

	Proceso Direcciónamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-57	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 04	Fecha: 7/4/2025
	Formato Decreto		Página 1 de 5

(DECRETO No. 0548
30 DIC 2025)

POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA PARA EL AÑO GRAVABLE 2026 LA BASE GRAVABLE MÍNIMA PARA LIQUIDAR EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO DE LOS PREDIOS A LOS CUALES NO SE LES HA FIJADO AVALÚO CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA"

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA

El Alcalde del Municipio de San José de Cúcuta, en uso de las facultades legales y en especial las conferidas en el artículo 71º del Acuerdo 035 del 29 de octubre de 2025, Ley 1753 de 2015, Ley 1819 de 2016 y demás normas concordantes que rigen la materia, y

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 95 numeral 9 de la Constitución Política establece que es deber de los ciudadanos y de las personas en general, contribuir con los gastos e inversiones del municipio dentro de los conceptos de justicia y equidad.

Que de acuerdo con el artículo 61º del Acuerdo 035 de 2025, el impuesto predial unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción del municipio de San José de Cúcuta y se genera por la existencia del predio.

Que, con la expedición de la Ley 1753 de 2015, artículo 187, "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 "Todos por un nuevo país", el Congreso de la República otorgó la competencia a las ciudades de establecer, para efectos del Impuesto Predial Unificado, las bases presuntas mínimas para la liquidación privada del impuesto de conformidad con los parámetros técnicos sobre precios por metro cuadrado de construcción o terreno según estrato.

ARTÍCULO 187. AUTOAVALÚO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. A partir del año gravable de 2017, las ciudades o distritos, conforme al censo realizado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, podrán establecer, para efectos del impuesto predial unificado, bases presuntas mínimas para la liquidación privada del impuesto, de conformidad con los parámetros técnicos sobre precios por metro cuadrado de construcción o terreno según estrato. En cada año gravable el contribuyente podrá optar por declarar el avalúo catastral vigente o el autoavalúo incrementado, de acuerdo con la normatividad vigente sobre la materia.

Notas de Vigencia

- No derogado expresamente por planes de desarrollo posteriores.
- El texto de este artículo, al no haber sido derogado expresamente, continuará vigente hasta que sea derogado o modificado por norma posterior, según lo dispuesto por el artículo 336 de la Ley 1955 de 2019, 'por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad"', publicada en el Diario Oficial No. 50.964 de 25 de mayo 2019.

Que, la Ley 1819 de 2016 (diciembre 29) "Por medio de la cual se adopta una reforma tributaria estructural, se fortalecen los mecanismos para la lucha contra la evasión y la elusión fiscal, y se dictan otras disposiciones" señala en el ARTÍCULO 354. Modifíquese el artículo 69 de la Ley 1111 de 2006, modificado por el artículo 58 de la Ley 1430 de 2010, el cual quedará así:

Artículo 69. Determinación oficial de los tributos territoriales por el sistema de facturación. Sin perjuicio de la utilización del sistema de declaración, para la determinación oficial del impuesto predial unificado, del impuesto sobre vehículos automotores y el de circulación y tránsito, las entidades territoriales podrán establecer sistemas de facturación que constituyan determinación oficial del tributo y presten mérito ejecutivo.

Este acto de liquidación deberá contener la correcta identificación del sujeto pasivo y del bien objeto del impuesto (predio o vehículo), así como los conceptos que permiten calcular el monto de la obligación. La administración tributaria deberá dejar constancia de la respectiva notificación.

Previamente a la notificación de las facturas la administración tributaria deberá difundir ampliamente la forma en la que los ciudadanos podrán acceder a las mismas.



	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-57
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 04 Fecha: 7/4/2025
	Formato Decreto	Página 2 de 5

DECRETO No.

()

POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA PARA EL AÑO GRAVABLE 2026 LA BASE GRAVABLE MÍNIMA PARA LIQUIDAR EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO DE LOS PREDIOS A LOS CUALES NO SE LES HA FIJADO AVALÚO CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

La notificación de la factura se realizará mediante inserción en la página web de la Entidad y, simultáneamente, con la publicación en medios físicos en el registro, cartelera o lugar visible de la entidad territorial competente para la Administración del Tributo territorial. El envío que del acto se haga a la dirección del contribuyente surte efecto de divulgación adicional sin que la omisión de esta formalidad invalide la notificación efectuada.

