

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

El Profesional Universitario de la Unidad de Recursos Tributarios de la Secretaría de Hacienda del municipio de Manizales, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas en los artículos 421 y 423 del Acuerdo Municipal 1083 de 2021, Estatuto Tributario Nacional y con fundamento en los artículos 66 de la Ley 383 de 1997, 59 de la Ley 788 de 2002, 5 de la Ley 1066 de 2006, y demás normas concordantes, procede a resolver el Recurso de Reconsideración presentado por la Señora **GLORIA HIOMARA BELTRÁN FRANCO**, identificada con la cédula de ciudadanía N° 53.050.993 en su calidad de Representante Legal de **ONCÓLOGOS DEL OCCIDENTE S.A.S** identificada con el NIT 801.000.713-9 contra los **Documentos de Cobro 1304636532 y 1304636521, "POR MEDIO DEL CUAL SE COBRA EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO DE LA VIGENCIAS 2023 y 2024"** al predio identificado con N° de Matricula Inmobiliaria 100-203478, conforme a lo siguiente conforme a los siguientes::

**FUNDAMENTOS FÁCTICOS**

Indica el representante legal de la Sociedad que bajo las facultades del artículo 36 de la Resolución 1149 de 2021, Oncólogos de Occidente presento solicitud de autoestimación de la base gravable del Impuesto Predial Unificado, para el predio identificado así:

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| Clase de Inmueble:      | Clínica de Alta Tecnología    |
| Dirección:              | Calle 92 # 29-75 Manizales    |
| Propietario:            | Oncólogos del Occidente S.A.S |
| Matricula Inmobiliaria: | 100-203478                    |
| Cédula Catastral:       | 17001010100004420002000000000 |
| Número Predial:         | 00110000010442000020000000000 |

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

Continúa alegando que; el día 30 de octubre de 2023, MASORA expidió la Resolución N° 17-001-2023-10756, por medio de la cual procedió a ordenar la rectificación de la inscripción del predio en comento así:

Resolución 10756 del 30 de octubre de 2023 | Página 2

**ALCALDÍA  
DE MANIZALES**  
Alcaldía de Manizales

Por lo expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1:**

a. Rectificar la inscripción catastral del inmueble distinguido con el número predial 001100000104200002000000000, (Número Predial Nacional: 170010101000004420002000000000), matrícula Nro. 203478 del círculo 100, a nombre del(los) propietario(s): ONCOLOGOS DEL OCCIDENTE S.A. con nro de identificación tributaria N° 801000713 en cuanto a Rectificación de áreas.

| INFORMACIÓN PREDIO - PROPIETARIO | ANTES                                                | DESPUÉS                                              |
|----------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| MUNICIPIO                        | MANIZALES                                            | MANIZALES                                            |
| ENGLOBE - TIPO ENGLOBE           |                                                      |                                                      |
| CEDULA CATASTRAL Y No FICHA      | 001100000104200002000000000-1585326                  | 001100000104200002000000000-1585326                  |
| NÚMERO PREDIAL NACIONAL          | 170010101000004420002000000000                       | 170010101000004420002000000000                       |
| DIRECCIÓN PREDIO                 | C 92 29 75                                           | C 92 29 75                                           |
| PROPIETARIO                      | 1. ONCOLOGOS DEL OCCIDENTE S.A. NIT 801000713 - 100% | 1. ONCOLOGOS DEL OCCIDENTE S.A. NIT 801000713 - 100% |
| DOMINIO INCOMPLETO               |                                                      |                                                      |
| % DOMINIO INCOMPLETO             |                                                      |                                                      |
| MODELO REGISTRAL                 | NUEVO                                                | NUEVO                                                |
| CÍRCULO TOMO - MATRÍCULA         | 100-203478                                           | 100-203478                                           |
| MATRÍCULA VIMOBILIARIA MADRE     |                                                      |                                                      |
| ÁREA DEL LOTE                    | 8.486 m²                                             | 5.264,06 m²                                          |
| VALOR DEL LOTE                   | \$ 5.223.107.156                                     | \$ 3.395.445.019                                     |
| ÁREA CONSTRUIDA                  | 1.002 m²                                             | 10.531,3 m²                                          |
| VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN         | \$ 1.240.418.000                                     | \$ 12.916.774.452                                    |
| AVALÚO TOTAL                     | \$ 6.463.525.000                                     | \$ 16.312.219.000                                    |
| VALOR AUTOESTIMACIÓN             | NO                                                   | NO                                                   |
| VALOR TERRENO AUTO.              | \$ 0                                                 | \$ 0                                                 |

