

Pagué el predial de todo el año en enero y el sismo destruyó mi morada en agosto: ¿Por qué la Alcaldía debe devolver el dinero de lo que ya no existe?

Por: Jhonier Cardona Salazar

Decidí escribir este documento al conocer, por medio de un vecino, la respuesta que la Secretaría de Hacienda del municipio de Pereira le entregó tras solicitar la devolución proporcional del Impuesto Predial de 2026. Él, como buen ciudadano, pagó de contado y por anticipado la totalidad de la vigencia el 1.º de enero de 2026; sin embargo, el sismo del pasado 10 de agosto destruyó su apartamento, dejándolo sin vivienda.

A continuación, transcribo la respuesta oficial que la administración municipal le notificó al afectado:

"Lamento profundamente la situación de tu apartamento tras el sismo del 10 de agosto. El impuesto predial de la vigencia 2026 que pagaste anticipadamente no se reembolsa de manera proporcional, debido a que este impuesto es de carácter real y de causación anual: nace y se genera el 1 de enero de cada año sobre la existencia del predio en esa fecha específica. Como el apartamento existía legal y físicamente al comenzar el 2026, el impuesto de todo este año ya se causó en su totalidad".

Sin embargo, debido a la declaración de pérdida total y la demolición del edificio, se abren pasos urgentes tanto para proteger tu bolsillo a futuro como respecto a la propiedad común:

1.El suelo y tu porcentaje de copropiedad

Aunque los apartamentos dejen de existir físicamente tras la demolición, los propietarios

no pierden sus derechos sobre el terreno. Mantienes tu participación sobre el lote del edificio según el coeficiente de copropiedad que figura en tus escrituras. A través de la Asamblea de Propietarios y bajo las reglas de la Ley 675 de 2001, se decidirá si el lote se vende o si se tramita una reconstrucción.

2. Exoneración del Predial para el 2027

Para que la Alcaldía de Pereira no te liquide ni cobre el impuesto predial unificado en el año 2027 sobre una construcción que ya no existe, es indispensable adelantar la actualización del catastro.

Asegúrate de estar inscrito en el Registro Único de Damnificados (RUD) de la alcaldía.

Radica formalmente ante la Secretaría de Hacienda y la oficina de Catastro el acta de demolición o la resolución de pérdida total/amenaza de ruina expedida por las autoridades de gestión del riesgo, solicitando la mutación catastral (dar de baja la construcción).

Esto garantizará que, a partir del 2027, el predial se liquide únicamente sobre el valor del terreno y no sobre el apartamento.»

Atendiendo a este concepto emitido por la Secretaría de Hacienda, me permito controvertir, una a una y con el debido respeto, las premisas expuestas por dicha dependencia, valiéndome de ejemplos

numéricos sencillos y comprensibles para cualquier ciudadano.

Debatiendo las tres premisas de la Alcaldía

1. Sobre la regla de causación rígida al 1.º de enero

Argumento de Hacienda: *"El impuesto no se reembolsa de manera proporcional porque es de causación anual y nace el 1.º de enero sobre la existencia del predio en esa fecha específica."*

Postura contraria:

Hacienda utiliza la fecha del 1.º de enero como una fotografía congelada para justificar la retención del 100% del dinero cobrado (\$1.200.000, para efectos del ejemplo). No obstante, la propia factura oficial desglosa la propiedad en dos componentes independientes: Suelo \$360.000 y Construcción \$840.000.

Analicemos el caso con números claros sobre un año común de 365 días:

Paso 1. Estructura del cobro anual:

Suelo (Terreno - 30%): \$360.000

Construcción (Edificación - 70%): \$840.000

Total, pagado en enero: \$1.200.000

Paso 2. Tiempo real de existencia en 2026:

-Días con apartamento físico (1 de enero al 10 de agosto): 222 días.

-Días sin apartamento (11 de agosto al 31 de diciembre): 143 días.

Paso 3. Lo que legal y justamente correspondía cobrar:

-Suelo (365 días): Como el terreno sigue existiendo, se cobra el 100% del año: \$360.000.

-Construcción (solo 222 días de existencia):

a) Costo diario: $\$840.000 \div 365 \text{ días} = \$2.301$ por día.

b) Cobro justo por 222 días: $222 \text{ días} \times \$2.301 = \$510.900$.

c) Total real justificado: $\$360.000 + \$510.900 = \$870.900$.

Paso 4. Saldo a favor por devolver:

Total, pagado por anticipado: \$1.200.000

Cobro justo acumulado: \$870.900

Cobro sobre infraestructura inexistente (143 días): \$329.100

Al negarse a reliquidar, Hacienda le retiene al ciudadano \$329.100 por el impuesto de una edificación que dejó de existir físicamente durante 143 días. Las normas no pueden ignorar la realidad material: un tributo grava la propiedad real, y retener impuestos por un bien destruido por un desastre natural convierte un cobro legal en un pago de lo no debido o en un enriquecimiento sin causa para el municipio.

2. Sobre el reconocimiento del terreno, pero la negativa a dividir el tributo

Argumento de Hacienda: *"Aunque los apartamentos dejen de existir físicamente, mantienes tu participación sobre el lote según el coeficiente de copropiedad".*

Postura contraria:

La propia administración admite en su escrito que el apartamento desapareció y que hoy el ciudadano únicamente conserva la propiedad del suelo. Resulta contradictorio aceptar que

solo existe el lote y, al mismo tiempo, negarse a desglosar el cobro del predial de 2026.

Si el avalúo catastral ya tiene identificados por separado los valores del terreno y de la construcción, cobrar los \$840.000 correspondientes al apartamento por los 365 días completos del año equivale a exigirle al ciudadano que tribute por un inmueble fantasma sobre el cual no tiene dominio, uso ni beneficio.

3. Sobre aplazar el ajuste tarifario hasta el año 2027

Argumento de Hacienda: *"Radica la mutación catastral para garantizar que, a partir de 2027, el predial se liquide únicamente sobre el valor del terreno."*

Postura contraria:

Hacienda reconoce que, ante la ausencia de edificación, el cobro anual justo debe limitarse al valor del suelo \$360.000. Si la mutación certifica que la estructura se colapsó o demolió en agosto de 2026, el hecho generador respecto a la construcción se extinguió en esa fecha exacta dentro del periodo 2026.

Decirle al contribuyente: *"Le ajustaremos la tarifa real a partir de enero de 2027, pero durante los últimos 5 meses de 2026 sí le cobraremos como si el apartamento existiera", constituye un rigorismo procedimental que hace prevalecer los trámites de oficina sobre la equidad tributaria garantizada en el Artículo 363 de la Constitución Política.*

Fundamentos jurídicos para exigir la devolución

Con base en el marco legal colombiano, existen tres pilares sólidos para solicitar la reliquidación del tributo:

1.Principio de Capacidad Contributiva

(Art. 363 de la C.P.): Los impuestos deben medirse según la capacidad económica real del ciudadano. Si la vivienda se destruye por una tragedia, la capacidad contributiva ligada a esa edificación desaparece de inmediato.

2.Fuerza Mayor y Causa Extraña (Art. 64 del Código Civil):

Un sismo es un hecho imprevisible e irresistible. La pérdida material y la realidad fáctica deben prevalecer sobre las formas administrativas (Art. 228 de la C.P.).

3.Pago de lo No Debido o Pago en Exceso

(Art. 850 del Estatuto Tributario): El pago anticipado de enero se realizó bajo el supuesto de que el bien prestaría su servicio todo el año. Al extinguirse la edificación en agosto, la porción del dinero abonada por los meses posteriores carece de causa jurídica que la justifique.

Hoja de ruta para la comunidad afectada

Ante este escenario, se recomienda a las personas y comunidades afectadas adelantar las siguientes gestiones:

1.Tramitar la Mutación Catastral

Extraordinaria: Solicitar la baja de la construcción adjuntando las pruebas disponibles:

-Concepto Técnico de la DIGER:

Documento donde se certifica el daño estructural, la inhabitabilidad total o el riesgo inminente de colapso.

-Informe del ajustador de la aseguradora:

Dictamen que acredita la pérdida total del inmueble.

-Certificado del Registro Único de Damnificados (RUD): Documento oficial que acredita al ciudadano como víctima del desastre.

-Radical Petición de Reliquidación y Devolución: Solicitar formalmente a la Secretaría de Hacienda el reajuste del predial de la vigencia 2026 por pago en exceso / pago de lo no debido, pidiendo el reembolso o saldo a favor proporcional a los 143 días posteriores a la pérdida del bien.

-Promover un Acuerdo Municipal de Alivios Tributarios: Organizarse comunitariamente para solicitar al alcalde y al Concejo Municipal la expedición de un Acuerdo que faculte la condonación, compensación o devolución formal de tributos para los damnificados de la calamidad pública.

Nota aclaratoria

El presente escrito tiene un propósito exclusivamente académico, pedagógico y de orientación ciudadana. Las opiniones y análisis desarrollados no constituyen una acusación, señalamiento ni imputación de faltas a la Secretaría de Hacienda del Municipio de Pereira ni a sus funcionarios públicos, cuya actuación formal se entiende apegada a los trámites ordinarios de su competencia. Este escrito busca aportar claridad conceptual y abrir una discusión jurídica constructiva sobre la interpretación de los derechos tributarios y constitucionales de los ciudadanos afectados por emergencias o desastres naturales.