

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**

**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA  
SECCIÓN CUARTA  
SUBSECCIÓN A**

Bogotá, D.C., veinticuatro (24) de octubre de dos mil veinticinco (2025)

**Expediente nº.** [25000-23-37-000-2025-00287-00](#)  
**Demandante:** MAURICIO ABDALAH MUSTAFA LOTERO  
**Demandado:** MUNICIPIO DE CHÍA - CONCEJO MUNICIPAL -  
**Asunto:** Impuesto de alumbrado público

**AUTO CORRE TRASLADO DE LA MEDIDA CAUTELAR**

De conformidad con el artículo 233 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, córrase traslado de la solicitud de suspensión provisional para que la entidad demandada se pronuncie sobre ella, por el término de cinco (5) días. Secretaría de la Sección proceda de conformidad,

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

(Firmado electrónicamente)  
**OLGA VIRGINIA ALZATE PÉREZ**  
**Magistrada**

**CONSTANCIA:** La presente providencia fue firmada electrónicamente por la magistrada ponente adscrita a la Subsección A de la Sección Cuarta del Tribunal Administrativo de Cundinamarca en la plataforma denominada SAMAI. En consecuencia, se garantiza la autenticidad, integridad, conservación y posterior consulta de conformidad con el artículo 186 del CPACA y el artículo 62 de la Ley 2430 de 2024.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**  
**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA**  
**SECCIÓN CUARTA**  
**SUBSECCIÓN A**

Bogotá, D.C., veinticuatro (24) de octubre de dos mil veinticinco (2025)

**Expediente nº.** [25000-23-37-000-2025-00287-00](#)  
**Demandante:** MAURICIO ABDALAH MUSTAFA LOTERO  
**Demandado:** MUNICIPIO DE CHÍA - CONCEJO MUNICIPAL -  
**Asunto:** Tarifas Impuesto Predial Unificado

**AUTO ADMITE DEMANDA**

El señor Mauricio Abdalah Mustafa Lotero, actuando por intermedio de apoderada, en ejercicio del medio de control nulidad simple consagrado en el artículo 137 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, interpuso demanda en contra del Municipio de Chía, respecto del siguiente acto administrativo:

*1. El artículo 71<sup>1</sup> del Acuerdo 107 de 2022<sup>2</sup>, expedido por el Consejo Municipal de Chía, “así como de los cuadros denominados “Predios rurales con o sin construcción” y “Agropecuario semi-intensivo con o sin construcción”, en cuanto establecen tarifas diferenciales para el impuesto predial en suelo rural, criterio no autorizado por la ley.”.*

La demanda fue repartida la magistrada sustanciadora el 22 de septiembre de 2025 (índice 1, Samai) e ingresó al despacho el mismo día, para proveer lo que en derecho corresponda. (índice 3, Samai).

Adicionalmente atendiendo la Ley 136 de 1994 que contempla como representante del municipio al respectivo alcalde, se ordenará su notificación para que ejerza la

---

<sup>1</sup> El cual versa las tarifas del tributo de la referencia como se observa a Fl. 24, PDF “ANEXOS22092025\_155325”, ZIP “3\_Expedientedigi”, índice 2, Samai.

<sup>2</sup> “POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL ESTATUTO DE RENTAS, SE ADICIONA EL PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO Y EL RÉGIMEN DE SANCIONES PARA EL MUNICIPIO DE CHÍA CUNDINAMARCA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.



defensa del ente territorial y finalmente, atendiendo el numeral 5° del artículo 171 de la Ley 1437 de 2011 que dispone: *“Que cuando se demande la nulidad de un acto administrativo en que pueda estar interesada la comunidad, se informe a esta de la existencia del proceso a través del sitio web de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Lo anterior, sin perjuicio de que el juez, cuando lo estime necesario, disponga simultáneamente la divulgación a través de otros medios de comunicación, teniendo en cuenta el alcance o ámbito de aplicación del acto demandado”*. Se ordenará a la Secretaría de este Tribunal que publique esta providencia y la demanda en el micrositio de esta Corporación, adicionalmente, tanto el alcalde como el presidente del Concejo Municipal de Chía deberán comunicar a la comunidad sobre la existencia de este proceso, para lo cual, deberán publicar el auto admisorio y la demanda en la respectiva página web de cada entidad.

