PROYECTO DE ACUERDO N° 030
(DICIEMBRE 01 DE 2025)

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL ACUERDO N° 028 DE 2021 (ESTATUTO DE RENTAS MUNICIPAL DE PAMPLONA), AJUSTANDO LAS TARIFAS, EXCLUSIONES Y EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO E INCORPORANDO DISPOSICIONES RELATIVAS AL CATASTRO MULTIPROPÓSITO Y EL PROCEDIMIENTO DE CORRECCIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO."

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PAMPLONA,

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el Artículo 313, numeral 4, y el Artículo 338 de la Constitución Política, la Ley 44 de 1990, la Ley 1995 de 2019, y demás normas concordantes,

CONSIDERANDO

Que el artículo 313, numeral 4, de la Constitución Política de Colombia asigna a los concejos municipales la función constitucional privativa de votar, de conformidad con la Constitución y la ley, los tributos y los gastos locales, otorgándoles la competencia para fijar las tarifas, las bases gravables y los demás elementos sustanciales de la obligación tributaria en su jurisdicción.

Que el artículo 338 de la Constitución Política de Colombia consagra el principio de legalidad y certeza tributaria, disponiendo que, en tiempos de paz, solamente el Congreso, las asambleas departamentales y los concejos distritales y municipales podrán imponer contribuciones fiscales o parafiscales, exigiendo que el acto administrativo que los cree fije directamente los sujetos activos y pasivos, los hechos y las bases gravables, y las tarifas de los impuestos.

Que el artículo 287 de la Constitución Política de Colombia garantiza a las entidades territoriales autonomía para la gestión de sus intereses y establece, dentro de sus derechos esenciales, la competencia para administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Que el artículo 363 de la Constitución Política de Colombia establece que el sistema tributario se funda en los principios de equidad, eficiencia y progresividad, prohibiendo expresamente la retroactividad de las leyes tributarias; mandato superior que obliga a la administración municipal a realizar los ajustes tarifarios necesarios para evitar que la actualización de la base gravable derive en una carga tributaria confiscatoria o desproporcionada para la capacidad de pago de los ciudadanos.

Que la Ley 44 de 1990, normativa marco del Impuesto Predial Unificado, establece en su artículo 4°, modificado por el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011, que la tarifa del impuesto será fijada por los respectivos concejos municipales y oscilará entre el 5 por mil y el 16 por mil del respectivo avalúo, con la facultad excepcional de establecer tarifas superiores para los terrenos urbanizables no urbanizados y los urbanizados no edificados, las cuales podrán ascender hasta el 33 por mil.

Que la citada disposición legal ordena imperativamente que las tarifas se establezcan de manera diferencial y progresiva, teniendo en cuenta criterios técnicos y sociales tales como los estratos socioeconómicos, los usos del suelo en el sector urbano y la antigüedad de la formación o actualización del catastro, con el fin de garantizar la justicia tributaria vertical y horizontal.

Que el Municipio de Pamplona ha ejecutado el proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en su zona urbana, en cumplimiento de la Ley 1955 de 2019 y la política pública nacional de catastro, cuyo resultado técnico arroja una base gravable actualizada que refleja la realidad física, jurídica y económica de los inmuebles, incrementando sustancialmente los avalúos respecto a las vigencias anteriores.

Que, en ejercicio de la facultad legal conferida para la adopción de los avalúos, la Administración Municipal de Pamplona, fundamentada en estudios técnicos y financieros, ha determinado adoptar como base gravable para la liquidación del Impuesto Predial Unificado del año gravable 2026, el sesenta por ciento (60%) del avalúo comercial investigado

por el Gestor Catastral, decisión que busca mitigar el impacto económico de la actualización en los contribuyentes.

Que a pesar de la adopción del límite inferior del avalúo permitido por la ley, el incremento de la base gravable hace necesario y urgente reestructurar las tarifas contenidas en el Acuerdo Municipal N° 028 de 2021, reduciendo los milajes aplicables para lograr una neutralidad tributaria que proteja el ingreso de los hogares pamploneses sin afectar la sostenibilidad fiscal del ente territorial.

Que la Ley 1995 de 2019 estableció normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz, fijando topes específicos al crecimiento del Impuesto Predial Unificado, disponiendo que el valor a pagar no podrá exceder del Índice de Precios al Consumidor (IPC) más ocho (8) puntos porcentuales respecto a la vigencia anterior para los predios que hayan sido objeto de actualización, salvo las excepciones taxativas consagradas en dicha norma para predios nuevos, lotes y cambios físicos o de uso.

Que el régimen de beneficios tributarios del municipio requiere una depuración técnica y jurídica para distinguir con precisión entre las **exclusiones** (no sujeción al tributo) y las **exenciones** (dispensa de pago), toda vez que las primeras obedecen a situaciones donde no nace la obligación tributaria por mandato constitucional o legal, mientras que las segundas constituyen un sacrificio fiscal temporal que debe estar debidamente justificado en razones de equidad y función social.

Que, en este sentido, se hace indispensable trasladar al capítulo de **exclusiones** aquellos bienes que por su naturaleza jurídica o protección especial no deben ser gravados, tales como los templos y casas pastorales de las iglesias y confesiones religiosas reconocidas, los bienes de uso público y los cementerios en sus unidades de enterramiento, reconociendo su condición de no sujetos pasivos del impuesto conforme a la Ley 20 de 1974, la Ley 133 de 1994 y la jurisprudencia del Consejo de Estado.

Que, asimismo, resulta imperioso mantener y fortalecer el régimen de **exenciones** para aquellos predios que, aunque gravables, cumplen una función social prioritaria que amerita el incentivo fiscal del municipio, garantizando la continuidad de los porcentajes de alivio del 100% y 50% establecidos para las entidades de asistencia social, educación pública, organizaciones comunitarias, bienestar familiar, patrimonio cultural, conservación ambiental y víctimas de catástrofes naturales, pero reforzando

los mecanismos de control y acreditación de requisitos para asegurar que el beneficio cumpla su fin constitucional.

Que con el propósito de garantizar el derecho fundamental al debido proceso administrativo consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, y en aplicación de los principios de celeridad y eficacia administrativa, resulta indispensable incorporar al Estatuto de Rentas Municipal un procedimiento especial y expedito que faculte a la Secretaría de Hacienda para corregir, de oficio o a petición de parte, las liquidaciones oficiales del Impuesto Predial Unificado cuando estas presenten inconsistencias derivadas del proceso masivo de actualización catastral.

Que la corrección de la liquidación factura se justifica en la necesidad de ajustar el tributo cuando la información catastral utilizada como base gravable difiere de la realidad física, jurídica o económica del predio al momento de la causación, debiendo primar las condiciones reales del inmueble, y permitiendo que, si el contribuyente actuó con diligencia, los efectos de la corrección catastral se reflejen en el mismo periodo fiscal afectado.

