



Alcaldía de Manizales

## UNIDAD DE RENTAS SECRETARÍA DE HACIENDA

UR-2459

Manizales, 17 de mayo de 2022

Señora:

**MARCIANA MONTES DE GALLEGO**

Cra 24 #55-47

3152441135

Ciudad.

**REFERENCIA:** Respuesta petición

De manera respetuosa y en atención a la petición radicada bajo GED 27527-2022, y a la revisión frente a la liquidación del predio identificado bajo ficha Catastral N° **010200000040008000000000** el Líder de la Unidad de Rentas de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Manizales, se permite manifestar lo siguiente:

La Administración Municipal en cumplimiento de la normatividad vigente sobre a las actualizaciones catastrales celebró contrato interadministrativo número **2106160558** suscrito entre el Municipio de Manizales y la Asociación de Municipios del Altiplano del Oriente Antioqueño “**MASORA**”, donde se contrató la prestación del servicio público de gestión y operación catastral, para la realización de la actualización catastral en el Municipio, como lo establece el artículo 24 de la ley 1450 de 2011:

“ARTÍCULO 24. FORMACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS CATASTROS. ***Las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de periodos máximos de cinco (5) años, con el fin de revisar los elementos físicos o jurídicos del catastro originados en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.*** Las entidades territoriales y demás entidades que se beneficien de este proceso, lo cofinanciarán de acuerdo a sus competencias y al reglamento que expida el Gobierno Nacional.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi formulará, con el apoyo de los catastros descentralizados, una metodología que permita desarrollar la actualización permanente, para la aplicación por parte de estas entidades. De igual forma, establecerá para la actualización modelos que permitan estimar valores integrales de los predios acordes con la dinámica del mercado inmobiliario.

### ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500

Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES  
+GRANDE**



Alcaldía de Manizales

## UNIDAD DE RENTAS SECRETARÍA DE HACIENDA

PARÁGRAFO. El avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial". (Negrilla, cursiva y subrayado fuera de texto).

La Asociación de Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño (MASORA) desde el Pasado 13 de septiembre de 2021, inicio el proceso de actualización catastral en el Perímetro Urbano y Rural del Municipio, con base a la información entregada por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI - IGAC, anterior Autoridad Catastral para el Municipio de Manizales. El nuevo Gestor Catastral Procede a remitir la Información Actualizada a esta Unidad para la liquidación del Impuesto Predial Unificado de la Vigencia 2022, el día 13 de enero de la presente anualidad; con dicha información se inicia el proceso de integración técnica, a nuestro nuevo sistema liquidador de Impuestos.

Se hace hacerle claridad que la Unidad de Rentas no es la Facultada para emitir avalúos catastrales, según la Resolución 1149 del 19 de agosto de 2021 en su artículo 8 otorga la facultad al **Gestor Catastral**,

*"Artículo 8. Determinación de los avalúos catastrales. El gestor catastral debe mantener la interlocución con las administraciones municipales, de manera que máximo el 30 de noviembre de cada año, dichas administraciones tengan las proyecciones que les permitan definir el porcentaje del valor catastral respecto al valor comercial de los predios, de acuerdo como lo establecido en la Ley 1450 de 2011 o en la norma que la modifique, adicione o derogue, y tomar oportunamente las medidas en materia tributaria. De no ser adoptado dicho porcentaje por parte de la administración municipal, el gestor catastral aplicará el porcentaje mínimo permitido en la mencionada ley"*

Además, la misma norma en sus artículos 5 y 6 pertenecientes al capítulo II versan sobre los procesos de Formación, Actualización, Conservación y Difusión Catastral de la siguiente manera:

*"Artículo 5. Iniciación de la formación y/o actualización. El proceso de formación y/o actualización comienza con la promulgación por parte del gestor catastral de la resolución por medio de la cual se ordena su iniciación del proceso en las zonas a formar o actualizar. Este acto administrativo es de carácter general el cual debe ser publicado en los términos de la Ley 1437 de 2011 o la norma que la modifique, adicione o derogue.*