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

Manifiesta que; el 12 de diciembre de 2023, MASORA mediante comunicación por medio de la cual resolvió un recurso de reposición frente a la Resolución N° 17-001-2023-10756, señalo con claridad que;

"Con respecto a la petición de revocatoria de la resolución No 17-001-2023-10756 y en su reemplazo se expida resolución de autoestimación para el avalúo, se reitera, tal y como se fue explicado al DR Camilo, quien nos visitara en nuestras instalaciones varias veces, y con quien se debatieron las razones de la expedición de las diferentes resoluciones indicamos que dicha solicitud es improcedentes, tenga en cuenta que la resolución mencionada es una resolución de **RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE TERRENO Y DE ÁREA** Construida a través de la cual luego de que se realizara la inspección directamente en el predio en días pasados por nuestros prediadores, encontramos que era necesario, previo a la aprobación de la autoestimación, realizar una corrección y adecuación del área de terreno a la realidad física y jurídica contenida en el folio de matricula No 100-203478 y adecuar también el área construida del predio, para luego de esa forma ya con la información real tomada directamente en la visita, pudiésemos realizar adecuadamente el incremento en el avalúo en virtud de la autoestimación, tal y como ustedes lo solicitaran."

Indica que; mediante Resolución No 17-001-2023-11552 el Gestor Catastral acepto la autoestimación propuesta del inmueble de en los siguientes términos:

| Información del Predio               | Antes<br>Manizales                                      | Después<br>Manizales                                    |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Municipio                            | Manizales                                               | Manizales                                               |
| Entolche                             |                                                         |                                                         |
| Cedula Catastral y No. de Folia      | 00110000010-4420000200000000-1855326                    | 00110000010-4420000200000000-1855326                    |
| Número Predial Nacional              | 170010101000004420002000000000                          | 170010101000004420002000000000                          |
| Dirección Predio                     | Calle 92 No. 29-75                                      | Calle 92 No. 29-75                                      |
| Propietario                          | 1. ONCOLOGOS DEL OCCIDENTE S.A.<br>NIT 801000713 - 100% | 1. ONCOLOGOS DEL OCCIDENTE S.A.<br>NIT 801000713 - 100% |
| Dominio Incompleto                   |                                                         |                                                         |
| % Dominio Incompleto                 |                                                         |                                                         |
| Modelo Registral                     | Nuevo                                                   | Nuevo                                                   |
| Matricula Inmobiliaria               | 100-203478                                              | 100-203478                                              |
| Matricula Inmobiliaria Madre         |                                                         |                                                         |
| Area del Lote                        | 5.264,06 m²                                             | 5.264,06 m²                                             |
| Valor del Lote                       | \$3.395.445,019                                         | AUTOESTIMACIÓN                                          |
| Area Construida                      | 10.531,3 m²                                             | 10.531,3 m²                                             |
| Valor de la Construcción             | \$12.915.774,452                                        | AUTOESTIMACIÓN                                          |
| Avance Total                         | \$16.312.219.000                                        | \$0                                                     |
| Valor Autoestimación                 | No                                                      | \$64.189.863.000                                        |
| Valor Terreno Auto.                  | \$0                                                     | \$5.632.544.200                                         |
| Valor Construcción Auto.             | \$0                                                     | \$58.557.318.800                                        |
| Tipo Autoestimación                  | No tiene                                                | NORMAL                                                  |
| Inscripción Catastral                | 01/01/2023                                              | 09/11/2023                                              |
| Vigencia Fiscal del Avaluo Catastral | 01/01/2023                                              | 01/01/2024                                              |

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

Posteriormente arguye que; el día 12 de diciembre de 2023, el Gestor Catastral mediante comunicación mediante la cual respondió un recurso de reposición frente a la Resolución No 17-001-2023-11552 ratifico que la Resolución No 17-001-2023-10756 era un acto administrativo preparatorio para la solicitud de autoestimación del avalúo catastral, así:

*"Tal y como lo indicamos al Dr. Camilo no es posible revocar la resolución preparatoria como lo es la 17-001-2023-10756, pues a través de esta se corrigió el área construida y de terreno, este cambio es la base gravable para proceder seguidamente a realizar la resolución de autoestimación, pues el valor del avalúo catastral producto de la autoestimación no es un valor adjudicado al predio sin un previo análisis, es necesario revisar el bien inmueble, los aspectos catastrales del mismo y es por ello que la resolución preparatoria mencionada cumple con esa labor de adecuar catastralmente el bien para luego proceder con la autoestimación solicitada, la cual se ejecuta cumpliendo con los dictado normativamente"*