En suma, atendiendo la competencia otorgada en el inciso segundo del numeral 1° del artículo 152 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 28 de la Ley 2080 de 2021, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Cuarta, Subsección A,

### RESUELVE:

**PRIMERO:** Por reunir los requisitos legales, **ADMITIR** la demanda. En consecuencia, conforme a la Ley 1437 de 2011, modificada por la Ley 2080 de 2021, concordante con la Ley 1564 de 2012 y la Ley 2013 de 2022, se ordena:

- a) Notifíquese personalmente al señor **ALCALDE MUNICIPAL DE CHÍA Y AL PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CHÍA** o quien hagan sus veces o a quien hayan delegado la facultad de recibir notificaciones según las normas citadas anteriormente.
- b) Notifíquese personalmente al señor **AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO**. Téngase en cuenta el siguiente correo electrónico: [namartinez@procuraduria.gov.co](mailto:namartinez@procuraduria.gov.co).
- c) Córrese traslado de la demanda a la parte demandada, al Ministerio Público y a la vinculada, por el término de treinta (30) días, para los efectos previstos en el artículo 172 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo



Contencioso Administrativo; plazo que comenzará a correr de conformidad con lo previsto en el artículo 199 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, modificado por el artículo 48 de la Ley 2080 de 2021.

- d) Ordénese a Secretaría de la Sección Cuarta que en cumplimiento al numeral 5° del artículo 171 de la Ley 1437 de 2011, informe a la comunidad en general sobre la existencia de este proceso, para lo cual deberá publicar en el micrositio del Tribunal copia de esta providencia y de la demanda respectiva.
- e) Ordénese al alcalde municipal y al presidente del concejo municipal de Chía que informen a la comunidad sobre la existencia de este proceso, para lo cual, deberán publicar el auto admisorio y la demanda en la respectiva página web de cada entidad. Para el efecto, se deben allegar las constancias del caso.

**SEGUNDO: RECONOCER** personería jurídica a la abogada Dayana Sofía Hidrobo Urbano, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.018.478.919 y T.P. No. 388.847 como apoderada de la demandante, en los términos y para los efectos de poder conferido visible en el expediente digital (samai, índice 00002, archivo 3, PDF “PODERES22092025\_155156”), de conformidad con los artículos 74 y siguientes del Código General del Proceso.

**TERCERO:** Se informa que, para la radicación de los memoriales a los que haya lugar deberá utilizarse la ventanilla virtual <https://relatoria.consejodeestado.gov.co:8087/>.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(Firmado electrónicamente)  
**OLGA VIRGINIA ALZATE PÉREZ**  
Magistrada

**CONSTANCIA:** La presente providencia fue firmada electrónicamente por la magistrada ponente adscrita a la Subsección A de la Sección Cuarta del Tribunal Administrativo de Cundinamarca en la plataforma denominada SAMAI. En consecuencia, se garantiza la autenticidad, integridad, conservación y posterior consulta de conformidad con el artículo 186 del CPACA y el artículo 62 de la Ley 2430 de 2024.

**PRO-010-MM-2025**

Señores

**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA**

(E. S. D.)

**REF.: Demanda de Nulidad Simple**

Demandante: Mauricio Abdalah Mustafá Lotero

Demandado: Municipio de Chía

**Demandante: Mauricio Abdalah Mustafá Lotero**

Cédula de ciudadanía No. 70.560.105 de Envigado

Dirección: Autopista Norte km 19 costa occ, Oficina Grupo San Jacinto S.A.S., Chía Cundinamarca

