

CARTILLA DE ORIENTACIÓN AL CONTRIBUYENTE

1. ¿Qué es un tributo?

Es el dinero que debe pagar el contribuyente al Estado (Municipio) como aporte a la financiación de los servicios y actividades que este realiza, los tributos se clasifican en tasas y contribuciones especiales.

2. ¿Qué es un impuesto?

Es el dinero que el Estado exige con carácter general y obligatorio a los contribuyentes con capacidad de pago para financiar los gastos públicos de forma general, sin que genere derechos de contraprestación personal, proporcional y directa.

3. ¿Qué es una tasa?

Es el dinero que el Estado exige a los beneficiarios o usuarios de bienes o servicios prestados u ofrecidos por entidades públicas, para financiar la producción o prestación de dichos bienes y servicios. El pago de este dinero genera a favor del contribuyente el derecho a exigir bienes y servicios en proporción al monto pagado.

4. ¿Qué es una contribución especial?

Es el dinero que el Estado exige a los beneficiarios o usuarios de obras y servicios estatales para financiar la construcción o mantenimiento de dichas obras o servicios o por el

beneficio individual obtenido por las obras o servicios dotados por el Estado.

5. ¿Qué pasa si el contribuyente debe varios años de un impuesto municipal?

Si el impuesto es de liquidación oficial o facturación y debe varios años, se debe acercar a la Secretaria de Hacienda y solicitar el estado de cuenta para realizar el pago.

Si el impuesto es de liquidación privada, debe liquidar en el formulario diseñado para tal fin por cada año liquidando las sanciones por extemporaneidad y los intereses moratorios.

6. ¿Qué debe hacer el contribuyente si quiere pagar y no tiene la totalidad del dinero para hacerlo?

Si el contribuyente no cuenta con los recursos para pagar, puede solicitar un acuerdo de pago, el cual deberá realizarlo en el formato definido por la Secretaria de Hacienda, anexando los documentos, en virtud a lo regulado en el Decreto 109 de 2020 (Reglamento Interno de Cartera).

7. ¿Cuál es la norma vigente que se aplica para asuntos tributarios en el Municipio de Tenjo Cundinamarca?

Ley 14 de 1983, Decreto 1333 de 1986, Acuerdo 025 de 2017, Acuerdo 021 de 2018, Acuerdo 014 de 2020, Acuerdo 005 de 2021 Acuerdo 016 de 2022

8. ¿En dónde se puede consultar la norma municipal?

Alcaldía de Tenjo
www.tenjo-cundinamarca.gov.co

9. ¿Qué es el impuesto predial unificado?

Es un impuesto que recae sobre los bienes inmuebles (casas, apartamentos, edificios, lotes), cuyo sujeto pasivo (contribuyente) es el propietario o poseedor del bien inmueble, es decir, todos los dueños o poseedores de estos bienes deben pagar el impuesto predial unificado.

10. ¿Qué es el avalúo catastral?

El avalúo catastral o fiscal es aquél dictamen que le sirve al Municipio de Tenjo para la liquidación de impuestos. Es decir, se usa para determinar cuánto se cobrará de impuesto predial en el año. Se toman en cuenta la ubicación del inmueble, los metros cuadrados de construcción y terreno.

En el Municipio de Tenjo, la entidad encargada de realizar los avalúos catastrales es el Gestor Catastral.

Que de conformidad con las normas corresponde como mínimo al 60% del avalúo comercial.

11. ¿Qué es el avalúo comercial?

Es la estimación del precio real que tiene un inmueble en el mercado. Específicamente, sirve para saber cuánto puede cobrar por su casa cuando vaya a venderla.

Los bancos solicitan los avalúos comerciales para tener certeza que financiarán una propiedad por su valor real, lo cual garantiza que el dinero que presta sí estará respaldado por un valor correspondiente.

12. ¿Cómo se liquida el impuesto predial unificado?

Existen dos formas de liquidar el impuesto predial unificado

Liquidación oficial o factura, la secretaria de Hacienda liquida el impuesto, teniendo en cuenta el avalúo catastral certificado por el gestor catastral (anteriormente lo hacía el IGAC) y actualmente es el Gestor Catastral Municipio de Soacha y se multiplica por las tarifas definidas en el Acuerdo 016 de 2022.

13. ¿Quiénes deben pagar el impuesto Predial?

- **El propietario**, es decir, la persona natural o jurídica que acredita legalmente que un predio le pertenece.
- **El poseedor**, es decir, la persona que, sin tener documentos, tiene posesión de hecho sobre el inmueble y actúa como dueño del mismo.
- **El usufructuario**, es decir, quien tiene el disfrute del predio y su legítima explotación, previa concesión del propietario. La condición de propietario y de usufructuario se acredita a través del certificado de libertad.
- **Los respectivos fideicomitentes y/o beneficiarios** cuando se trate de predios vinculados y/o constitutivos de un patrimonio autónomo.
- **Los tenedores**, a título de concesión, de inmuebles públicos.

14. ¿Existen descuentos por pronto pago del impuesto predial unificado para el año 2023?

