La Estrella,

2026200719

Fecha: 08/07/2026 11:44:51.0
Comunicación: Externa
Dirección: Cl. 80 Sur #78 58. Poblado del Sur. La Estrella

Señor
GABRIEL JAIME JARAMILLO LÓPEZ
Secretario de Hacienda
Correo: hacienda@laestrella.gov.co
Municipio de La Estrella

ALCALDIA DE LA ESTRELLA
COMUNICADO EXTERNO RECIBIDO
Julio 08, 2026 13:55
Radicado 2026-005170

Asunto: Derecho de Petición – Solicitud de corrección de la liquidación del impuesto predial unificado vigencia 2026, por superar el límite legal de incremento establecido en el artículo 2 de la Ley 1995 de 2019 – Predio Matrícula Inmobiliaria No. 959223

Referencia: Solicitud de información con radicado No. 2026100728

Cordial saludo,

La Personería Municipal de La Estrella recibió solicitud radicada bajo el número 2026100728, fechada del 25 de junio de 2026, presentada por el señor Hugo Armando Zuluaga García, quien manifiesta, entre otros aspectos, lo siguiente:

> "(…) *En caso de confirmarse que la liquidación supera el límite legal aplicable, proceder a corregir la factura de impuesto predial 2026, ajustando el valor exigible al monto que efectivamente corresponda conforme a la ley* (…)".

En atención a lo anterior y en virtud de las competencias constitucionales y legales de esta Personería como Agencia del Ministerio Público, en ejercicio de sus funciones de vigilancia administrativa y seguimiento al derecho fundamental de petición, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Constitución Política y el artículo 178 de la Ley 136 de 1994, respetuosamente solicitamos informar las actuaciones adelantadas frente a la solicitud presentada por el señor Hugo Armando Zuluaga García, así como remitir copia de la respuesta emitida frente a la misma, para efectos del seguimiento correspondiente dentro del ámbito de nuestras competencias.

Agradecemos su colaboración y atención oportuna.

Atentamente,

JUAN SEBASTIÁN ECHAVARRÍA LONDOÑO
Personero Municipal

Proyectó: María Valentina Uribe Rivera. Abogada Contratista

Anexo: Radicado No. 2026100728 del 25 de junio de 2026. Cuatro (4) folios.

Copia: Sr. Hugo Armando Zuluaga García hugo_zuluaga@hotmail.com

ALCALDIA DE LA ESTRELLA
COMUNICADO EXTERNO RECIBIDO
Junio 25, 2026 16:26
Radicado 2026-004878

La Estrella, Antioquia, 24 de junio de 2026

Personería Municipal de LA ESTRELLA
2026100728
Fecha: 25/06/2026 16:38:31.0
Comunicación: Recibida
Dirección: Cl. 80 Sur #78 58. Poblado del Sur. La Estrella

Señores
MUNICIPIO DE LA ESTRELLA
Secretaría de Hacienda Municipal
CL 80 SUR #58-078, CAM, Primer Piso
Teléfono: (4) 6050707 Ext. 4318 – 4312 – 4159
La Estrella, Antioquia

Ref.: DERECHO DE PETICIÓN – SOLICITUD DE CORRECCIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO VIGENCIA 2026, POR SUPERAR EL LÍMITE LEGAL DE INCREMENTO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 2° DE LA LEY 1995 DE 2019 – PREDIO MATRÍCULA INMOBILIARIA N.° 959223.

DERECHO DE PETICIÓN EN INTERÉS PARTICULAR

(ART. 23 C.P. – LEY 1755 DE 2015 – LEY 1995 DE 2019)

Yo, **HUGO ARMANDO ZULUAGA GARCÍA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N.° **71.753.720**, actuando en calidad de propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N.° 959223 y referencia catastral 380-1-001-003-0005-00013-0000-00059, ubicado en el Municipio de La Estrella, Antioquia, respetuosamente presento **DERECHO DE PETICIÓN EN INTERÉS PARTICULAR**, de conformidad con el artículo 23 de la Constitución Política y la Ley 1755 de 2015, con fundamento en los siguientes:

I. HECHOS

PRIMERO. Soy propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N.° 959223, correspondiente al Lote N.° 61 ubicado en CL 87 SUR 55-552 Lote 61, Municipio de La Estrella, Antioquia. Se trata de un lote urbanizable no construido, con área aproximada de 650 m², ubicado en un conjunto cerrado residencial, que no ha sufrido construcción, edificación, ampliación ni modificación física alguna.