Correos electrónicos: mmustafal@yahoo.com /  
juridicasanjacinto@gmail.com

**Demandado: Municipio de Chía**

Dirección: Carrera 11 # 11-29, Palacio Municipal, Chía Cundinamarca

Correo electrónico: notificacionesjudiciales@chia.gov.co

**DAYANA SOFÍA HIDROBO URBANO**, mayor de edad, domiciliada en el municipio de Chía Cundinamarca, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.018.478.919 expedida en Bogotá D.C, abogada en ejercicio y portadora de la tarjeta profesional número 388.847 del C. S. de la J., actuando en nombre y representación de Mauricio Abdalah Mustafá Lotero, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.560.105 de Envigado, actuando en ejercicio del medio de control de **Nulidad Simple**, consagrado en el artículo 137 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), el cual puede ser promovido por cualquier ciudadano sin necesidad de acreditar interés directo, con el propósito de garantizar la supremacía de la Constitución y la Ley, presento demanda de nulidad contra apartes del artículo 71 del Acuerdo 107 de 2016 – Estatuto Tributario de Chía, expedido por el Concejo Municipal de Chía, mediante el cual se regulan las tarifas del Impuesto Predial Unificado y se establecen tarifas diferenciales para predios urbanos y rurales, con fundamento en los siguientes:

**HECHOS**

1. El Concejo Municipal de Chía expidió el Acuerdo 107 de 2016, “Por el cual se adopta el Estatuto Tributario Municipal”.
2. En su artículo 70, realizó la fijación de tarifas para el Impuesto Predial Unificado y, el artículo 71, creó un esquema de tarifas diferenciales, aplicables tanto a suelo urbano como rural, así:

“Artículo 70.- FIJACIÓN DE LA TARIFA. El Concejo municipal deberá fijar las tarifas del impuesto predial unificado, entre el cinco (5) por mil y el dieciséis (16) por mil del respectivo avalúo. Las tarifas deberán ser diferenciales y progresivas, en concordancia con el artículo 4 Ley 44 de 1990 modificado por el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011. Las tarifas podrán establecerse teniendo en cuenta factores tales como:

- Los estratos socioeconómicos.
- Los usos del suelo en el sector urbano.
- La antigüedad de la formación o actualización del catastro.
- El rango de área.
- Avalúo catastral.

A la propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario estrato 1, 2 y 3 y cuyo precio sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV), se le aplicará las tarifas que establezca el Concejo Municipal, entre el uno (1) por mil y el dieciséis (16) por mil, a los estratos 1, 2 y 3 se les aplicará las tarifas más bajas.

Las tarifas aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados se aplicarán lo definido en la Ley 09 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997 y a los urbanizados no edificados, podrán ser superiores al límite señalado en el primer inciso de este Artículo, sin que excedan del treinta y tres (33) por mil.”

“Artículo 71.- TARIFAS DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. A partir de la vigencia 2017 se aplicaran las tarifas según lo establecido, en el artículo 4 Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011.



ESTATUTO TRIBUTARIO

ACUERDO 107 DE 2016



RESIDENCIAL URBANO

RANGO DE AVALÚOS EN PESOS		TARIFA POR MIL
DE	A	
0	98.000.000	5,0
98.000.001	115.000.000	5,1
115.000.001	150.000.000	5,3
150.000.001	175.000.000	5,4
175.000.001	200.000.000	5,6
200.000.001	250.000.000	5,8
250.000.001	300.000.000	6,1
300.000.001	350.000.000	6,5
350.000.001	400.000.000	7,0
400.000.001	500.000.000	7,5
500.000.001	600.000.000	8,0
600.000.001	700.000.000	8,5
700.000.001	800.000.000	9,0
800.000.001	900.000.000	10,0
900.000.001	1.000.000.000	11,0
1.000.000.001	1.500.000.000	12,0
1.500.000.001	2.000.000.000	13,0
2.000.000.001	2.500.000.000	14,0
2.500.000.001	3.000.000.000	15,0
3.000.000.001	EN ADELANTE	16,0

ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS

RANGO DE AVALÚO EN PESOS		
DE	A	POR MIL
0	100.000.000	7
100.000.001	500.000.000	9
500.000.001	1.000.000.000	11
1.000.000.001	EN ADELANTE	13

URBANIZABLES NO URBANIZADOS Y URBANIZADOS NO EDIFICADOS

RANGO POR ÁREA EN M <sup>2</sup> Y AVALÚOS		POR MIL
DE	A	
0	60	8
61	100	10
101	220	12
221	400	16
401	600	17
601	800	19
801	1.000	20
1.001	1.500	21
1.501	3.000	22
3.001	6.000	23
6.001	EN ADELANTE	24

