

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

El suscrito Tesorero Municipal de Manizales, con fundamento en las disposiciones contenidas en el Decreto 520 de diciembre 02 de 2009, en concordancia con la Ley 136 de 1994, artículos 830 y siguientes del Estatuto Tributario Nacional, Código De Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Resolución 0010 del 03 de marzo de 2022 y demás normas complementarias y concordantes, procede a resolver Recurso de Reconsideración formulado por la Doctora **PAOLA RODRIGUEZ RAMIREZ**, identificada con el número de cédula 1.193.235.274 y T.P No 387.362 del C.S de la Judicatura, quien actúa en calidad de apoderada del Señor **DANIEL MONTES NARANJO**, identificado con el número de cédula 1.053.799.324; contra los **Documentos de Cobro No 1304560904, 1304562153, 1304562520 y 1304562193**; por medio de los cuales se determinó el Impuesto Predial Unificado de los inmuebles identificados con **No de Matricula Inmobiliaria 100-241969, 100-241826, 100-241866 y 100-241819** conforme a lo siguiente conforme a los siguientes:

FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Indica la apoderada que su prohijado mediante contrato leasing habitacional suscrito con la Entidad Financiera **DAVIVIENDA S.A**, adquirió bajo la figura de locatario los inmuebles en cita y que para dichos inmuebles se liquidó para la vigencia 2024 el Impuesto Predial Unificado de la siguiente manera:





**ALCALDÍA
DE MANIZALES**
Secretaría de Hacienda

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

VIGENCIA	MATRICULA INMOBILIARIA	AVALÚO	VALOR PAGADO
2024	100-241969	\$112.461.000	\$ 955.919
2024	100-241826	\$ 16.502.000	\$ 140.267
2024	100-241819	\$ 16.490.000	\$ 140.165
2024	100-241866	\$ 2.247.000	\$ 19.100

Adiciona que respecto al inmueble identificado con No de Matricula Inmobiliaria 100-241819, el valor determinado fue pagado junto a un saldo anterior de \$ 134.113 e unos intereses moratorios por un valor de \$ 43.470, para un total efectivamente cancelado de \$ 317.748, valor que por un error involuntario fue cancelado por su representado dos veces.

Continúa manifestando la apoderada que para la vigencia 2025, sin haberse efectuado cambio alguno en el terreno (construcciones o mejoras), los avalúos catastrales de los inmuebles de referencia fueron determinados así:

VIGENCIA	MATRICULA INMOBILIARIA	AVALÚO	VALOR PAGADO
2025	100-241969	\$ 265.665.000	\$ 2.258.153
2025	100-241826	\$ 39.128.000	\$ 332.588
2025	100-241819	\$ 34.397.000	\$ 292.375
2025	100-241866	\$ 5.459.000	\$ 46.402

Suma que las liquidaciones para la esta última vigencia, sobrepasaron los limites al incremento del Impuesto previsto en el artículo 2º de la Ley 1995 de 2019.

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

Expone la Dr. Rodríguez Ramírez como fundamentos de derecho para sustentar sus argumentos lo señalado en el artículo 338 de la Constitución Política de Colombia en cuanto a las potestades tributarias, concluyendo así que un Acuerdo Municipal no puede desconocer mandatos legislativos pues finalmente los entes territoriales deben someterse a lo señalado en la Ley.

Posteriormente cita el artículo 3º de la Ley 44 de 1990 para sostener que; aunque los avalúos catastrales sean sujetos de actualización la determinación del impuesto a pagar no puede exceder los límites previstos por el Legislador tanto en la norma de referencia como en las modificaciones a ella hechas, por lo que en sentido estricto cimenta su tesis la apoderada en lo siguiente:

- Artículo 6º de la Ley 44 de 1990.
- Artículo 23 de la Ley 1450 de 2011.
- Artículo 2º de la Ley 1995 de 2019 en concordancia con el artículo 26 del Acuerdo Municipal 1083 de 2021.