En mérito de lo expuesto,

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO. El presente Acuerdo tiene por objeto modificar parcialmente el Estatuto de Rentas Municipal (Acuerdo 028 de 2021) para armonizar la normativa fiscal local con los resultados del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito realizado en la zona urbana del Municipio de Pamplona. En consecuencia, se ajustan las tarifas, se precisan las exclusiones y exenciones del Impuesto Predial Unificado, y se reglamenta el procedimiento especial de corrección de las liquidaciones oficiales de dicho impuesto.

TÍTULO I IMPUESTOS MUNICIPALES

CAPÍTULO I: IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

ARTÍCULO SEGUNDO. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 12 (TARIFAS DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO). Modifíquese el Artículo 12 del Acuerdo N° 028 de 2021 (Estatuto de Rentas Municipal de Pamplona), el cual quedará así:

ARTÍCULO 12. TARIFAS DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO (IPU). De conformidad con el artículo 4 de la Ley 44 de 1990, las tarifas del Impuesto Predial oscilarán entre el cinco por mil (5x1.000) y el dieciséis por mil (16x1.000) del respectivo avalúo catastral o auto avalúo. Para los predios urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados, hasta el treinta y tres por mil (33x1000).

Las tarifas se establecen de manera diferencial y progresiva, teniendo en cuenta los siguientes factores:

1. Los usos del suelo en el sector urbano.
3. El rango de área.
4. Avalúo Catastral

Las tarifas anuales aplicables para liquidar el impuesto predial, de acuerdo a los grupos que se establecen en el presente artículo, son las siguientes:

Grupo 1 PREDIOS URBANOS EDIFICADOS RESIDENCIALES

Descripción: Comprende los predios ubicados en el perímetro urbano cuyo uso y destinación principal sea la vivienda o habitación familiar, excluyendo aquellos que, aunque tengan construcción residencial, se destinen total o mayoritariamente a usos comerciales, institucionales o de inquilinato. Se aplica el principio de progresividad según el valor del inmueble.

RANGO DE AVALÚO	VALOR EN SALARIOS	TARIFA
De 0 hasta 135 SMMLV	$0 hasta $213.311.475	5X1.000
hasta 220 SMMLV	hasta $347.618.700	6x1.000
hasta 260 SMMLV	hasta $410.822.100	7x1.000
hasta 310 SMMLV	hasta $489.826.350	7.5 x 1.000
310 SMMLV en adelante		8x1.000

GRUPO 2: PREDIOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

Descripción: Comprende los predios urbanos destinados al intercambio de bienes y servicios. Incluye establecimientos de comercio, locales, oficinas, consultorios, centros comerciales, hoteles, moteles, hostales, parqueaderos, talleres de reparación, depósitos comerciales, restaurantes, bares, y en general todo predio donde se desarrolle una actividad mercantil no financiera ni industrial.

PREDIOS COMERCIALES, INDUSTRIALES, SERVICIOS E INSTITUCIONALES		
RANGO DE AVALÚO	**VALOR EN SALARIOS**	**TARIFA**
De 0 hasta 135 SMMLV	$0 hasta $213.311.475 (Pequeño comercio o empresas)	8 x 1.000
hasta 500 SMMLV	hasta $790.042.500 (Mediana Empresa)	9x1.000
hasta 550 SMMLV	hasta $869.046.750 (Gran empresa)	9.5 x 1.000
550 SMMLV en adelante	(Gran empresa)	10x1.000

GRUPO 3: SECTOR INDUSTRIAL

Descripción: Comprende los predios donde se desarrollan actividades de transformación de materias primas (física o química), ensamblaje, manufactura, confección o producción industrial. Incluye fábricas, plantas de producción, bodegas logísticas industriales y zonas francas ubicadas en el perímetro urbano.

RANGO	VALOR EN SALARIOS	TARIFA
Tarifa Única Industrial	Industria General y Bodegas	12x1.000

GRUPO 4: SECTOR FINANCIERO Y ASEGURADOR

Descripción: Comprende los predios donde funcionan entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera o del sector solidario financiero. Incluye sedes bancarias, corporaciones de ahorro y vivienda, compañías de financiamiento comercial, aseguradoras, fondos de pensiones y cesantías, casas de cambio, comisionistas de bolsa y predios destinados a cajeros automáticos independientes.

RANGO	DESCRIPCIÓN	TARIFA
Tarifa Única Financiera	Sector Financiero y Asegurador	15 x1.000

GRUPO 5: INSTITUCIONAL PRIVADO Y OTROS USOS

Descripción: Comprende los predios de propiedad privada destinados a la prestación de servicios institucionales, educativos, de salud o recreativos. Incluye clínicas privadas, IPS, colegios privados, universidades privadas, sedes administrativas de fundaciones o corporaciones, clubes sociales privados, sedes de cajas de compensación y demás predios no clasificados en los grupos anteriores.

RANGO	DESCRIPCIÓN	TARIFA
Tarifa Única Institucional	Institucional Privado	10 x 1.000

GRUPO 6: PREDIOS RURALES

Descripción: Comprende los predios ubicados fuera del perímetro urbano del municipio. Se clasifican según su extensión y destino económico para garantizar la equidad con la producción agropecuaria.

PREDIOS RURALES	
RANGO POR AREA	**TARIFA**
Predios rurales menores a 20 hectáreas	4.5 x1000
Predios rurales mayores a 20 hectáreas	6 x1000
Predios rurales con destinación económica	9 x 1.000

GRUPO 7: RÉGIMEN DE GESTIÓN DEL SUELO (LOTES)

Descripción: Tarifas sancionatorias orientadas a desincentivar la retención especulativa de tierras y promover el desarrollo urbano, aplicables a predios no edificados.

PREDIOS URBANIZABLES Y LOTES (REGIMEN DE GESTION DEL SUELO)	
Tarifa sancionatoria para desincentivar la retención especulativa de tierras conforme a la Ley 1450 de 2011	
Lotes Urbanizables no Urbanizados	15 x 1.000
Lotes Urbanizados no Edificados	15 x 1.000
Lotes no Urbanizable	5 x 1.000

PARÁGRAFO PRIMERO. DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE Y MITIGACIÓN DE IMPACTO. Para efectos de la liquidación del impuesto, la base gravable corresponderá al avalúo catastral vigente para la respectiva vigencia fiscal. No obstante, en ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 1450 de 2011 y con el fin de mitigar el impacto económico derivado de la actualización catastral multipropósito, para la vigencia fiscal 2026 y subsiguientes afectadas por dicho proceso, el Municipio de Pamplona adopta como base gravable para la liquidación del impuesto el SESENTA POR CIENTO (60%) del avalúo comercial investigado y consolidado por el Gestor Catastral.