Consecutivamente arguye, que el 25 de febrero de 2025, el Ente Territorial emitió los documento de cobro No 130397654, por medio del cual liquidó el impuesto predial unificado por la vigencia 2023, del predio identificado con No de Matricula Inmobiliaria 100-203478, con base en la Resolución No 17-001-2023-10756 (acto administrativo por medio del cual se realizó una rectificación de un predio), por una suma de \$151.214.975, reiterando que este era un acto administrativo de mera preparación para la posterior aceptación de la autoestimación; por lo que la Entidad procedió a interponer el respectivo recurso de reconsideración el día 19 de marzo de 2024, recurso que a la fecha no había sido resuelto.

Indica la parte recurrente que; 16 de abril de 2024 la Administración Municipal nuevamente expidió Documento de Cobro No 130397872, por medio del cual se liquidó el Impuesto Predial Unificado por la vigencia 2024, con un valor a pagar de \$838.560.325 con base en la Resolución No 17-001-2023-11552 (acto administrativo que acepto la autoestimación propuesta por

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

la Entidad) y al igual que la anterior factura, Oncólogos de Occidente, también procedió a interponer el respectivo recurso, mismo que fue resuelto mediante Resolución No 12709-2025 del 19 de marzo de 2025, confirmando el Documento de Cobro No 1303397872 y que en últimas tanto el documento de cobro como el acto administrativo que resolvió el recurso fueron objeto de demanda de nulidad y por ende no tiene fuerza ejecutoria.

Arguye la representante legal que, el 26 de febrero de 2025 la Unidad de Rentas emite nuevamente las Facturas No 130463532 y 1304636521, por medio de la cual liquida y cobra nuevamente el Impuesto Predial Unificado de las vigencias 2023 y 2024, sin tener en cuenta los recursos de reconsideración interpuestos contra los documentos de cobro donde se liquidó omitiendo el hecho de que dichos recursos suspenden la ejecutoria de los mentados actos administrativos y que a falta de la firmeza de los actos recurridos, no existe "fuerza vinculante" frente a la Entidad; por lo que aduce que el Ente Territorial no está en facultad de expedir un documento de cobro adicional, atendiendo a la "inmutabilidad del acto administrativo y a los principios de *no reformatio in pejus* y *non bis in idem* que le asisten a Oncólogos de Occidente.

Oncólogos de Occidente, basa sus argumentos con las siguientes consideraciones:

1. **La inmutabilidad del acto administrativo**, considera que la Administración Municipal no está facultada para generar más de un documento de cobro como el que es objeto de recurrencia, atendiendo a que los dos que sustentan la actuación administrativa, se encuentran suspendidos en sus efectos con la presentación de los recursos de reconsideración y adicional; que con la Factura de Cobro hoy objeto de estudio por parte del Ente Territorial se agrava la situación para la Entidad, pues en esta también se cobran intereses de mora.

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

**2. Improcedencia de los cobros realizados por la vigencia 2023 y 2024.**

En cuanto a la vigencia 2023 y 2024, reitera que dicho cobro fue realizado con base en el avalúo catastral determinado en la Resolución No 17-001-2023-10756; misma que como acto preparatorio de la aceptación del auto avalúo, rectifico las áreas construidas de la propiedad, corrección que presume no tiene efectos fiscales y por lo tanto no debía generar una reliquidación de la obligación. Suma que dicho argumento fue reiterado por el Gestor Catastral en comunicación del día 12 de diciembre de 2023, donde MASORA, indico lo siguiente:

*"Con respeto a la petición de revocatoria de la resolución No 17-001-2023-10756 y en su remplazo se expida resolución de autoestimación para el avalúo, se reitera, tal y como fue explicado al Dr. Camilo, quien nos visitara en nuestras instalaciones varias veces, y con quien se debatieran las razones de la expedición de las diferentes resoluciones, indicamos que dicha solicitud es improcedente, tenga en cuenta que la resolución mencionada es una resolución de RECTIFICACIÓN DEL ÁREA DE TERRENO y DE ÁREA CONSTRUIDA, a través de la cual, luego de que se realizara la inspección directamente en el predio en días pasados por nuestros prediadores, encontramos que era necesario, previo a la aprobación de la autoestimación, realizar una corrección y adecuación del área de terreno a la realidad física y jurídica contenida en el folio de matrícula No 100-203478 y adecuar también al área construida del predio, para luego de esta forma ya con la información real tomada directamente en la visita, pudiésemos realizar adecuadamente el incremento del avalúo en virtud de la autoestimación, tal y como ustedes lo solicitaran"*  
( Subrayas y negrillas por fuera del texto original).