ACTIVIDADES INDUSTRIALES

RANGO DE AVALÚO EN PESOS		POR MIL
DE	A	
0	500.000.000	11
500.000.001	1.000.000.000	12
1.000.000.001	2.000.000.000	13
2.000.000.001	EN ADELANTE	14

ACTIVIDADES FINANCIERAS VIGILADAS POR LA SUPERFINANCIERA

AVALÚOS	POR MIL
Todos los predios	16,0

PROPIEDADES DE ENTIDADES PÚBLICAS DEL ORDEN NACIONAL Y DEPARTAMENTAL



ESTATUTO TRIBUTARIO

ACUERDO 107 DE 2016



AVALÚOS	POR MIL
Todos los predios	10,0

DESTINADOS A CLUBES SOCIALES, PARQUES RECREATIVOS Y EVENTOS ARTÍSTICOS

AVALÚOS	POR MIL
Todos los predios	16,0

DESTINADOS A TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

AVALÚOS	POR MIL
Los predios ubicados en tratamiento de Conservación	10,0

PREDIOS RURALES  
PREDIOS CON O SIN CONSTRUCCIÓN

RANGO DE AVALÚOS EN PESOS		TARIFA POR MIL
DE	A	
0	98.000.000	5,0
98.000.001	150.000.000	5,1
150.000.001	200.000.000	5,2
200.000.001	250.000.000	5,5
250.000.001	300.000.000	6,0
300.000.001	350.000.000	6,5
350.000.001	400.000.000	7,0
400.000.001	500.000.000	7,5
500.000.001	600.000.000	8,0
600.000.001	700.000.000	8,5
700.000.001	800.000.000	9,0
800.000.001	900.000.000	9,5

900.000.001	1.000.000.000	10,5
1.000.000.001	1.500.000.000	11,5
1.500.000.001	2.000.000.000	12,5
2.000.000.001	2.500.000.000	13,5
2.500.000.001	3.000.000.000	14,5
3.000.000.001	EN ADELANTE	15,5

AGROPECUARIO SEMI-INTENSIVO CON O SIN CONSTRUCCIÓN

RANGO DE AVALÚOS EN PESOS		POR MIL
DE	A	
0	98.000.000	5,0
98.000.001	150.000.000	5,1
150.000.001	200.000.000	5,2
200.000.001	250.000.000	5,4
250.000.001	300.000.000	5,8
300.000.001	350.000.000	6,0
350.000.001	400.000.000	6,5
400.000.001	500.000.000	7,0
500.000.001	600.000.000	7,5
600.000.001	700.000.000	8,0
700.000.001	800.000.000	8,5
800.000.001	900.000.000	9,0
900.000.001	1.000.000.000	9,5
1.000.000.001	1.500.000.000	10,0
1.500.000.001	2.000.000.000	10,5
2.000.000.001	2.500.000.000	11,0
2.500.000.001	3.000.000.000	11,5
3.000.000.001	EN ADELANTE	12,0

**Parágrafo Primero.** A los predios localizados en el suelo rural cuyo uso sea agropecuario semi-intensivo, que se dediquen a la producción agropecuaria con o sin construcción, sin fines de exportación, en un porcentaje superior al 80% del área destinada para tal fin, previa presentación del informe técnico, expedido por la Secretaria para el Desarrollo Económico en concordancia con el concepto de la Dirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces en relación con la clasificación del predio según el POT, y que demuestre mediante el RUT el registro de la actividad agropecuaria dentro de sus actividades económicas, se les aplicará la tarifa del 7 por mil.

**Parágrafo Segundo.** Para aplicar la tarifa de predios ubicados en el suelo urbano en tratamiento de conservación se requiere que el propietario conserve la tipología propia del centro histórico de acuerdo a lo establecido dentro del POT y que su destinación sea exclusiva para residencia. De lo contrario se le aplicara la tarifa para la actividad comercial.

**Parágrafo Tercero.** Los predios rurales calificados como parqueaderos, garajes y servidumbres, se les aplicará la tarifa establecida para los predios rurales habitacionales según su avalúo.

