



RESOLUCIÓN N° 1350-56.09/ 059 / de 2018

"Por medio de la cual se deroga la Resolución No 017 de enero 29 de 2018 y se fija el precio mínimo de costo de obra de unidad de medida para el Municipio de Villavicencio para el año 2018"

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 1437 de 2011, el Acuerdo 030 de 2008, modificado por el Acuerdo 116 de 2011, Acuerdo 287 de 2015 y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 2 de la Constitución Política contempla los fines esenciales del Estado, de la siguiente manera:

*"Artículo 2o. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares."*

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 1 de la Ley 84 de 1925, y el Decreto 1333 de 1986, artículo 233, el Concejo Municipal de Villavicencio aprobó el estatuto Tributario mediante el Acuerdo 030 de 2008 en los artículos 167 a 174, modificado por el Acuerdo 116 de 2011 que estableció y organizó el cobro del Impuesto de delimitación urbana, así:

**"ARTÍCULO 8.** Modifíquese el artículo 168 del Acuerdo 030 de 2008, el cual quedará así:

**"Artículo 168.- Hecho generador.** El elemento material de tributo lo constituye la expedición de licencias de construcción, en sus modalidades de obra nueva, ampliación, adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición y cerramiento y de las modificaciones de las respectivas licencias en el municipio de Villavicencio.

*Así mismo se constituye hecho generador de acto de reconocimiento de la existencia de edificaciones."*

**"ARTÍCULO 9.** Modifíquese el artículo 169 del Acuerdo 030 de 2008, el cual quedará así:

**"Artículo 169.- Elemento cuantitativo.** La base gravable está constituida por el presupuesto final de obra realizada.

*La tarifa del Impuesto es del dos por ciento (2%) del costo total de obra.*

*A pesar de lo anteriormente establecido, habrá un valor mínimo a pagar por la realización del hecho generador..."*

**"ARTÍCULO 11.** Modifíquese el artículo 173 del Acuerdo 030 de 2008, el cual quedará así:

**"Artículo 173.- Sujetos de la obligación tributaria.** Sujeto activo: El Municipio de Villavicencio es el ente Administrativo a cuyo valor se establece el impuesto de delimitación urbana..

*Son sujetos pasivos del Impuesto de Delimitación Urbana los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud de licencia; los propietarios comuneros, los propietarios o poseedores y demás señalados en el artículo 19 del Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo modifique o sustituya."*

El Acuerdo 116 de 2011 modificó el Estatuto de Rentas estableciendo que la fijación de costos mínimos se determine por estrato socioeconómico.

Así las cosas, la Estratificación se realiza a predios construidos, pero también se hace necesario tomar determinaciones en materia de estrato a aplicar en predios que aún no se han construidos pero que deben contribuir con el pago de Delimitación Urbana generado por las autorizaciones de Licencias de Construcción y Actos de Reconocimiento de edificaciones.

Que para calcular el impuesto de delimitación urbana es necesario establecer el precio mínimo de costo de obra por unidad de medida de conformidad con el objeto de cada licencia y respecto a variables como



RESOLUCIÓN N° 1350-56.09/ 059 / de 2018

*“Por medio de la cual se deroga la Resolución No 017 de enero 29 de 2018 y se fija el precio mínimo de costo de obra de unidad de medida para el Municipio de Villavicencio para el año 2018”*

estrato socioeconómico y uso del suelo, situación que se encuentra en competencia de esta dependencia de conformidad con el artículo 169 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 9 del Acuerdo 116 de 2011.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Acuerdo 287 de 2015 establece en su artículo 283 la clasificación de los usos del suelo de la siguiente manera:

1. Vivienda
2. Comercial
3. Industria
4. Equipamientos

Por su parte, los Decretos 096 de 1997 y 180 de 1997, adoptaron los resultados de los Estudios para la Estratificación oficial en el Municipio de Villavicencio, la cual se ha actualizado permanentemente por parte de esta Secretaría mediante actos administrativos debidamente publicados.

Que la base gravable del impuesto de delineación urbana se encontraba desactualizada, toda vez que durante varios años se realizó su actualización por medio de la aplicación de índices económicos y este prolongado calculo distanció los valores mínimos de la realidad.

Conforme a lo anterior, la Secretaría de Planeación expidió la Resolución 017 de 2018 *“por la cual se deroga la Resolución 004 de enero 31 de 2017 y se fija el precio mínimo de costo de obra de unidad de medida para el Municipio de Villavicencio para el año 2018”*.