En igual sentido expresa el recurrente que, de ser procedente la modificación del avalúo como lo plantea la Administración Municipal

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

de conformidad con el artículo 21 y 22 del Estatuto de Rentas; dichos avalúos conformados con base en los procesos de formación, actualización y conservación catastral solo entrar en vigencia a partir del primero de enero del año siguiente al que fueron ejecutados; por lo que encuentra que si la fecha de la Resolución de rectificación emitida por el Gestor Catastral fue el 30 de Octubre de 2023; los efectos fiscales de esta debieron ser a partir del 1° de enero de 2024.

3. Posteriormente proviene a citar como fundamento de derecho, el artículo 17 de la Resolución 1149 de 2021 y el artículo 2.2.2.2,28 del Decreto 1170 de 2015, los cuales señalan;

**"Artículo 17. Rectificaciones.** Se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos:

(...)

*Esta rectificación tiene efecto únicamente para fines catastrales. La rectificación contemplada en los procedimientos catastrales con efectos registrales, debe seguir los lineamientos establecidos en la Resolución Conjunta SNR No. 11344 IGAC No. 1101 de 2020 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.*

**Artículo 2.2.2.2.28. Vigencia fiscal.** Para efectos de lo consagrado en el artículo 3° de la Ley 44 de 1990, los avalúos catastrales, resultantes de la prestación del servicio público de gestión catastral, entrarán en vigencia para efectos fiscales a partir del 1° de enero del año siguiente a aquel en que fueron estimados o calculados, para lo cual los gestores catastrales ordenarán por acto administrativo su entrada en vigencia."

Por lo tanto, concluye el Representante Legal que; la obligación contenida en los Documentos de Cobro No 1304636532 y 1304636521

*ful*

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

es improcedente por cuanto la vigencia fiscal del avalúo catastral es el 01 de enero de 2024, contrario a lo que se determina para la vigencia 2023.

4. **No aplicación del Limite Predial previsto en el artículo 26 del estatuto de Rentas Municipal.** Exhibe con fundamento que el artículo en cita instituye un límite al incremento predial unificado para los predios que hayan sido objeto de actualización catastral así:

**ALCALDÍA  
DE MANIZALES**

**"ARTÍCULO 26.**

**Limites del impuesto predial**

*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."*

(...)

Y para sustentar su tesis relaciona el Documento de Cobro No 1301383562, por medio del cual se liquidó el impuesto predial unificado de la vigencia 2023 primigeniamente, para mostrar que, en este el Ente Territorial emanó dicha liquidación aplicando la disposición normativa anterior; por lo que debate el hecho de que en el acto administrativo objeto de discusión, no evidencia la aplicación del mentado inciso primero del artículo en cita; por el contrario alega la Entidad que en este; se aplicó la tarifa plena del impuesto sobre el avalúo catastral rectificado.

5. **Se desconoce lo pagado por la Entidad para la vigencia 2023:** Declara que las liquidaciones realizadas en los Documentos de Cobro No 1304636532 y 1304636521, además de tomar como base gravable el avalúo determinado en la Resolución que rectifica el área y la construcción, se desconoció lo ya pagado por la Entidad para la vigencia 2023, esto atendiendo a que para dicho año, la liquidación inicial arrojó como valor a pagar por parte de Oncólogos de

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

Occidente después del descuento por pronto pago, un valor de \$ 52.687.763, por lo que alega el recurrente, que el valor a pagar por concepto de reliquidación del impuesto debía corresponder a la diferencia de lo ya pagado menos el valor reliquidado, es decir, la suma de \$98.527.212.

**Atendiendo a lo descrito procede a solicitar:**

**Frente al valor liquidado por el Impuesto Predial Unificado del año 2024:**

**Petición Principal:**

1. Que se revoquen los Documentos de Cobro N° 1304636532 y 1304636521, sin consecuencias para Oncólogos, conforme con los argumentos expuestos.
2. Como consecuencia, se declare que Oncólogos de Occidente cumplió con sus obligaciones tributarias, en relación con la presentación y pago del Impuesto Predial Unificado para el año fiscal 2023.

**Peticiones Subsidiarias:**

1. Que el Municipio de Manizales modifique el Documento de Cobro N° 1304636532, determinando el Impuesto Predial Unificado del año fiscal 2023 teniendo en cuenta el límite previsto en el inciso 1° del artículo 26 del Estatuto de Rentas.
2. Como consecuencia, se declare que Oncólogos de Occidente cumplió con sus obligaciones tributarias, en relación con la presentación y pago del Impuesto Predial Unificado para el año fiscal 2023.