SEGUNDO. Para la vigencia 2025, el Municipio de La Estrella liquidó el impuesto predial unificado mediante Factura N.° 110002195905, por un valor total anual de $6.617.596, sobre un avalúo catastral de $226.630.000.

TERCERO. Para la vigencia 2026, el Municipio liquidó el impuesto predial mediante Factura N.° 110002379066, por un valor total anual de $28.523.160 — o $25.360.998 con descuento del 10% —, sobre un avalúo catastral de $950.772.000.

CUARTO. Lo anterior representa un incremento del impuesto predial de $21.905.564 entre las vigencias 2025 y 2026, equivalente a un aumento del 331% en un solo período gravable.

QUINTO. El artículo 2° de la Ley 1995 de 2019 establece de manera expresa que, para los predios que no han sido objeto de un proceso formal de actualización catastral —entendido como aquel adelantado conforme a la Ley 14 de 1983 y el Decreto 3496 de 1983, mediante acto administrativo debidamente notificado al propietario—, el incremento del impuesto no puede superar el cincuenta por ciento (50%) del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior. En el presente caso, si bien el avalúo catastral del predio varió sustancialmente entre las vigencias 2025 y 2026, el peticionario no ha sido notificado de ningún acto administrativo que ordene o documente un proceso formal de actualización catastral, circunstancia que es objeto de verificación en el derecho de petición radicado de manera simultánea ante el operador catastral CATASTRAL GEO SAT. En consecuencia, y mientras no se demuestre lo contrario, el predio debe entenderse como no actualizado formalmente para efectos de la aplicación del límite previsto en el artículo 2° de la Ley 1995 de 2019.

SEXTO. Aplicando ese límite legal a la liquidación cuestionada, se evidencia el siguiente exceso:

Concepto	Valor
Impuesto predial vigencia 2025	$6.617.596
Límite legal máximo de incremento (Art. 2° Ley 1995/2019)	50%
Valor que NO debería superarse según ese límite	$9.926.394
Valor efectivamente facturado 2026	$28.523.160
Exceso facturado por encima del límite legal	**$18.596.766**

SÉPTIMO. La factura de impuesto predial 2026 supera el techo legal en $18.596.766, lo que constituye un cobro por encima de lo que la ley permite exigir al contribuyente, vulnerando el artículo 2° de la Ley 1995 de 2019, el artículo 363 de la Constitución Política (equidad y progresividad tributaria) y el artículo 29 de la Constitución Política (debido proceso).

OCTAVO. Se precisa que, simultáneamente a la presente petición, el suscrito ha radicado ante el operador catastral CATASTRAL GEO SAT un derecho de petición solicitando la revisión integral del avalúo catastral 2026, por considerar que dicho avalúo tampoco se ajusta a las condiciones físicas, jurídicas ni económicas del predio. La presente petición es independiente de aquella: se dirige exclusivamente a que el Municipio corrija el exceso en la liquidación del impuesto frente al límite legal vigente, con independencia de cuál sea el resultado de la revisión catastral.

II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

2.1. Constitucionales

- Artículo 23 C.P.: Derecho fundamental de petición.
- Artículo 29 C.P.: Debido proceso. El cobro de un impuesto que supera el límite legal sin sustento normativo válido vulnera esta garantía.
- Artículo 363 C.P.: El sistema tributario se funda en los principios de equidad, eficiencia y progresividad. Un incremento del 331% en un solo año, por encima del techo legal expresamente fijado por el legislador, viola este principio.
- Artículo 58 C.P.: Protección a la propiedad privada frente a cargas tributarias que excedan los límites legales.