Con posterioridad, se recibieron diferentes peticiones de la comunidad en general y se realizaron mesas de trabajo con el gremio relacionado - Cámara Colombiana de la Construcción CAMACOL, Regional Meta y se elevaron consultas a las Lonjas de propiedad raíz de la región, con el objetivo de analizar y estudiar la actualización de los costos mínimos de obra por la unidad de medida para el año 2018, los cuales fueron fijados tomando como base los valores enunciados por la publicación especializada CONSTRUDDATA en su edición No. 185 de 2018. De la misma forma se tomó como referencia los costos mínimos del año 2017, de presupuestos oficiales de la Empresa Industrial y Comercial del Municipio de Villavicencio “VILLAVIVIENDA” y adicionalmente los precios unitarios de la Resolución No. 057 del 2017 de la Agencia para la Infraestructura del Meta AIM.

Lo cual arrojó como resultado, que un aumento desde los costos desactualizados hasta el 50% del costo total, sería desmesurado y tendría efectos negativos sobre el renglón específico y que estos a su vez, generarían repercusiones nocivas sobre el conjunto general de la economía regional, viéndose afectados los fines esenciales del Estado, en especial el acceso a vivienda de interés prioritario y subsidiado.

Ante este punto, es fundamental tener en cuenta los diferentes pronunciamientos de la Corte Constitucional, en los cuales hace énfasis en que el derecho a una vivienda digna debe tener unas condiciones entre otras la asequibilidad a ella, tal como lo establece en la Sentencia T-502/16, cuando dispone:

*“...4.4. Con el fin de precisar el alcance y las condiciones de acceso del derecho a la vivienda digna, esta Corporación ha usado como fundamento los diferentes instrumentos internacionales ratificados por Colombia, para tales efectos, resulta necesario mencionar el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, incorporado al ordenamiento jurídico mediante la Ley 74 de 1968 y la Observación General número 4 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales de las Naciones Unidas. Dichos instrumentos **han consagrado el deber de los Estados partes, de crear los instrumentos necesarios para garantizar el derecho a la vida en condiciones dignas**, comprendido este como la protección de condiciones adecuadas de **“alimentación, vestido y vivienda adecuados**, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”[53]. De igual modo, la vivienda en condiciones adecuadas es definido por el mismo Comité, como **aquel espacio en el cual el individuo puede “disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”[54].***

*4.5. Desde esta perspectiva, el derecho a una vivienda digna no solo abarca el espacio físico con el que cuenta el individuo para habitar de forma permanente sino también un lugar en el que se pueda “[v]ivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”[55]. Conforme con lo anterior, el mismo Comité establece unas **condiciones que deben ser consideradas por los Estados partes al momento de determinar el***



RESOLUCIÓN N° 1350-56.09/ **059** / de **2018**

“Por medio de la cual se deroga la Resolución No 017 de enero 29 de 2018 y se fija el precio mínimo de costo de obra de unidad de medida para el Municipio de Villavicencio para el año 2018”

contenido de este derecho, entre los cuales caben resaltar los denominados “gastos soportables, habitabilidad y asequibilidad”, definidos por el Comité en los siguientes términos:

... e) Asequibilidad. La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos terminales, los individuos VIH positivos, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, y otros grupos de personas. Tanto las disposiciones como la política en materia de vivienda deben tener plenamente en cuenta las necesidades especiales de esos grupos. En muchos Estados Partes, el mayor acceso a la tierra por sectores desprovistos de tierra o empobrecidos de la sociedad, debería ser el centro del objetivo de la política. Los Estados deben asumir obligaciones apreciables destinadas a apoyar el derecho de todos a un lugar seguro para vivir en paz y dignidad, incluido el acceso a la tierra como derecho”. (Subrayado fuera del texto)

4.6. En ese orden de ideas, definido el alcance y el contenido del derecho a la vivienda, quedan sentadas las bases sobre las cuales se atribuye la carga del Estado de brindar los medios que conduzcan a su materialización, a través del diseño de instrumentos legislativos que permitan la creación de un sistema articulado, comprendido por entidades públicas y privadas que de forma concatenada, hagan uso eficiente de los recursos para garantizar que la población más vulnerable de la sociedad, pueda contar con las condiciones necesarias para acceder a una solución de vivienda digna de acuerdo con los lineamientos establecidos por los instrumentos internacionales incorporados en el ordenamiento jurídico colombiano.” (Negrilla y subrayado fuera de texto).