*Artículo 6. Socialización de la formación y/o actualización. Los detalles de las actividades realizadas en el marco del proceso de formación y/o actualización catastral, serán socializadas por el gestor catastral a través de mecanismos de interlocución de acuerdo con las características del territorio. Al inicio del proceso será socializado al gobierno local, gobierno de comunidades étnicas, líderes comunitarios y comunidad en*

### ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500  
Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES**  
**+GRANDE**



Alcaldía de Manizales

## UNIDAD DE RENTAS SECRETARÍA DE HACIENDA

*general. Durante la identificación predial, el gestor catastral informará a propietarios, poseedores y ocupantes sobre el alcance de la gestión catastral, al tiempo que atenderá las inquietudes que se generen por parte de estos actores.”*

La Unidad de Rentas del Municipio de Manizales, se encarga de velar por el cobro de los Impuestos Municipales, la correspondiente liquidación de los tributos que surgen y que son deber de la persona y del ciudadano contribuir a los gastos e inversiones del Municipio, dentro de los conceptos de justicia y equidad, los contribuyentes deben cumplir con la obligación tributaria que surge a favor del Municipio de Manizales, cuando en calidad de sujetos pasivos del impuesto realizan el hecho generador del mismo.

De igual manera debemos manifestarle que la Unidad de Rentas, trabaja con la información suministrada al inicio de cada vigencia por parte del Gestor catastral, donde se encuentra el avalúo catastral, que es la base gravable para la liquidación predial, es decir, según las novedades que esta entidad nos reporte, la unidad de Rentas hace la aplicación directa y debida en las obligaciones tributarias pertinentes, para la actual vigencia se hizo la liquidación con el avalúo que fue notificado por parte del Gestor Catastral (MASORA)

El Impuesto predial Unificado como lo determina el acuerdo 1083 de 2021 en su parte general, los contribuyentes deben cumplir con la obligación tributaria, que surge a favor del Municipio de Manizales, cuando en calidad de sujetos pasivos del tributo, realizan el hecho generador del mismo, para el caso en concreto, se encuentra la titularidad de un bien inmueble, para la liquidación del mismo se tiene en cuenta:

*“ARTÍCULO 21. Elementos del impuesto predial Unificado son los siguientes:*

- 1. **Sujeto activo.** El municipio de Manizales es el sujeto activo del impuesto predial unificado que se cause en su jurisdicción.*
- 2. **Sujeto pasivo.** Son sujetos pasivos del impuesto predial unificado en la jurisdicción del municipio de Manizales, la persona natural, sucesión ilíquida, personas jurídicas públicas y privadas, sociedad de hecho, sociedades de economía mixta, empresas industriales y comerciales del estado, establecimientos públicos, superintendencias, unidades administrativas especiales, departamentos administrativos, empresas de servicios públicos, empresas sociales del estado, universidades públicas y privadas, establecimientos educativos, y todas aquellas en quienes se realice el hecho generador, ya sea a través de uniones temporales, consorcios y/o patrimonios autónomos, los propietarios, poseedores, tenedores a título de arrendamiento, uso, usufructuario, las concesiones que explotan comercialmente bienes de uso público, mediante contrato de concesión correspondiente a puertos aéreos y aéreas comunes. También son sujetos*

### ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500  
Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES  
+GRANDE**



Alcaldía de Manizales

## UNIDAD DE RENTAS SECRETARÍA DE HACIENDA

*pasivos del impuesto, las entidades públicas sobre todos los bienes de su propiedad, salvo disposición legal en contrario.*

*Responderán solidariamente con el pago del impuesto, el propietario y el poseedor del predio, no importando la calidad que tengan.*

*Cuando se trate de predios sometidos al régimen de comunidad serán sujetos pasivos del gravamen los respectivos comuneros de manera solidaria. En virtud de esto la administración municipal podrá adelantar el cobro respecto de cualquiera de ellos individualmente considerado sobre la totalidad de la obligación vencida.*

*Si el dominio del predio estuviere desmembrado, cómo en el caso del usufructo, la carga tributaria será satisfecha por el usufructuario o el nudo propietario, quienes serán responsables solidarios frente a la obligación tributaria.*

*También son sujetos pasivos del impuesto predial unificado los tenedores de bienes públicos a título de concesión, en los términos del artículo 54 de la ley 1430 de 2010, modificado por el artículo 177 de la ley 1607 de 2012 y demás normas que lo adiciones, modifiquen o sustituyan.*

*En los predios sometidos a régimen de propiedad horizontal, serán sujetos pasivos del gravamen los respectivos propietarios, cada uno en proporción a su cuota, acción o derecho del bien indiviso.*

**PARÁGRAFO 1.** *Frente al impuesto a cargo de los patrimonios autónomos, los fideicomitentes y/o beneficiarios son responsables por las obligaciones formales y sustanciales del impuesto, en su calidad de sujetos pasivos.*

**PARÁGRAFO 2.** *En los términos del artículo 9 de la ley 785 de 2002, modificado por el artículo 54 de la Ley 1849 de 2017, los impuestos sobre los bienes que se encuentran bajo administración del Fondo de Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco) o la autoridad que haga sus veces no causan intereses remuneratorios ni moratorios durante el proceso de extinción de dominio, y en ese lapso se suspenderá el término para iniciar o proseguir los procesos de jurisdicción coactiva. Declarada la extinción de dominio, y una vez enajenados los bienes, se cancelará el valor tributario pendiente por pagar con cargo al producto de la venta, incluyendo el pago de obligaciones tributarias causadas con anterioridad a la incautación del bien.*

### ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500  
Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES  
+GRANDE**



## UNIDAD DE RENTAS SECRETARÍA DE HACIENDA

- 3. Hecho generador.** *El impuesto predial unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción del municipio de Manizales y se genera por la existencia, propiedad, posesión o usufructo del predio.*

*También constituye hecho generador la tenencia a título de arrendamiento, uso, usufructo u otra forma de explotación comercial que se haga mediante establecimiento mercantil dentro de las áreas objeto del contrato de concesión correspondientes a puertos aéreos.*

*Los bienes de entidades públicas y los de uso público están gravados en los términos señalados en la normatividad legal vigente.*

*Los bienes de uso público y obra de infraestructura continuarán excluidos del impuesto predial, excepto las áreas ocupadas por establecimientos mercantiles de conformidad con lo señalado en el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010, modificado por el artículo 177 de la Ley 1607 de 2012.*

- 4. Causación y periodo gravable.** *El impuesto predial unificado se causa el 1º de enero de cada año, y su periodo gravable es anual.*

- 5. Base gravable.** *La base gravable para que la administración municipal liquide o determine oficialmente el impuesto predial unificado es el avalúo catastral, resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral determinado por la autoridad catastral.*

*En caso de que la administración tributaria municipal decida adoptar el sistema de declaración privada, la base gravable será el autoavalúo determinado por los respectivos sujetos pasivos, teniendo en cuenta que el valor del autoavalúo no puede ser inferior al avalúo catastral vigente para ese año gravable y que la administración podrá establecer bases presuntas mínimas, de conformidad con lo establecido en los artículos 12 y siguientes de la Ley 44 de 1990, el artículo 187 de la Ley 1753 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.*

*En el caso de las áreas ocupadas por establecimientos mercantiles ubicados en bienes de uso público y obras de infraestructura, así como en los casos de tenedores a título de arrendamiento, uso, usufructo u otra forma de explotación comercial que se haga mediante establecimiento mercantil dentro de las áreas objeto del contrato de concesión correspondientes a puertos aéreos, la base gravable se determinará así.*



## UNIDAD DE RENTAS SECRETARÍA DE HACIENDA

- a. Para los arrendatarios el valor equivale a un canon de arrendamiento mensual.
- b. Para los usuarios o usufructuarios el valor del derecho de uso del área objeto de tales derechos será objeto de valoración pericial que se realizará por parte del sujeto pasivo anualmente;
- c. En los demás casos la base gravable será el avalúo que resulte de la proporción de áreas sujetas a explotación, teniendo en cuenta la información de la base catastral.

**PARÁGRAFO 1.** El contribuyente podrá solicitar revisión ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o gestor catastral, del avalúo catastral del inmueble y para ello tendrá en cuenta lo dispuesto en la Resolución 70 de 2011 y demás normas que la modifican o complementan. Dicha revisión se hará dentro del proceso de conservación catastral y contra la decisión proceden los recursos que de conformidad con la ley se puedan ejercer. "

A demás el artículo 29 de la norma establecida anteriormente, deja ver la estructura tarifaria del Impuesto Predial para la Vigencia 2022

**ARTÍCULO 29.** Tarifas aplicables al impuesto predial unificado.

Las tarifas anuales aplicables para liquidar el impuesto predial unificado, de acuerdo con los grupos que se establecen en el presente artículo, de conformidad con lo establecido en la Ley 1450 de 2011, son las siguientes:

PREDIOS RURALES		
ESTRATO	AVALÚO	TARIFA
1, 2, 3, 4, 5 y 6	HASTA 375 SMLMV	5 por mil
1, 2, 3, 4, 5 y 6	SUPERIOR A 375 SMLMV	6,5 por mil
1, 2, 3 CON DESTINACIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA	HASTA 135 SMLMV	4 por mil
CON EXPLOTACIÓN ECÓNOMICA MINERA Y DE HIDROCARBUROS	N/A	16 por mil
DESTINADOS A RECREACIÓN	N/A	10 por mil
PREDIOS RESIDENCIALES URBANOS		
ESTRATO	AVALÚO	TARIFA
1 y 2	HASTA 392,5 SMLMV	5 por mil
3	HASTA 392,5 SMLMV	5,5 por mil
4	HASTA 392,5 SMLMV	6 por mil

### ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500  
Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)



## UNIDAD DE RENTAS SECRETARÍA DE HACIENDA

5	HASTA 392,5 SMLMV	8 por mil
6	HASTA 392,5 SMLMV	8,5 por mil
1, 2, 3, 4, 5 Y 6	SUPERIOR A 392,5 SMLMV HASTA 625 SMLMV	9,5 por mil
1, 2, 3, 4, 5 Y 6	SUPERIOR A 625 SMLMV	10,5 por mil
<b>PREDIOS DE USO MIXTO, COMERCIAL, INDUSTRIAL, DE SERVICIOS</b>		
HASTA 154 SMLMV		8,2 por mil
SUPERIOR A 154 SMLMV HASTA 500 SMLMV		10,4 por mil
SUPERIOR A 500 SMLMV		12,5 por mil
<b>PREDIOS ESPECIALES</b>		
<b>USO</b>		<b>TARIFA</b>
Financiero		16 por mil
Juegos de suerte y azar		16 por mil
Discotecas, Bares, Grilles, Lenocinio, Cafés, Cantinas y/o billares		16 por mil
Prenderías o Casas de empeño		16 por mil
<b>LOTES</b>		
Urbanizables no Urbanizados y Urbanizados no Edificados a partir del 2023		30 por mil
Urbanizables no Urbanizados y Urbanizados no Edificados 2022		20 por mil
Demás Lotes (no urbanizables)		0 por mil

Tabla 1

Según lo Establecido en el Acuerdo 1108 de 2021

<b>Estrato</b>	<b>Limite al Incremento</b>	<b>Uso/Destinación</b>
1 y 2	15%	Residencial Urbano
3 y 4	25%	Residencial Urbano
5 y 6	35%	Residencial Urbano
N/A	35%	Uso Mixto, Comercial, Industrial Y De Servicios
N/A	35%	Predios Especiales
N/A	38%	Lotes
N/A	35%	Predios Que Presenten Cambio De Uso o Destinación

Tabla 2

A la luz de la normativa, Acuerdo 1083 de 2021 y aplicando lo mencionado, la Unidad de Rentas de la Secretaría de Hacienda liquida de tres (3) formas, la liquidación que sea menor indicaría el valor causado para el impuesto de un predio, esto con el fin de buscar un valor más ajustado y que beneficie al contribuyente.

### ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500  
Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES  
+GRANDE**



Alcaldía de Manizales

## UNIDAD DE RENTAS SECRETARÍA DE HACIENDA

1. **TARIFA PLENA:** Lo que se hace es tomar la formula

$$\text{Avaluó 2022 x Tarifa x 1000}$$

2. **TARIFA CON LIMITE SEGÚN ACUERDO 1108 DE 2021:** Se Aplica la siguiente formula

$$\text{Valor del Impuesto causado x Tarifa limite} = \$N$$

vigencia anterior

$$\$N + \text{Valor del Impuesto causado 2021}$$

3. **TARIFA CON INCREMENTO SEGÚN EL ÍNDICE DE PRECIO AL CONSUMIDOR (IPC):**  
Esta forma de liquidación solo aplica para predios ubicados en los estratos 1 y 2.

$$\text{Valor del Impuesto causado x IPC} = \$N$$

vigencia anterior

$$\$N + \text{Valor del Impuesto causado vigencia anterior}$$

Por otro lado el Acto Administrativo mediante el cual se realizó la actualización catastral, es la Resolución número 025 del 01/01/2022, la cual contiene la carga inicial de avalúos para la actual vigencia, emitida por la autoridad catastral.

Ahora bien, es evidente que la Unidad de Rentas ha hecho la aplicación correcta y más beneficiosa en la liquidación del Impuesto Predial para la actual vigencia frente al predio objeto de su petición (**010200000040008000000000**) según la Resolución de avalúos emitida por el nuevo operador catastral MASORA.

Puesto que manifiesta que el predio tuvo percances con la ola invernal, se requiere la certificación por parte de la Unidad de Gestión del Riesgo que, de fe de lo correspondiente, a la fecha el predio adeuda toda la vigencia 2019, la misma en la que usted manifiesta que ya habitaba en el predio por lo cual el impuesto fue debidamente causado.

Así las Cosas se plasma con lo anteriormente dicho a lo solicitado por usted frente al valor en la liquidación predial de su predio, dada la actualización catastral que se realizó por parte de

### ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500  
Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES**  
**+GRANDE**





## UNIDAD DE RENTAS SECRETARÍA DE HACIENDA

Alcaldía de Manizales

MASORA en todo el perímetro del Municipio de Manizales encontrando una equivalencia acorde a cada predio objeto del Impuesto del Impuesto Predial Unificado, no es que el Impuesto predial incrementara, como bien se dijo anterior mente la Unidad de Rentas, trabaja con la información suministrada al inicio de cada vigencia por parte del Gestor catastral, donde se encuentra el avalúo catastral, que es la base gravable para la liquidación predial, el mismo fue actualizado por el Gestor Catastral para la presente vigencia frente a lo cual se hizo la liquidación acorde **con el avalúo que fue notificado por parte del Gestor Catastral (MASORA).**

Aunado lo anterior y frente las pretensiones establecidas en el escrito de petición le manifestamos que el impuesto predial fue debidamente liquidado por parte de la Unidad de Rentas, según lo reportado por parte del Gestor Catastral, que si bien su inconformidad se reitera con los estudios técnicos frente al avalúo del predio, deberá elevar solicitud ante el Gestor Catastral como es MASORA, ya que esta competencia no recae en la unidad de Rentas como bien se citó en los primeros acápite de este escrito de Respuesta, pues es evidente que la Formación, Actualización, Conservación y Difusión Catastral es responsabilidad y competencia del Gestor Catastral, esta dependencia vela por el cobro de los Impuestos Municipales.

Le agradecemos por darnos la oportunidad de atenderle.

Cualquier petición, queja, reclamo o felicitación, lo puede presentar al correo electrónico [contacto@manizales.gov.co](mailto:contacto@manizales.gov.co) , recuerde que también puede realizar trámites desde su celular con la nueva app Manizales + virtual, una aplicación móvil para toda ciudadanía.

Saludo,

**Líder Unidad de Rentas**  
**Secretaría de Hacienda**  
Alcaldía de Manizales

	Nombres y Apellidos	Firma	Fecha
Proyectó:	Carlos Mario Vargas Arias		17/04/2022
Revisó:	Carlos Julio Orozco Parra		17/04/2022
Aprobó:	Carlos Julio Orozco Parra		17/04/2022

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes, y por tanto, bajo nuestra responsabilidad presentamos para firma.

### ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500  
Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES  
+GRANDE**