Por lo que después de añadir conceptos emitidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito público respecto a lo anterior, enfatiza en el caso concreto manifestando que los inmuebles identificados con **No de Matricula Inmobiliaria 100-241969, 100-241826, 100-241866 y 100-241819** fueron sujetos de actualización catastral en el año 2024 con efectos a partir del 1º de enero de 2025, por lo que ante la liquidación del tributo frente a la nueva base gravable; la Administración Municipal debía aplicar el límite previsto en el artículo 2º de la Ley 1995 de 2019 y lo exhibe así:





**ALCALDÍA
DE MANIZALES**
Secretaría de Hacienda

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

Matricula Inmobiliaria 100-241969
Reajuste Impuesto Predial Unificado AG 2025:

AÑO GRAVABLE	AVALÚO CATASTRAL	IMPUESTO PREDIAL	SOBRETASA AMBIENTAL	TOTAL	LÍMITE IMPUESTO PREDIAL	LÍMITE SOBRETASA AMBIENTAL	TOTAL	EXCESO LIQUIDADADO
2024	\$ 112.461.000	\$ 955.919		\$ 955.919				
2025	\$ 265.665.000	\$ 2.258.153		\$ 2.258.153	\$ 1.433.879		\$ 1.433.879	\$ 824.275

Matricula Inmobiliaria 100-241826
Reajuste Impuesto Predial Unificado AG 2025:

AÑO GRAVABLE	AVALÚO CATASTRAL	IMPUESTO PREDIAL	SOBRETASA AMBIENTAL	TOTAL	LÍMITE IMPUESTO PREDIAL	LÍMITE SOBRETASA AMBIENTAL	TOTAL	EXCESO LIQUIDADADO
2024	\$ 16.502.000	\$ 140.267		\$ 140.267				
2025	\$ 39.128.000	\$ 332.588		\$ 332.588	\$ 210.401		\$ 210.401	\$ 122.188

Matricula Inmobiliaria 100-241819
Reajuste Impuesto Predial Unificado AG 2025:

AÑO GRAVABLE	AVALÚO CATASTRAL	IMPUESTO PREDIAL	SOBRETASA AMBIENTAL	TOTAL	LÍMITE IMPUESTO PREDIAL	LÍMITE SOBRETASA AMBIENTAL	TOTAL	EXCESO LIQUIDADADO
2024	\$ 16.490.000	\$ 140.165		\$ 140.165				
2025	\$ 34.397.000	\$ 292.375		\$ 292.375	\$ 210.248		\$ 210.248	\$ 82.128

Matricula Inmobiliaria 100-241866
Reajuste Impuesto Predial Unificado AG 2025:

AÑO GRAVABLE	AVALÚO CATASTRAL	IMPUESTO PREDIAL	SOBRETASA AMBIENTAL	TOTAL	LÍMITE IMPUESTO PREDIAL	LÍMITE SOBRETASA AMBIENTAL	TOTAL	EXCESO LIQUIDADADO
2024	\$ 2.247.000	\$ 19.100		\$ 19.100				
2025	\$ 5.459.000	\$ 46.402		\$ 46.402	\$ 28.650		\$ 28.650	\$ 17.752

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

Añade la apodera sobre al derecho a la devolución por pagos en exceso lo dispuesto en los artículos 363 de la Constitución Política de Colombia, 683 y 850 del estatuto Tributario Nacional y el capítulo VIII del Acuerdo Municipal 1083 de 2021 para concluir que en el caso concreto y bajo los argumentos normativos expuestos, le asiste el derecho a una devolución por cada uno de los inmuebles así:

Matricula Inmobiliaria 100-241819:

DOCUMENTO DE COBRO	LIQUIDACIÓN	PAGO TOTAL	PAGO EN EXCESO
1302955448	\$317.748	\$635.496	\$ 317.748

Matricula Inmobiliaria 100-241969

AÑO GRAVABLE	AVALÚO CATASTRAL	IMPUESTO PREDIAL	TOTAL	LÍMITE IMPUESTO PREDIAL	TOTAL	EXCESO LIQUIDADO
2025	\$ 265.665.000	\$ 2.258.153	\$ 2.258.153	\$ 1.433.879	\$ 1.433.879	\$ 824.275

Aclara la parte recurrente que, frente a este último inmueble el valor a pagar con el respectivo descuento por pronto pago correspondía a la suma de \$ 1.290.491 y que teniendo en cuenta lo efectivamente pagado (\$ 2.032.337), considera que existe un pago en exceso por \$ 741.846.

Con ocasión a lo anterior procede a solicitar lo siguiente:

1. Se **RECONSIDEREN** los documentos de cobro No 1304560904, 1304562153, 1304562520 y 1304562193.

[Firma manuscrita]



**ALCALDÍA
DE MANIZALES**
Secretaría de Hacienda

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

2. Como consecuencia se liquide el Impuesto Predial Unificado de los predios identificados con **No de Matricula Inmobiliaria 100-241969, 100-241826, 100-241866 y 100-241819** por el año 2025, aplicando los limites establecidos en el inciso segundo del artículo 2° de la Ley 1995 de 2019, así:

a.) Predio identificado con **No de Matricula Inmobiliaria 100-241969**, la suma de \$ 1.433.879.

b.) Predio identificado con **No de Matricula Inmobiliaria 100-241826**, la suma de \$ 210.401.

c.) Predio identificado con **No de Matricula Inmobiliaria 100-241819**, la suma de \$ 210.248.

d.) Predio identificado con **No de Matricula Inmobiliaria 100-241866**, la suma de \$ 28.650.

3. En subsidio de lo anterior, se respete el limite establecidos en el artículo 6 de la Ley 44 de 1990.

4. En consecuencia, se expidan facturas correspondientes al Impuesto Predial Unificado del año gravable 2025 y se remitan junto con la decisión del recurso.

5. Se **DECLARE** que el señor **DANIEL MONTES NARANJO** tiene derecho a la devolución del pago en exceso por la suma de \$ 317.748, correspondiente al doble pago del Impuesto Predial Unificado del año gravable 2024 del inmueble identificado con **No de Matricula Inmobiliaria 100-241819**.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

6. Se **ORDENE** la devolución del pago en exceso correspondiente al doble pago del Impuesto Predial Unificado del año gravable 2024 del inmueble identificado con No de Matricula Inmobiliaria 100-241819, por la suma de \$ 317.748.

7. Se **DECLARE** que el señor **DANIEL MONTES NARANJO** tiene derecho a la devolución del pago en exceso por la suma de \$ 741.846, correspondiente al pago del Impuesto Predial Unificado del año gravable 2025 del inmueble identificado con **No de Matricula Inmobiliaria 100-24969**.

8. Se **ORDENE** la devolución del pago en exceso correspondiente al pago en exceso del Impuesto Predial Unificado del año gravable 2025 del inmueble identificado con No de Matricula Inmobiliaria 100-241969, por la suma de \$ 741.846.

APORTA COMO PRUEBAS:

Certificado de tradición de los bienes inmuebles identificados con No de Matricula Inmobiliaria **100-241969, 100-241826, 100-241866 y 100-241819**.

CONSIDERACIONES

Para efectos de resolver este recurso de reconsideración, se tendrá en cuenta los términos establecidos para ellos en el Estatuto Tributario Nacional, en su Artículo 732 de la siguiente manera:

"Artículo 732-. Término para resolver los recursos. La Administración de Impuestos tendrá un (1) año para resolver los recursos de reconsideración o reposición, contado a partir de su interposición en debida forma."

6



**ALCALDÍA
DE MANIZALES**
Secretaría de Hacienda

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

(Cursiva y Negrilla por fuera del texto original).

Así mismo, El Artículo 433 del Acuerdo Municipal 1083 de 2021 (Estatuto de Rentas Municipal), establece:

"ARTÍCULO 433. *Término para resolver los recursos.*

La administración tributaria municipal tendrá un (1) año para resolver el recurso de reconsideración, contado a partir de su interposición en debida forma.

(Cursiva y Negrilla por fuera del texto original).

En la oportunidad Legal, la Doctora **PAOLA RODRIGUEZ RAMIREZ**, identificada con el número de cédula **1.933.235.274** y T.P No 387.362 del C.S de la Judicatura, quien actúa en calidad de apoderada del Señor **DANIEL MONTES NARANJO**, identificado con el número de cédula 1.053.799.324; presentó recurso de reconsideración contra los **Documentos de Cobro No 1304560904, 1304562153, 1304562520 y 1304562193**; por medio de los cuales se determinó el Impuesto Predial Unificado de los inmuebles identificados con **No de Matricula Inmobiliaria 100-241969, 100-241826, 100-241866 y 100-241819**.

Procede entonces esta Despacho a realizar el análisis correspondiente, teniendo en cuenta los hechos relacionados así:

Que la Constitución Política de Colombia establecē en materia tributaria lo siguiente:

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

ARTÍCULO 95. La calidad de colombiano enaltece a todos los miembros de la comunidad nacional. Todos están en el deber de engrandecerla y dignificarla. El ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en esta Constitución implica responsabilidades.

Toda persona está obligada a cumplir la Constitución y las leyes. (...)

9. Contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de conceptos de justicia y equidad".

De igual forma el artículo 317 de la norma ibidem, faculta a los municipios a gravar la propiedad de los inmuebles, al consagrar:

"ARTÍCULO 317. Solo los municipios podrán gravar la propiedad inmueble. Lo anterior no obsta para que otras entidades impongan contribución de valorización.

La ley destinará un porcentaje de estos tributos, que no podrá exceder del promedio de las sobretasas existentes, a las entidades encargadas del manejo, y conservación del ambiente y de los recursos naturales renovables, de acuerdo con los planes de desarrollo de los municipios del área de su jurisdicción".

Así mismo, el artículo 338 de la precitada norma señala;





**ALCALDÍA
DE MANIZALES**
Secretaría de Hacienda

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

"ARTÍCULO 338. En tiempo de paz, solamente el Congreso, las asambleas departamentales y los concejos distritales y municipales podrán imponer contribuciones fiscales o parafiscales. La ley, las ordenanzas y los acuerdos deben fijar, directamente, los sujetos activos y pasivos, los hechos y las bases gravables, y las tarifas de los impuestos.

La ley, las ordenanzas y los acuerdos pueden permitir que las autoridades fijen la tarifa de las tasas y contribuciones que cobren a los contribuyentes, como recuperación de los costos de los servicios que les presten o participación en los beneficios que les proporcionen; pero el sistema y el método para definir tales costos y beneficios, y la forma de hacer su reparto, deben ser fijados por la ley, las ordenanzas o los acuerdos.

(...)"

Que, en razón a las facultades otorgadas en la Constitución Política y la ley, el Municipio de Manizales consagra todo lo referente al cobro de Impuesto Predial Unificado en el Acuerdo Municipal 1083 de 2021, el cual establece:

ARTÍCULO 21. Elementos del impuesto predial unificado. Los elementos sustantivos del impuesto predial son los siguientes:

1. Sujeto activo. El municipio de Manizales es el sujeto activo del impuesto predial unificado que se cause en su jurisdicción.

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

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

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. (...)

De igual forma, la norma ibidem establece, respecto al cobro del Impuesto Predial Unificado lo siguiente:

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

f.



**ALCALDÍA
DE MANIZALES**
Secretaría de Hacienda

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

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. (...).

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. (...).

6. **Tarifas del impuesto predial unificado.** Las tarifas que se establecerán en este estatuto serán fijadas de manera diferencial y progresiva, teniendo en cuenta factores tales como:

- a. Los estratos socioeconómicos.
- b. Los usos del suelo en el sector urbano;

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

- c. La antigüedad de la formación o actualización del catastro.
- d. El rango de área.
- e. Avalúo catastral.

Las tarifas del impuesto predial unificado se establecerán de acuerdo con los siguientes criterios.

a. La tarifa del impuesto predial unificado oscilará entre el cinco (5) por mil y el dieciséis (16) por mil del respectivo avalúo.

b. Las tarifas aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados y a los urbanizados no edificados, podrán ser superiores al límite del dieciséis (16) por mil, sin que excedan del treinta y tres (33) por mil.

c. A la propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional, rural con destino económico agropecuario estrato 1, 2 y 3 y cuyo precio sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv), se le aplicarán las tarifas entre el uno (01) por mil y el dieciséis (16) por mil.

Todo bien de uso público será excluido del impuesto predial, salvo aquellos que se encuentren expresamente gravados por la ley.

Ahora bien, en materia de devoluciones establece el artículo 554 del Acuerdo Municipal 1083 de 2021, lo siguiente:

fe



**ALCALDÍA
DE MANIZALES**
Secretaría de Hacienda

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

"ARTÍCULO 554. Devolución o compensación de saldos a favor, pagos en exceso o de lo no debido.

Los contribuyentes o responsables que liquiden saldos a favor en sus declaraciones tributarias podrán solicitar su devolución o compensación.

La Secretaría de Hacienda municipal deberá devolver o compensar oportunamente a los contribuyentes, los pagos en exceso o de lo no debido que éstos hayan efectuado por concepto de obligaciones en favor del municipio cuya administración este en cabeza de la secretaria de hacienda, cualquiera que fuere el concepto del pago.

Los contribuyentes o responsables que hayan realizado pagos en exceso o de lo no debido por liquidaciones que realice la administración desde el principio, a través de actos administrativos podrán solicitar su devolución o compensación."

Frente a la figura de devolución, es claro que según la normatividad territorial esta se presenta ante dos eventos jurídicos concretos como lo son "los pagos en exceso o pagos de lo no debido". El pago en exceso se ha de configurar cuando se cancelan por impuestos sumas mayores a las que corresponden legalmente, y existe "pago de lo no debido", en el evento de realizar pagos "sin que exista causa legal para hacer exigible su cumplimiento".

Para el asunto sub-examine se tiene que; de conformidad con las normas que sustentan los argumentos de la parte recurrente la litis se centra en que las liquidaciones de los Impuestos Prediales para el año

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

2025, debieron contener los límites previstos en la Ley 44 de 1990, en concordancia con el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011 y el artículo 2º de la Ley 1995 de 2019 en concordancia con el artículo 26 del Acuerdo Municipal 1083 de 2021.

De lo anterior es pertinente analizar cada una de ellas para definir si le asiste razón a la apoderada en cuanto a que dichas liquidaciones debían ser practicadas con la aplicación de la multicitada normatividad y es así como;

Dice la Ley 44 de 1990 lo siguiente:

*"**ARTÍCULO 6º.- Límites del Impuesto.** A partir del año en el cual entre en aplicación la formación catastral de los predios, en los términos de la Ley 14 de 1983, el Impuesto Predial Unificado resultante con base en el nuevo avalúo, no podrá exceder del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, o del impuesto predial, según el caso.*

***La limitación prevista en este artículo no se aplicará para los predios que se incorporen por primera vez al catastro,** ni para los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificadas. Tampoco se aplicará para los predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.*

(Subrayo, negrilla y cursiva por fuera del texto original).

Véase para el caso su-examine que, para el caso de la Ley 44 de 1990, el artículo 6º además de fijar un límite de incremento del 50% del valor





**ALCALDÍA
DE MANIZALES**
Secretaría de Hacienda

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

liquidado de la vigencia anterior, también es claro en definir que dicho limite solo opera así:

"ARTÍCULO 6º.- Límites del Impuesto. A partir del año en el cual entre en aplicación la formación catastral de los predios (2022) para el caso de Manizales, en los términos de la Ley 14 de 1983, el Impuesto Predial Unificado resultante con base en el nuevo avalúo, no podrá exceder del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, o del impuesto predial, según el caso."

Es decir, dicha norma no es aplicable para el asunto en estudio atendiendo a que esta normatividad si bien limita el mentado incremento en la determinación del impuesto, lo hace bajo la condición de que la liquidación del tributo objeto de la aplicación de esta excepción sea la resultante del nuevo avalúo una vez entre a regir la formación catastral, es decir: en el caso de los inmuebles de referencia el nuevo avalúo fue el determinado en el año 2022 y al estar incorporados como nuevos en la misma vigencia, no había sobre qué valor anterior contrastar para aplicar dicho limite.

Posteriormente nos indica la Ley 1450 de 2011, esto:

"ARTÍCULO 23. Incremento de la tarifa mínima del Impuesto Predial Unificado. El artículo 4 de la Ley 44 de 1990 quedará así:

"ARTÍCULO 4. La tarifa del impuesto predial unificado, a que se refiere la presente ley, será fijada por los respectivos Concejos municipales y distritales y oscilará entre el 5 por mil y el 16 por mil del respectivo avalúo.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

Las tarifas deberán establecerse en cada municipio o distrito de manera diferencial y progresivo, teniendo en cuenta factores tales como:

- 1. Los estratos socioeconómicos.*
- 2. Los usos del suelo en el sector urbano.*
- 3. La antigüedad de la formación o actualización del Catastro.*
- 4. El rango de área.*
- 5. Avalúo Catastral.*

A la propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario estrato 1, 2 y 3 y cuyo precio sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv), se le aplicará las tarifas que establezca el respectivo Concejo Municipal o Distrital a partir del 2012 entre el 1 por mil y el 16 por mil.

El incremento de la tarifa se aplicará a partir del año 2012 de la siguiente manera: Para el 2012 el mínimo será el 3 por mil, en el 2013 el 4 por mil y en el 2014 el 5 por mil. Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior para los estratos 1, 2 y 3.

A partir del año en el cual entren en aplicación las modificaciones de las tarifas, el cobro total del impuesto predial

9



**ALCALDÍA
DE MANIZALES**
Secretaría de Hacienda

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

unificado resultante con base en ellas, no podrá exceder del 25% del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, excepto en los casos que corresponda a cambios de los elementos físicos o económicos que se identifique en los procesos de actualización del catastro.

Las tarifas aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados teniendo en cuenta lo estatuido por la ley 09 de 1989, y a los urbanizados no edificados, podrán ser superiores al límite señalado en el primer inciso de este artículo, sin que excedan del 33 por mil. (...)"

(Subrayo, negrilla y cursiva por fuera del texto original).

El artículo 23 de la Ley 1450 de 2011 establece un límite al incremento del impuesto predial (no superar el 25% del monto del año anterior) cuando se modifican las tarifas, pero este límite no se aplica de forma general pues obedece solo a si la variación se debe a la actualización catastral o si se trata de un predio nuevo, según la interpretación de la norma. Como conclusión, este límite solo opera en el caso de que existan modificaciones de la tarifa del impuesto, debidamente aprobadas por el Concejo Municipal, caso frente al que no existe similitud de conformidad con las verificaciones realizada de la realidad jurídico tributarias de los inmuebles identificados con **No de Matricula Inmobiliaria 100-241969, 100-241826, 100-241866 y 100-241819.**

Finalmente, se tiene que bajo lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley 1995 de 2019, en concordancia con el artículo 26 del Acuerdo Municipal 1083 de 2021, lo siguiente:



**ALCALDÍA
DE MANIZALES**
Secretaría de Hacienda

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

"ARTÍCULO 2o. LÍMITE DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO.
Independientemente del valor de catastro obtenido siguiendo los procedimientos del artículo anterior, para los predios que hayan sido objeto de actualización catastral y hayan pagado según esa actualización, será del IPC+8 puntos porcentuales máximo del Impuesto Predial Unificado.

Para el caso de los predios que no se hayan actualizado el límite será de máximo 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior.

Para las viviendas pertenecientes a los estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea hasta, 135 smmlv, el incremento anual del Impuesto Predial, no podrá sobrepasar el 100% del IPC.

PARÁGRAFO. La limitación prevista en este artículo no se aplicará para:

1. Los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados.
2. Los predios que figuraban como lotes no construidos o construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.
3. Los predios que utilicen como base gravable el autoavalúo para calcular su impuesto predial.
4. Los predios cuyo avalúo resulta de la autoestimación que es inscrita por las autoridades catastrales en el respectivo censo, de

2



**ALCALDÍA
DE MANIZALES**
Secretaría de Hacienda

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

conformidad con los parámetros técnicos establecidos en las normas catastrales.

5. La limitación no aplica para los predios que hayan cambiado de destino económico ni que hayan sufrido modificaciones en áreas de terreno y/o construcción.

6. No será afectado el proceso de mantenimiento catastral.

7. Solo aplicable para predios menores de 100 hectáreas respecto a inmuebles del sector rural.

8. Predios que no han sido objeto de formación catastral.

9. Lo anterior sin perjuicio del mantenimiento catastral.

Respecto a esta última normatividad, y teniendo en cuenta que el avalúo catastral para la vigencia 2024 y 2025 no fue producto de una actualización catastral, se entendería en ese sentido que el Ente Territorial debía dar aplicación al inciso segundo del artículo 2° de la Ley 1995 de 2019, en concordancia con el artículo 26 del Acuerdo Municipal 1083 de 2021, en el sentido que "Para el caso de los predios que no se hayan actualizado el límite será de máximo 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior."; pero dicho límite a su vez encuentra otras "limitaciones" previstas en el parágrafo del artículo en cita así:

"(...) PARÁGRAFO. La limitación prevista en este artículo no se aplicará para:

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

(...)

5. La limitación no aplica para los predios que hayan cambiado de destino económico ni que hayan sufrido **modificaciones en áreas de terreno y/o construcción.** (...)"

(Subrayo, negrilla y cursiva por fuera del texto original).

Atendiendo a esto, habrá de indicarse que MASORA (Gestor Catastral), expidió la **RESOLUCIÓN NÚMERO 17-001-2024-2479 "Por la cual se ordenan unos cambios en el catastro del municipio de MANIZALES (...)"**, así:

INFORMACIÓN PREDIO -	ANTES	DESPUÉS
PROPIETARIO		
MUNICIPIO	MANIZALES	MANIZALES
ENGLOBE - TIPO ENGLOBE		
CEDULA CATASTRAL Y No FICHA	0011000001043700002000100162-801009215	0011000001043700002000100162-801009215
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	170010101000004370002901010162	170010101000004370002901090004
DIRECCIÓN PREDIO	C 85 25 120 RESERVA DE HUNGRIA Ap 904	C 85 25 120 RESERVA DE HUNGRIA AP A904
PROPIETARIO	1. BANCO DAVIVIENDA S.A NIT 8600343137 - 100%	1. BANCO DAVIVIENDA S.A NIT 8600343137 - 100%
DOMINIO INCOMPLETO		
% DOMINIO INCOMPLETO		
MODELO REGISTRAL	NUEVO	NUEVO
CÍRCULO/TOMO - MATRÍCULA	100-241989	100-241989
MATRÍCULA INMOBILIARIA MADRE	170662	170662
ÁREA DEL LOTE	40 m²	53,61 m²
VALOR DEL LOTE	\$ 426.401	\$ 135.253.000
ÁREA CONSTRUIDA	66,69 m²	66,69 m²

f



**ALCALDÍA
DE MANIZALES**
Secretaría de Hacienda

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

INFORMACIÓN PREDIO -	ANTES	DESPUÉS
PROPIETARIO		
MUNICIPIO	MANIZALES	MANIZALES
ENGLOBE - TIPO ENGLOBE		
CEDULA CATASTRAL Y No FICHA	0011000001043700002000100106-801009159	0011000001043700002000100188-801009159
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	170010101000004370002901010106	170010101000004370002901980188
DIRECCIÓN PREDIO	C 85 25 120 RESERVA DE HUNGRÍA Pq 188	C 85 25 120 RESERVA DE HUNGRÍA PQ 188
PROPIETARIO	1. BANCO DAVIVIENDA S.A NIT 8600343137 - 100%	1. BANCO DAVIVIENDA S.A NIT 8600343137 - 100%
DOMINIO INCOMPLETO		
% DOMINIO INCOMPLETO		
MODELO REGISTRAL	NUEVO	NUEVO
CÍRCULO/TOMO - MATRÍCULA	100-241826	100-241826
MATRÍCULA INMOBILIARIA	170662	170662
MADRE		
ÁREA DEL LOTE	8 m²	10,9 m²
MUNICIPIO	MANIZALES	MANIZALES
ENGLOBE - TIPO ENGLOBE		
CEDULA CATASTRAL Y No FICHA	0011000001043700002000100100-801009153	0011000001043700002000100100-801009153
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	170010101000004370002901010100	170010101000004370002901980015
DIRECCIÓN PREDIO	C 85 25 120 RESERVA DE HUNGRÍA Pq 15	C 85 25 120 RESERVA DE HUNGRÍA DP 15
PROPIETARIO	1. BANCO DAVIVIENDA S.A NIT 8600343137 - 100%	1. BANCO DAVIVIENDA S.A NIT 8600343137 - 100%
DOMINIO INCOMPLETO		
% DOMINIO INCOMPLETO		
MODELO REGISTRAL	NUEVO	NUEVO
CÍRCULO/TOMO - MATRÍCULA	100-241866	100-241866
MATRÍCULA INMOBILIARIA	170662	170662
MADRE		
ÁREA DEL LOTE	1 m²	1,82 m²