- a) *Los contribuyentes que paguen antes del último día hábil del mes de abril tendrán derecho a un descuento del veinte por ciento (20%), liquidado sobre el impuesto a pagar.*
- b) *Los contribuyentes que paguen antes del último día hábil del mes de mayo tendrán derecho a un descuento del quince por ciento (15%), liquidado sobre el impuesto a pagar.*
- c) *Los contribuyentes que paguen antes del último día hábil del mes de junio tendrán derecho a un descuento del diez por ciento (10%), liquidado sobre el impuesto a pagar.*

- d) *Quien pague el impuesto predial unificado en su totalidad durante el mes de julio no tendrá descuento y no se causan intereses de mora.*
- e) *A partir del primero (1) de agosto se cobrarán intereses por mora, conforme al porcentaje que fije el gobierno, para cada vigencia, según lo establecido en el artículo 3 de la Ley 788 de 2002.*

15. ¿Se puede pagar por cuotas el impuesto predial unificado el año 2023?

Existe el sistema de pago alternativo por cuotas (SPAC), para el contribuyente persona natural propietarios de bienes de uso residencial así:

Cuota	Fecha límite de pago
Cuota No. 1	31 de Marzo de 2023
Cuota No. 2	31 de Mayo de 2023
Cuota No. 3	31 de Julio de 2023
Cuota No. 4	29 de Septiembre de 2023
Cuota No. 5	30 de Noviembre de 2023

Se debe realizar según solicitud antes del 15 de febrero de 2023 en la secretaría de Hacienda.

16. ¿Cuál es la tarifa del Impuesto Predial Unificado?

Se encuentran establecidas en el artículo 6 del acuerdo 016 del 2022 así:

PREDIOS VIVIENDA URBANA		
AVALÚO		TARIFA POR MIL
DESDE	HASTA	
\$ 1	\$ 50.000.000	6,0
\$ 50.000.001	\$ 100.000.000	6,5
\$ 100.000.001	\$ 300.000.000	7,0
\$ 300.000.001	\$ 500.000.000	7,5
\$ 500.000.001	\$ 700.000.000	7,8
\$ 700.000.001	\$ 900.000.000	8,0
\$ 900.000.001	\$ 1.000.000.000	8,2
Superiores a \$ 1.000.000.001		8,4

PREDIOS DE USO INDUSTRIAL		
AVALÚO		TARIFAS POR MIL
DESDE	HASTA	
\$ 1	\$ 500.000.000	8,0
\$ 500.000.001	\$ 1.000.000.000	8,2
\$ 1.000.000.001	\$ 5.000.000.000	8,4
\$ 5.000.000.001	\$ 10.000.000.000	8,6
Superiores a \$ 10.000.000.001		8,8

PREDIOS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS		
AVALÚO		TARIFAS POR MIL
DESDE	HASTA	
\$ 1	\$ 50.000.000	7,0
\$ 50.000.001	\$ 100.000.000	7,2
\$ 100.000.001	\$ 200.000.000	7,4
\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	7,6

\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	7,8
\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	8,0
\$ 500.000.001	\$ 600.000.000	8,2
\$ 600.000.001	\$ 700.000.000	8,4
Superiores a \$ 700.000.001		8,6

PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS Y URBANIZADOS NO CONSTRUIDOS		
ÁREA EN METROS CUADRADOS		TARIFAS POR MIL
DESDE	HASTA	
1	60	7,0
61	100	7,5
101	200	8,0
201	300	8,5
301	400	9,0
401	500	9,5
501	600	10,0
601	700	10,5
701	800	11,0
801	900	11,5
901	1000	12,0
1001	1500	13,0
1501	2000	14,0
2000 EN ADELANTE		15,0

PREDIOS DE LAS ACTIVIDADES FINANCIERAS	
AVALÚO	TARIFA POR MIL
Superiores a \$ 1	16,0

PREDIOS EN CONDOMINIOS PROPIEDAD HORIZONTAL		
AVALÚO		TARIFA POR MIL
DE	HASTA	
\$ 1	\$ 300.000.000	7,0

\$ 300.000.001	\$ 700.000.000	7,5
\$ 700.000.001	\$ 1.000.000.000	8,0
Superiores a \$ 1.000.000.001		8,5

PREDIOS INSTITUCIONALES DEL ORDEN NACIONAL Y DEPARTAMENTAL	
AVALÚO	TARIFA POR MIL
Superiores a \$ 1	16,0

PREDIOS EMPRESAS DE ECONOMÍA MIXTA	
AVALÚO	TARIFA POR MIL
Superiores a \$ 1	16,0

PREDIOS EDUCACIÓN SUPERIOR	
AVALÚO	TARIFA POR MIL
Superiores a \$ 1	10,0

PREDIOS RURALES

AVALÚO		TARIFA POR MIL
DE	HASTA	
\$ 1	\$ 200.000.000	5,0
\$ 200.000.001	\$ 400.000.000	5,2
\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	5,8
\$ 500.000.001	\$ 600.000.000	6,0
\$ 600.000.001	\$ 800.000.000	6,3
\$ 800.000.001	\$ 1.000.000.000	6,6
\$ 1.000.000.001	\$ 2.000.000.000	6,9
\$ 2.000.000.001	\$ 4.000.000.000	7,2
\$ 4.000.000.001	\$ 6.000.000.000	7,5
\$ 6.000.000.001	\$ 8.000.000.000	7,8
\$ 8.000.000.001	\$ 10.000.000.000	8,1
Superiores a \$10.000.000.001		8,4