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

3. Que se modifique el Documento de Cobro No 1304636532, reliquidando el Impuesto Predial Unificado del año 2023 teniendo en cuenta la diferencia de los valores cobrados por impuesto predial por medio de los Documentos de Cobro 1304636532 y 1301383562 y no de forma plena como se realizó por parte del Municipio de Manizales, lo cual asciende a \$98.527.212.

**Frente al valor liquidado por el Impuesto Predial Unificado del año 2024:**

**Petición Principal:**

1. Que se modifique el Documento de Cobro 1304636521 con el fin que se determine como impuesto predial unificado pagar la suma de \$79.031.644,50 en aplicación del Segundo inciso del artículo 2 de la Ley 1995 de 2019.
2. Se aplique el descuento por pronto pago (10%) previsto en el artículo 1º de la Resolución 077 de fecha 15 de diciembre de 2023 modificado por el artículo 1º de la Resolución 011 de fecha 28 de febrero de 2024 expedida por la Secretaría de Hacienda Municipal, al momento de generar la reliquidación del impuesto predial unificado, lo cual representa un valor a pagar con descuento de \$71.1280.480,05.

**Peticiones Subsidiarias:**

1. Que se modifique el Documento de Cobro 1304636521 con el fin de que se determine como impuesto predial a pagar la suma de \$105.375.526,00 en aplicación del artículo 6º de la Ley 44 de 1990.
2. Que se aplique el descuento por pronto pago (10%) previsto en el artículo 1º de la Resolución 077 de fecha 15 de diciembre de 2023 modificado por el artículo 1º de la Resolución 011 de fecha 28 de febrero de 2024 expedida por la Secretaría de Hacienda Municipal, al

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

momento de generar la reliquidación del impuesto predial unificado, lo cual representa un valor a pagar con descuento de \$94.837.973,40.

**Aporta como pruebas:**

1. Solicitud de autoestimación.
2. Resolución 17-001-2023-10756 (rectificación)
3. Resolución 17-001-2023-11552 (autoestimación)
4. Comunicación de fecha 12 de diciembre de 2023, por medio de la cual MASORA brinda respuesta al recurso de reposición presentado contra la Resolución 17-001-2023-10756.
5. Comunicación de fecha 12 de diciembre de 2023, por medio de la cual MASORA brinda respuesta al recurso de reposición presentado contra la Resolución 17-001-2023-11552.
6. Documento de cobro n° 1304636532.
7. Documento de cobro n° 1301383532 con su constancia de pago.
8. Documento de cobro n° 1300617768 con su constancia de pago.
9. Documento de cobro n° 11304636521 con su constancia de pago
10. Certificación IPC diciembre 2022.
11. Certificado de existencia y representación.

**CONSIDERACIONES**

Sea lo primero manifestar que en derecho existen unas garantías procesales como lo es el principio de economía procesal; siendo este en últimas el que busca obtener el mayor resultado posible en la administración de justicia utilizando el mínimo de actividad, tiempo y costos procesales. Permite agilizar los procesos, concentrar actuaciones, evitar dilaciones innecesarias y reducir gastos, sin vulnerar el debido proceso, es por ello que atendiendo a que los recursos de reconsideración interpuesto contra los documentos de cobro N° los **Documentos de Cobro 1304636532 y 1304636521, "POR MEDIO DEL CUAL SE COBRA EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO DE LA VIGENCIAS 2023 y 2024", "** al predio identificado con N° de Matricula Inmobiliaria 100-203478, este

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

Despacho se pronunciara en conjunto como consecuencia que ambos, presentan igual de demandante, identidad de pretensiones e identidad en la materia misma del recurso, así.

Para efectos de resolver este recurso de reconsideración, se tendrá en cuenta el artículo 732 del estatuto Tributario Nacional:

**ARTICULO 732. TÉRMINO PARA RESOLVER LOS RECURSOS.** La Administración de Impuestos tendrá un (1) año para resolver los recursos de reconsideración o reposición, contados a partir de su interposición en debida forma.

(Cursiva y Negrilla por fuera del texto original).