PARÁGRAFO SEGUNDO. PROTECCIÓN A LA VIVIENDA POPULAR Y RURAL. Para los predios con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario, cuyo avalúo catastral sea inferior a veinte (20) hectáreas (no comercial), se aplicará siempre la tarifa mínima de CUATRO PUNTO CINCO POR MIL (4.5 x 1.000); garantizando así los principios de equidad y progresividad del tributo, en estricta concordancia con el límite inferior dispuesto en el artículo 4 de la Ley 44 de 1990**.**

PARÁGRAFO TERCERO. REGLAS DE PREVALENCIA EN USOS MIXTOS Y CAJEROS. Cuando un predio tenga destinación económica mixta, la tarifa aplicable será la que corresponda a la actividad principal registrada en la base catastral; en caso de duda o indeterminación, se aplicará la tarifa más alta de las actividades desarrolladas. Específicamente para el Grupo 4 (Sector Financiero), se entenderá como unidad gravable independiente sujeta a la tarifa del 15.0 x 1.000 cada área, local o espacio donde funcione un cajero automático, corresponsal bancario exclusivo o sede de atención financiera, sin importar si se encuentra ubicado dentro de un establecimiento de comercio, gran superficie o edificación con otro uso principal.

ARTÍCULO TERCERO. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 22 (EXCLUSIONES DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO). Modifíquese el Artículo 22 del Acuerdo N° 028 de 2021, el cual quedará así:

ARTÍCULO 22. EXCLUSIONES. Se entienden como predios excluidos del Impuesto Predial Unificado, por tratarse de hechos no sujetos al gravamen donde no nace la obligación tributaria, los siguientes:

1 **Bienes de Uso Público:** Los bienes de uso público definidos en el Artículo 674 del Código Civil

2 **Inmuebles de la Iglesia Católica:** Los inmuebles de propiedad de la iglesia católica, destinados al culto y vivienda de las comunidades religiosas, a las curias diocesanas y arquidiocesanas, casas episcopales y cúrales, y seminarios conciliares. Los demás predios o áreas con

destinación diferente se considerarán gravados. En el caso de los predios destinados a la vivienda de las comunidades religiosas, estaría excluida únicamente el área construida para tal fin y que no estén destinadas al orden social y cultural (Ley 20 de 1974).

3 **Los predios de propiedad de delegaciones:** Los predios de propiedad de las delegaciones extranjeras acreditadas ante el Gobierno Colombiano y destinados en forma exclusiva a la sede, uso y servicio de la misión diplomática respectiva.

Los predios que deban recibir el tratamiento de exención o exclusión en virtud de tratados internacionales que obliguen al Estado Colombiano.

4 **Inmuebles de Otras Iglesias:** Los inmuebles de propiedad de otras iglesias diferentes a la católica, reconocidas por el Estado Colombiano, en la parte destinada exclusivamente al templo para el culto público y vivienda pastoral. Los demás predios, así como las áreas con destinación diferente se considerarán gravados (Artículo 7 de la Ley 133 de 1994)

5 **Tumbas, Bóvedas y Osarios:** Las Tumbas, Bóvedas y osarios de los cementerios siempre y cuando estén en cabeza de los usuarios particulares, debiendo cancelarse el Impuesto por las áreas libres y comunes de los parques y cementerios a favor del municipio de pamplona

6 **Bienes de la Nación (Ministerio de Defensa):** Los predios de propiedad de la Nación que hagan parte del Ministerio de Defensa.

7 **Áreas Protegidas:** Los predios que se encuentren definidos legalmente como parques naturales o como áreas de reserva forestal.

8 **Bienes Municipales:** Los predios de propiedad del Municipio de Pamplona, incluidas sus entidades descentralizadas

9 **Inmuebles en Tenencia Municipal:** Los inmuebles sobre los cuales el Municipio de Pamplona ejerza la tenencia y el usufructo del predio en virtud de un acto administrativo motivado para tal fin como convenios interadministrativos o comodatos, siempre que estén destinados a sus funciones públicas o al servicio de la comunidad.

PARÁGRAFO PRIMERO. La exclusión de los bienes de uso público solo procederá cuando se demuestre su afectación al uso común o su destinación expresa como tal, mediante certificación expedida por la autoridad competente, y siempre que no exista explotación económica por parte de particulares que configure el hecho gravable excepcional.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Acreditación de Culto Religioso. Para la debida acreditación de la exclusión, las entidades deberán presentar anualmente la

debida certificación expedida por Planeación Municipal durante la vigencia fiscal pertinente, junto con la documentación que acredite su personería jurídica.

ARTÍCULO CUARTO. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 23 (EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO). Modifíquese el Artículo 23 del Acuerdo N° 028 de 2021, el cual quedará así:

ARTÍCULO 23. EXENCIONES. Se entiende por exención la dispensa legal, rogada y temporal de la obligación tributaria, concedida por el Concejo Municipal por razones de política fiscal o conveniencia pública, sobre predios en los que sí se configura el hecho generador. Estarán exentos del Impuesto Predial Unificado, en los términos de la Ley 44 de 1990 y demás normas concordantes, los siguientes inmuebles:

Literal	Concepto de Exención	Porcentaje de Exención
a.	**Entidades de Socorro y Asistencia:** Los predios de propiedad de Cruz Roja, Bomberos (Art. 10 Ley 322/96) y Defensa Civil.	100%
b.	**Asistencia Social:** Los predios destinados a asilos, orfanatos (Para los Predios Exclusivamente destinados a este fin), albergues, guarderías infantiles, siempre que sean entidades sin ánimo de lucro y legalmente reconocidas.	100%
c.	**Educación Pública:** Los predios de propiedad de las instituciones que prestan el servicio de educación pública primaria y	100%

d.	secundaria, exclusivamente en los predios destinados para la labor educativa. **Organizaciones Comunitarias:** Los bienes inmuebles de propiedad de las juntas de acción comunal destinadas a uso exclusivo de las actividades propias comunales (debidamente certificado por la asociación comunal Y Planeación Municipal.) polideportivos, los predios plenamente reconocidos como parques públicos de propiedad del Municipio (Art, 137, Ley 488/98), debidamente reconocidos.	100%
e.	**Madres Comunitarias:** Los predios donde las madres comunitarias desarrollen tales actividades, debidamente certificado por el ICBF y de Planeación Municipal.	100%
f.	**Patrimonio Cultural:** Los predios declarados bienes de interés cultural de carácter Municipal, Departamental o Nacional, previo concepto de la Autoridad Cultural Competente que Certifique que cumplan con los requisitos de conservación, valoración y mantenimiento del del Patrimonio cultural arquitectónico. Los Predios Públicos de propiedad del Municipio serán exentos en 100%, y los predios declarados bien de interés cultural que sean propiedad de un particular serán exentos el 50% y los museos serán exentos en el 100% por concepto de Impuesto Predial Unificado.	100% y 50%
g	**Conservación Ambiental:** Los predios de importancia ambiental y ecológica que sean acreditados como tales por Planeación Municipal y Corponor gozarán una exoneración del 50%.	50%
h.	**Catástrofes Naturales:** Exonerar del Impuesto predial unificado a los inmuebles que hayan sufrido daños de consideración en su estructura, techos, pisos, paredes, puertas, ventanas e instalaciones eléctricas, sanitarias e hidráulicas productos de catástrofes naturales, actos terroristas en jurisdicción del Municipio de Pamplona; en un porcentaje del cincuenta (50%) a los predios que tengan afectaciones parciales y del cien por ciento (100%) a los que tengan afectaciones totales.	50% y 100%

PARÁGRAFO 1. Cese del Beneficio. En caso de venta o cesión del inmueble a cualquier título se suspenderá el beneficio de que trata este Artículo, hasta que se cuente en la Secretaría de Hacienda con el nuevo certificado donde

conste que se clasifica en alguno de los inmuebles mencionados anteriormente. Igualmente ocurrirá en caso de suspenderse la función social que viene proporcionado a la comunidad.