**Parágrafo Cuarto:** De conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1450 del 2011, a la propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario estratos 1,2 y 3 cuyo precio sea inferior a ciento treinta y cinco (135 SMMLV) salarios mínimos mensuales legales vigentes, se le aplicara una tarifa del tres punto cinco por mil (3.5) previa presentación de la

*certificación expedida por el Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces.*

***Parágrafo Quinto:*** *para los predios o fragmento que se encuentren en zonas de protección del sistema hídrico de conformidad con el POT vigente que desarrollen actividades agropecuarias, se les aplicara la tarifa correspondiente para esta clase de predios, previo informe técnico expedido por la dirección de desarrollo agropecuario o quien haga sus veces.*

***Parágrafo Transitorio:*** *A los predios rurales definidos en el parágrafo primero del presente artículo, cuyo avalúo sea inferior 500.000.001 (quinientos millones un peso), se les aplicara la tarifa del 5 por mil durante la vigencia 2017.”* (resaltado fuera de texto).

3. Con fundamento en las normas previamente citadas, se evidencia que la Secretaría de Hacienda del municipio de Chía ha venido aplicando tarifas diferenciales para el cobro del impuesto predial en suelo rural, basándose en el uso o destinación económica de los predios. Tal proceder resulta contrario a lo dispuesto por la ley, puesto que la destinación económica específica, como lo es la explotación agropecuaria de carácter semi-intensivo, no constituye un criterio autorizado para la fijación de tarifas del impuesto predial en suelo rural. De conformidad con los artículos 287, 313 y 338 de la Constitución Política, los municipios y sus concejos están facultados para establecer tributos únicamente dentro de los límites que fija la Constitución y la ley. En particular, el artículo 4 de la Ley 44 de 1990 establece que las tarifas del impuesto predial deben fijarse de manera diferencial y progresiva, teniendo en cuenta factores como los estratos socioeconómicos, los usos del suelo en el sector urbano, la antigüedad de la formación o actualización catastral, el rango de área y el avalúo catastral. Y, de manera excepcional, el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011 permite tarifas diferenciadas para predios rurales, únicamente cuando tengan destinación agropecuaria y su avalúo catastral sea inferior a 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes. Sin embargo, el artículo 71 del Acuerdo 107 de 2016, en sus párrafos primero y transitorio, así como en los cuadros denominados PREDIOS RURALES CON O SIN CONSTRUCCIÓN y AGROPECUARIO SEMI-INTENSIVO CON O SIN CONSTRUCCIÓN, introduce como criterio de determinación tarifaria el destino productivo de los predios y el nivel de intensidad de su explotación, extendiendo además el beneficio a avalúos que superan con creces el límite legal. Esta diferenciación carece de sustento en la Ley 44 de 1990 y desborda lo previsto en la Ley 1450 de 2011, pues los entes territoriales no están facultados para crear subcategorías de uso ni para establecer niveles de intensidad productiva como factor de graduación tarifaria en suelo rural.

4. Se deriva, entonces, en que el Municipio de Chía ha venido aplicando tarifas diferenciadas del impuesto predial unificado en predios rurales con base exclusiva en el uso del suelo, lo cual constituye una clara infracción a la legalidad tributaria. Según lo dispuesto en la Ley 44 de 1990 y reiterado por la jurisprudencia del Consejo de Estado, el uso del suelo únicamente puede ser tenido en cuenta para establecer tarifas en el suelo urbano, salvo la excepción expresamente prevista en el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011. Esta excepción permite tarifas preferenciales únicamente para predios rurales con destino agropecuario, ubicados en estratos 1, 2 o 3 y con avalúos catastrales inferiores a 135 SMLMV. Como ejemplo ilustrativo allegamos facturas de aplicación de la tarifa del 7 por mil a predios que deberían cubrir una tarifa más alta:

Predio	Cedula catastral	Área M <sup>2</sup>	Área Construida M <sup>2</sup>	Avalúo	Tarifa	Destino
1	00000060097000	372.053	3.421	\$ 85.282.028.000	7.0	Agropecuario
2	00000030239000	344.645	461	\$85.282.028.000	7.00	Agropecuario

Revisar Anexos.