En los casos en que el contribuyente no esté de acuerdo con la factura expedida por la Administración Tributaria, estará obligado a declarar y pagar el tributo conforme al sistema de declaración dentro de los plazos establecidos, caso en el cual la factura perderá fuerza ejecutoria y contra la misma no procederá recurso alguno. En los casos en que el contribuyente opte por el sistema declarativo, la factura expedida no producirá efecto legal alguno.

En aquellos municipios o distritos en los que no exista el sistema autodeclarativo para el correspondiente impuesto, el contribuyente podrá interponer el recurso de reconsideración dentro de los dos meses siguientes a la fecha de notificación de la factura.

El sistema de facturación podrá también ser usado en el sistema preferencial del impuesto de industria y comercio.

Que, el Acuerdo 035 del 2025, en su artículo 71º menciona:

ARTÍCULO 71. BASE GRAVABLE PRESUNTIVA MÍNIMA. La Secretaría de Hacienda Municipal y la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito, conforme al censo realizado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, podrán establecer, para efectos del impuesto predial unificado, bases presuntas mínimas para la liquidación del impuesto, de conformidad con los parámetros técnicos sobre precios por metro cuadrado de construcción o terreno según estrato.

La administración tributaria, para aquellos predios a los cuales no se les haya fijado avalúo catastral, podrá determinar la liquidación factura y enviarla a la dirección del predio para su aceptación y pago, tomando en cuenta la base presuntiva mínima, determinado de conformidad con el artículo 187 de la Ley 1753 de 2015 o la norma que la modifique o sustituya.

El contribuyente del Impuesto de Predial Unificado, para aquellos predios a los cuales no se les haya fijado avalúo catastral, podrá optar por declarar en los formularios y plazos que señale la Secretaría de Hacienda empleando como base gravable el avalúo catastral vigente o el autoavalúo incrementado, determinado de conformidad con el artículo 187 de la Ley 1753 de 2015 o la norma que la modifique o sustituya.

Para establecer la base gravable mínima de los inmuebles de que trata el presente artículo, los contribuyentes deberán tomar el valor por metro cuadrado de terreno y/o construcción según la categoría a la que corresponda el predio y multiplicarlo por el número de metros cuadrados de terreno y/o construcción.

Para liquidar el impuesto predial el contribuyente deberá tomar la base gravable mínima establecida conforme lo indica el inciso anterior y multiplicarlo por la tarifa que corresponda al predio objeto de la liquidación.

Para quienes no paguen la liquidación factura o no opten por declarar y pagar en los formularios y plazos que señale la Secretaría de Hacienda, se les aplicaran los intereses moratorios regulados en el artículo 635º del Estatuto Tributario Nacional, adoptado en este Estatuto.

El contribuyente del Impuesto de Predial Unificado, para aquellos predios a los cuales no se les haya fijado avalúo catastral, que opte por declarar en los formularios y plazos que señale la Secretaría de Hacienda empleando como base gravable el avalúo catastral vigente o el autoavalúo incrementado, se les aplicará el régimen sancionatorio regulado en el régimen procedural tributario para el impuesto de industria y comercio y se notificará a la dirección del predio o al correo electrónico autorizado.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los propietarios o poseedores de predios o mejoras no incorporadas al catastro tendrán la obligación de comunicar a la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito adscrita a la Secretaría de Hacienda Municipal, cualquier novedad de tipo físico, jurídico o económico, con el fin que el gestor catastral realice el procedimiento legal y determine el avalúo catastral del inmueble.



 <p>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</p>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-57	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 04	Fecha: 7/4/2025
	Formato Decreto	Página 3 de 5	

DECRETO No.