En igual sentido, se tuvo en cuenta la situación socio – económica que atraviesa el país, el momento coyuntural de la economía local, afectada por la inestabilidad de los precios internacionales del petróleo, la desaceleración regional del ritmo de ventas de unidades nuevas de construcción y el consecuente decrecimiento de edificación de unidades para la venta.

Por lo que se estableció que desde la base de los costos enunciados por la publicación especializada CONSTRUDATA en su edición No. 185 de 2018, la cual se considera como el 100% del costo de construcción de cada una de tipologías constructivas, se realizarán aumentos diferenciales para cada uno de los estratos, siendo estos, menores para los estratos en los que se desarrollan las viviendas de interés prioritario VIP e interés social VIS y aumentando de manera gradual hasta llegar al estrato seis.

Que una vez analizadas las circunstancias anteriores, tanto de hecho como de derecho, la Secretaría de Planeación Municipal considera necesario precisar el alcance de la Resolución 017 del 29 de enero del 2018 y por lo tanto su derogatoria.

En mérito de lo expuesto, el Secretario de Planeación Municipal en uso de sus atribuciones legales,

**RESUELVE:**

**ARTICULO 1º** Para efectos del Impuesto de Delineación Urbana por la expedición de **licencias de construcción, en las modalidades de obra nueva, ampliación, adecuación, modificación, y para las modificaciones de las anteriores licencias** siempre y cuando se encuentre en vigencia o en trámite la respectiva licencia, se fijan los precios mínimos de costo de obra, por metro cuadrado (M2), por usos y por estratos socioeconómicos, para el año 2018, así:

Cuadro N° 1. SUELO URBANO

| USOS                 | COSTO DE OBRA |
|----------------------|---------------|
| RESIDENCIAL          | M2            |
| ESTRATO 1            | \$ 263.470    |
| ESTRATO 2            | \$ 395.206    |
| ESTRATO 3            | \$ 597.551    |
| ESTRATO 4            | \$ 762.847    |
| ESTRATO 5            | \$ 959.008    |
| ESTRATO 6            | \$ 1.176.964  |
| COMERCIAL INMERSO EN | M2            |



RESOLUCIÓN N° 1350-56.09/ -- 059 / de 2018

“Por medio de la cual se deroga la Resolución No 017 de enero 29 de 2018 y se fija el precio mínimo de costo de obra de unidad de medida para el Municipio de Villavicencio para el año 2018”

| ESTRATO                 |              |
|-------------------------|--------------|
| COMERCIAL EST. 1        | \$ 289.817   |
| COMERCIAL EST. 2        | \$ 434.726   |
| COMERCIAL EST. 3        | \$ 657.306   |
| COMERCIAL EST. 4        | \$ 839.132   |
| COMERCIAL EST. 5        | \$ 1.054.908 |
| COMERCIAL EST. 6        | \$ 1.294.660 |
| DOTACIONAL E INDUSTRIAL | \$ 597.551   |

**ARTICULO 2°** Para efectos del Impuesto de Delineación Urbana por la expedición de **Licencias de Construcción en las modalidades de demolición, cerramiento**, y otras actuaciones relacionadas con la expedición de licencias conforme al Decreto 10777 de 2015, se fijan los precios mínimos de costo de obra de usos por unidad de medida.

Cuadro N°2. SUELO URBANO CERRAMIENTO Y DEMOLICIÓN

| CERRAMIENTOS              | Valor Unit. |
|---------------------------|-------------|
| CERRAMIENTO ESTRATO 1 ML. | \$26.347    |
| CERRAMIENTO ESTRATO 2 ML. | \$39.521    |
| CERRAMIENTO ESTRATO 3 ML. | \$59.755    |
| CERRAMIENTO ESTRATO 4 ML. | \$76.285    |
| CERRAMIENTO ESTRATO 5 ML. | \$95.901    |
| CERRAMIENTO ESTRATO 6 ML. | \$117.696   |
| PISCINA M3                | \$500.000   |
| DEMOLICION M2             | \$20.167    |

