

**¿EL AVALÚO CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVÁ DE LA VEREDA  
MANCILLA SE COBRA SEGÚN EL ESTRATO 2 DEL SECTOR RURAL?**

**MARIA HERMINIA VARGAS GARCIA**

**CORPORACIÓN UNIVERSITARIA UNIREMINGTON**

**SEMINARIO IMPUESTOS TERRITORIALES**

**JOSÉ MAURICIO HERRERA MARTINEZ**

**11 de marzo 2025**

**TABLA DE CONTENIDO**

<b>RESUMEN</b> .....	3
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	4
<b>OBJETIVOS</b> .....	5
<b>Objetivo general</b> .....	5
<b>Objetivos específicos</b> .....	5
<b>DESARROLLO</b> .....	6
<b>CONCLUSIONES</b> .....	11
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	12

## **RESUMEN**

Se busca analizar sobre el porqué la Alcaldía del Municipio de Facatativá aumentó exageradamente el impuesto predial de la Vereda Mancilla con una estratificación dos (2), teniendo en cuenta los acuerdos que establece el municipio cada año.

Además, se realiza una investigación en la Alcaldía del Municipio de Facatativá respecto a los acuerdos 013 de 2016, 019 de 2023 y 012 de 2020, en donde se evidencian los porcentajes aplicados a cada año teniendo en cuenta su estrato.

## **INTRODUCCIÓN**

En el presente trabajo se busca estudiar la problemática que se ha dado a lo largo del año 2024 en el municipio de Facatativá en la Vereda Mancilla - Finca San José, con esta deficiencia de poder brindar una respuesta certera en lo que está evaluado dicho predio.

Así mismo poder ayudar al contribuyente a que pueda cumplir con sus obligaciones tributarias; pero de la manera real y efectiva según acuerdos municipales.

## OBJETIVOS

### Objetivo general

Encontrar el valor real a pagar del impuesto predial del inmueble ubicado en el municipio de Facatativá - Finca San José a partir del año 2024.

### Objetivos específicos

- ❖ Indagar a la secretaría de Hacienda del Municipio sobre cómo actuaron para dar el valor del impuesto predial a partir del año 2024
- ❖ Verificar los acuerdos establecidos por el municipio a partir del año 2024
- ❖ Validar con el IGAC sobre el estudio que hacen sobre los predios

## DESARROLLO

El impuesto predial es un impuesto directo unificado que se establece el municipio de Facatativá, donde se grava la propiedad del inmueble de la vereda mancilla del estrato dos (2) de los cuales se realiza un avalúo catastral por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

El impuesto predial se causa cada año; esto quiere decir que a partir del 1 de enero de cada año gravable y se liquida dicho impuesto por parte de la Administración Municipal de Facatativá, teniendo en cuenta la estratificación, el uso de suelo, la actualización de Catastro, el rango de área y el avalúo.

Para las viviendas del sector rural que están en el estrato 2 cuyo avalúo catastral sea hasta 135 SMMLV, el incremento anual del impuesto predial no podrá sobrepasar el 100% del IPC y en caso tal de que esto llegase a pasar se debe solicitar una revisión catastral.

Existe una proporcionalidad que a mayor ingreso mayor será el impuesto a pagar, esto se debe a que aumenta la base gravable de dicho inmueble, estos ingresos que recibe el municipio deben ser diagnosticados para fijar metas, proyectos y desarrollar el plan de gobierno del municipio de Facatativá el cual se debe cumplir.

Los impuestos están aprobados previos acuerdos por el concejo municipal, teniendo en cuenta lo que anteriormente hemos dicho sobre el mismo; sin embargo, en el municipio de Facatativá está pasado algo irregular con el impuesto predial., el cual nos vemos en la obligación de divulgar esta inconformidad que se presenta en la vereda mancilla con los predios de estrato dos (2) los cuales se han visto afectados por dichas altas en el avalúo catastral desde el año 2024.

En el municipio de Facatativá existe el acuerdo 013 de 2016; el cual dice que el rango de \$100.000.000 a \$200.000.000 de pesos; se aplicará el 7,4% sobre el valor del avalúo, el

cual fue modificado por el acuerdo 019 de 2023 donde se aplicará el 5,5% sobre el avalúo; dicho esto no entendemos porque un inmueble ubicado en el municipio de Facatativá de estrato dos (2) a fecha de hoy tiene que pagar por dicho predio más de \$20.000.000 millones de pesos, si su área y estrato siguen siendo el mismo.

En la vereda Mancilla del municipio de Facatativá encontramos el predio denominado Finca San José, identificado con matrícula inmobiliaria 156-11786 y la cédula catastral 00-02-00-0006-0293-0-00-00-0000, el cual les llegó en el año 2024 un incremento considerable del avalúo catastral por valor de MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS MCTE (\$1.153.659), en donde dicho predio tuvo un avalúo catastral del año anterior por valor de CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES DIECIOCHO MIL PESOS MCTE (\$184.118.000), el área del predio sigue siendo la misma para el año 2023 y 2024 ya que no ha tenido modificaciones y es de 98 metros como lo indica en el impuesto predial.

Se solicita a la secretaría de Hacienda del Municipio de Facatativá que por favor indique el motivo del sobre avalúo que tuvo este predio de la vereda mancilla ya que no tuvieron en cuenta que el predio se encuentra ubicado en el sector Rural y cuenta con una estratificación número dos (2).

Somos conocedores de la Ley 242 de 1995, como de los decretos 2653 de 2022 y 1170 de 2015 que son los que reglamentan definiciones del avalúo por catastro y el ajuste periódico del mismo avalúo; se entiende que existe normatividad específica para determinar la conformación de terrenos y se pide que se identifique el aumento tan irrelevante que ha tenido dicho predio en comparación con los años anteriores.

Buscamos determinar cuáles fueron los factores que tuvo en cuenta la Alcaldía de Facatativá, al realizar el avalúo, tales como áreas construidas, cambio de uso de suelo o destino, construcciones y demás.

Nos acercamos a la Alcaldía Municipal de Facatativá para indagar al personal encargado de liquidar dicho predio y dicen que los contribuyentes deben solicitar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que realice una visita para validar que el predio no tenga modificaciones como (edificaciones, remodelación, etc.); de igual forma se aclara que el predio no ha tenido ninguna modificación, que sigue siendo el mismo y que no ha tenido cambios de ninguna índole desde hace más de veinte (20) años.

Nos preguntamos si realmente la Alcaldía del Municipio de Facatativá tuvo en cuenta el porcentaje acordado por el concejo Municipal para el año 2024 y 2025; ya que verificando el avalúo que el predio tenía para el año 2023 el impuesto a pagar para el año 2024 sería más o menos de UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS MCT (\$1.362.473), esto con el porcentaje de 7,4% que fue decretado para el año 2024 y para el año 2025 del 5,5%.

Se realiza la conversión del avalúo predial y el porcentaje efectuado por la Alcaldía Municipal de Facatativá y no existe razón alguna para que la alcaldía hubiese tenido un valor tan exagerado en el avalúo del predio ubicado en la Vereda Mancilla - Finca San José.

El alcalde del municipio de Facatativá manifiesta que el alza del avalúo catastral se debe a que en los años anteriores no se realizó ningún incremento de dicho predio y que por eso para el año 2024 se realiza dicha medida, que ese ajuste es para que sea usado en el municipio en obras sociales y demás que lo requiera, y es aquí donde el contribuyente se encuentra en desacuerdo porque cada año según mandato se debe hacer el ajuste es anual y no elevar el avalúo de dicho impuesto de un momento a otro.

El señor alcalde no tiene presente que al subir un valor tan elevado no se podrá recaudar el pago de dicho impuesto, por eso el contribuyente del inmueble ubicado en la vereda mancilla, no pudo pagar el impuesto del año 2024 ya que el pago era de un millón de

pesos hasta dos millones de pesos; y no el valor que se generó para el año 2024 que fue aproximadamente trece millones de pesos.

También dicen que ya están realizando las visitas de parte de la agencia catastral, pero hasta la fecha no se han pronunciado en el predio san José, sin embargo, dice que las personas que contrataron por parte de la agencia catastral ya se les va a vencer el contrato, entonces esto quiere decir que no se va a realizar dicha visita para poder evaluar el predio.

Es evidente que el contribuyente no cuenta con dicho dinero, ya que el predio que tienen ni siquiera renta ese dinero anual, por ende, se debe hacer un nuevo avalúo y una reliquidación de dicho impuesto para el año 2024 y 2025.

Se solicita a la Alcaldía municipal de Facatativá y a la agencia catastral que por favor les dé una solución pronta a los contribuyentes de dicho predio ya que si sigue pasando el tiempo y no se cancela a tiempo dicha obligación y los intereses van a subir de manera exagerada, y si no se puede pagar el impuesto mucho menos los intereses.

Se puede evidenciar en la imagen la desproporcionalidad que tuvo la Alcaldía municipal de Facatativá con el predio san José en la vereda mancilla.

Figura 1:

Aumento de impuesto predial



Nota. Esta imagen muestra el aumento del impuesto predial del año 2023 al 2024

## CONCLUSIONES

A partir del estudio realizado se puede concluir que las hipótesis planteadas por la secretaría de hacienda de Facatativá son erróneas; ya que para el contribuyente es muy difícil ponerse al día con sus obligaciones tributarias por cuanto no hay un hecho real de verificación del predio, estratificación y visita anual por parte del IGAC.

Un factor que se descubrió en la investigación fue que el recurso humano que tienen para dichas visitas no son lo suficientemente para cubrir las necesidades del municipio. Una de las falencias es que el municipio no se acogió a los acuerdos municipales para realizar dicha valoración; por ende, se requiere que se realice dicha visita por parte del IGAC junto con la alcaldía municipal.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Concejo Municipal de Facatativá. (2020). *Acuerdo No. 012 del 2020: Por el cual se establecen los procesos de recaudo de rentas locales.* <https://www.facatativa-cundinamarca.gov.co/101-procesos-de-recaudo-de-rentas-locales/acuerdo-no-012-del-2020>

Concejo Municipal de Facatativá. (2016). *Estatuto tributario - Acuerdo 013 de 2016.* Alcaldía Municipal de Facatativá. <https://www.facatativa-cundinamarca.gov.co/secretaria-de-hacienda/estatuto-tributario--acuerdo013-de-2016>

Concejo Municipal de Facatativá. (2024). *Acuerdo No. 019 del 2024.* Alcaldía Municipal de Facatativá. <https://www.facatativa-cundinamarca.gov.co/normatividad/acuerdo-019-del-2024>

Radio Web FYC. (2024, 17 de junio). *¿Qué ha pasado con el impuesto predial en Facatativá?* [Video]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=VdvlM2Apljw>