5. En consecuencia, el Concejo Municipal de Chía excedió el marco de competencias fijado por la Ley 44 de 1990 y la Constitución, al incorporar como criterio de graduación tarifaria la destinación económica de los predios rurales, elemento no contemplado en el ordenamiento jurídico. Esta actuación configura un vicio de legalidad que hace al Acuerdo 107 de 2016 susceptible de nulidad, además de desconocer los principios de legalidad e igualdad tributaria al imponer cargas diferenciadas a predios que, en términos de la ley, se encuentran en condiciones equivalentes.

### PRETENSIONES

1. Que se declare la nulidad parcial del artículo 71 del Acuerdo Municipal 107 de 2016, específicamente de sus párrafos primero y transitorio, así como de los cuadros denominados “Predios rurales con o sin construcción” y “Agropecuario semi-intensivo con o sin construcción”, en cuanto establecen tarifas diferenciales para el impuesto predial en suelo rural, criterio no autorizado por la ley.
2. Que, como consecuencia de lo anterior, se disponga la inaplicación de las disposiciones anuladas dentro del territorio del Municipio de Chía, con los efectos propios de la declaratoria de nulidad.

## **SOLICITUD DE MEDIDA CAUTELAR**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 229 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, solicito a este despacho decretar la suspensión provisional de los efectos jurídicos del artículo 71 del Acuerdo 107 de 2016 del Concejo Municipal de Chía, en lo que respecta a sus párrafos primero y transitorio, así como de los cuadros titulados “PREDIOS RURALES CON O SIN CONSTRUCCIÓN” y “AGROPECUARIO SEMI-INTENSIVO CON O SIN CONSTRUCCIÓN”.

La medida se fundamenta en que de la simple confrontación entre la norma acusada y lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 44 de 1990, en concordancia con el artículo 338 de la Constitución Política, resulta evidente que el Concejo Municipal excedió su competencia al introducir factores de diferenciación tarifaria basados en el destino económico de los predios rurales, como agropecuario extensivo, semi-intensivo, intensivo, forestal y agroindustrial. Estos criterios no han sido previstos por el legislador y configuran una clara vulneración del principio de legalidad tributaria y de la reserva de ley en materia impositiva.

Asimismo, la disposición demandada afecta de manera prima facie el principio de igualdad y de equidad tributaria, pues genera un trato desigual e injustificado entre contribuyentes que se encuentran en condiciones catastrales equivalentes. En la práctica, se están imponiendo cargas distintas sin que exista una autorización legal para ello, lo cual vulnera el artículo 13 de la Constitución.

La necesidad de la medida cautelar radica en que la aplicación actual de estas tarifas diferenciadas produce un impacto inmediato en los contribuyentes y perpetúa un régimen que contradice de manera ostensible la Constitución y la ley. La suspensión no compromete el equilibrio fiscal del municipio, dado que las tarifas generales previstas en el estatuto de rentas seguirán aplicándose conforme a los factores autorizados por la ley. Por el contrario, evita la continuidad de un tratamiento impositivo contrario a derecho mientras se decide de fondo sobre la nulidad solicitada. En consecuencia, solicito que se decrete la suspensión provisional de los apartes acusados del artículo 71 del Acuerdo 107 de 2016, mientras se resuelve la presente demanda.

### **NORMAS VIOLADAS**

#### **1. Constitución Política**

- Artículo 13: consagra el derecho a la igualdad, el cual exige que las cargas tributarias se apliquen de manera equitativa a quienes se encuentren en

situaciones

equivalentes.

- Artículo 287: reconoce la autonomía de las entidades territoriales, pero de manera limitada por la Constitución y la ley.
- Artículo 313: faculta a los concejos municipales para establecer tributos, pero únicamente dentro de los límites fijados por la ley.
- Artículo 338: consagra el principio de legalidad tributaria, disponiendo que los elementos esenciales de los tributos deben ser fijados por la ley.

**2. Artículo 4 de la Ley 44 de 1990:** Que fija el rango general de tarifas del impuesto predial unificado (1‰ a 16‰) y determina los factores de diferenciación válidos: estratos socioeconómicos, usos del suelo en el sector urbano, antigüedad de la formación o actualización catastral, rango de área y avalúo catastral.

