pedios destinados a instalaciones y montaje de equipos para extracción y explotación de minerales o hidrocarburos y compañías petroleras	16 x 1000
Empresas prestadoras de servicios públicos	10 x 1000

- ✓ Lo cual para los fines del ejercicio corresponde a la misma cantidad de categorías.

Cada uno de los ejercicios en cada municipio variará de acuerdo a las diferentes categorías que contemplen sus respectivos acuerdo tarifarios o de rentas.

Elaboró: Subdirección de Catastro