



6.2. Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial

Doctor
Jhon Edward Luna Londoño
Secretario de Hacienda
Alcaldía Municipal de La Celia
hacienda@lacia-risaralda.gov.co



Radicado: 2-2026-032873
Bogotá D.C., 29 de abril de 2026 22:14

Radicado entrada 1-2026-038729
No. Expediente 5703/2026/GEA

Tema : Impuesto Predial Unificado
Subtema: Tarifas y límites

Cordial saludo Doctor Luna:

Mediante escrito dirigido a este Despacho y radicado con el número 1-2026-038729 realiza usted una serie de preguntas en relación con el impuesto predial unificado.

Sea lo primero precisar que los pronunciamientos de esta Dirección se emiten en los términos y con los estrictos alcances de los artículos 14-2 y 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo que la respuesta es general, no tiene efectos obligatorios ni vinculantes, y no compromete la responsabilidad de este Ministerio.

Teniendo en cuenta lo anterior, procederemos a responder sus consultas en el mismo orden en que fueron formuladas, procediendo a agruparlas en caso de que resulte procedente. Consulta usted:

- 1. ¿Es jurídicamente viable que un municipio modifique las tarifas del impuesto predial unificado mediante Acuerdo Municipal, una vez iniciada la vigencia fiscal, pero antes de realizar la facturación y cobro del impuesto?**
- 2. En caso de no ser viable la modificación de tarifas para la vigencia en curso ¿qué mecanismos legales pueden implementarse para mitigar el impacto del incremento en el impuesto predial) por ejemplo: alivios tributarios ¿descuentos, gradualidad o tratamientos diferenciales)?**
- 3. ¿Es posible aplicar dichas modificaciones o alivios en la misma vigencia fiscal sin vulnerar el principio de legalidad tributaria?**
- 4. ¿Qué recomendaciones normativas y procedimentales sugiere esa entidad para garantizar que las medidas adoptadas por el municipio se ajusten a la Constitución y ley?**

Continuación oficio

(...)

- 1. Suspensión o Frenado: ¿Tiene el Concejo Municipal o el Alcalde la facultad legal de suspender la aplicación de los nuevos avalúos una vez estos han sido reportados por la autoridad catastral (IGAC)?**
- 2. Gradualidad: Ante el impacto social descrito ¿qué mecanismos legales (adicionales a la Ley 1995 de 2019) puede implementar el municipio mediante Acuerdo Municipal para establecer topes mínimos de reducción o tarifas diferenciales que protejan al pequeño productor rural?**

Como señala a lo largo de su consulta, el impuesto predial unificado es un impuesto que se causa el 1 de enero de cada año, y que se paga en una fecha posterior, de acuerdo con el calendario tributario de la entidad territorial.

Así las cosas, para dar respuesta a sus consultas resulta necesario distinguir los términos causación y exigibilidad.

La causación es el momento en el que la obligación tributaria nace a la vida jurídica, porque confluyen los cinco elementos estructurales del impuesto (sujeto activo, sujeto pasivo, hecho generador, base gravable y tarifa). Frente a la causación del impuesto predial unificado la jurisprudencia ha señalado lo siguiente:

*"... como el impuesto predial unificado se causa **el 1 de enero de cada año**, es en ese momento cuando se materializan todos los elementos esenciales de la obligación tributaria, esto es, sujetos activo y pasivo, hecho generador, base gravable y tarifa. Por lo tanto, para la configuración de los elementos esenciales del impuesto deben aplicarse las normas vigentes al 1º de enero del respectivo año gravable"¹*

Por su parte, la exigibilidad es el momento en que la administración puede, legalmente, exigir el pago del impuesto, y que depende fundamentalmente de las fechas de pago establecidas en los calendarios tributarios fijados por la administración o por los concejos municipales.