PARÁGRAFO 2. Alcance de la Exoneración. Bajo ninguna circunstancia la exoneración prevista en el literal d. del presente Artículo será extensiva a las instituciones educativas de carácter privado ni a los predios de carácter privado donde funcionen instituciones públicas, ni a instituciones de educación superior, a menos que sea autorizado por el concejo municipal en un Acuerdo municipal independiente según sea su motivación especial y transitoria.

PARÁGRAFO 3. Verificación y Control. La Secretaria de Hacienda podrá en cualquier momento en que las circunstancia lo ameriten, verificar si los predios contemplados en este artículo cumplen con las condiciones que lo hacen acreedor a la exención.

PARÁGRAFO 4. Requisitos Generales. Para gozar de los beneficios contemplados en el presente artículo, el contribuyente deberá acreditar su personería jurídica y aportar las pruebas pertinentes que justifiquen técnica y jurídicamente la exención teniendo en cuenta a la que quiera aplicar según su particularidad.

PARÁGRAFO 5. Procedimiento por Catástrofe Natural. Para acceder a este beneficio los contribuyentes deben estar a paz y salvo con la Secretaría de Hacienda municipal por concepto de impuesto predial unificado y complementario hasta el 31 de diciembre del año inmediatamente anterior al cual se pretende obtener el beneficio. El valor de la exención no podrá superar el monto registrado en el avaluó de daños ni el avaluó catastral del predio durante el año en que ocurrieron los hechos. También se aplica para predios no urbanizados o no edificados, predios suburbanos y rurales, que hayan sido afectados por catástrofe natural. La exoneración objeto del presente acuerdo no incluye lo correspondiente a la sobretasa ambiental. La exoneración del impuesto predial unificado de viviendas y predios deberá contar con el concepto de Planeación Municipal donde se reseña si la afectación del promedio fue total o parcial, previa visita de campo y avalado por el comité Local de Prevención y Atención de Desastres (CLOPAD).

TÍTULO I IMPUESTOS MUNICIPALES

CAPÍTULO II: AUTORIDADES CATASTRALES, AVALÚO, ELEMENTOS Y CLASIFICACIÓN CATASTRAL DE LOS PREDIOS

ARTÍCULO QUINTO INSERCIÓN DE LÍMITES. Incorpórense al presente Capítulo II, inmediatamente después del Artículo 38 vigente, los siguientes artículos temáticos, los cuales se entenderán como 38-1, 38-2, 38-3, 38-4, 38-5, 38-6, 38-7, 38-8 y 38-9 del Estatuto de Rentas Municipal.

ARTÍCULO SEXTO- ARTÍCULO 38-1. ADOPCIÓN DEL SISTEMA DE LÍMITES LEGALES. Adóptese en el Municipio de Pamplona el sistema de límites y topes al crecimiento anual del Impuesto Predial Unificado, con el fin de garantizar la progresividad del tributo y la capacidad de pago de los contribuyentes frente a los procesos de formación, actualización y conservación catastral.

ARTÍCULO SÉPTIMO- ARTÍCULO 38-2. PERÍODO DE VIGENCIA DEL AVALÚO ACTUALIZADO. El avalúo resultante de un proceso de actualización catastral tendrá una vigencia máxima de cinco (5) años, momento a partir del cual se deberá adelantar una nueva actualización, salvo que se apliquen los límites de conservación anuales.

ARTÍCULO OCTAVO- ARTÍCULO 38-3. LÍMITE AL IMPUESTO EN PROCESOS DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL (REGLA DE LA LEY 44 DE 1990). El Impuesto Predial Unificado resultante para los predios que hayan sido objeto de un proceso de formación o actualización catastral, no podrá exceder del doble (100%) del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior a la vigencia de dicha actualización.

ARTÍCULO NOVENO- ARTÍCULO 38-4. LÍMITE ESPECIAL POR ACTUALIZACIÓN CATASTRAL (REGLA DE LA LEY 1995 DE 2019). Para los predios que hayan sido objeto de actualización catastral, el incremento del impuesto a pagar no podrá ser superior al Índice de Precios al Consumidor (IPC) más ocho (8) puntos porcentuales respecto del impuesto liquidado el año inmediatamente anterior.

ARTÍCULO DÉCIMO - ARTÍCULO 38-5. LÍMITE AL IMPUESTO POR AJUSTE ANUAL DE CONSERVACIÓN. Para los predios cuyo avalúo catastral no haya sido objeto de actualización, sino que se incremente únicamente por el reajuste anual decretado por el Gobierno Nacional (ajuste por inflación o IPC), el Impuesto Predial Unificado no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) del monto liquidado en el año inmediatamente anterior. Este límite se

aplicará anualmente hasta que el predio alcance su liquidación plena conforme al avalúo vigente.

ARTÍCULO UNDÉCIMO.- ARTÍCULO 38-6. PROTECCIÓN ESPECIAL A LA VIVIENDA CON AVALUO INFERIOR A 135 SMMLV. Para los predios con destino económico habitacional, que comúnmente pertenecen a los estratos socioeconómicos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea igual o inferior a ciento treinta y cinco (135) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV), el incremento anual del Impuesto Predial Unificado no podrá sobrepasar el cien por ciento (100%) del IPC del año anterior.

ARTÍCULO DUODÉCIMO- ARTÍCULO 38-7. PREVALENCIA DE LÍMITES. En caso de concurrencia de normas sobre límites, la Administración Tributaria aplicará la disposición que resulte más favorable para el contribuyente, garantizando siempre que el impuesto liquidado no supere el tope legal aplicable a su situación catastral específica.

ARTÍCULO DÉCIMOTERCERO- ARTÍCULO 38-8. EXCEPCIONES A LA APLICACIÓN DE LÍMITES. Las limitaciones al crecimiento del impuesto establecidas en los artículos anteriores NO SE APLICARÁN a los predios que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

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 (mutación física).
3. Los predios que hayan cambiado de destino económico o que hayan sufrido modificaciones en áreas de terreno y/o construcción.
4. Los predios que no han sido objeto de formación catastral (predios omisos que ingresan por primera vez a la base gravable).
5. Las que sean aplicables a las demás disposiciones establecidas en el artículo 2 de la Ley 1995 de 2019.

ARTÍCULO DÉCIMOCUARTO- ARTÍCULO 38-9. TRANSICIÓN DE LÍMITES. El artículo 38-9 establece la regla de transición aplicable al primer año de vigencia del nuevo avalúo, garantizando que el incremento total del impuesto predial no supere el IPC más ocho (8) puntos porcentuales, salvo las excepciones previstas en el artículo 38-8.