Cuadro N°3. SUELO SUBURBANO

| USOS  | COSTOS DE OBRA M2 |
|---|-------------------|
| RESIDENCIAL (VIVIENDA-CAMPESTRE AISLADA)      | \$1.412.357       |
| RESIDENCIAL (VIVIENDA-CONDOMINIO)             | \$1.353.509       |
| COMERCIAL, DOTACIONAL, INDUSTRIAL, OTROS USOS | \$717.061         |

| CERRAMIENTOS                                  | COSTOS DE OBRA M2 |
|---|-------------------|
| RESIDENCIAL (VIVIENDA-CAMPESTRE AISLADA)      | \$141.236         |
| RESIDENCIAL (VIVIENDA-CONDOMINIO)             | \$135.351         |
| COMERCIAL, DOTACIONAL, INDUSTRIAL, OTROS USOS | \$71.706          |
| PISCINA M3                                    | \$550.000         |
| DEMOLICION M2                                 | \$25.200          |

Cuadro N°4. SUELO RURAL

| USOS  | Valor M2. |
|---|-----------|
| RESIDENCIAL                                   | \$474.247 |
| COMERCIAL, DOTACIONAL, INDUSTRIAL, OTROS USOS | \$836.571 |



RESOLUCIÓN N° 1350-56.09/ 059 / de 2018

“Por medio de la cual se deroga la Resolución No 017 de enero 29 de 2018 y se fija el precio mínimo de costo de obra de unidad de medida para el Municipio de Villavicencio para el año 2018”

|   |           |
|---|-----------|
| CERRAMIENTOS                                  | Valor M2. |
| RESIDENCIAL                                   | \$47.425  |
| COMERCIAL, DOTACIONAL, INDUSTRIAL, OTROS USOS | \$83.657  |
| PISCINA M3                                    | \$600.000 |
| DEMOLICION M2                                 | \$30.200  |

**ARTICULO 3°** Para efectos de la liquidación del impuesto de delimitación urbana de **las licencias de construcción en la modalidad de restauración y reforzamiento estructural**, se aplicará el treinta por ciento (30%) de lo establecido en el artículo primero de la presente Resolución.

**ARTICULO 4°** Para efectos de la liquidación del impuesto de delimitación urbana por el **reconocimiento de la existencia de edificaciones**, se aplicará el artículo 172 del Acuerdo 030 de 2008, equivalente al cuarenta por ciento (40%) del valor del impuesto de la licencia respectiva.

**ARTICULO 5°** Para efectos de **determinar el Estrato** aplicable para la liquidación de Impuesto, las Curadurías Urbanas deberán tomar la base oficial de Estratificación de predios que lleva la Secretaría de Planeación Municipal.

**PARÁGRAFO:** Cuando el predio no se encuentre estratificado, y hasta tanto se realiza la estratificación se procederá de la siguiente manera:

1. En el Área Urbana será por el Estrato predominante en el lado de manzana o el predominate en el sector donde se ubica el predio.
2. En el Área Rural y Suburbana, el Estrato se aplicará en un mínimo de estrato 3 para los predios o conjuntos que aún no se encuentran estratificados y la liquidación será conforme a los cuadros establecidos en el artículo segundo de esta Resolución.

**ARTICULO 6°** ENVÍESE copia de la presente Resolución a la Tesorería Municipal, a la Dirección de Impuestos Municipales y a las Curadurías Urbanas de Villavicencio.

**ARTICULO 7°** La presente Resolución rige a partir de su publicación y **DEROGA** expresamente la Resolución N° 017 de enero 29 de 2018. Tendrá vigencia hasta tanto la Secretaría de Planeación Municipal expida un nuevo acto administrativo por el cual se fije el costo mínimo de obra por unidad de medida.

Dada en Villavicencio, a los

16 ABR 2018

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Ing. **MANUEL EDUARDO HERRERA PABON**  
Secretario de Planeación Municipal

| NOMBRES Y APELLIDOS                            | CARGO                                 | FIRMA |
|--|---------------------------------------|-------|
| Revisó: Abg. Mónica Liliana Avellaneda Barreto | Directora de Ordenamiento Territorial |       |
| Revisó: Arq. Andrés Felipe Pérez Rey           | Contratista D.O.T                     |       |
| Revisó: Abg. Sofía Navarro Hernández           | Contratista D.O.T                     |       |
| Elaboró: Avaluador Andrés Martín Ramírez Ruiz  | Contratista D.O.T                     |       |