2.2. Legales

- Ley 1995 de 2019, artículo 2°: Fija el límite máximo de incremento anual del impuesto predial unificado en 50% para predios no actualizados catastralmente, y en IPC + 8 puntos para predios actualizados que ya pagaron según esa actualización. Norma verificada en el texto oficial publicado por el IGAC, la Secretaría del Senado y la Presidencia de la República.
- Ley 1995 de 2019, artículo 4°: Reconoce expresamente el derecho de los propietarios a solicitar en cualquier momento la revisión del avalúo catastral cuando consideren que no se ajusta a las características y condiciones reales del predio, debiendo la autoridad catastral resolver dentro de los tres (3) meses siguientes a la radicación.
- Ley 44 de 1990, artículo 3°: La base gravable del impuesto predial unificado es el avalúo catastral.
- Ley 1755 de 2015: Regula el derecho fundamental de petición y establece el término de 15 días hábiles para respuesta de fondo.
- Artículo 850 del Estatuto Tributario: Regula el derecho a la devolución de pagos en exceso o de lo no debido.

2.3. Precisión sobre el alcance del límite legal

El parágrafo del artículo 2° de la Ley 1995 de 2019 exceptúa de este límite a los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados, así como a los predios cuyo nuevo avalúo se origina por construcción o edificación. El peticionario solicita expresamente a la Secretaría de Hacienda que, al estudiar esta petición, determine de manera motivada si dicha excepción resulta aplicable al presente caso, teniendo en cuenta que el incremento del avalúo catastral del predio NO obedeció a ninguna construcción, edificación o modificación física del lote, sino a una variación general atribuible —según se indaga simultáneamente ante el operador catastral— a un posible error o reclasificación catastral, circunstancia que no corresponde a los supuestos de exclusión previstos en la norma.

III. PETICIONES CONCRETAS

Con fundamento en lo expuesto, de manera respetuosa pero enfática solicito:

PRIMERA. Verificar si la liquidación del impuesto predial unificado vigencia 2026 del predio con matrícula inmobiliaria N.° 959223 se ajusta a los límites legales de incremento establecidos en el artículo 2° de la Ley 1995 de 2019.

SEGUNDA. En caso de confirmarse que la liquidación supera el límite legal aplicable, proceder a corregir la factura de impuesto predial 2026, ajustando el valor exigible al monto que efectivamente corresponda conforme a la ley, sin que en ningún caso se entienda que el peticionario solicita la aplicación de dicho límite como tope deseado, sino la corrección de un cobro que excede lo legalmente permitido.

TERCERA. Informar de manera motivada si al predio le resulta aplicable alguna de las excepciones previstas en el parágrafo del artículo 2° de la Ley 1995 de 2019, y en caso afirmativo, indicar con precisión cuál de ellas y los fundamentos fácticos y jurídicos de dicha aplicación.

CUARTA. En caso de que el peticionario haya realizado pagos sobre la factura cuestionada, proceder a la devolución o cruce de los valores pagados en exceso sobre el límite legal que resulte aplicable, conforme al artículo 850 del Estatuto Tributario.

QUINTA. En caso de que la revisión del avalúo catastral 2026, actualmente en trámite ante CATASTRAL GEO SAT, resulte en una corrección del avalúo, reliquidar nuevamente el impuesto sobre el avalúo corregido, respetando en todo caso los límites legales de incremento que resulten aplicables.

SEXTA. Emitir respuesta de fondo, completa y motivada en los términos del artículo 14 de la Ley 1755 de 2015.

IV. PRUEBAS

- Factura N.° 110002195905 – Impuesto Predial año gravable 2025 ($6.617.596).
- Factura N.° 110002379066 – Impuesto Predial año gravable 2026 ($28.523.160).
- Copia del derecho de petición radicado ante CATASTRAL GEO SAT.
- Copia del documento de identidad C.C. N.° 71.753.720.

V. NOTIFICACIONES

Dirección: CL 87 SUR #55-651 AP 0505, Urbanización Arboleda de La Estrella, Municipio de La Estrella, Antioquia

Correo electrónico: hugo_zuluaga@hotmail.com

Teléfonos: 310 597 5045 – 314 807 9842

VI. TÉRMINO LEGAL PARA RESPONDER

De conformidad con el artículo 14 de la Ley 1755 de 2015, la entidad dispone de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** para dar respuesta de fondo. El vencimiento de dicho término sin respuesta habilitará el ejercicio de la acción de tutela por vulneración del derecho fundamental de petición.

