

LO QUE DEBES SABER SOBRE...

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO



1 ¿Qué es el Impuesto Predial Unificado (IPU)?

Es un Impuesto de orden municipal, de carácter directo, que grava los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio de Santiago de Cali.

2 ¿Quién está obligado a pagar el Impuesto Predial?

La persona natural o jurídica, propietaria o poseedora de bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción del Municipio de Santiago de Cali.

3 ¿Cómo se liquida el Impuesto Predial?

Para liquidar el Impuesto Predial se requieren 2 variables: la base gravable y la tarifa. La base gravable del Impuesto Predial Unificado, será el avalúo catastral resultante de los subprocesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, aplicando la tarifa dependiendo de la destinación y el uso del inmueble. Si se presenta en el mismo predio una destinación múltiple, el predio tributará conforme con la tarifa correspondiente según la utilización o uso dado a cada área de extensión, bien sea comercial, de servicios o industrial.

4 ¿Cada cuánto debo pagar el IPU?

Este impuesto podrá pagarse en las fechas que determine cada año el Departamento Administrativo de Hacienda o quien haga sus veces.

5 ¿Existen descuentos o beneficios para los contribuyentes que pagan de manera oportuna el Impuesto Predial?

El Alcalde de Santiago de Cali para cada vigencia fiscal, determinará el descuento por pronto pago para los contribuyentes del Impuesto Predial Unificado - IPU-, la Sobretasa Ambiental y la Sobretasa Bomberil, de acuerdo a las condiciones económicas de la ciudad. El acto administrativo será expedido en el mes de diciembre del año inmediatamente anterior. (Art. 45 - Decreto Extraordinario 0259 de 2015).

6 ¿Existe un límite para el incremento del Impuesto Predial?

Si existe, este es un mecanismo que permite que el incremento del Impuesto Predial para los inmuebles objeto de un proceso de Actualización Catastral, se haga de manera gradual de un año a otro, minimizando el impacto en el contribuyente.

Mayor información (Art.41 Decreto Extraordinario 0259 de 2015)

7 ¿Cuáles son las tarifas con las que se liquida el Impuesto Predial para el área urbana y Rural de Santiago de Cali?

Área Urbana Uso Residencial	
Estrato 1	4 por Mil
Estrato 2	8 por Mil
Estrato 3	10 por Mil
Estrato 4	11 por Mil
Estrato 5	13 por Mil
Estrato 6	14 por Mil

Área Rural	
Pequeña Propiedad Rural (entre 0 Hs - 0001 Mts2 y 0 Hs - 1.500 Mts2)	4 por Mil
Propiedad Rural (entre 0 Hs -1.501 Mts2 y 4 Hs - 9.999 Mts2)	6 por Mil
Rural Agropecuaria (igual o superior a 5 Hs)	10 por Mil
Recreacionales, Condominios, Parcelaciones y Casas Fincas	14 por Mil

(Art.24 - Decreto Extraordinario 0259 de 2015)

Zona Rural - Suelo de Expansión con plan parcial			
Actividad Económica Código	Descripción		Tarifa
	Uso Residencial		
18	Estrato 1	Con avalúo catastral inferior a 135 SMLMV	4 por mil
		Con avalúo catastral superior a 135 SMLMV	5 por mil
19	Estrato 2		8 por mil
20	Estrato 3		10 por mil
21	Estrato 4		11 por mil
22	Estrato 5		13 por mil
23	Estrato 6		14 por mil

(Art.8 - Acuerdo 0380 de 2014)

8 ¿Qué debo hacer para obtener un estado de cuenta del Impuesto Predial?

Si es el propietario del Predio, puede solicitar su ESTADO DE CUENTA en las ventanillas 5 a la 16 del Centro de Atención al Contribuyente CAM, Metrocali, Cañaveralejo, o en los C.A.L.I.: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20. Si el propietario del PREDIO no es quien va a reclamar el ESTADO DE CUENTA, éste deberá radicar la solicitud autorizando a un tercero para que realice el trámite en el Centro de Atención al Ciudadano, ubicado en la Torre de la Alcaldía, o en los C.A.L.I.: 5, 6, 8, 9, 10, 15, 17, 18, 19, 20 y 21.

9 ¿Qué debo hacer si no recibo mi factura de Predial?

Cuando por alguna circunstancia a un sujeto pasivo no le llegue a la dirección del predio el documento de cobro del Impuesto Predial Unificado, deberá solicitarlo en los lugares autorizados para el efecto: Centro de Atención al Contribuyente CAM, Metrocali, Cañaveralejo, o en los C.A.L.I.: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20; o descargar e imprimir la factura en www.cali.gov.co.

No podrá argumentarse como motivo de la mora en el pago del Impuesto, el no haber recibido oportunamente el documento de cobro del Impuesto Predial Unificado. (Art. 48 - Decreto Extraordinario 0259 de 2015).

10 ¿Qué ocurre si no pago a tiempo?

En los casos en que los contribuyentes no efectúen su pago dentro de los plazos establecidos por la Administración Municipal, adicional al cobro de intereses moratorios se trasladará el proceso para el inicio del cobro coactivo.

11 ¿Qué cobros están incluidos en la factura del Impuesto Predial?

Tenga en cuenta que en esta factura se incluye la liquidación de los siguientes tributos:

- Impuesto Predial Unificado
- Sobretasa Bomberil
- Sobretasa Ambiental (CVC)
- Alumbrado Público (solo para lotes)

12 ¿Dónde puedo obtener la factura del Impuesto Predial?

A. A través de la página web de la Alcaldía www.cali.gov.co, seleccionando las siguientes opciones: Impuestos / Impresión de facturas para pago de impuestos / Dirigirse al trámite.

B. En los Centros de Atención al Contribuyente del CAM, Metrocali o Cañaveralejo.

C. En los CALL: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20.

13 ¿Cómo puedo obtener el Paz y Salvo de Predial?

De acuerdo con el artículo 51 del Decreto Extraordinario 0259 de 2015, la Subdirección de Tesorería de Rentas expedirá los certificados de paz y salvo por concepto del Impuesto Predial Unificado, siempre y cuando se verifique el pago total del impuesto, que comprende el periodo gravable en curso y los anteriores.

Este documento puede ser descargado a través de la página web www.cali.gov.co, o solicitarse en los Centros de Atención al Contribuyente del CAM, Metrocali o Cañaveralejo, así como en los CALL: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20.