()

POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA PARA EL AÑO GRAVABLE 2026 LA BASE GRAVABLE MÍNIMA PARA LIQUIDAR EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO DE LOS PREDIOS A LOS CUALES NO SE LES HA FIJADO AVALÚO CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los propietarios o poseedores de los predios que no informen dichas mejoras tendrán la obligación de declarar en los formularios y plazos que señale la Secretaría de Hacienda empleando como base gravable el avalúo catastral vigente o el autoavalúo incrementado del suelo o terrero los valores presuntivos de construcción.

PARÁGRAFO TERCERO. El Alcalde Municipal publicará los valores de base gravable mínima, teniendo en cuenta el valor por metro cuadrado de terreno que esté vigente en la información catastral respecto de predios de similares características, igual estrato, destino o uso y ubicados en la misma zona geoeconómica y el valor de metro cuadrado de construcción tomando en cuenta los valores por metro cuadrado de construcción del DANE y del mercado del municipio en los términos del artículo 187 de la Ley 1753 de 2015.

Que se hace necesario establecer las bases gravables mínimas previstas en el artículo 354 de la Ley 1819 de 2016 y en el artículo 71º del Acuerdo 035 de 2025, para efectos de liquidar el impuesto predial unificado, a quienes a primero de enero de 2025 no se les haya fijado avalúo catastral, o para los contribuyentes que deban declarar el impuesto predial unificado en caso de no estar de acuerdo con la Liquidación Factura que expida la Administración Tributaria.

Que, se hace necesario mediante este Decreto adoptar la tabla valores de metro cuadrado para los predios que no cuenten con avalúo catastral y con ello entregar la herramienta autorizada por el Acuerdo 035 de 2025, respecto a los bienes inmuebles que teniendo existencia jurídica y física no han sido incorporados en la base de información catastral y por ello no pagan el impuesto.

Que atendiendo que el hecho generador del Impuesto Predial Unificado grava la existencia de los bienes inmuebles en la jurisdicción en el municipio, no liquidar el impuesto predial a los predios que no se encuentran incorporados en la base catastral, genera regresión, y altos niveles de desequilibrio de las cargas tributarias, afectando de forma inequitativa a los contribuyentes respecto los cuales sus predios sí se encuentran incorporados en la base catastral.

Que, en virtud del principio de equidad que erige el sistema tributario se debe exigir las cargas en virtud de la capacidad de pago del contribuyente y no resulta coherente en un sistema tributario eficiente, que existan bienes inmuebles que no tenga asignado avalúo catastral que sirve de base gravable, y por lo tanto no cuenten con los elementos requeridos para determinar su obligación.

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) habilitó al Municipio de San José de Cúcuta como gestor catastral, a través de la Resolución 787 del 2020, luego de verificar el cumplimiento de las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y financieras establecidas en el Decreto 1983 de 2019, relativo a la Habilitación de Gestores Catastrales y requisitos de idoneidad para Operadores Catastrales.

Que el municipio de San José de Cúcuta en su condición del Gestor Catastral construyó el valor por metro cuadrado en la zona homogénea geoeconómica de referencia de conformidad aplicará para el Impuesto Predial Unificado para la vigencia 2026, para los predios que no se les haya fijado avalúo catastral.

Que, el COMFIS del Municipio de Cúcuta, reunido el martes 30 de diciembre a las 2:00 pm., concluyó entre otros temas: **BASES MÍNIMAS GRAVABLES:** Artículo 71º del Acuerdo 035 de 2025, Decreto que debe expedir el Alcalde Municipal antes del 31 de diciembre de 2025: Artículo 71º. Base presuntiva mínima. Para aquellos predios a los cuales no se les haya fijado avalúo catastral o cuando teniéndolo no contenga el valor de la construcción por no estar incorporada en el valor catastral, el contribuyente está obligado a presentar declaración privada dentro de los plazos establecidos, teniendo en cuenta para determinar la base gravable mínima del predio el valor por metro cuadrado que haya establecido la autoridad catastral respecto de predios de similares características, igual estrato, destino o uso y ubicados en la misma zona geoeconómica.





**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

Proceso Direcciónamiento y Planeación
Estratégica

Código: DPE-FO-57

Subproceso Coordinación Institucional

Versión:
04

Fecha:
7/4/2025

Formato Decreto

Página 4 de 5

DECRETO No.