Atentamente,

HUGO ARMANDO ZULUAGA GARCÍA
C.C. N.° 71.753.720
Tel: 310 597 5045 – 314 807 9842
hugo_zuluaga@hotmail.com

Nota: Copia de esta petición será remitida simultáneamente a la Personería Municipal de La Estrella

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y SOBRETASAS

MUNICIPIO DE LA ESTRELLA

NIT. 890980782

CL 80 SUR #58 078 CAM (4) 6050707 EXT 4233 / 4159

FACTURA N° 110002195905

ALCALDÍA DE LA ESTRELLA

CONTRIBUYENTE:	HUGO ZULUAGA GARCIA
NIT o C.C #:	71753720
DIRECCION:	CL 87 SUR #55 651 AP 0505 UR ARBOLEDA DE LA
TELEFONO:	[illegible]BOLA
CIUDAD:	LA ESTRELLA CODIGO POSTAL: 055460

DETERMINACIÓN IMPUESTO PREDIAL Y SOBRETASAS AÑO GRAVABLE 2025

CÉDULA CATASTRAL	DIRECCIÓN DEL PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	DESTINACION	TARIFA POR MIL ANUAL	AVALUO TOTAL	% DERECHO	AVALUO DEL DERECHO	VALOR ANUAL POR PROPIEDAD
380-1-001-003-0005-00013-0001-00059	CL 87 S 55-552 LO 61	959223	LOT(100%)	27,20	226,630,000	100,00	226,630,000	6,164,336

CONCEPTOS	VALOR ANUAL	VALOR TRIMESTRAL
PREDIAL	$ 6.164.336,00	$ 1.541.084,00
SOBRETASA LITERAL A	$ 453.260,00	$ 113.315,00
TOTAL	$ 6.617.596,00	$ 1.654.399,00

DETERMINACIÓN IMPUESTO PREDIAL Y SOBRETASAS VIGENCIAS FISCALES ANTERIORES

CONCEPTOS	P.VENCIDOS	VIGENCIA ANTERIOR	RECARGOS	TOTAL POR CONCEPTOS
		$	$	$

RESUMEN DE LIQUIDACIÓN

CONCEPTOS UNIFICADOS		VIGENCIA ACTUAL	VIGENCIAS ANTERIORES	RECARGOS	NVC	TOTAL POR CONCEPTO
PREDIAL UNIFICADO	380-1-001-003-0005-00013-00001-00059	$ 1.654.399,00	$ 0,00	$ 0,00	0	$ 1.654.399,00

MENSAJE

Estimado contribuyente.

Para resolver inquietudes o mantenerte informado de todas las novedades relacionadas con la Subsecretaría de Rentas, agrega este número a tu WhatsApp: 3242765103.

El pago se puede realizar a través de este link: www.zonapagos.com/t_laestrella/pagos.asp

TOTAL TRIMESTRE	1.654.399,00
TOTAL A PAGAR POR AÑO	1.654.399,00

FECHA DE VENCIMIENTO		
DIA	MES	AÑO
27	12	2025

PUNTOS DE PAGO: Bancolombia, Bco Popular, Bco Agrario, Davivienda, Caja Social, Crearcoop, AV Villas, BBVA, Occidente. Banco de Bogotá, Confiar, Corpbanca, Cotrafa y Cobelén.

Acércate a la oficina de tesorería ubicada en el primer piso y realiza el pago de tus impuestos con Tarjeta Debito o Credito en los horarios de oficina del CAM.

Por internet: www.laestrella.gov.co Accediendo al link Pagos en Linea

www.zonapagos.com/t_laestrella/pagos.asp

Gabriel Jaime Jaramillo López
SECRETARIO DE HACIENDA MUNICIPAL

- CONTRIBUYENTE -

NIT. 890980782

CL 80 SUR #58 078 CAM (4) 6050707 EXT 4233 / 4159

FACTURA N° 110002195905

ALCALDÍA DE LA ESTRELLA

CONTRIBUYENTE:	HUGO ZULUAGA GARCIA
NIT o C.C #:	71753720
DIRECCION:	CL 87 SUR #55 651 AP 0505 UR
TELEFONO:	4182130
CIUDAD:	LA ESTRELLA

PARA PAGO TOTAL AÑO 2025

FECHA VENCIMIENTO AÑO: 27/12/2025

TOTAL TRIMESTRE	1.654.399,00
TOTAL A PAGAR POR AÑO	1.654.399,00

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y SOBRETASAS

MUNICIPIO DE LA ESTRELLA

NIT. 890980782
CL 80 SUR #58 078 CAM (4) 6050707 EXT 4318 - 4312 - 4159

FACTURA N° 110002379066

ALCALDÍA DE LA ESTRELLA

CONTRIBUYENTE:	HUGO ZULUAGA GARCIA
NIT o C.C #:	71753720
DIRECCION:	CL 87 SUR #55 651 AP 0505 UR ARBOLEDA DE LA
TELEFONO:	ESTRELLA
CIUDAD:	LA ESTRELLA CODIGO POSTAL: 055460

DETERMINACIÓN IMPUESTO PREDIAL Y SOBRETASAS AÑO GRAVABLE 2026

CÉDULA CATASTRAL	DIRECCIÓN DEL PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	DESTINACION	TARIFA POR MIL ANUAL	AVALÚO TOTAL	% DERECHO	AVALÚO DEL DERECHO
380-1-001-003-0005-00013-0000-00059	Calle 87 Sur 55 552 LO 61 CL	959223	LOT(100%)	28,00	950,772,000	100,00	950,772,000

RESUMEN DE LIQUIDACIÓN

MATRI. INMOBILIARIA	PREDIAL VIGENCIA ACTUAL	SOBRETASA VIGENCIA ACTUAL	VIGENCIAS ANTERIORES	RECARGOS	NVC	TOTAL POR CONCEPTO
959223	$ 26.621.616,00	$ 1.901.544,00	$ 0,00	$ 0,00	0	$ 28.523.160,00

CONCEPTOS	VALOR ANUAL	VALOR TRIMESTRAL
PREDIAL	$ 26.621.616,00	$ 6.655.404,00
SOBRETASA LITERAL A	$ 1.901.544,00	$ 475.386,00
TOTAL	$ 28.523.160,00	$ 7.130.790,00

MENSAJE

Estimado contribuyente.

Para resolver inquietudes o mantenerte informado de todas las novedades relacionadas con la Subsecretaría de Rentas, agrega este número a tu WhatsApp: 3242765103.

El pago se puede realizar por internet a través de este link: www.zonapagos.com/t_laestrella/pagos.asp

TOTAL PAGAR TRIMESTRE	7.130.790,00
DESCUENTO BENEFICIO	2.662.162,00
TOTAL PAGAR POR AÑO	25.860.998,00

FECHA DE VENCIMIENTO

DIA	MES	AÑO
15	6	2026

PUNTOS DE PAGO:
Bancolombia, Banco Popular, Banco Agrario, Banco Davivienda, Banco Caja Social, Crearcoop, Banco AV Villas, BBVA, Banco de Occidente, Banco de Bogotá, Confiar, Corpbanca, Cotrafa y Cobelén.

Por Internet: www.laestrella.gov.co Accediendo al link Pagos en Linea

DESCUENTO DEL 10%

Pagando el valor del año hasta el 15 de junio de 2026

- CONTRIBUYENTE -

NIT. 890980782
CL 80 SUR #58 078 CAM (4) 6050707 EXT 4318 - 4312 - 4159

FACTURA N° 110002379066

ALCALDÍA DE LA ESTRELLA

CONTRIBUYENTE:	HUGO ZULUAGA GARCIA
NIT o C.C #:	71753720
DIRECCION:	CL 87 SUR #55 651 AP 0505 UR
TELEFONO:	4182130
CIUDAD:	LA ESTRELLA

PAGO VIGENCIA 2026

FECHA VENCIMIENTO: 15/06/2026

PARA PAGO DEL TRIMESTRE	7.130.790,00

(415)7709998005709(8020)01110002379066(3900)07130790(96)20260615

PARA PAGO DEL AÑO 2026	25.860.998,00

(415)7709998005709(8020)02110002379066(3900)25860998(96)20260615

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 71.753.720

ZULUAGA GARCIA

APELLIDOS

HUGO ARMANDO

NOMBRES

Hugo A. Zuluaga

FIRMA

INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 02-ABR-1975

MEDELLIN
(ANTIOQUIA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.76 ESTATURA | O+ G.S. RH | M SEXO

30-ABR-1993 MEDELLIN
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

A-0121800-00260141-M-0071753720-20101014 0024382255A 1 35058514