Bogotá D.C., febrero de 2026

MONICA ESPERANZA RUIZ ALVAREZ
Tesorera Municipal
Alcaldía de Silvania – Cundinamarca
E.S.D.

Asunto: Aplicación de incentivo tributario por pronto pago para predios rurales (descuento hasta del 20%).

(i) Antecedentes

1. Se informó que, por causa del "rezago catastral", en diciembre del año pasado se aprobó un Acuerdo Municipal que otorgaba un descuento del 20% para los predios del sector rural que iban a ser afectados.

2. Se aportó el Acuerdo Municipal No. 15 de 2025 (27 de diciembre de 2025), "por medio del cual se adiciona transitoriamente un parágrafo al artículo 66 del Acuerdo Municipal No. 013 de 2020", con el fin de conceder incentivos tributarios por pronto pago para el sector rural, para mitigar el impacto asociado a la implementación del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 (reducción de rezagos de avalúos catastrales a nivel nacional), con efectos fiscales del 1 de enero al 31 de diciembre de 2026.

3. El Acuerdo No. 15 de 2025 adicionó un parágrafo transitorio al artículo 66, estableciendo para predios denominados como rurales (conforme a la base suministrada por la Agencia Catastral de Cundinamarca) un incentivo por pronto pago así:

    3.1. 20% de descuento si el impuesto anual se paga en su totalidad hasta el último día de marzo del respectivo año.
    3.2. 15% de descuento si el impuesto anual se paga en su totalidad hasta el último día de abril del respectivo año.
    3.3. En el mes de mayo, pago del 100% del capital sin intereses.

4. El mismo Acuerdo dispuso que la Tesorería General debe implementar mecanismos de difusión y divulgación para informar oportunamente a los contribuyentes del sector rural, y ordenó remitir el Acuerdo al Gobernador para el control de legalidad.

Calle 31 No. 13 A 51 Oficina 330 Torre 2 Edifico Panorama
Correo: correspondencia@dyplegal.com o daniela.preziosi@dyplegal.com
PBX: (+601) 469 9500 o 301 631 4988
www.dyplegal.com
Bogotá D.C. – Colombia

5. Se informó que, "por disposición de la Gobernación de Cundinamarca", no se implementó el "rezago catastral" en el departamento, y que a todos los predios urbanos y rurales se les incrementó el avalúo en un 3%.

6. Se indicó que la Tesorería General de Silvania no aplicó el descuento del 20% para el sector rural.

(ii) Problema jurídico

Con base únicamente en los hechos suministrados y el Acuerdo No. 15 de 2025 aportado, se formula el siguiente problema jurídico:

¿Debe la Tesorería General aplicar el incentivo por pronto pago del sector rural (hasta el 20%) previsto en el Acuerdo Municipal No. 15 de 2025 para la vigencia fiscal 2026, aun cuando se afirma que no se implementó el "rezago catastral" por disposición departamental; y, de considerarse que el supuesto fáctico que motivó la medida cambió, cuál es la actuación institucional procedente frente al Concejo y cómo debe reflejarse el incentivo en la facturación mientras no exista una modificación normativa?

(iii) Marco normativo aplicable

1. Constitución Política: normas sobre autonomía territorial, competencias del Concejo y del Alcalde en materia fiscal, y principios del sistema tributario.

2. Ley 2294 de 2023 (Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026): referencia al artículo 49 sobre reducción/actualización de rezagos de avalúos catastrales.

3. Resolución IGAC No. 1912 de 2024 (6 de diciembre de 2024): metodología para actualización masiva de valores catastrales rezagados en zonas rurales (referida como soporte técnico del contexto de actualización rural).

4. **Normativa municipal:**

   4.1. **Acuerdo Municipal No. 013 de 2020**, artículo 66 (incentivos por pronto pago).
   4.2. **Decreto Municipal No. 035 de 2023** (compilación mencionada en el Acuerdo).
   4.3. **Acuerdo Municipal No. 15 de 2025 (27-dic-2025)**: adición transitoria al artículo 66, con efectos fiscales para 2026, aplicable a predios rurales según base de la Agencia Catastral de Cundinamarca.

Advertencia metodológica: No se aportó el acto departamental invocado ("disposición de la Gobernación") ni el soporte del "incremento del 3%"; por ende, no es posible determinar su

Calle 31 No. 13 A 51 Oficina 330 Torre 2 Edifico Panorama
Correo: correspondencia@dyplegal.com o daniela.preziosi@dyplegal.com
PBX: (+601) 469 9500 o 301 631 4988
www.dyplegal.com
Bogotá D.C. – Colombia

alcance, fuerza vinculante o incidencia jurídica específica sobre la ejecución del Acuerdo municipal.

(iv) Análisis

¿Debía aplicarse el descuento del 20% para predios rurales aun sabiendo que no se implementó el "rezago catastral" en el departamento?

El punto decisivo no es la motivación política o técnica del Acuerdo, sino su contenido normativo vigente. El Acuerdo No. 15 de 2025 creó, para la vigencia fiscal 2026, un incentivo por pronto pago para predios denominados rurales conforme a la base de la Agencia Catastral de Cundinamarca. El beneficio se causa por la conducta de pago total dentro del plazo, no por una verificación posterior de "implementación efectiva" del rezago.