Frente a la exigibilidad la Corte Constitucional ha señalado:

"En la caso de la participación de la plusvalía, se advierte que la exigibilidad no es un elemento esencial del tributo, por lo que es inexistente el desborde de facultades legislativas extraordinarias por parte del Presidente de la República, que desconozca la reserva de Ley del Congreso y la autonomía territorial. Al respecto, los elementos esenciales de esa contribución son: i) sujeto activo: administración pública; ii) sujeto pasivo: ciudadano propietario o poseedor que se beneficia del aumento del valor del predio; iii) hecho generador: acto administrativo que ordena las acciones urbanísticas contempladas en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y la autorización específica del

¹ Consejo de Estado, Sección Cuarta, sentencia del 27 de junio de 2019. Rad. 17001-23-33-000-2014-00469-01

Continuación oficio

uso del suelo o área de edificación; iv) base gravable: la diferencia del precio comercial por metro cuadrado con antelación y con posterioridad a una acción urbanística; y v) la tarifa: entre 30% y 50% del mayor valor por metro cuadrado.

(...)

La ciudadana María Josefa Restrepo Brigard sustentó el concepto de violación del cargo en una confusión que tiene sobre el hecho generador y la exigibilidad del tributo. El primero permite que nazca la obligación tributaria, que depende de las acciones urbanísticas de la administración. El segundo establece el momento en que pagarse el gravamen. Nótese que el hecho generador es un elemento esencial de los tributos, mientras la exigibilidad no.² (Subrayado nuestro)

Aunque el fallo se refiere a la participación en plusvalía, consideramos que los argumentos allí contenidos resultan aplicables al impuesto predial unificado.

De conformidad con lo señalado hasta acá surgen dos conclusiones:

1. En el momento de causación nace a la vida jurídica el impuesto. Esto implica que las normas vigentes para esa fecha serán las que rijan el impuesto en esa vigencia fiscal.
2. La exigibilidad no constituye un elemento estructural del impuesto, en esa medida puede ser fijada por la administración -no necesariamente por los concejos municipales-, y puede ser objeto de modificaciones con posterioridad a la causación del impuesto.

Teniendo en mente lo anterior, y descendiendo al tema de su consulta, es necesario concluir que, al ser la tarifa es un elemento estructural del tributo, debe aplicarse la vigente al momento de la causación del impuesto, la cual, tratándose del impuesto predial unificado, ocurre el 1 de enero de cada año.

En ese orden de ideas, para la liquidación del impuesto predial correspondiente al año gravable 2026, deben aplicarse las tarifas que se encontraban vigentes al 1 de enero, sin que resulte jurídicamente viable la expedición de acuerdos municipales que modifiquen tales tarifas con posterioridad a esa fecha, en la medida en que el impuesto ya se ha causado.

En este caso, por tratarse de un elemento estructural del impuesto, cobra plena vigencia la prohibición del artículo 363 constitucional, de conformidad con el cual "*Las leyes tributarias no se aplicarán con retroactividad.*"

² Corte Constitucional. Sentencia C-249 de 2019



Continuación oficio

Ahora bien, tratándose de la exigibilidad —entendida como las reglas que rigen el pago del impuesto—, al no constituir un elemento estructural del tributo sino un aspecto de su administración, se reconoce un mayor margen de configuración a las administraciones o concejos municipales, quienes pueden adoptar medidas incluso dentro de la misma vigencia fiscal. Nos referimos a la fijación de fechas de pago oportuno e implementación de esquemas de pago por cuotas.

De otro lado, le informamos que en la normatividad vigente existen límites al impuesto predial unificado, que son disposiciones que pretenden que el crecimiento del impuesto predial no sea desbordado, para proteger la capacidad contributiva de los ciudadanos.

Actualmente los límites se encuentran contenidos en los artículos 2 de la Ley 1995 de 2019 y 6 de la Ley 44 de 1990 y su aplicación es responsabilidad de las administraciones tributarias municipales, dependiendo del análisis de las particularidades de cada predio.

De manera general este Despacho ha señalado algunos criterios para determinar los límites aplicables, los cuales se encuentran plasmados en el Oficio No. 2-2020-052651, que remitimos para su conocimiento y análisis. Frente a la metodología de actualización masiva de valores catastrales rezagados este despacho publicó el documento titulado "*Consideraciones Tributarias frente a la entrada en Vigencia de la Metodología para la Actualización Masiva de Valores Catastrales Rezagados en las Zonas Rurales, que permitan por una sola vez realizar el ajuste automático al que se refiere el Artículo 49 de la Ley 2294 de 2023*", donde se analizan los límites y otras medidas que pueden ser adoptadas para contener el crecimiento del impuesto. Se adjunta para su análisis.

En relación con la posibilidad de suspender o frenar la aplicación de los avalúos catastrales le informamos que la única habilitación legal es la existente en el artículo 10 de la Ley 14 de 1983, que establece a favor del Concejo municipal la facultad de solicitar la suspensión de la vigencia de la información catastral frente a eventos de formación o actualización catastral, la cual debe fundamentarse en la existencia de condiciones económicas o sociales que afecten al municipio. Sin embargo, esta posibilidad no puede ejercerse frente a la implementación de la metodología para la actualización masiva de valores catastrales rezagados en las zonas rurales ordenada por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023.

No obstante lo anterior, debe tener en cuenta que mediante la Resolución 384 de 2026 el IGAC adicionó un párrafo al artículo 2º de la Resolución 2057 de 2025, habilitando a las Direcciones Territoriales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para ajustar, mediante acto administrativo de carácter general, los



Continuación oficio

porcentajes de Incremento definidos en el ese artículo, a fin de asegurar la coherencia técnica y su adecuada incorporación en la base catastral para la vigencia 2026. En esa medida, en caso de que su gestor catastral sea el IGAC sugerimos ponerse en contacto con el Director Seccional para explorar la posibilidad de dar aplicación a la Resolución 384 en su municipio.

Finalmente, y en el marco de las competencias de este Despacho de manera atenta, y en caso de que lo considere necesario, les extendemos una invitación para la realización de una jornada de capacitación o una mesa técnica con los funcionarios de la administración municipal para darles a conocer el análisis en materia de límites al crecimiento del impuesto predial unificado y responder sus preguntas.

La jornada se realizaría en una fecha a convenir y de manera presencial en las oficinas del Ministerio de Hacienda y Crédito Público ubicadas en la Carrera 8 No. 6 C 38 de la ciudad de Bogotá D.C. o de manera virtual a través de la plataforma Teams, de acuerdo con su preferencia. En caso de encontrarse interesado agradecemos remitir su respuesta a los correos electrónicos relacionciudadano@minhacienda.gov.co y apulido@minhacienda.gov.co.

Finalmente le recordamos que las respuestas emitidas por este Despacho son de público conocimiento y pueden ser consultados en www.minhacienda.gov.co, siguiendo la ruta Procesos Misionales / Apoyo Fiscal Territorial / [Conceptos en materia tributaria](#)

Cordialmente

Firmado digitalmente por: CLAUDIA
HELENA OTÁLORA CRISTANCHO

CLAUDIA HELENA OTÁLORA CRISTANCHO

Subdirectora de Fortalecimiento Institucional Territorial
Dirección General de Apoyo Fiscal

Anexos: Oficio No. 2-2020-052651 y publicación "Consideraciones Tributarias frente a la entrada en Vigencia de la "Metodología para la Actualización Masiva de Valores Catastrales Rezagados en las Zonas Rurales, que permitan por una sola vez realizar el ajuste automático al que se refiere el Artículo 49 de la Ley 2294 de 2023""

Elaboró:

ANDREA DEL PILAR PULIDO SANCHEZ
Subdirección de Fortalecimiento
Institucional Territorial

Revisó:

CLAUDIA HELENA OTÁLORA
CRISTANCHO
Subdirectora de Fortalecimiento
Institucional Territorial

Aprobó:

CLAUDIA HELENA OTÁLORA
CRISTANCHO
Subdirección de Fortalecimiento
Institucional Territorial