CON DESTINACION ECONOMICA AGROPECUARIA DE ESTRATOS 1, 2 Y 3		
AVALÚO		TARIFAS POR MIL
DESDE	HASTA	
1 SMMLV	40 SMMLV	3,5
40,1 SMMLV	80 SMMLV	4,0
80,1 SMMLV	135 SMMLV	4,5

Dando cumplimiento a la Ley 44 de 1990, únicamente el concepto de predio urbanizable y no urbanizado y el de urbanizado no edificado, será dado por la Secretaría de Urbanismo o quien haga sus veces, con base en lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Los Predios Urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados de propiedad de las cajas de compensación, que posean Personería Jurídica y estén reconocidas como tales por la Superintendencia de Sociedades, deberán acreditar cada año esta condición, en el momento de pago del impuesto. Adicionalmente deberán presentar certificación expedida por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial, en la que conste que el inmueble será destinado para vivienda de interés social, tendrán una tarifa del seis por mil (6 X 1000) sobre el avalúo catastral, durante los tres (3) primeros años, contados a partir de la fecha de la protocolización de la escritura de adquisición del predio, después de este término la tarifa del impuesto será la establecida en el presente artículo.

Aquellos predios que no estén edificados, urbanizados o desarrollados por razones ajenas a su propietario o por

afectaciones de carácter legal, por razones urbanísticas y ambientales que incidan en el total del mismo, pagarán una tarifa del cinco por mil (5x1000) sobre el avalúo catastral, previa presentación de certificación expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial o quien haga sus veces.

Cuando los predios se encuentren ubicados dentro de las zonas de protección ambiental definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial POT o por la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca CAR: la Secretaría de Desarrollo Económico y Medio Ambiente, determinará tal condición mediante certificación y se establecerá la debida afectación, se les aplicará la tarifa del cinco por mil (5x1000).

Aquellos predios que se dediquen a actividades de carácter mineras se les aplicará la tarifa del dieciséis por mil (16x1000).

Aquellos predios que se dediquen a actividades de salud, los predios denominados lote no urbanizable definidos como "*predios que de conformidad con la reglamentación no se permite su desarrollo urbanístico*" y los de uso público se les aplicará la tarifa del cinco por mil (5x1000).

Entiéndase para los efectos correspondientes que la tarifa establecida para los predios en condominios propiedad horizontal, no es aplicable para aquellas urbanizaciones cuya finalidad sea vivienda VIP Y VIS y se registrá por las tarifas aquí señaladas en el presente artículo.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. Los contribuyentes responsables del Impuesto Predial Unificado, cuyos predios rurales hayan sido actualizados catastralmente en el año 2022, la liquidación del impuesto

para la vigencia 2023, no podrá ser superior, al valor liquidado por la secretaria de Hacienda en el año 2022, incrementado en el IPC certificado por el DANE del año 2022, más ocho por ciento (8%). lo dispuesto en este parágrafo transitorio, no se aplicará para:

- a) Los predios que utilicen como base gravable el auto avalúo para calcular su impuesto predial.
- b) Los predios nuevos en el catastro.
- c) Los predios que figuraban como no construidos y con la actualización catastral, tienen áreas de construcción.

17. ¿Puede la Secretaría de Hacienda aplicar el procedimiento tributario de la DIAN?

Los procedimientos tributarios de fiscalización, liquidación oficial, imposición de sanciones, discusión y cobro relacionados con los impuestos administrados por el municipio, se aplicarán los procedimientos establecidos en el Estatuto Tributario para los impuestos del orden nacional. Artículo 59 de la Ley 788 de 2002 y artículo 5 de la ley 1066 de 2006.

COBRO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

1. ¿Qué y cuál es el objetivo del cobro persuasivo?

Es la actuación del Estado tendiente a obtener el pago voluntario de las obligaciones vencidas. Y su Objetivo es obtener el pago total de las obligaciones Capital, intereses sanciones.

2. ¿Qué características debe tener el título ejecutivo?

Los títulos ejecutivos deben ser: Claros, Expresos, Exigibles.

SONIA PATRICIA GONZÁLEZ BERNAL

Alcaldesa

Municipio de Tenjo Cundinamarca

ROSA INES CAMARGO CASTAÑEDA

Secretaria de Hacienda

Municipio de Tenjo Cundinamarca

DIEGO ARTURO MARTÍNEZ ROLDÁN

Asesor Secretaria de Hacienda

Municipio de Tenjo Cundinamarca