En los términos del parágrafo transitorio, el hecho habilitante del descuento es: (i) que el predio esté clasificado como rural conforme a la base indicada y (ii) que el impuesto anual se pague en su totalidad dentro de los plazos del incentivo. Por tanto, con base en el Acuerdo aportado, la administración no podría suprimir el incentivo por vía de hecho alegando únicamente que el rezago "no se implementó", si el Acuerdo se encuentra vigente, sin suspensión y con efectos fiscales para 2026.

Respuesta

Con base en el Acuerdo Municipal No. 15 de 2025 aportado, sí debía aplicarse el incentivo de pronto pago (incluido el 20%) a los predios rurales que cumplieran las condiciones del parágrafo transitorio, siempre que el Acuerdo se encuentre vigente y aplicable para la vigencia fiscal 2026, y sin que exista suspensión o decisión competente que afecte su eficacia.

¿Se debe solicitar ante el Concejo Municipal la "Revocatoria Directa" del Acuerdo Municipal que concedió dicho incentivo tributario?

En el caso concreto, la incompatibilidad alegada (fundamento catastral que no ordena descuentos) y el cambio del supuesto fáctico reportado (no implementación del rezago / ajuste de avalúo) son elementos que pueden estructurar una solicitud formal de revocatoria directa, debidamente motivada, con soporte documental completo, para que el Concejo evalúe el retiro del acto, evitando mantener un incentivo cuyo fundamento normativo invocado no se traduce en mandato de descuento.

Calle 31 No. 13 A 51 Oficina 330 Torre 2 Edifico Panorama
Correo: correspondencia@dyplegal.com o daniela.preziosi@dyplegal.com
PBX: (+601) 469 9500 o 301 631 4988
www.dyplegal.com
Bogotá D.C. – Colombia

Lo anterior no excluye que, por técnica normativa y seguridad jurídica, el Concejo también pueda optar por el mecanismo legislativo local típico: modificar o derogar el parágrafo transitorio mediante un nuevo Acuerdo. Sin embargo, atendiendo la instrucción expresa de la dependencia, se reitera: sí es posible promover la revocatoria directa del Acuerdo.

¿Debemos desde este momento aplicar el 20% en la facturación de los predios del sector rural hasta tanto el Concejo Municipal disponga otro aspecto?

El descuento del 20% no opera como "rebaja automática permanente" sobre el impuesto liquidado, sino como incentivo condicionado al pronto pago: exige pago total del impuesto anual dentro del plazo (hasta el último día de marzo).

En consecuencia, "aplicar el 20% en la facturación" debe ejecutarse correctamente así:

- Para predios rurales, la Tesorería debe habilitar en su sistema y en el proceso de cobro las reglas del incentivo, de manera que el contribuyente pueda pagar el valor con descuento si cancela el total dentro del plazo.
- La facturación debe reflejar, con claridad, el valor pleno y el valor con incentivo aplicable según el mes/plazo, sin desnaturalizar el esquema de pronto pago.

Mientras el Concejo no expida un nuevo Acuerdo que modifique o derogue el incentivo (o mientras no exista una decisión competente que afecte la eficacia del Acuerdo 15 de 2025), la administración debe ejecutar el régimen vigente y, además, cumplir el mandato de divulgación al sector rural.

Sí: debe implementarse el incentivo del 20% desde el inicio de la vigencia fiscal 2026 para predios rurales, como descuento por pronto pago y bajo sus condiciones (pago total dentro del plazo), mientras el Acuerdo No. 15 de 2025 esté vigente y no sea modificado o derogado por el Concejo, o afectado por una decisión competente.

(v) Conclusiones

El Acuerdo Municipal No. 15 de 2025 creó para la vigencia fiscal 2026 un incentivo por pronto pago para predios rurales, que contempla un descuento del 20% (pago total hasta el último día de marzo), del 15% (pago total hasta el último día de abril) y pago del 100% del capital sin intereses en mayo.

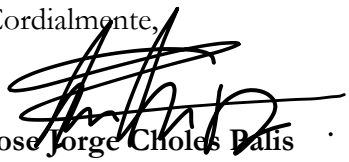
Con base en el texto del Acuerdo aportado, la Tesorería debe aplicar el incentivo a quienes cumplan los requisitos (predio rural según base catastral indicada y pago total dentro de plazo), y no puede prescindir de su ejecución por vía de hecho con apoyo exclusivo en un dato no soportado ("disposición de la Gobernación" y "aumento del 3%").

Calle 31 No. 13 A 51 Oficina 330 Torre 2 Edifico Panorama
Correo: correspondencia@dyplegal.com o daniela.preziosi@dyplegal.com
PBX: (+601) 469 9500 o 301 631 4988
www.dyplegal.com
Bogotá D.C. – Colombia

Si se considera que las razones fácticas que motivaron el Acuerdo cambiaron, el ajuste debe tramitarse por la vía institucional: nuevo Acuerdo del Concejo (modificatorio/derogatorio/aclaratorio), con soporte técnico y jurídico.

El incentivo debe reflejarse en la facturación y el recaudo como un descuento condicionado al pronto pago, no como rebaja indiscriminada del impuesto liquidado.

Cordialmente,



Jose Jorge Choles Palis
C.C. 1.010.109.683 de Maicao, La Guajira
T.p. 435.061 del C. S. de la J.

Calle 31 No. 13 A 51 Oficina 330 Torre 2 Edifico Panorama
Correo: correspondencia@dyplegal.com o daniela.preziosi@dyplegal.com
PBX: (+601) 469 9500 o 301 631 4988
www.dyplegal.com
Bogotá D.C. – Colombia