## CONCEPTO DE LA VIOLACIÓN

### A. De la tarifa diferenciada en el impuesto predial en zona rural por su uso

La actuación de la administración municipal de Chía al aplicar tarifas diferenciadas del impuesto predial unificado en suelo rural con fundamento en el uso del suelo constituye una vulneración directa y reiterada del principio de legalidad tributaria, pilar fundamental del Estado Social de Derecho. Este principio, consagrado en el artículo 338 de la Constitución Política, exige que los elementos esenciales del tributo –hecho generador, base gravable, sujetos pasivos y tarifas– solo puedan ser establecidos por la ley, y que las autoridades territoriales se ciñan estrictamente a los márgenes normativos definidos por el legislador. Así lo ha reiterado la Corte Constitucional, al indicar que ninguna entidad estatal, ni siquiera en virtud de la autonomía territorial, puede modificar, ampliar o restringir lo que la ley ha previsto como base para la determinación de los tributos.

La Ley 44 de 1990, norma marco en materia del impuesto predial, facultó a los concejos municipales para fijar tarifas diferenciales, pero de forma estricta y limitada al sector urbano. Su artículo 4 establece que esas tarifas pueden variar únicamente en atención al estrato socioeconómico, el avalúo catastral y el uso del suelo, pero solo *para predios del sector urbano*. Esta limitación no es casual: responde a la necesidad de evitar distorsiones en zonas rurales, donde los usos del suelo son múltiples, complejos y no siempre asociados al nivel de riqueza o capacidad contributiva del propietario. Esta prohibición ha sido interpretada de manera uniforme y reiterada por la jurisprudencia

del Consejo de Estado. De forma particularmente clara y vinculante, esa corporación señaló:

*"(...) el uso del suelo sólo puede ser determinante para establecer la tarifa del impuesto predial unificado en el sector urbano y, en consecuencia, no puede utilizarse tal criterio para el sector rural, por no estar contemplado en la norma superior, razón suficiente para declarar su nulidad."*<sup>1</sup>

La única excepción legal a esta regla fue introducida por el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011, que de forma restrictiva permite aplicar tarifas preferenciales en suelo rural *únicamente* cuando concurren tres requisitos: (i) que el predio tenga uso o destinación agropecuaria, (ii) que pertenezca a los estratos 1, 2 o 3 y (iii) que su avalúo catastral no supere los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esos tres elementos deben coexistir, no pueden interpretarse de forma aislada, y su ausencia impide legítimamente aplicar cualquier beneficio tarifario.

El artículo 71 del Acuerdo 107 de 2016 –en sus párrafos primero y transitorio, y, además, en los cuadros titulados PREDIOS RURALES CON O SIN CONSTRUCCIÓN Y AGROPECUARIO SEMI-INTENSIVO CON O SIN CONSTRUCCIÓN– establece tarifas del impuesto predial rural diferenciadas con base en el uso o destino económico del predio, en particular su explotación agropecuaria de carácter semi-intensivo, con o sin construcción. Sin establecer, que realmente lo predios rurales que no estaban dentro de la excepción del inciso tercero del artículo 23 de la Ley 1450 de 2011, no puede aplicárseles la tarifa atendiendo el uso del suelo, pues se insiste, esto solo aplica para los predios urbanos.

Este criterio excede las competencias del Concejo Municipal, pues la Ley 44 de 1990 no prevé el uso productivo específico como factor de diferenciación tarifaria en predios rurales, limitándose a autorizar el uso del suelo únicamente para predios urbanos. En consecuencia, el Concejo Municipal de Chía desbordó su potestad tributaria al crear un criterio no contemplado en la ley, vulnerando el principio de legalidad tributaria (art. 338 C.P.) y afectando el derecho a la igualdad de los contribuyentes (art. 13 C.P.).

La posición de los jueces administrativos ha sido uniforme. Así, en la sentencia NS 085 del 28 de agosto de 2025 proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Cuarta, Subsección B, dentro del expediente 25000-23-37-000-2023-00003-00 (Carolina Roza Gutiérrez vs. Municipio de Funza), la Sala precisó:

---

<sup>1</sup> (Consejo de Estado, Sección Cuarta, Exp. 11001-03-27-000-2013-00034-00, M.P. Jorge Octavio Ramírez, 10 de septiembre de 2015).