ARTÍCULO DÉCIMOQUINTO. ADICIÓN DEL CAPÍTULO II-A. Adiciónese el Capítulo II-A al Título I del Estatuto de Rentas Municipal (Acuerdo N° 028 de

2021), el cual se ubicará inmediatamente después del Artículo 38-9, y contendrá los siguientes artículos temáticos, los cuales se entenderán como 38-10, 38-11, hasta el 38-19 del Estatuto de Rentas Municipal:

CAPÍTULO II-A: PROCEDIMIENTO DE CORRECCIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO POR ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

ARTÍCULO DÉCIMOSEXTO - ARTÍCULO 38-10. OBJETO Y ALCANCE DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento regula la corrección de la liquidación o factura del Impuesto Predial Unificado (IPU) generada por el Municipio de Pamplona, cuando dicha liquidación se vea afectada por un cambio en la base gravable (avalúo catastral) derivado de un acto administrativo en firme expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o el Gestor Catastral competente.

ARTÍCULO DÉCIMOSÉPTIMO - ARTÍCULO 38-11. CAUSALES DE PROCEDENCIA. La Secretaría de Hacienda Municipal deberá iniciar el procedimiento de corrección cuando se verifique alguna de las siguientes causales, amparada en un acto administrativo en firme del Gestor Catastral o del IGAC:

1. Rectificación de avalúo por error en la inscripción.
2. Cambio en la vigencia fiscal del avalúo.
3. Modificación de áreas de terreno o construcción por rectificación.
4. Cambio de destino económico por error en la base de datos.
5. Mutaciones catastrales que afecten la base gravable con efectos retroactivos.

ARTÍCULO DÉCIMOCTAVO - ARTÍCULO 38-12. EFECTOS RETROACTIVOS DE LA CORRECCIÓN. Para efectos de la liquidación del impuesto, la revisión del avalúo catastral tendrá efectos retroactivos de hasta cinco (5) años o vigencias fiscales anteriores, contados a partir de la fecha de la solicitud de revisión catastral o de la expedición de oficio del acto administrativo por parte del gestor.

ARTÍCULO DÉCIMONOVENO - ARTÍCULO 38-13. INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y TÉRMINO PARA RADICAR. El procedimiento de corrección podrá iniciarse de oficio o a solicitud de parte. Para que proceda la corrección a solicitud de parte, el contribuyente deberá radicar ante la Secretaría de Hacienda la copia auténtica de la resolución catastral y su respectiva constancia de ejecutoria. Esta radicación deberá efectuarse

dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de ejecutoria del acto administrativo por parte de la autoridad catastral.

PARÁGRAFO. Si la solicitud es radicada de forma extemporánea, la Secretaría de Hacienda expedirá un acto administrativo de rechazo de la solicitud. En este evento, el contribuyente deberá gestionar ante el gestor catastral una nueva solicitud para la expedición de un acta de ejecutoria actualizada y podrá realizar la solicitud de corrección nuevamente, siempre y cuando lo haga dentro del término de dos (2) meses contados a partir de la ejecutoria de dicho nuevo documento catastral.

ARTÍCULO VIGÉSIMO- ARTÍCULO 38-14. TÉRMINO PARA RESOLVER. Una vez radicada la solicitud en debida forma o conocido el acto de oficio, la Secretaría de Hacienda Municipal dispondrá de un término perentorio de un (1) mes para expedir la Corrección de la liquidación factura.

ARTÍCULO DECIMOSÉPTIMO - ARTÍCULO 38-15. CONTENIDO DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE CORRECCIÓN DE LA LIQUIDACIÓN FACTURA. El acto administrativo que resuelve el procedimiento deberá contener:

1. La identificación del predio y del sujeto pasivo, incluyendo el número predial correspondiente.
2. El fundamento legal (Resolución Catastral base que motiva la corrección).
3. La discriminación de las vigencias fiscales afectadas.
4. Los datos catastrales comparados: **Área del terreno**, **Área construida**, **Destino económico** y **Dirección del predio**.
5. El **año gravable** objeto de revisión y el avalúo catastral aplicado para dicha vigencia.
6. El recálculo del impuesto, sobretasas e intereses para cada vigencia, comparando el valor facturado inicialmente versus el valor corregido.
7. La determinación del saldo a favor del contribuyente o el saldo a pagar a favor del Municipio.
8. La indicación de los recursos que proceden contra el acto.

ARTÍCULO DÉCIMOCTAVO - ARTÍCULO 38-16. RECURSOS PROCEDENTES. Contra el Acto Administrativo de Corrección de la Liquidación Factura procede el Recurso de Reconsideración ante la Secretaría de Hacienda Municipal, el cual deberá interponerse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de su notificación. Agotada la vía gubernativa, procederá la acción de nulidad y restablecimiento del derecho ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DÉCIMONOVENO - ARTÍCULO 38-17. OBLIGACIÓN DE PAGO PREVIO Y NO SUSPENSIÓN. La radicación de una solicitud de revisión catastral ante el IGAC o el Gestor Catastral, o la radicación de la solicitud de corrección ante la Secretaría de Hacienda, NO suspende la obligación de pago del Impuesto Predial Unificado facturado para la vigencia en curso, ni detiene la causación de intereses moratorios. El contribuyente deberá pagar lo facturado dentro de los plazos del calendario tributario para evitar la mora.

ARTÍCULO VIGÉSIMO - ARTÍCULO 38-18. MANEJO DE SALDOS A FAVOR Y A CARGO.

1. **Saldo a Favor:** Si el Acto Administrativo de Corrección de la Liquidación Factura arroja un menor valor del impuesto, se reconocerá en la misma resolución el saldo a favor que se genere de haberse efectuado el pago previamente por parte del contribuyente del impuesto predial del año gravable objeto de corrección de la liquidación factura. Este saldo podrá ser objeto de devolución, compensación o imputación con deudas futuras, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Capítulo XXXI del Estatuto de Rentas Municipal (Acuerdo 028 de 2021).

2. **Saldo a Cargo:** Si la corrección genera un mayor valor a pagar, el contribuyente deberá cancelar la diferencia. Los intereses moratorios sobre este saldo a cargo se causarán a partir de la fecha en que adquiera firmeza el Acto Administrativo de Corrección de la Liquidación Factura, de conformidad con el carácter ejecutorio de los actos administrativos.

ARTÍCULO VIGÉSIMOPRIMERO - ARTÍCULO 38-19. DISPOSICIÓN FINAL DEL PROCEDIMIENTO. El artículo 38-19 establece la regla de cierre del procedimiento, indicando que, una vez agotada la vía gubernativa, el contribuyente deberá acudir a la jurisdicción contenciosa para controvertir el Acto Administrativo de Corrección de la Liquidación Factura en firme.

ARTÍCULO VIGÉSIMOSEGUNDO. CREACIÓN DEL CAPÍTULO II-B. Créase el Capítulo II-B, el cual se ubicará inmediatamente después del Artículo 38-19 dentro del Título I, Capítulo II del Estatuto de Rentas Municipal (Acuerdo N° 028 de 2021). Este nuevo capítulo contendrá los artículos originales 39 al 57, los cuales conservarán su numeración temática original y regularán las

materias subsiguientes a la determinación del avalúo y la corrección de liquidaciones.