Así mismo, el Artículo 433 del Acuerdo Municipal 1083 de 2021 de Manizales, contempla el término para resolver los recursos:

**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).

Que, en la oportunidad Legal, **GLORIA HIOMARA BELTRÁN FRANCO**, identificada con la cédula de ciudadanía No 53.050.993 en su calidad de Representante Legal de **ONCÓLOGOS DEL OCCIDENTE S.A.S** identificada con el NIT 801.000.713-9 contra los Documentos de Cobro 1304636532 y 130463, "POR MEDIO DEL CUAL SE COBRA EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO DE LA VIGENCIA 2023 y 2024" al predio identificado con No de Matricula Inmobiliaria 100-203478.

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

Procede entonces esta Despacho a realizar el análisis correspondiente, conforme a lo manifestado por el apoderado de la recurrente, teniendo en cuenta los hechos relacionados así:

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

**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".*



**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

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

**"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.

**DE MANIZALES**

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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 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 ibídem 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

*fel*

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

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. (...).

**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;
- c. La antigüedad de la formación o actualización del catastro.
- d. El rango de área.

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

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.*

**ARTÍCULO 22. Vigencia de los avalúos catastrales.**

*Los avalúos catastrales determinados en los procesos de formación, actualización y/o conservación catastral entrarán en vigencia a partir del primero de enero del año siguiente a aquel en que fueron ejecutados.*

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

**Las autoridades catastrales ordenarán por resolución la vigencia de los avalúos resultantes de los procesos de formación y de la actualización de la formación y de los cambios individuales debidamente ajustados que sobrevengan en la conservación catastral.**

Adicionalmente, el artículo 3 del Decreto 846 de 2021 señala que, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC tiene como objetivo:

**DE MANIZALES**

"(...) ejercer como máxima autoridad catastral nacional, formular y ejecutar políticas y planes del Gobierno Nacional en materia de cartografía, agrología, catastro, geodesia y geografía, mediante la producción, análisis y divulgación de información con el fin de apoyar los procesos de planificación y ordenamiento territorial"

Que las facultades del Gestor Catastral para este tipo de procedimientos ya para el caso concreto, encuentran su sustento en la Resolución 1040 del 08 de agosto de 2023, de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 1.4. OBJETIVOS GENERALES DE LA GESTIÓN CATASTRAL MULTIPROPÓSITO.** Son objetivos generales de la gestión catastral a través de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión, los siguientes:

1. Garantizar la prestación eficiente, continua e ininterrumpida del servicio público de catastro.
2. Garantizar a la ciudadanía la correcta y eficiente atención de los trámites catastrales.
3. Producir, actualizar, conservar y difundir la información catastral con enfoque multipropósito.

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

4. Asegurar la calidad, integración e interoperabilidad de la información catastral con el Sistema de Administración del Territorio y otros sistemas que la consuman y le den uso multipropósito.

(...)

Ahora bien, ante el desarrollo de los cargos planteados en el escrito de recurrencia este Despacho tiene a cargo analizar lo siguiente: i). La inmutabilidad del Acto Administrativo, ii) Los efectos del recurso de reconsideración, iii) y iii) Síntesis ante las pretensiones.

**Primer Cargo "La inmutabilidad del acto administrativo"**. Este es el principio según el cual un acto administrativo que crea o reconoce derechos a favor de particulares **no puede ser revocado por la administración sin el consentimiento expreso y escrito del titular**, salvo las excepciones establecidas por la ley. Este principio se basa en la necesidad de dar estabilidad a la situación jurídica, proteger los derechos adquiridos y garantizar la seguridad jurídica y la confianza legítima.

Así, lo reitera la H. Corte Constitucional en Sentencia T-720-98 de la siguiente manera:

*"Sabido es, que la mutabilidad o inmutabilidad de los actos administrativos, ha sido aceptada por la doctrina, teniendo en cuenta, el sujeto a quien están dirigidos. Es así, que en los actos administrativos de carácter general, tendientes a producir efectos a todo el conglomerado social, o a una parte de él, son esencialmente revocables por parte de la administración, una vez se realice la valoración de las circunstancias precisas, para que la administración proceda a revocar sus propios actos. **No sucede lo mismo con los actos de contenido particular y concreto, que crean situaciones y producen efectos individualmente considerados, los cuales no pueden ser revocados por la administración, sin el consentimiento***

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

expreso del destinatario de esa decisión, según lo dispone el artículo 73 del C.C.A., el cual preceptúa que para que tal revocación proceda, se debe contar con la autorización expresa y escrita de su titular. Y ello se entiende, en aras de preservar la seguridad jurídica de los asociados, como quiera, que las autoridades no pueden disponer de los derechos adquiridos por los ciudadanos, sin que medie una decisión judicial, o que se cuente con la autorización expresa de la persona de la cual se solicita dicha autorización, en los términos establecidos en la ley."