*“En consecuencia, concluye la Sala que el aparte demandado del artículo 53 del Acuerdo 024 de 2021, que fija la tarifa del impuesto predial para los predios urbanos y rurales con actividad industrial, comercial, servicios y agroindustria, vulnera el artículo 338 de la Constitución Política y el artículo 4° de la Ley 44 de 1990, modificada por la Ley 1450 de 2011, pues la facultad impositiva de los municipios debe sujetarse a la ley, que, se insiste, solo autoriza fijar la tarifa a los concejos de los municipios con base en los factores establecidos para los fines ley, por lo que el ente territorial en pro de su autonomía fiscal no puede a su arbitrio fijar la tarifa con base en factores no dispuestos para el efecto.”*

En ese sentido, resulta claro que la autonomía tributaria de los concejos municipales no es absoluta, sino que se encuentra estrictamente delimitada por la Constitución y la ley. El artículo 313 superior solo les confiere la facultad de establecer tributos de conformidad con la ley, mientras que el artículo 338 exige que los elementos esenciales del tributo estén definidos por el legislador. Así, cuando el Concejo Municipal de Chía introduce como criterios de diferenciación tarifaria en suelo rural categorías tales como “Predios -Predios con o sin construcción” y “Agropecuario semi-intensivo con o sin construcción”, recurre a factores de uso del suelo que no están contemplados en la Ley 44 de 1990, la cual únicamente autoriza la variable del uso para predios urbanos. Con ello incurre en un exceso en el ejercicio de su potestad normativa. Este vicio, como lo ha señalado de manera uniforme la jurisprudencia, compromete tanto el principio de legalidad tributaria como el de igualdad, al imponer cargas distintas a sujetos que la ley ubica en condiciones equivalentes.

En conclusión, la norma demandada introduce una discriminación injustificada entre propietarios de predios rurales que se encuentran en iguales condiciones catastrales y tributarias, violando el principio de igualdad (art. 13 C.P.). Asimismo, crea un elemento adicional del tributo no previsto por el legislador, quebrantando el principio de legalidad tributaria (art. 338 C.P.) y excediendo los límites de la autonomía municipal (arts. 287 y 313 C.P.). Por lo anterior, los parágrafos primero y transitorio, y, además, los cuadros titulados PREDIOS RURALES CON O SIN CONSTRUCCIÓN Y AGROPECUARIO SEMI-INTENSIVO CON O SIN CONSTRUCCIÓN del artículo 71 del Acuerdo 107 de 2016 deben ser declarados nulos.

Por tanto, la práctica cuestionada en el municipio de Chía, consistente en liquidar el impuesto predial rural con base en el uso del suelo, criterio expresamente prohibido por la ley y la jurisprudencia, debe ser corregida de manera inmediata por constituir una desviación del mandato legal, una violación de la Constitución y un atentado contra la equidad y la justicia tributaria. Corregir esta situación no es solo un acto de legalidad, sino una obligación ética y constitucional con los principios del Estado de Derecho.

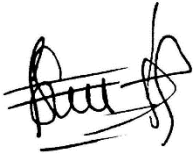
## PRUEBAS Y ANEXOS

1. Poder otorgado
2. Copia del Acuerdo 107 de 2016 – Estatuto Tributario de Chía.
3. Facturas prediales ilustrativas.

## NOTIFICACIONES

- El **demandante** podrá ser notificado al correo [mmustafal@yahoo.co](mailto:mmustafal@yahoo.co) y la apoderada a la direcciones electrónicas [sofilu95@gmail.com](mailto:sofilu95@gmail.com) - [juridicasanjacinto@gmail.com](mailto:juridicasanjacinto@gmail.com)
- **El Municipio de Chía**  
Dirección: Carrera 11 # 11-29, Palacio Municipal, Chía Cundinamarca  
Correo electrónico: [notificacionesjudiciales@chia.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@chia.gov.co)

Señor Juez,



**DAYANA SOFÍA HIDROBO URBANO**

C.c. 1.018.478.919 expedida en Bogotá

T.p. 388.847 del C.S. de la J.