()

POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA PARA EL AÑO GRAVABLE 2026 LA BASE GRAVABLE MÍNIMA PARA LIQUIDAR EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO DE LOS PREDIOS A LOS CUALES NO SE LES HA FIJADO AVALÚO CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Que, en mérito de los expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Para efecto de liquidar el Impuesto Predial Unificado, los propietarios o poseedores de predios a quienes no se les haya fijado el avalúo catastral, o para los casos en que el contribuyente no esté de acuerdo con la factura expedida por la Administración Tributaria, y que esté obligado a declarar y pagar el tributo conforme al sistema de declaración dentro de los plazos establecidos, deberán tener en cuenta para determinar la base gravable presuntiva mínima, los valores por metro cuadrado de terreno, de acuerdo al valor definido para el la zona homogénea geoeconómica donde se encuentre ubicado el predio objeto de valoración, más el valor por construido contenidos en las siguientes tablas:

VALORACIÓN POR TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN - CÚCUTA			
COD	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA		
	USO	VIDA ÚTIL	TIPO
0	RESIDENCIAL	40	1A
1	RESIDENCIAL	40	1B
2	RESIDENCIAL	40	2A
3	RESIDENCIAL	50	2B
4	RESIDENCIAL	70	3A
5	RESIDENCIAL	70	3B
6	RESIDENCIAL	70	4A
7	RESIDENCIAL	70	4B
8	RESIDENCIAL	70	5A
9	RESIDENCIAL	100	5B
10	RESIDENCIAL	100	6A
11	RESIDENCIAL	100	6B
12	COMERCIAL	50	BARRIAL 1
13	COMERCIAL	60	BARRIAL 2
14	COMERCIAL	100	ESPECIALIZADO 1
15	COMERCIAL	100	ESPECIALIZADO 2
16	COMERCIAL	60	SECTORIAL 1
17	COMERCIAL	70	SECTORIAL 2
18	INDUSTRIAL	50	LIVIANA 1
19	INDUSTRIAL	60	LIVIANA 2
20	INDUSTRIAL	70	MEDIANA 1

VALORACIÓN POR TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN - CÚCUTA			
COD	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA		
	USO	VIDA ÚTIL	TIPO
21	INDUSTRIAL	70	MEDIANA 2
22	INDUSTRIAL	100	PESADA 1
23	INDUSTRIAL	100	PESADA 2
24	ENRAMADAS	70	90
25	ENRAMADAS	40	80
26	ENRAMADAS	20	60



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

Proceso Direccionamiento y Planeación
Estratégica

Código: DPE-FO-57

Subproceso Coordinación Institucional

Versión: 04 Fecha: 7/4/2025

Formato Decreto

Página 5 de 5

DECRETO No.

()

POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA PARA EL AÑO GRAVABLE 2026 LA BASE GRAVABLE MÍNIMA PARA LIQUIDAR EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO DE LOS PREDIOS A LOS CUALES NO SE LES HA FIJADO AVALÚO CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA"

VALORACIÓN POR TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN - CÚCUTA				
COD	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA			VALOR / M2
	USO	VIDA ÚTIL	TIPO	
27	ENRAMADAS	20	40	\$ 536.565
28	PISCINAS	40	1	\$ 1.761.842
29	PISCINAS	40	2	\$ 1.267.590
30	URBANISMO	25	BASICO BAJO	\$ 175.554
31	URBANISMO	25	BASICO MEDIO	\$ 230.471

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente Decreto rige a partir de su publicación.

ARTÍCULO TERCERO. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Decreto rige a partir de su comunicación y cumplimiento y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Dado en San José de Cúcuta, a los treinta (30) días del mes de diciembre de 2025.

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

GERMAN ALEXANDER CHAVEZ RANGEL
Alcalde Municipal (E)

20251230-01-

Proyectó:
William Pabón- Asesor Externo del Despacho

Revisó:
Ricardo Garcia- Asesor del Despacho

Revisó:
Dhykarlo Urbina Parra – Subsecretario Gestión Catastral Multipropósito

Aprobó:
MARIA EUGENIA NAVARRO PEREZ
Secretaría de Hacienda Municipal