Nótese como esta figura jurídica hace relación a la imposibilidad de que la Administración Municipal de oficio, sin previo consentimiento del particular modifique una situación para el caso concreto jurídico-tributaria de alguno de sus administrados. Es por ello que de cara a lo expuesto por el Representante Legal no encuentra este Despacho que se este frente a la mutación de los actos administrativos que dieron lugar al cobro allí relacionado, esto atendiendo a varias razones de hecho y de derecho que se expondrán así:

1. Reza el artículo 23 del Acuerdo Municipal 1083 del 30 de abril de 2021, norma vigente para la época que:

**"ARTÍCULO 23. Determinación oficial del impuesto.**

(...)

*En los casos en que el contribuyente no esté de acuerdo con la factura expedida por la Administración podrá interponer el recurso de reconsideración dentro de los dos meses siguientes a la fecha de notificación de la factura."*

Es por ello que una vez notificada las Factura N° 1304636532, "Por medio de la cual se liquidó el Impuesto Predial Unificado de la vigencia 2023 ; en aras de garantizar los derechos de defensa y contradicción

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

y debido proceso a la Entidad; se le concedió la posibilidad de presentar recurso de reconsideración, como en efecto sucedió, por lo tanto la mera emisión del documento de cobro N° 130463532 per se no es el equivalente a la mutación del acto administrativo a que hace referencia la representante legal habida cuenta de que se está frente a una mera comunicación de una obligación que se encuentra pendiente de pago; pues al observar el multicitado documento de cobro hoy objeto de análisis se logra evidenciar, igualdad de sujeto activo, sujeto pasivo, hecho generado, base gravable, tarifa de la obligación de las facturas iniciales (que a la fecha se encontraban en recurso de reconsideración), por lo que el Ente Territorial a la fecha no había cambiado las condiciones para la Sociedad en cuanto a la determinación del impuesto.

No obstante, de la tesis planteada se logra establecer que la presunta mutabilidad a la que se hace referencia es con ocasión a que, en este último documento de cobro se liquida y se anuncian unos intereses de mora a cargo de Oncólogos de Occidente y es con atención a esto que se debe solo aclarar que, mediante Acuerdo Municipal 1133 del 19 de diciembre de 2022; se dispuso lo siguiente:

**"ARTÍCULO QUINTO:** *Modifíquese el Artículo 25 del Acuerdo Municipal 1083 de 2021, el cual quedara así:*

**"ARTÍCULO 25.** *Determinación del impuesto predial unificado en casos de discusión de la base gravable.*

*Para efectos tributarios, el propietario o poseedor podrá solicitar revisión a la Autoridad o Gestor Catastral de los avalúos de formación, actualización o conservación de acuerdo con los procedimientos que regulan la materia. Si presenta solicitud de revisión, deberá pagar el impuesto liquidado dentro de los plazos señalados con el avalúo catastral vigente y una vez dada la decisión de revisión, si se modifica*



**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

*el avalúo catastral se corregirá la liquidación con efectividad a la fecha de causación del impuesto.*

**PARÁGRAFO 1.** Los contribuyentes podrán, dentro de los dos meses siguientes a la ejecutoria de la decisión de revisión solicitar corrección de la liquidación de la factura y devolución del mayor valor pagado, sin necesidad de trámite adicional alguno.

Dicho, en otros términos, la norma descrita líneas atrás pone de manifiesto el deber de los sujetos pasivos de que en los casos que no se encuentren conformes con la base gravable del Impuesto Predial Unificado y presenten reclamación, realicen el pago con ocasión a la liquidación inicial y una vez emitida la decisión sobre la reclamación y esta sea favorable, previa solicitud, se realice la devolución del mayor valor pagado. Y es por este motivo que, ante el no pago de los saldos liquidados con base en la liquidación, se emitió el multicitado documento de cobro No. 1304635532 con los respectivos intereses moratorios.

**Síntesis ante las pretensiones.**

El Acuerdo Municipal 1083 del 30 de abril de 2021 consagra para la Autoridad Tributaria la obligación de emitir sus fallos de conformidad con lo que se avizoré en el expediente del contribuyente al momento del estudio y emisión de fallo así.