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

INFORMACIÓN PREDIO -	ANTES	DESPUÉS
PROPIETARIO		
MUNICIPIO	MANIZALES	MANIZALES
ENGLOBE - TIPO ENGLOBE		
CEDULA CATASTRAL Y No FICHA	0011000001043700002000100119-801009172	0011000001043700002000100161-801009172
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	170010101000004370002901010119	170010101000004370002901980161
DIRECCIÓN PREDIO	C 85 25 120 RESERVA DE HUNGRIA Pq 161	C 85 25 120 RESERVA DE HUNGRIA PQ 161
PROPIETARIO	1. BANCO DAVIVIENDA S.A NIT 8600343137 - 100%	1. BANCO DAVIVIENDA S.A NIT-8600343137 - 100%
DOMINIO INCOMPLETO		
% DOMINIO INCOMPLETO		
MODELO REGISTRAL	NUEVO	NUEVO
CÍRCULO/TOMO - MATRÍCULA	100-241819	100-241819
MATRÍCULA INMOBILIARIA	170662	170662
MADRE		
ÁREA DEL LOTE	8 m²	9,09 m²

Como conclusión, al haber sufrido cambios en el área os inmuebles según el acto administrativo emitido por el Gestor Catastral bajo las facultades otorgadas; tampoco era viable dar aplicación al mentado limite con ocasión al numeral 2º del párrafo en cita, pues este es claro en definir en los casos que no hay lugar a aplicarlo y tal como se evidencia, los predios identificados con **No de Matricula Inmobiliaria 100-241969, 100-241826, 100-241866 y 100-241819** fueron objeto de modificación en su área de construcción.

Por lo tanto, no encuentra razones de hecho y de derecho este Despacho bajo los argumentos expuestos por la apoderada para reconsiderar la las liquidaciones realizadas en los Documentos de Cobro No 1304560904, **1304562153, 1304562520 y 1304562193** y como consecuencia ordenar la devolución de los valores pretendidos; y en ese orden de ideas, no queda más que **CONFIRMAR** en su integridad

9



**ALCALDÍA
DE MANIZALES**
Secretaría de Hacienda

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

los actos administrativos objeto de recurrencia; de acuerdo a lo expuesto en el presente acto administrativo.

Por todo lo expuesto, este despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR INTEGRAMENTE los Documentos de Cobro No 1304560904, **1304562153**, **1304562520** y **1304562193**, por medio de los cuales se determinó el Impuesto Predial Unificado de los inmuebles identificados con **No de Matricula Inmobiliaria 100-241969, 100-241826, 100-241866 y 100-241819**, propiedad del Señor **DANIEL MONTES NARANJO**, identificado con el número de cédula 1.053.799.324, conforme a la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese del presente acto la Doctora **PAOLA RODRIGUEZ RAMIREZ**, identificada con el número de cédula 1.193.235.274 y T.P No 387362 del C/S de la Judicatura, quien actúa en calidad de apoderada del Señor **DANIEL MONTES NARANJO**, identificado con el número de cédula 1.053.799.324 de conformidad con lo establecido en los Artículos 275 y 276 del Acuerdo Municipal 1083 de 2021, esto es; enviando el presente acto administrativo a la dirección Carrera 23 C N° 62-72, Oficina 1013, Edificio Praha Centro Empresarial Manizales.

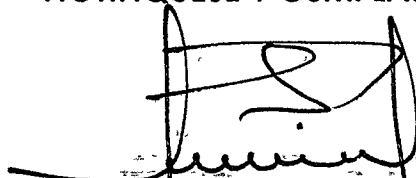
ARTÍCULO TERCERO: Comuníquese el presente acto a al Grupo de determinación y Liquidación del Municipio de Manizales para lo de su competencia.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

RESOLUCION 667 DEL 14 DE ABRIL DE 2026
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente Resolución no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JUAN CARLOS ALBARRACÍN DELGADO
Tesorero General
Municipio de Manizales

Proyecto: Adriana María Vasco Corrales



ALCALDÍA DE MANIZALES
SECRETARÍA DE HACIENDA
RECURSOS TRIBUTARIOS
15 - ABRIL - 2024
Manizales
Notificación Personal de Resol. 667 (14-04-24)
Señor (a) Dr. Paola Rodríguez Romero
Cedula de Ciudadanía N° 1.993.235.274
Procede Recurso de N/A
Dentro de los N/A Días Hábiles Siguiendo
Notificado _____ Hora _____