ARTÍCULO VIGÉSIMOTERCERO. INTEGRACIÓN NORMATIVA. Los artículos temáticos insertados mediante el presente Acuerdo, comprendidos entre el Artículo 38-1 y el Artículo 38-19, se entienden incorporados al Estatuto de Rentas Municipal (Acuerdo 028 de 2021). En caso de discrepancia con normas anteriores del Acuerdo 028 de 2021, prevalecerán las disposiciones aquí establecidas por ser norma posterior y especial.

ARTÍCULO VIGÉSIMOCUARTO. VIGENCIA. El presente Acuerdo rige a partir del 1 de enero de 2026 y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Salón del Honorable Concejo Municipal de Pamplona, primer (01) día del mes de diciembre de 2025.

KLAUS FABER MOGOLLÓN
Alcalde Municipal de Pamplona

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Valeryn Tarazona Martínez	Secretaria de Hacienda	
Elaboro:	Diego Armando Rojas Sanabria	Asesor Jurídico	
Proyecto:	Laura Milena Velandia	Apoyo Tributario	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.			

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
PROYECTO DE ACUERDO Nº 030

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL ACUERDO N° 028 DE 2021 (ESTATUTO DE RENTAS MUNICIPAL DE PAMPLONA), AJUSTANDO LAS TARIFAS, EXCLUSIONES Y EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO E INCORPORANDO DISPOSICIONES RELATIVAS AL CATASTRO MULTIPROPÓSITO Y EL PROCEDIMIENTO DE CORRECCIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO."

Señores
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
Municipio de Pamplona
E.S.D

Cordial saludo.

La Administración Municipal, en ejercicio de la potestad impositiva derivada de la autonomía territorial y en cumplimiento de los principios de justicia, equidad y eficiencia que rigen el sistema tributario, somete a consideración de esta Honorable Corporación el presente Proyecto de Acuerdo. La iniciativa se erige como un imperativo normativo y de gestión, destinado a armonizar el Estatuto de Rentas Municipal (Acuerdo N° 028 de 2021) con el marco legal superior que rige el Impuesto Predial Unificado (IPU), particularmente en el contexto de la implementación del Catastro Multipropósito.

Esta propuesta legislativa no es una reforma ordinaria; constituye la respuesta institucional necesaria para evitar un desequilibrio fiscal y social ante la entrada en vigencia de los nuevos avalúos catastrales para la **vigencia fiscal 2026**, garantizando la sostenibilidad financiera del ente territorial sin vulnerar la capacidad contributiva de los ciudadanos.

1. FUNDAMENTACIÓN CONSTITUCIONAL: SOBERANÍA FISCAL Y EL PRINCIPIO DE NO CONFISCATORIEDAD

La viabilidad jurídica de este Proyecto de Acuerdo descansa sobre los pilares dogmáticos del Estado Social de Derecho. El **artículo 338 de la**

Constitución Política consagra el principio de *nullum tributum sine lege* (no hay tributo sin ley), exigiendo que sean los cuerpos colegiados de elección popular —en este caso, el Concejo Municipal— quienes fijen directamente los elementos sustanciales de la obligación tributaria (sujetos, hechos, bases y tarifas). Esta competencia es indelegable y exclusiva del Concejo, tal como lo ratifica el **artículo 313, numeral 4** de la Carta Política.

Sin embargo, el eje rector de esta reforma es el cumplimiento del **artículo 363 de la Constitución**, que ordena que el sistema tributario se funde en los principios de equidad, eficiencia y progresividad. La Honorable Corte Constitucional, en jurisprudencia reiterada (Sentencias C-776 de 2003 y C-035 de 2009), ha establecido que la potestad tributaria encuentra su límite infranqueable en la capacidad económica de los ciudadanos. Un tributo se torna inconstitucional por **confiscatorio** cuando la carga fiscal absorbe una parte desproporcionada de la propiedad o la renta, afectando el mínimo vital y el patrimonio del contribuyente.

En la coyuntura actual de Pamplona, mantener las tarifas del Acuerdo 028 de 2021 frente a los nuevos avalúos catastrales que regirán desde el **1 de enero de 2026**, generaría un efecto confiscatorio automático. Es, por tanto, un deber constitucional de esta administración y de este Concejo intervenir legislativamente para ajustar la tarifa a la baja, restableciendo el equilibrio entre la necesidad de recaudo del Estado y la protección de la propiedad privada.

2. DIAGNÓSTICO TÉCNICO-FINANCIERO: EL CHOQUE DE LA BASE GRAVABLE

Honorables Concejales, la administración pública moderna se gobierna con datos irrefutables. Los estudios técnicos y financieros elaborados por la Secretaría de Hacienda, con base en la información oficial entregada por el Gestor Catastral, revelan una transformación estructural en la valoración de la riqueza inmobiliaria de Pamplona que exige medidas inmediatas:

A. La Línea Base (Vigencia 2024 - Base Desactualizada): El municipio ha operado históricamente con una base catastral desconectada de la realidad del mercado inmobiliario. El censo urbano, compuesto por **7.925 predios** (estimación de la muestra analizada), registraba hasta el cierre de la vigencia 2024 un avalúo catastral total de **$275.567 millones de pesos** ($275.567.353.000). Esta base exigía obligaba a mantener tarifas nominales altas para poder financiar el gasto público esencial.

B. La Nueva Realidad Económica (Proyección Vigencia 2026): El proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito ha realizado un

"sinceramiento" de los valores físicos y económicos. El **Avalúo Comercial Investigado** para esos mismos 7.925 predios asciende a la cifra de ($1.866.831.187.367).

C. El Factor de Impacto (6.77x): Al contrastar las magnitudes, nos enfrentamos a un incremento nominal de la base gravable potencial del **6.77%.** La riqueza inmobiliaria registrada se ha multiplicado por **6.77 veces**. Si este Honorable Concejo no aprobara el presente Acuerdo, la Secretaría de Hacienda estaría obligada por ministerio de la ley a liquidar el impuesto de la vigencia 2026 aplicando las tarifas vigentes del Acuerdo 028 de 2021 sobre esta nueva base billonaria. El resultado sería una factura de impuesto predial impagable para la inmensa mayoría de la población, desencadenando una crisis social y de cartera vencida sin precedentes.

3. ESTRATEGIA DE NEUTRALIDAD TRIBUTARIA Y PROTECCIÓN AL CONTRIBUYENTE

Para gestionar este riesgo sistémico y proteger el bolsillo de los pamploneses a partir del 2026, la Administración Municipal somete a aprobación una arquitectura fiscal de "Neutralidad Tributaria Positiva", articulada en tres niveles de protección técnica y jurídica:

NIVEL 1: ADOPCIÓN TÉCNICA DEL LÍMITE INFERIOR DEL AVALÚO (60%) Haciendo uso de la facultad discrecional reglada que permite a los municipios adoptar como avalúo catastral un porcentaje que oscile entre el 60% y el 100% del avalúo comercial investigado, esta Administración ha tomado la decisión política y técnica de adoptar el **60%**, que es el límite mínimo permitido por la norma.

- *Impacto:* Esto implica que, para efectos de la liquidación del impuesto en 2026, la base gravable no será el 100% del valor de mercado ($1.866.831 millones), sino el 60% de dicho valor, reduciendo significativamente el impacto inicial desde la raíz del cálculo.

NIVEL 2: REINGENIERÍA TARIFARIA ESTRUCTURAL (MODIFICACIÓN ART. 12) Aun con la adopción del 60%, la base gravable resultante sigue siendo muy superior a la histórica. Por ello, es imperativo modificar el Artículo 12 del Estatuto. La nueva tabla tarifaria propuesta ajusta los milajes a la baja de forma progresiva, protegiendo especialmente a los avalúos más bajos que responden a la población más vulnerable del municipio con tarifas mínimas desde el **4.0 x 1.000**, y ajustando las tarifas comerciales para mantener la competitividad económica. Asimismo, se mantiene la tarifa máxima (**15 x 1.000**) para los lotes de engorde como medida de gestión del suelo.

NIVEL 3: EL "ESCUDO FISCAL" DE LOS TOPES DE LEY (LEYES 44/90 Y 1995/19)
Como garantía de seguridad jurídica absoluta, el Proyecto incorpora y ratifica la aplicación taxativa de los límites legales que operan como un "techo de cristal" al cobro para la vigencia 2026:

- **Tope Social Reforzado (Ley 44 de 1990, Art. 6):** Para los predios residenciales de estratos 1 y 2 cuyo avalúo sea hasta 135 SMMLV, se garantiza que el impuesto **nunca aumentará más del 100% del IPC**.

- **Tope General de Actualización (Ley 1995 de 2019, Art. 2):** Para la generalidad de los predios actualizados (residenciales de otros estratos, comerciales, industriales), el impuesto a pagar en 2026 **no podrá exceder del IPC más 8 puntos porcentuales** respecto al monto liquidado en la vigencia anterior (2025).

4. REINGENIERÍA DEL RÉGIMEN DE EXCLUSIONES (NO SUJECIÓN)

Uno de los componentes más robustos y necesarios de este Proyecto es la depuración técnica del régimen de Exclusiones. El Estatuto anterior contenía vacíos que generaban ineficiencia administrativa. Este proyecto define taxativamente las exclusiones basándose en la naturaleza jurídica del bien y su función social:

A. Predios de Seguridad y Defensa Nacional: Se incluye explícitamente la exclusión para los bienes inmuebles de propiedad del Ministerio de Defensa y la Policía Nacional destinados a comandos, cuarteles y estaciones, por ser bienes de uso institucional estricto para la soberanía del Estado.

B. Predios en Tenencia del Municipio (La Figura de la Confusión): Se incorpora la exclusión para los predios sobre los cuales el Municipio ejerce posesión material (escuelas, puestos de salud, escenarios deportivos). Jurídicamente, esto aplica la figura de la **Confusión** (Art. 1724 del Código Civil): es un absurdo jurídico que el Municipio se cobre impuestos a sí mismo, saneando así la contabilidad de cartera morosa ficticia.

C. Tumbas, Bóvedas y Osarios (Dignidad Humana y Salubridad): Se delimita con precisión la exclusión para las unidades de enterramiento en los cementerios, reconociendo que el sitio de reposo final de los difuntos no constituye un activo inmobiliario de especulación comercial, protegiendo la dignidad humana y el respeto a la libertad de cultos.

D. Bienes de Uso Público e Iglesias: Se trasladan a este capítulo los bienes de la Iglesia Católica destinados al culto y vivienda pastoral (Ley 20 de 1974) y los bienes de uso público no concesionados.

5. RACIONALIZACIÓN DE EXENCIONES Y PRINCIPIO DE SOLIDARIDAD

En cumplimiento del artículo 294 Constitucional, se ha realizado una cirugía al capítulo de exenciones. Se mantienen las exenciones (dispensa de pago) únicamente para predios con una función social activa verificable, tales como entidades de asistencia social, educación pública, organizaciones comunitarias, madres comunitarias, patrimonio cultural y conservación ambiental. Se refuerza el carácter rogado y temporal de estas exenciones, condicionándolas a la acreditación anual de requisitos.

6. PROCEDIMIENTO DE CORRECCIÓN DE LA LIQUIDACIÓN FACTURA

Finalmente, ante la masividad de la actualización catastral, es previsible la aparición de inconsistencias operativas (errores de digitación, áreas, destinos). Para garantizar el **Debido Proceso Administrativo** (Art. 29 C.P.), el Proyecto crea el **Procedimiento Especial de Corrección de la Liquidación Factura**. Esta herramienta faculta a la Secretaría de Hacienda para actuar de oficio o a simple solicitud del ciudadano, verificando la base catastral y expidiendo una nueva factura corregida en un término perentorio de 1 mes, sin necesidad de agotar la vía gubernativa.

CONCLUSIÓN

Honorables Concejales, este Proyecto de Acuerdo es el instrumento jurídico indispensable que permitirá a Pamplona transitar hacia la modernidad fiscal con una base catastral real de **($1.866.831.187.367).**, pero con tarifas justas y protecciones legales que impiden el despojo tributario. Su aprobación es garantía de equidad, progresividad y sostenibilidad para las finanzas de nuestro municipio a partir del 1 de enero de 2026.

Atentamente,

KLAUS FABER MOGOLLÓN
Alcalde Municipal de Pamplona

CONCEPTO TÉCNICO DE VIABILIDAD JURÍDICA N° 001-2025

La Oficina Asesora Jurídica del Municipio de Pamplona, en cumplimiento de sus funciones misionales de control de legalidad preventivo y asesoría institucional, y obrando de conformidad con lo establecido en la Ley 136 de 1994, procede a emitir Concepto de Viabilidad Jurídica respecto al articulado y la exposición de motivos del Proyecto de Acuerdo de la referencia, fundamentado en el siguiente análisis constitucional y legal:

1. ANÁLISIS DE COMPETENCIA, INICIATIVA Y RESERVA DE LEY El Proyecto de Acuerdo se ajusta rigurosamente al principio de legalidad tributaria consagrado en el artículo 338 de la Constitución Política. El Concejo Municipal de Pamplona ostenta la competencia plena, privativa e indelegable, otorgada por el artículo 313 numeral 4 Superior, para fijar las tarifas, bases gravables y exenciones de los tributos locales. La iniciativa legislativa cumple cabalmente con el requisito del artículo 315 de la Constitución, al ser presentada por el Alcalde Municipal, quien tiene la iniciativa exclusiva en asuntos de hacienda pública, estructura de la administración y exoneraciones tributarias.

2. CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE NO CONFISCATORIEDAD (ART. 363 C.P.) La modificación tarifaria propuesta en el Artículo 12 del proyecto es una medida necesaria y jurídicamente obligatoria para garantizar la vigencia de los principios de Equidad y Progresividad (Art. 363 C.P.) ante la entrada en vigencia de los nuevos avalúos catastrales el **1 de enero de 2026**. Jurídicamente, mantener las tarifas del Acuerdo 028 de 2021 sobre la nueva base catastral actualizada (que presenta un incremento del 677% generaría un gravamen desproporcionado que vulneraría el núcleo esencial del derecho a la propiedad privada y el mínimo vital de los contribuyentes. El ajuste a la baja de las tarifas constituye un mecanismo de corrección constitucional idóneo y necesario para evitar la confiscatoriedad del tributo.

3. LEGALIDAD DE LA REINGENIERÍA DE EXCLUSIONES La redefinición de las exclusiones se encuentra ajustada al ordenamiento jurídico nacional y la doctrina tributaria vigente del Consejo de Estado:

- **Ministerio de Defensa:** La exclusión de bienes destinados a la seguridad nacional se sustenta en la naturaleza de bienes fiscales de uso institucional no comercial, esenciales para la existencia del Estado.

- **Tenencia Municipal:** La exclusión de predios en tenencia del municipio opera por la figura jurídica de la *confusión* (Art. 1724 del Código Civil), toda vez que el Estado no puede ostentar simultáneamente la calidad de acreedor y deudor de la misma obligación tributaria, siendo un imperativo de saneamiento contable.

- **Tumbas y Cementerios:** Se ajusta a la protección especial de los bienes destinados a cultos y salubridad pública, reconocida en leyes concordatarias y de libertad religiosa, diferenciando el servicio esencial de la explotación comercial inmobiliaria.

4. BLINDAJE JURÍDICO MEDIANTE LA ADOPCIÓN DE TOPES LEGALES La incorporación expresa y taxativa de los límites de crecimiento del impuesto establecidos en el artículo 6 de la Ley 44 de 1990 y el artículo 2 de la Ley 1995 de 2019 otorga plena seguridad jurídica al Acuerdo. Al elevar a norma municipal estos mandatos legales de orden público, se blinda el acto administrativo frente a posibles demandas de nulidad, garantizando que el cobro local se subordine jerárquicamente a los límites nacionales de protección al contribuyente en escenarios de actualización catastral.

5. DEBIDO PROCESO EN LA CORRECCIÓN DE LA LIQUIDACIÓN FACTURA La creación del procedimiento abreviado de corrección de la liquidación factura desarrolla el artículo 29 de la Constitución (Debido Proceso) y los principios de eficacia y celeridad de la Ley 1437 de 2011 (CPACA). Otorga herramientas legales idóneas a la administración para subsanar errores formales derivados de la masividad del catastro, sin vulnerar los derechos de defensa y contradicción de los administrados.

CONCLUSIÓN: El Proyecto de Acuerdo goza de presunción de legalidad, se encuentra ajustado a la Constitución y la Ley, no incurre en vicios de competencia ni procedimiento, y cumple con los requisitos formales y sustanciales para su debate y aprobación en el Honorable Concejo Municipal.

CONCEPTO TÉCNICO DE VIABILIDAD FISCAL N° 001-2025

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003 (Estatuto Orgánico de Presupuesto y Responsabilidad Fiscal), esta Secretaría de Hacienda procede a emitir el presente Concepto de Viabilidad Fiscal, sustentado en el siguiente análisis técnico-financiero proyectado para la **vigencia 2026**:

1. ANÁLISIS DE NEUTRALIDAD RENTÍSTICA Y SOSTENIBILIDAD DEL RECAUDO El modelo financiero proyectado para la vigencia fiscal 2026 demuestra que la reducción de las tarifas nominales (milajes) planteada en el articulado del proyecto **NO genera un impacto fiscal negativo** para las finanzas del municipio ni pone en riesgo el cumplimiento de las metas del Plan de Desarrollo. La sostenibilidad fiscal se garantiza mediante el "Efecto Compensatorio": La disminución de la tarifa se ve contrarrestada matemáticamente por la expansión estructural de la Base Gravable, la cual pasa de un avalúo histórico de **$275.567.000** millones a una base efectiva de liquidación (adoptada al 60% del avalúo comercial) superior a los **$1.1 billones de pesos**. La operación [Base Ampliada x Tarifa Reducida] proyecta un recaudo corriente estable y con tendencia al crecimiento sostenible, alineado con las proyecciones del Marco Fiscal de Mediano Plazo vigente.

2. INCREMENTO REAL POR AMPLIACIÓN HORIZONTAL DE LA BASE TRIBUTARIA Más allá de la revalorización de los predios existentes, la actualización catastral ha generado una **ampliación horizontal** de la base de contribuyentes. Se han incorporado al censo predial inmuebles que anteriormente figuraban como lotes (y ahora son construcciones) y miles de metros cuadrados de áreas construidas no declaradas ("omisos"). Estos nuevos ingresos tributarios compensan con creces los ajustes tarifarios y la aplicación de los topes de ley, fortaleciendo los Ingresos Corrientes de Libre Destinación (ICLD) del municipio.

3. EFICIENCIA EN EL GASTO TRIBUTARIO (EXCLUSIONES Y EXENCIONES) La racionalización del régimen de exclusiones y exenciones tiene un impacto fiscal positivo y cuantificable sobre las finanzas territoriales:

- Al precisar las exclusiones (especialmente en bienes de uso público no concesionados), se evita la fuga de recursos y la elusión fiscal.

- La exclusión de los predios de "Tenencia Municipal" sanea el balance financiero al eliminar cuentas por cobrar incobrables (cartera ficticia donde el municipio se debe a sí mismo), mejorando la calidad de la información contable sin afectar el flujo de caja real disponible.

- La depuración de exenciones recupera base gravable de predios con capacidad de pago que gozaban de beneficios obsoletos, generando ingresos nuevos y permanentes.

4. CUMPLIMIENTO DE INDICADORES DE LEY 617 DE 2000 Y LEY 358 DE 1997 La aprobación del proyecto fortalece los indicadores de solvencia y sostenibilidad de la deuda del municipio. Al mejorar la calidad de la

información de la base gravable y facilitar el recaudo mediante procedimientos claros de corrección de la liquidación factura, se optimiza la gestión tributaria sin generar gastos de funcionamiento adicionales recurrentes, garantizando el cumplimiento de los límites de gasto de funcionamiento establecidos en la Ley 617 de 2000.

CONCLUSIÓN: El presente Proyecto de Acuerdo es fiscalmente responsable, técnicamente viable y financieramente necesario para asegurar la provisión de bienes y servicios públicos en la vigencia fiscal 2026 y subsiguientes, cumpliendo a cabalidad con las normas de disciplina fiscal vigentes en Colombia.

Por tanto, se eleva una respetuosa solicitud al Honorable Concejo Municipal de Pamplona para que, previo el análisis y debate correspondientes, se sirva impartir su aprobación a esta trascendental iniciativa.

.

Atentamente,

KLAUS FABER MOGOLLÓN
Alcalde Municipal de Pamplona

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Valeryn Tarazona Martínez	Secretaria de Hacienda	
Proyecto:	Laura Milena Velandia	Apoyo Tributario	
Elaboró:	Diego Armando Rojas Sanabria	Asesor Jurídico SH	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.			