**"ARTÍCULO 444. Las decisiones de la secretaría de hacienda municipal deben fundamentarse en los hechos probados.**

*La determinación de tributos y la imposición de sanciones deben fundamentarse en los hechos que aparezcan demostrados en el respectivo expediente, por los medios de prueba señalados en el código de procedimiento administrativo y de lo contencioso*

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

*administrativo, en el código de procedimiento civil y en el código general del proceso, en cuanto éstos sean compatibles con aquellos."*

Pues bien, es atendiendo a la disposición normativa territorial que este Despacho de conformidad con las pretensiones del recurrente, tendrá que pronunciarse de acuerdo con los argumentos expuestos, no sin antes realizar las siguientes salvedades.

La primera de ellas es que, si bien para la fecha de interposición del presente recurso no se había emitido decisión definitiva respecto a los recursos de reconsideración interpuestos contra los documentos de cobro No 1303017954 y 1303397872; una vez estudiados los elementos del escrito se logró evidenciar que la administración municipal mediante Resoluciones No 12702 del 13 de marzo de 2025 y 12747 del 07 abril de 2025, emitió decisión de fondo.

La segunda de ellas es que, en este estadio procesal si este Despacho formula pronunciamiento ya habiéndose emitido un fallo con anterioridad, el cual decidía de fondo una situación con igualdad de hechos y pretensiones; igualdad de sujetos; y máxime si dichos fallos están sometidos a la Jurisdicción Contenciosa Administrativa; si sometería de plano a la Entidad a la aplicación del principio jurídico **NON BIS IN IDEM**, pues este ocurre cuando una administración tributaria sanciona o procesa a un contribuyente dos veces por el mismo hecho. Es de recordar que generalmente no se puede fallar sobre los mismos hechos dos veces, debido a que se vulneraría de pleno derecho este principio, pues es este el que busca proteger la seguridad jurídica y evitar la doble persecución administrativa.

**Así lo ha ratificado diferente jurisprudencia de las altas Cortes y como ejemplo de ello es lo siguiente;**

**C-870/02- PRINCIPIO NON BIS IN IDEM-Extensión a un ámbito diferente al penal/PRINCIPIO NON BIS IN IDEM-Forma parte del debido proceso sancionador**

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

*"La jurisprudencia constitucional ha extendido el principio non bis in idem a un ámbito diferente al penal, puesto que ha estimado que éste forma parte del debido proceso sancionador. De tal manera que cuando la finalidad de un régimen es regular las condiciones en que un individuo puede ser sancionado personalmente en razón a su conducta contraria a derecho, este principio es aplicable."*

Como conclusión; cuando se demuestra la aplicación del principio *non bis in idem*, la autoridad debe abstenerse de pronunciarse o de continuar con un proceso, ya que una persona no puede ser juzgada ni sancionada dos veces por el mismo hecho, **en resumen** porque evita la duplicidad de juicios, garantizando así la seguridad jurídica y la estabilidad del sistema de justicia.

En mérito de lo expuesto, este despacho



**ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE** de emitir pronunciamiento de fondo frente al recurso de reconsideración interpuesto contra el Documento de **Cobro No 1304636532 y 1304636521, "POR MEDIO DEL CUAL SE LIQUIDA Y COBRA EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO DE LAS VIGENCIAS 2023 Y 2024"** al predio identificado con No de Matricula Inmobiliaria 100-203478, propiedad de **ONCÓLOGOS DEL OCCIDENTE S.A.S** identificada con el **NIT 801.000.713-9**, conforme a la parte motiva de la presente providencia.

**ARTÍCULO SEGUNDO: COMUNIQUESE** del presente acto administrativo al Grupo de Determinación y Liquidación de la Unidad de Rentas Municipales.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE** por correo electrónico el presente acto administrativo de la forma prevista en los artículos 275 y 277 del Acuerdo Municipal 1083 de 2021, enviando la presente Resolución como mensaje de datos a la dirección electrónica la Señora **GLORIA HIOMARA BELTRÁN FRANCO**, identificada con la cédula de ciudadanía N° 53.050.993 en su

**RESOLUCIÓN NO. 805 DEL 23 DE ABRIL DE 2026**  
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE RECONSIDERACIÓN"**

calidad de Representante Legal de **ONCÓLOGOS DEL OCCIDENTE S.A.S**  
identificada con el NIT **801.000.713-9**  
[luis.correa@oncologosdeloccidente.co](mailto:luis.correa@oncologosdeloccidente.co).

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JUAN DAVID AGUDELO GIL**

Profesional Universitario

Jefe de la Unidad de Recursos Tributarios

Unidad de Recursos Tributarios

**DE MANIZALES**

**ALCALDÍA**

Proyecto: Adriana María Vasco Corrales  
Profesional Universitario-Secretaría de Hacienda

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES