



Zipaquirá, cinco (05) de agosto de dos mil veinticinco (2025)

Rad #: 2025-10-12009-1
Fecha: 2025-08-05 18:50:59
Folios: #1
Asunto: RESPUESTA SESION DE CABILDO

HONORABLE
JOHN ALEXANDER FULANO SANCHEZ
PRESIDENTE CONCEJO MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ
CIUDAD.



06 AGO 2025
Hora: 7:00 am
RECIBIDO
No. RADICADO 546

ASUNTO: RESPUESTA SESIÓN DE CABILDO ABIERTO 30 DE JULIO 2025.

CABILDO ABIERTO CATASTRO MULTIPROPÓSITO ZIPAQUIRÁ

SEGUNDA SESIÓN - AGOSTO 6 DE 2025

1. Respuestas al Ciudadano Juan Manuel Zapata Nieto

- Avalúo impuesto predial alto año 2024 \$178.000.000 - año 2.025 \$440.000.000, impuesto pago en el año 2024 \$1.800.000 y en el 2025 \$4.000.000.

Respuesta: Según el estudio de zonas tal y como se dio a conocer en la sesión anterior en los numerales 27, 29, y 30 del cuestionario en donde se aclara que, todos los predios a nivel urbano y rural tuvieron un aumento, por tal motivo al revisar el predio, el aumento del valor se realizó de manera correcta y la proyección de pago se hizo basado en el Acuerdo 11 de 2024 que estableció por el rango del valor del avalúo hasta el doble del valor pagado el año inmediatamente anterior.

Su caso ha sido verificado y la actualización catastral está correcta. Para la ampliación de la información de su predio le solicito se acerque a las oficinas del Gestor catastral ubicadas en las instalaciones de las Empresas Públicas de Zipaquirá (E.P.Z.-ESP), en donde su caso ha sido documentado y le entregaremos por escrito una copia de la respuesta.

- ¿Por qué no hicieron una revisión de cada casa y poder mirar el estado y precio de las mismas?

Respuesta: De acuerdo a la Resolución 1040 de 2023, permite utilizar los tres métodos que son: directo, indirecto y colaborativo y conforme a ello como gestor catastral aplicó las tres metodologías.

- ¿Por qué si había correcciones no las realizaron antes?

Respuesta: Se presentaron algunos casos que se ajustaron en los tiempos conforme a la Resolución 1040 de 2023.

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Enika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Ávila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas Garcia Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta m3-shares@ncc.com/personal/despacho_niz_zipaquirá_2025_0805 carpetas/Excmocon1/RESPUESTA CABILDO ABIERTO FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	---

SC-CER587218

Casa de Gobierno Calle 5 # 7-70
Zipaquirá Cundinamarca Colombia
Teléfono: 601 5939150 Ext. 108
Código Postal: 250252
s.despacho@zipaquirá.gov.co



- ¿Por qué no pusieron funcionarios para revisar casa por casa como estaba y qué avalúo tenían que hacerle?

Respuesta: De acuerdo a la Resolución 1040 de 2023, permite utilizar los tres métodos que son: directo, indirecto y colaborativo y conforme a ello como gestor catastral aplicó las tres metodologías.

- El alcalde lo remite al catastro y realizan un descuento en el avalúo a \$300.000.000, lo cual me parece muy bajito el descuento.

Respuesta: El Alcalde no tiene la potestad de aumentar o disminuir los valores de los avalúos, dichos valores son establecidos de acuerdo a la aplicación del modelo LADM_COL y sus aspectos técnicos que lo determinan.

2. Respuestas a la ciudadana Ana Tulia Reyes Piemonte - Predio matrícula inmobiliaria N° 176-32572 zona rural

- ¿Por qué no aparece en los predios de las zonas rurales la dirección como aparece en las facturas de Enel-Codensa?

Respuesta: La dirección que se refleja en las facturas del Impuesto Predial corresponde a la registrada en la base catastral del municipio, la cual se construye a partir de la información técnica y jurídica del predio, y no necesariamente coincide con la dirección utilizada por empresas prestadoras de servicios públicos como ENEL-CODENSA, toda vez que todos los bienes inmuebles no tienen prestación del servicio público, de una parte y por otra Enel-Codensa utiliza direcciones operativas o convencionales que facilitan la identificación del punto de suministro para efectos comerciales y de prestación del servicio.

- Mediante el acuerdo N° 12 de 2.023 en el cual se modificó el POT de Zipaquirá adaptado mediante el acuerdo N°08 de 2.003, mediante certificado de uso del suelo que presentan los predios, mi predio goza de tener bosque protector, señor alcalde si los predios tienen una parte de uso prohibido como agrario, industriales, urbanísticos, minería, institucionales. ¿Qué fórmula utilizaron para hacer los avalúos prediales de las zonas del bosque protector o reservas protectoras, para el de mi predio y todas Zipaquirá, incluyendo páramo de querrero?

Respuesta: La respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en los numerales 25, 26, 27, 29, y 30 del cuestionario.

Aun así, los suelos clasificados como Bosque Protector mantienen una destinación prioritaria para la conservación ambiental. En consecuencia, los usos agrarios intensivos, industriales, urbanísticos, mineros o institucionales se consideran usos prohibidos dentro de esta categoría. Si su predio cuenta con un certificado de uso del suelo que lo ubica dentro de esta zona, su destinación debe respetarse conforme a las disposiciones vigentes. La administración municipal velará por el estricto cumplimiento del POT y por la preservación de las áreas con función ecológica.

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Erika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Ávila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas Garcia Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta https://zipaquiragov-my.sharepoint.com/personal/despacho_auc_zipaquiras_gov_co/Doctumms/Escenarios/1 RESPUESTA CABILDO ABIERTO FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	---



SC-CER587218

Casa de Gobierno Calle 5 # 7-70
Zipaquirá Cundinamarca Colombia
Teléfono: 601 5939150 Ext. 108
Código Postal: 250252
s.despacho@zipaquiras.gov.co



- ¿A usted le parece justo que me estén cobrando 700.000 mil pesos por metro cuadrado, por una enramada que se está cayendo?

Respuesta: Según el estudio de zonas tal y como se dio en la sesión anterior en los numerales 27, 29, y 30 del cuestionario en donde se aclara que, todos los predios a nivel urbano y rural tuvieron un aumento, por tal motivo al revisar el predio, al incremento del valor se realizó de manera correcta denotando la diferencia entre su valor de tipo constructivo y el valor de sus anexidades.

- ¿Por qué tanta irregularidad de una vivienda a un rancho a una enramada que se está cayendo?

Respuesta: No hubo irregularidades, dado que, conforme a la Resolución 1040 de 2023, el gestor catastral debe tener en cuenta todos los aspectos físicos, económicos y jurídicos de los predios sin obviar ningún concepto técnico.

- Alcalde usted tenía conocimiento que existen en la actualidad catastral estructuras no convencionales que se iban a cobrar como enramadas, gallineros, marraneras y hasta casa de los perros.

Respuesta: La norma catastral exige que todo tipo de construcción se tenga en cuenta dentro del catastro multipropósito, conforme al Modelo LADM_COL en su versión 4.1 que contempla sus 113 tipologías constructivas.

- Alcalde responda sí o no: Si su respuesta es sí ¿porque nunca socializaron esta información en el concejo municipal y en las socializaciones que se hicieron en las zonas rurales?

Respuesta: La respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en los numerales 45 y 46, del cuestionario, en donde se encuentra toda la información relacionada con las socializaciones del proyecto de Zipaquirá Multipropósito.

- Alcalde responda ¿queremos saber si para el año 2026 usted nos va a cobrar esas tarifas 30%,50%,75% y 100% o van a tomar el 1 por mil hasta el 25 por mil o cuales son las medidas que va a tomar para el avalúo 2.026?

Respuesta: Las tarifas del Impuesto Predial Unificado se encuentran establecidas en el artículo 62 del Decreto Municipal 148 de 2023, “POR EL CUAL SE COMPILA, ACTUALIZA Y ESTABLECE EL ESTATUTO TRIBUTARIO DEL MUNICIPIO DE ZIPAQUIRÁ; Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES EN MATERIA TRIBUTARIA”. Dichas tarifas oscilan entre el cinco (5) por mil y el veinticinco (25) por mil, de acuerdo con el uso del suelo y el avalúo catastral del predio.

Los porcentajes del 30%, 50%, 75% y 100% hacen referencia a los límites aplicados en el Impuesto Predial Unificado, en virtud de lo establecido en la Ley 44 de 1990 y el Acuerdo No. 11 de 2024. Estas medidas fueron adoptadas en aplicación del principio de equidad tributaria, con el fin de mitigar el impacto económico derivado de la actualización catastral y garantizar una carga impositiva proporcional y justa para los contribuyentes.

Para la vigencia 2026, tal como se indicó en la respuesta a la pregunta 42 del cuestionario anterior, el límite aplicable será el establecido en el artículo 2° de la Ley 1995 de 2019, correspondiente al incremento del Impuesto Predial Unificado con base en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) más ocho puntos porcentuales (IPC + 8%).

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Érika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocío Boyacá Ávila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas Garcia Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta my.sharepoint.com/personal/despacho_aux_zipaquirá_gov_co/_layouts/Forms/Response.aspx?ID=1 FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	--



- ¿Alcalde si la actualización catastral es multipropósito, que tienen de diferencia la factura del impuesto predial tradicional a la del multipropósito, a diferencia de los avalúos del incremento exagerado catástrofe de los avalúos y de los impuestos prediales?

Respuesta: La actualización catastral multipropósito no modifica directamente el formato de la factura del Impuesto Predial Unificado, sino que actualiza la información técnica, física, jurídica y económica de los predios, lo cual se refleja en el avalúo catastral que sirve como base para la liquidación del impuesto.

En ese sentido, la diferencia no radica en la factura como documento, sino en el valor del avalúo que allí se registra, el cual puede presentar variaciones significativas frente a los valores anteriores debido a que refleja las condiciones reales y actuales del predio, tras 16 años sin actualización.

La actualización catastral multipropósito se realiza con criterios técnicos definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), no por capricho de las administraciones locales.

- Alcalde, solicitamos nosotros los campesinos de Zipaquirá, que hemos sido los más abandonados le solicitamos que cada peso que se cobre por el impuesto predial de las zonas rurales, se destine al fondo para el desarrollo rural que creemos que es lo más justo, ¿alcalde díganos si se puede y si no porque no se puede?

Respuesta: A la fecha no se puede, teniendo en cuenta que el Fondo de Desarrollo Rural se creó mediante Acuerdo No. 03 de 2016, y a este se destina el 50% del valor recaudado por concepto de Impuesto Predial Unificado, del área rural.

- En muchos de los predios de las partes rurales ¿cómo tuvieron en cuenta las determinantes ambientales rurales y nunca nos socializaron de esto?

Respuesta: La respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en los numerales 27, 29 y 41 del cuestionario en donde se aclaran los determinantes ambientales.

- Alcalde ¿cuántas facturas tuvieron en total emitidas en las zonas rurales de Zipaquirá?

Respuesta: Se emitieron 11.899 facturas.

- ¿Cuántos predios les corrigieron el impuesto y avalúo en las zonas rurales?

Respuesta: Del total de reclamaciones presentadas en las ventanillas de atención, fueron 156 los predios rurales que sufrieron alguna modificación en el impuesto predial o en el avalúo catastral.

- Alcalde ¿Dígame qué número de acto administrativo que usted seguramente emitió para suspender la entrega de facturas en zonas rurales, y el número de radicados informando de esta decisión a la SNR?

Respuesta: El acto administrativo mediante el cual se suspendió parcialmente la facturación del Impuesto Predial Unificado correspondiente a la vigencia 2025, en el área rural del municipio de Zipaquirá, fue proferido por la Secretaría de Hacienda, Resolución 623 del 25 de marzo de 2025, en ejercicio de la competencia general conferida en los artículos 47, 446 y 516 del Decreto Municipal 148 de 2023, "POR EL CUAL SE COMPILA, ACTUALIZA Y ESTABLECE EL ESTATUTO TRIBUTARIO DEL MUNICIPIO DE ZIPAQUIRÁ; Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES EN MATERIA TRIBUTARIA", el cual determina que le corresponde la gestión, administración, recaudación, fiscalización, liquidación, determinación, discusión, devolución y cobro de los tributos municipales, así como las demás actuaciones que resulten necesarias para el adecuado ejercicio de las mismas.

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Érika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Ávila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas García Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta my.sharepoint.com/personal/depacho_zipaquirá_gov_co/_layouts/Forms/Response1.RESPUESTA FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	--



SC-CER587218

Casa de Gobierno Calle 5 # 7-70
Zipaquirá Cundinamarca Colombia
Teléfono: 601 5939150 Ext. 108
Código Postal: 250252
s.despacho@zipaquirá.gov.co

Dentro del marco normativo aplicable, esta actuación no requiere ser comunicada a la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR.

- ¿La mayoría de las personas del campo no manejamos redes sociales, y usted no nos avisó de los cambios catastrales de nuestros predios, si no que de inmediato comenzó a cobrar facturas de cobro y por qué? ¿o es que no tenemos derecho a ser informados?

Respuesta: La actualización catastral es un proceso mediante el cual se actualiza la información física, jurídica y económica de los predios. En su desarrollo, se llevaron a cabo múltiples jornadas de socialización para informar a la ciudadanía sobre su alcance y efectos, Además del perifoneo móvil en las veredas, se aplicaron los cuatro niveles de interlocución, garantizando así que todos, incluso sin redes sociales, recibieran la información sobre la actualización catastral.

- ¿Porque nunca nos informó a donde se podía radicar quejas o reclamos si es que no quería que nos enteráramos, porque al parecer no quería que se enterara la SNR?

Respuesta: Es importante aclarar que, durante el proceso de actualización catastral, se habilitaron canales de atención para la radicación de peticiones, quejas o reclamaciones, tanto por parte del Operador Catastral como de la Administración Municipal en su calidad de Gestor Catastral, a través de puntos de atención física y medios electrónicos.

- Porque si pudo hacer perifoneo informando las fechas para pagar con descuento, y que la gente no pague intereses de mora, ¿y porque no hizo lo mismo para informar los cambios en la actualización catastral de nuestros predios?

Respuesta: Es importante señalar que, en el marco del proceso de actualización catastral, se habilitaron distintos canales de información y atención al ciudadano, tanto por parte del Operador Catastral como de la Administración Municipal-Gestor Catastral. Estos incluyeron puntos de atención física, medios electrónicos y jornadas de socialización en diferentes sectores del municipio, utilizando el perifoneo precisamente para su difusión. Para mayor información sobre los canales de difusión utilizados remítase a la respuesta de la pregunta 45, 60 y 64 del cuestionario anterior.

- ¿Cómo calcularon el avalúo predial, que usaron para el avalúo en los suelos agrícolas 1 y 2 en cada zona homogénea física de Zipaquirá, esto con el fin de garantizar seguridad alimentaria?

Respuesta: Según el estudio de zonas tal y como se dio en la sesión anterior en los numerales 27, 29, y 30 del cuestionario en donde se aclara que, todos los predios a nivel urbano y rural tuvieron un aumento, por tal motivo al revisar el predio, al aumento del valor se realizó de manera correcta y la proyección de pago se hizo basado en el Acuerdo 11 de 2024 que estableció por el rango del valor del avalúo hasta el doble del valor pagado el año inmediatamente anterior.

- ¿Cuántos terrenos baldíos hay en Zipaquirá y cuantos en la vereda de San Jorge?

Respuesta: Esta información no la conoce la Gestoría Catastral, teniendo en cuenta que los terrenos baldíos pertenecen al Estado, inventario que se encuentra a cargo de la Agencia Nacional de Tierras, quien los administra y adjudica en todo el territorio nacional.

Con su plan de desarrollo tiene como meta estratificar cuatro zonas rurales, porque lo piensa hacer, ¿y cómo nos afecta esta decisión a los campesinos teniendo en cuenta la última actualización catastral?

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Érika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocío Boyacá Ávila Secretaria Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas García Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta https://zipaquiragov-my.sharepoint.com/personal/despacho_muj_zipaquirá_gov_co?docid=9c001a0c000000000000000000000000 cuentas/Escritorio1/RESPUESTA FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	--



Respuesta: Dentro del Plan de Desarrollo está contemplado la articulación del POT, por tanto, la actualización catastral es el insumo base para ello y para el sector rural no tendrá ningún impacto.

- Que va pasar con las 4.500 personas que aproximadamente en julio no hemos podido pagar el impuesto predial, casi un 63% que no lo han pagado será que no hemos pagado porque usted saco facturas 10 días antes que se acabara mayo, dado a que usted emitió las facturas de manera tardía, nos puede respetar el descuento el 15% a todos los predios de las zonas rurales durante este año, ya que es culpa de ustedes y a un no sabemos el motivo de porque lo hicieron?

Respuesta: Entendemos las inquietudes planteadas frente al proceso de pago del impuesto predial, particularmente en relación con la solicitud de extender el beneficio del 15% de descuento para las zonas rurales.

Sin embargo, es importante precisar que, a pesar de los desafíos propios del proceso de actualización catastral y los tiempos asociados a la emisión de las facturas, esta ampliación fue establecida mediante el Acuerdo No. 02 de 2025. Asimismo, la suspensión parcial en el área rural tuvo un término máximo de 30 días durante el mes de abril. Como resultado, a la fecha se ha alcanzado un cumplimiento cercano al 90,43 % del recaudo proyectado para la presente vigencia. Este indicador demuestra que, gracias a los distintos canales habilitados y a las estrategias implementadas, los contribuyentes han respondido de manera positiva, cumpliendo oportunamente con su deber tributario.

Por esta razón, desde el punto de vista técnico y fiscal, no se considera necesaria la ampliación del plazo para el descuento, ni su aplicación de manera generalizada en lo que resta del año. La Administración continúa comprometida con el fortalecimiento de los canales de información y atención al ciudadano, reconociendo las oportunidades de mejora, pero también defendiendo la responsabilidad en la gestión de los recursos públicos y el recaudo.

- ¿Alcalde será que podemos corregir todos los errores que se han cometido en las zonas rurales con la actualización catastral?

Respuesta: Sí, es posible corregir los errores detectados mediante el trámite de “**conservación catastral**”, el cual permanece habilitado de manera permanente para que los propietarios soliciten en cualquier momento los ajustes sobre sus predios. Este procedimiento permite revisar avalúos, áreas, linderos u otros datos, siempre que se cuente con la información mínima.

- Alcalde usted tuvo en cuenta que la mayoría de las gentes propietarios de un predio es adulta mayor, y en el campo una gran mayoría no tienen y no saben manejar correo electrónico, ni tienen redes sociales, ¿en esta actualización porque la gente que llegó a ventanilla única con su reclamación no la recibían y la sacaban?

Respuesta: Sí, se tuvo en cuenta. Por eso se implementaron estrategias de comunicación no digitales, como perifoneo móvil en veredas, jornadas presenciales en zonas rurales, y atención con puntos móviles en las unidades de intervención. Además, se aplicaron los cuatro niveles de interlocución definidos por el IGAC, lo que permitió llegar incluso a población sin acceso a medios tecnológicos. La atención en ventanilla se realizó bajo los criterios del trámite de conservación catastral, que exige contar con información mínima del predio para poder generar la solicitud (como el número predial o matrícula inmobiliaria). En casos donde no se aportaba esta información, el personal orientaba sobre cómo obtenerla, pero no se podía formalizar una

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Érika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Ávila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas García Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta https://zipaquiragov-my.sharepoint.com/personal/despacho_zipaquir%C3%BA%20CABILDO_ABERTO_FINAL/docx
----------------------------------	---	---	--	---

  SC-CER587218	Casa de Gobierno Calle 5 # 7-70 Zipaquirá Cundinamarca Colombia Teléfono: 601 5939150 Ext. 108 Código Postal: 250252 s.despacho@zipaquir.gov.co
---	---

reclamación sin datos básicos. No es cierto que no se recibieron reclamaciones y menos aún que se sacara a la gente.

- Señor alcalde usted ha leído las respuestas que han dado, porque solo copian y pegan un marco normativo que no dan solución a nadie, la SNR tiene conocimiento de esto, invito usted a la SNR cuando hizo control y vigilancia, personería, veeduría dentro del marco de la transparencia. ¿si no porque no lo hizo?

Respuesta: Las respuestas entregadas a los ciudadanos se fundamentan en la normativa vigente, ya que es el marco legal que rige el catastro en Colombia. No obstante, cada caso también se analiza técnicamente según la información del predio. Además, el proceso fue desarrollado bajo principios de transparencia y se encuentra bajo control de entidades como la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), la Personería municipal y las veedurías ciudadanas, que fueron informadas y convocadas durante el desarrollo del proyecto para ejercer su labor de vigilancia.

3. **Respuesta al ciudadano Pablo Enrique Riaño González - Predio matrícula inmobiliaria N° 176-18868 SAN RAFAEL**

- ¿Qué porcentaje de precisión o de valorización en mi predio o similares?

Respuesta: La respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en el numeral 60, del cuestionario, en donde se encuentra toda la información relacionada la precisión del proyecto de Zipaquirá Multipropósito.

- Porque mi avalúo lo considero muy alto año 2.024 \$70.000.000 y para año 2.025 \$210.000.000 para el estado que está mi casa.

Respuesta: Según el estudio de zonas tal y como se dio en la sesión anterior en los numerales 27, 29, y 30 del cuestionario en donde se aclara que, todos los predios a nivel urbano y rural tuvieron un aumento, por tal motivo al revisar el predio, al aumento del valor se realizó de manera correcta. Por favor acercarse a las oficinas de catastro para entregar la respuesta que justifica el incremento en su caso particular.

4. **Respuesta al ciudadano Hernando Bello Gómez - Predio ubicado en parcelación santa Isabel matrícula inmobiliaria N° 176-3641 área 174 metros cuadrados.**

- ¿Por qué de un año a otro se incrementan los avalúos catastrales en más de 500% en un estrato 1.?

Respuesta: Según el estudio de zonas tal y como se dio en la sesión anterior en los numerales 27, 29, y 30 del cuestionario en donde se aclara que, todos los predios a nivel urbano y rural tuvieron un aumento, por tal motivo al revisar el predio, al aumento del valor se realizó de manera correcta.

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Erika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Ávila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas Garcia Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta https://zipaquiragov-my.sharepoint.com/personal/idespacho_sac_zipaquiragov_co/Documents/Escritorio1/RESPUESTA_CABILDO_ABIERTO_FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	---

- No entiendo porque esos valores si no hay un estudio de forma, no hay respuesta de fondo ni de forma con este cambio.

Respuesta: Los valores catastrales se establecieron con base en los lineamientos del catastro multipropósito, aplicando metodologías definidas por el IGAC. El avalúo se calcula a partir de datos físicos (área y uso del suelo), jurídicos y económicos del predio, los cuales pueden haberse capturado mediante métodos directos (visitas) o indirectos (ortofotos y análisis documental).

- ¿Cuál es el criterio para definir mi predio como lote de engorde?

Respuesta: La definición se encuentra en el Estatuto Tributario actual y se define como Lote Urbanizado NO Construido y también considerado conforme a lo establecido en el instructivo del IGAC IN-GTC-PC01-06 identificación predial.

- ¿Cómo se tuvo en cuenta el estado socio económico, para liquidar impuestos y avalúos desproporcionales?

Respuesta: Según el estudio de zonas tal y como se dio en la sesión anterior en el numeral 40 del cuestionario en donde se aclara el concepto socio económico y el aumento no fue desproporcionado, ya que el estudio de zonas tal y como se dio en la sesión anterior en los numerales 27, 29, y 30 del cuestionario en donde se aclara que, todos los predios a nivel urbano y rural tuvieron un aumento.

- ¿Cuántos predios realmente pueden acceder a los beneficios de descuentos por pago oportuno?

Los predios que accedieron a los descuentos establecidos en el calendario tributario con corte 30 de junio de 2025, correspondiendo a 57.114, que corresponde al 73% del 100% de los predios del municipio. Porcentaje que es igual en la vigencia 2024, en el número de contribuyentes que se acogieron a los descuentos.

- ¿No hemos tenido acceso a la ficha catastral donde podamos ver el estado jurídico, físico de nuestros predios?

La ficha catastral está dispuesta en nuestro sistema de información que se entrega de manera personal mediante solicitud escrita radicada única y exclusivamente por el propietario del bien inmueble.

Para finalizar, señor Hernando Bello, su caso ha sido verificado y la actualización catastral está correcta. Para la ampliación de la información de su predio le solicito se acerque a las oficinas del Gestor catastral ubicadas en las instalaciones de las Empresas Públicas de Zipaquirá (E.P.Z.-ESP), en donde su caso ha sido documentado y le entregaremos por escrito una copia de la respuesta.

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Érika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Ávila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas García Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta https://zipaquiragov-my.sharepoint.com/personal/despacho_ban_zipaquirá_gov_co/OneDrive/Escritorio/RESPUESTA CABILDO ABIERTO FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	---



la proyección de pago se hizo basado en el Acuerdo 11 de 2024 que estableció por el rango del valor del avalúo hasta el doble del valor pagado el año inmediatamente anterior.

- Otro predio (carrera 5 # 4-41) 7451109 pesos llegaron el avalúo catastral de un predio donde vive el usuario, lo tomaron como comercial y el señor afirma que es residencial. El señor dice que por el costo tan alto debe arrendar para comercio para pagar el impuesto ¿es justo? Hizo el reclamo y le dijeron que vive en un área comercial y que es lo que tiene que pagar. El señor solicita revisar y mirar anomalías de los reclamos catastrales, piden que se realicen las correcciones necesarias. Solicita que el alcalde diga los compromisos para con la ciudadanía.

Respuesta: El predio no se encuentra con destino económico Comercial, está con destino Habitacional.

8. Respuesta al ciudadano Cupertino Gutiérrez:

- ¿Cómo se realizó la actualización catastral, teniendo en cuenta que tanto el POT como el estatuto tributario, son insumos principales para este, y se usa un POT con más de 20 años desactualizado y en iguales condiciones el estatuto tributario?

Respuesta: La respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en los numerales 25, 26, 27, 29, 30, 36, 37 y 38 del cuestionario.

- Cómo aplicaron el sistema de avalúos por zonas homogéneas, teniendo en cuenta que ni siquiera en un mismo conjunto residencial, en realidad no todos los apartamentos tienen el mismo valor, dependiendo de la ubicación de la torre, inclusive en una misma torre varía el precio, ahora como se puede aplicar este sistema en un sector rural cuando entre un predio y otro pueden existir diferencias abismales.

Respuesta: La respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en los numerales 25, 26, 27, 29, 30, 36, 37 y 38 del cuestionario.

- Por qué no se tuvieron en cuenta tanto en el avalúo como en el predial aspecto como: Restricción de tipo ambiental, zonas de reserva forestal, afectación por la UAF, rondas protectoras de ríos y quebradas, Predios rurales con un promedio entre 40% a 60% de bosque nativo, Aspectos socioeconómicos, Alivios y excepciones tributarias para predios con afectaciones ambientales, planteados en la Ley.

Respuesta: La respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en los numerales 25, 26, 27, 29, 30, 36, 37, 38, 40 y 41 del cuestionario.

- ¿Cómo se calcularon los avalúos por m2 según la antigüedad de las construcciones, su ubicación geográfica y sus condiciones frente al POT, es posible conocer estas tablas de valores?

Respuesta: Los avalúos de las construcciones se dan por la tipología constructiva, la antigüedad de la construcción, su estado de conservación y la vida útil que tienen, las tablas de valores se encuentran

Dependencia. DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Érika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Ávila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas García Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta https://zipaquiragov-my.sharepoint.com/personal/respacho_zipaquirá_gov_co/Docuements/Exonerar1 RESPUESTA CABLDO ABIERTO FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	---

 SC-CER587218		Casa de Gobierno Calle 5 # 7-70 Zipaquirá Cundinamarca Colombia Teléfono: 601 5939150 Ext. 108 Código Postal: 250252 s.despacho@zipaquirá.gov.co
---	---	---

en los anexos del estudio económico entregado dentro del cuestionario respondido en la sesión anterior.

- ¿Por qué se evaluaron construcciones de un considerable tiempo de construcción como si fuesen construcciones modernas, al igual que construcciones en otros materiales como madera, tapia pisada y otros materiales alternativos?

Respuesta: Las construcciones se evalúan teniendo en cuenta la depreciación que es la disminución periódica del valor de un bien inmueble principalmente por el desgaste debido al uso, el paso del tiempo y la vejez, se tienen valores de M2 diferente para cada tipología constructiva.

- ¿Por qué se avaluaron las enramadas, que son construcciones temporales como si fueran construcciones permanentes, con lo cual están castigando al contribuyente por implementar sistemas que promueve el estado e inclusive el mismo municipio como lo son los sistemas de recolección, aprovechamiento y buen uso de las aguas lluvias?

Respuesta: En catastro se tiene en cuenta todos los elementos constructivos dentro de un predio, tanto las construcciones convencionales como las no convencionales o anexidades a las construcciones principales.

- ¿Por qué hay predios que superan el predial más de 100% estando por fuera de las excepciones planteadas en el acuerdo 11 de diciembre del 2024?

Respuesta: La respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en el numeral 42 del cuestionario.

- ¿Por qué hay predios con doble facturación, y a pesar de presentar la respectiva reclamación, la respuesta es que está bien y que así toca pagar?

Respuesta: Debido al acuerdo 02 del año 2025, "POR EL CUAL SE MODIFICA POR EL AÑO GRAVABLE 2025, EL ARTÍCULO 63 DEL ACUERDO 18 DE 2017, COMPILADO EN EL DECRETO No. 148 DE 2023."

- ¿Por qué hay predios con doble avalúo?

Respuesta: No existen predios con doble avalúo, dado que el sistema catastral solo calcula un único valor de avalúo, el valor catastral para el año 2025 es el establecido por el gestor catastral.

- ¿Con qué criterio bajo el predial de algunos predios, sin haber variado ningún otro parámetro?

Respuesta: Debido a la aplicación de la Ley 44 de 1990, Artículo 6 "Límites del Impuesto"

- ¿Por qué no se cumplió con las mesas de trabajo programadas en la vereda San Jorge, el día que subieron a hacer la reunión informativa, reunión que presentaron como si fuese una socialización?

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Erika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Ávila Secretaria Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas Garcia Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta https://zipaquiragov-my.sharepoint.com/personal/despacho_aux_zipaquirá_gov_co/Docu mentos/Exterior/1 RESPUESTA CABILDO ABIERTO FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	---

 SC-CER587218	 Casa de Gobierno Calle 5 # 7-70 Zipaquirá Cundinamarca Colombia Teléfono: 601 5939150 Ext. 108 Código Postal: 250252 s.despacho@zipaquirá.gov.co
------------------	--

En la vereda de San Jorge se realizaron dos socializaciones tal y como reposa en las evidencias de interlocución presentadas en la sesión anterior.

- ¿Por qué no coinciden las presentaciones e informes dados a las diferentes comunidades y en los diferentes escenarios, con los trabajos realizados en realidad durante la actualización catastral?

Respuesta: Toda la información dada es consistente con el estudio realizado, en las diferentes socializaciones de los resultados del proceso por comunidades se han generado presentaciones con los datos propios del sector, por ejemplo, para el caso de la vereda San Jorge se realizaron con datos diferentes que al barrio ALCOLPAVIS.

- ¿Por qué para presentar reclamaciones, exigen anexar documentos que la administración ya tiene en su base de datos, documentos que de por sí, deben estar en la carpeta de cada predio para poder realizar la actualización catastral?

Respuesta: La respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en el numeral 45 del cuestionario.

- ¿Por qué el ciudadano debe asumir costos para presentar una reclamación?

Respuesta: Los ciudadanos no deben asumir costos para presentar una reclamación, todos los trámites catastrales son gratuitos a excepción del trámite de rectificación de área con fines registrales.

- ¿Por qué no se implementaron todos los medios adecuados como lo exige la Ley, para poder presentar y radicar las reclamaciones?

Respuesta: La respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en el numeral 45 del cuestionario.

- ¿Por qué ponen trabas para poder presentar y radicar las reclamaciones?

Respuesta: En ningún momento se han puesto trabas para presentar y radicar reclamaciones, por el contrario, se ha dado explicación amplia y suficiente con el fin de que las personas tengan claridad frente a la solicitud que quieren radicar.

- ¿Por qué están dando respuesta de forma más no de fondo a las reclamaciones, con la única intención de tomar del pelo al contribuyente?

Respuesta: Las respuestas generales obedecen a preguntas generales, cada uno de los derechos de petición radicados tienen respuesta conforme a la pregunta.

- ¿Por qué dan la misma respuesta a todas las reclamaciones, cuando cada caso es diferente?

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Érika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Avila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas Garcia Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta https://zipaquiragov-my.sharepoint.com/personal/despacho_zipaquiragov_municipio/onenote/Respuestas%20CABILEDO%20ABIERTO_FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	---

 SC-CER587218	 Casa de Gobierno Calle 5 # 7-70 Zipaquirá Cundinamarca Colombia Teléfono: 601 5939150 Ext. 108 Código Postal: 250252 s.despacho@zipaquir.gov.co
---	--



Respuesta: En cuanto a la normatividad y la metodología utilizada se da una respuesta general, pasando a la individualidad de cada uno de los predios sobre los cuales se da la información registrada en la base de datos catastral.

- ¿Qué metodología emplearon para determinar el destino económico de cada predio, y por qué este no coincide con el uso de suelos del respectivo predio, como debe ser lo normal?

Respuesta: Se empleó lo establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, en el instructivo “IN-GCT-PC01-06 Identificación Predial_0”, que define: “El destino económico es la clasificación que se da a los predios teniendo en cuenta la actividad predominante existente que se desarrolla dentro del predio y que para su identificación se tomará la mayor área de terreno y/o construcción.”. Por lo anterior, se tomará la actividad predominante teniendo en cuenta conjuntamente el terreno y las unidades constructivas, mientras que el Uso del Suelo determina qué actividades son permitidas en un área específica.

- ¿Cuántos reclamos se han presentado en total, incluyendo las reclamaciones presentadas verbalmente?

Respuesta: La respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en el numeral 64 del cuestionario.

- ¿Es legal suspender la facturación en el sector rural, sin ninguna explicación?

Respuesta: La respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en el numeral 68 del cuestionario.

- ¿Se van a prolongar los tiempos de pago con descuento, teniendo en cuenta que no se ha dado una solución de fondo?

Respuesta: Se aprobó por parte del Honorable Concejo Municipal la ampliación del plazo para el pago oportuno del impuesto predial el Acuerdo No. 02 de 2025.

- ¿Se van a hacer devoluciones con sus respectivos intereses, a quienes ya pagaron y se les cobro de más?

Respuesta: Los contribuyentes que consideren haber pagado en exceso tienen el derecho de solicitar la devolución de los saldos a favor, de conformidad con lo establecido en el Estatuto Tributario y la normativa vigente. Estas solicitudes deben ser presentadas formalmente, y una vez surtido el análisis técnico y jurídico correspondiente, se procederá a realizar la devolución, incluyendo los intereses a que haya lugar, según lo dispuesto por la ley. La Administración reitera su compromiso con la legalidad, la transparencia y el respeto por los derechos del contribuyente, por lo que se brindará el acompañamiento necesario a quienes decidan iniciar este procedimiento.

- ¿Se va a derogar el acuerdo 11 de diciembre de 2024?

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Érika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Ávila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas García Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta https://zipaquiragov-my.sharepoint.com/personal/despacho_zipaquiragov_coDoCumento/Esquema/1 RESPUESTA CABILDO ABIERTO FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	---



Respuesta: Actualmente no se contempla la derogación del Acuerdo No. 11 de diciembre de 2024, toda vez que este fue aprobado en el marco de las competencias del Concejo Municipal y con fundamento en criterios jurídicos y fiscales debidamente sustentados. El acuerdo responde a la necesidad de conceder límites del Impuesto Predial Unificado, en el contexto del proceso de actualización catastral que vivió el municipio para la presente vigencia. Su finalidad es garantizar una mayor equidad tributaria, en el marco de lo establecido en la normatividad que al respecto se encuentra vigente.

- ¿Qué medidas correctivas de fondo se van a tomar frente a las irregularidades presentadas con el catastro multipropósito?

Respuesta: No existen irregularidades presentadas con el catastro multipropósito, ya que se cumplió con la normatividad vigente.

- ¿Señor Alcalde, no cree usted que una persona a la cual le toca hacer un acuerdo de pago para ponerse al día con su predial, estaría siendo condenada a estar endeudada con el municipio para el resto de su vida, ya que cada año tendrá que pagar un valor cada vez mayor, hasta ser impagable, con lo cual estaría en cierta forma legalizando un desplazamiento forzoso al momento que sea impagable el impuesto?

Respuesta: La respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en el numeral 42 del cuestionario.

- Señor Alcalde, se compromete usted a que lo recaudado por predial, sea invertido en Desarrollo Rural; ¿de ser negativa la respuesta, por qué no?

Respuesta: Está establecido que el 50% del recaudo predial rural se destina a este sector mediante el fortalecimiento del Fondo Municipal de Desarrollo Rural, contribuyendo significativamente al cubrimiento de las necesidades y requerimientos del campesinado del municipio.

- Teniendo en cuenta que este es un cabildo de iniciativa ciudadana, y es el primero que se realiza después de mucho tiempo, desafortunadamente no hay suficiente legislación al respecto, por lo cual la administración tomó un cabildo más de iniciativa Gubernamental, con lo cual se está realizando como una Sesión más del Concejo lo que implica que este está haciendo de juez y parte ¿Dónde están las Garantías de Transparencia, y qué medidas se van a implementar para ofrecer a los ciudadanos de este hermoso municipio, esas garantías?

Respuesta: El Honorable Concejo Municipal ha dado todas las garantías establecidas en la normatividad vigente para el desarrollo de este cabildo Abierto del Catastro Multipropósito.

- Señor Alcalde y Señores Concejales, les solicitamos muy amablemente se sirvan dar soluciones de fondo a todas las irregularidades presentadas en la actualización catastral “Catastro Multipropósito”

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Érika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Ávila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas García Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta https://zipaquiragov-my.sharepoint.com/personal/idespacho_zipaquiragov_coDo-cumentis/Escontron1/RESPUESTA_CABILDO_ABIERTO_FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	---

 ISO 9001		Casa de Gobierno Calle 5 # 7-70 Zipaquirá Cundinamarca Colombia Teléfono: 601 5939150 Ext. 108 Código Postal: 250252 s.despacho@zipaquiragov.co
--------------	--	---

Respuesta: No existen irregularidades en el proceso de actualización catastral realizado en el municipio, dado que todo el proceso se realizó bajo los parámetros establecidos en la Resolución 1040 del 2023 expedida por la autoridad rectora en Catastro que es el IGAC.

Su caso ha sido verificado y la actualización catastral está correcta. Para la ampliación de la información de su predio le solicito se acerque a las oficinas del Gestor catastral ubicadas en las instalaciones de las Empresas Públicas de Zipaquirá (E.P.Z.-ESP), en donde su caso ha sido documentado y le entregaremos por escrito una copia de la respuesta.

9. Respuestas al ciudadano Luis Hernández Sandoval:

- ¿Para la actualización catastral se tuvo en cuenta la condición socioeconómica de los ciudadanos y pensionados que viven de un ingreso básico? Y si no se tuvo en cuenta, ¿cuál fue la razón de esto?

Respuesta: Según el estudio de zonas tal y como se dio respuesta en la sesión anterior en el numeral 40 del cuestionario en donde se aclara el concepto socio económico y el aumento no fue desproporcionado, sino en términos de lo que la ley permite.

- ¿Cuál fue la metodología que se aplicó para calcular el avalúo catastral y el valor del impuesto a pagar en la ZHF y ZHG en la cual se encuentra el predio y porque no se explicó esto de manera clara y precisa en la respectiva socialización? Está en espera de respuesta de queja radicada a la EPZ.

Respuesta: El estudio de zonas tal y como se dio respuesta en la sesión anterior en los numerales 27, 29, y 30 del cuestionario en donde se aclara que, todos los predios a nivel urbano y rural tuvieron un aumento.

10. Respuestas al ciudadano Dumas Armando Sánchez Castiblanco:

- Se radicaron quejas técnicas respecto a avalúos y liquidación de impuestos y la respuesta que se dio por parte de catastro fue jurídica, se manifiesta inconformidad.

Respuesta: Todas las respuestas deben estar sustentadas en un marco jurídico, conforme a la Resolución 1040 de 2023, que establece toda la composición técnica del proceso de actualización catastral.

- ¿La responsabilidad de los avalúos no es del gestor y operador catastral? ¿Por qué no se respondió técnicamente y se explicó el proceso de avalúos?

Respuesta: Como Alcalde, solicité al Honorable Concejo Municipal se llevará a cabo Sesión Abierta, el día 7 de marzo del 2025 con el objeto de dar toda la explicación técnica del proceso de actualización catastral, dicha sesión tuvo que ser levantada por el Concejo, debido a que la comunidad presente, la misma que hoy promueve este cabildo, no permitió que se dieran los argumentos técnicos, sin embargo, cada uno de los propietarios que se acercaron a los puntos de atención, tuvieron una explicación clara sobre su avalúo en particular. Sin embargo, la administración durante todo el

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Erika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Ávila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas Garcia Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta my.sharepoint.com/personal/depacho_zipaquirá_gov_coDe comunes/Elaboración RESPUESTA CABILDO ABIERTO FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	--

  SC-CER587218	Casa de Gobierno Calle 5 # 7-70 Zipaquirá Cundinamarca Colombia Teléfono: 601 5939150 Ext. 108 Código Postal: 250252 s.despacho@zipaquirá.gov.co
---	--



proceso, ha tenido la oportunidad de explicar ampliamente en varios escenarios, el proceso técnico catastral, incluyendo estas sesiones del Cabildo abierto.

- ¿Por qué no se permitió a los ciudadanos que presentaron quejas formales a la EPZ realizar un proceso formal de trazabilidad mediante un radicado escrito y solo se atendieron sus solicitudes únicamente de forma verbal y llegando a una planilla de datos sin dejar una constancia oficial de seguimiento a sus trámites?

Respuesta: La respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en los numerales 45 y 64 del cuestionario.

- El plan de manejo especial y protección del centro histórico (res 3629 del 2015 en su artículo 71 establece estímulos tributarios a los impuestos prediales para fortalecer la actividad residencial en el centro histórico para acciones de recuperación integral y de conservación de acuerdo a su uso. ¿Dentro de este proceso de actualización catastral considerando la importancia de este componente que es la palabra MULTIPROPOSITO y sus determinantes que abarca aspectos más allá de avalúos y cobro de impuestos. ¿Qué beneficios y alivios tributarios recibieron los propietarios de inmuebles clasificados de nivel 1 y 2 de intervención del centro histórico y como fueron estos avaluados considerando que muchos de estos inmuebles patrimoniales se encuentran en un estado de deterioro?

Respuesta: La respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en los numerales 26, 27 y 30 del cuestionario.

- Según la ley 99 de 1993, que reordena el sector público, ¿se tuvieron en cuenta las determinantes ambientales, el uso de los suelos agroclógicos, las zonas de reserva forestal y de carga hídrica para el avalúo y cobro de los predios rurales. Además, ¿qué beneficios recibieron los propietarios de estos predios en su función y dichas condiciones ambientales? ¿Es normal los avalúos tan altos en zonas de protección ambiental? ¿Se les va a cobrar interés a las personas que a partir del 1 de agosto tienen anomalías con el valor del avalúo e impuesto predial? Se solicita el acta de conformación del consorcio Gestión Catastral Zipaquirá 2024 conformado por las empresas ENINCO SAS y LONJA CUN, conforme a los plazos establecidos en los pliegos de condiciones del contrato de terminación de prestación de servicios 93 del 2024. Se solicita el soporte del IVA de la DIAN del contrato 93 del 2024.

Respuesta: La respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en los numerales 36 y 37 del cuestionario.

11. Respuesta a la ciudadana Maribel León Albarracín

- Por qué en San Miguel el impuesto llegó más alto que en Riveras de Susaqua y en San Pablo, si el estrato en San Miguel es más bajo que esos otros lugares.

Respuesta: En el predio de San Miguel, figuraba únicamente como lote y producto de la actualización catastral se hizo la incorporación del área construida, por lo tanto, su impuesto se liquidó a tarifa plena.

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Érika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Ávila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas García Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta https://zipaquiragov-my.sharepoint.com/personal/despacho_eac_zipaquiras_gov_co/_layouts/Forms/Response.aspx?ID=1 Final.docx
----------------------------------	---	---	--	---

 SC-CER587218	Casa de Gobierno Calle 5 # 7-70 Zipaquirá Cundinamarca Colombia Teléfono: 601 5939150 Ext. 108 Código Postal: 250252 s.despacho@zipaquiras.gov.co
------------------	---

Para el caso de la vivienda en Riveras de Susagua, este es un predio donde ya venía figurando la construcción, y para el cobro del impuesto predial, fue beneficiado con el Acuerdo 11 del 2024.

El caso expuesto del predio en la vereda San Miguel, ha sido verificado y la actualización catastral está correcta. Para la ampliación de la información de éste predio le solicito se acerque a las oficinas del Gestor catastral ubicadas en las instalaciones de las Empresas Públicas de Zipaquirá (E.P.Z.-ESP), en donde su caso ha sido documentado y le entregaremos por escrito una copia de la respuesta.

12. Respuesta al ciudadano Fabián H. Castañeda

- Cómo va el proceso que se tiene abierto en la Superintendencia de Notariado y Registro.

Respuesta: Mediante AUTO VISITA ESPECIAL No. 115 del 3 de junio de 2025, "Por medio del cual se fija fecha y hora para la práctica de visita especial al Gestor catastral Municipio de Zipaquirá y se designa el equipo interdisciplinario responsable de la misma", la Superintendencia Delegada para el registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la gestión Catastral, realizó visita los días 25 y 26 de junio de 2025 al Gestor Catastral Municipio de Zipaquirá.

- Por qué no se realizó la actualización por métodos directos y no de una forma indirecta como se realizó en Zipaquirá, donde no se visitaron más del 10% de los predios.

Respuesta: Como se ha expuesto ampliamente, el Decreto 148 de 2020, Artículo 2.2.2.2.6. "Métodos de recolección de información", permite la combinación de métodos para la captura de la información.

- Por qué se ajustó un gran número de las peticiones o reclamos realizados por la ciudadanía sobre la actualización en las oficinas de catastro.

Respuesta: El proceso se ha realizado conforme a lo establecido en la Resolución 1040 del 2023, modificada parcialmente por la Resolución 746 del 2024, ARTÍCULO 4.2.13. Corrección de errores en la información catastral provenientes de los procesos de formación y actualización catastral. Los gestores deberán identificar los errores y proceder a su corrección de manera ágil y oportuna para asegurar la veracidad y confiabilidad de la información catastral.

- Porque no se realiza un ajuste en el estatuto tributario para tener una disminución en los avalúos catastrales.

Respuesta: La modificación o ajuste al Estatuto Tributario no tiene incidencia en los avalúos catastrales.

14. Respuesta al ciudadano Custodio León

- Porque no se deroga el Acuerdo 2 del 2024, ya que muchas personas no pueden pagar el impuesto por el alto valor

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Érika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Ávila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas García Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta https://zipaquiraviv-my.sharepoint.com/personal/despacho_zipaquiraviv_gov_co/Documents/Documentos/RESPUESTA FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	---

 ISO 9001	 CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM	Casa de Gobierno Calle 5 # 7-70 Zipaquirá Cundinamarca Colombia Teléfono: 601 5939150 Ext. 108 Código Postal: 250252 s.despacho@zipaquiraviv.gov.co
---	--	---

SC-CER587218



Respuesta: No existe el acuerdo mencionado, sin embargo, si se refiere al Acuerdo 2 del 2025 no es posible derogarlo, toda vez que este fue proferido dentro de las competencias del Concejo Municipal.

15. Respuesta a la ciudadana Blanca Rocío Garnica

- Porque si son cuatro casas, ella debe pagar 800.000 por el de ella, cuando los otros pagan 600.000, ella ya hizo el reclamo ante catastro, pero le dijeron que pagara lo de ella.

Respuesta: En este caso, y tal y como lo manifestó la propietaria, este es un predio con 4 propietarios, cada uno construyó una casa, está dividido por derechos de cuota y no han realizado el procedimiento de legalizar el desenglobe para que a cada uno le llegue por separado su impuesto predial, esta NO es una situación generada por la actualización catastral ni tampoco es un error de la información registrada, esta es una situación que le corresponde a los propietarios solucionar.

Su caso ha sido verificado y la actualización catastral está correcta. Para la ampliación de la información de su predio le solicito se acerque a las oficinas del Gestor catastral ubicadas en las instalaciones de las Empresas Públicas de Zipaquirá (E.P.Z.-ESP), en donde su caso ha sido documentado y le entregaremos por escrito una copia de la respuesta.

16. Respuesta a la ciudadana María Teresa Gutiérrez

- ¿Cómo tuvieron en cuenta las determinantes ambientales para calcular los avalúos catastrales en los predios rurales, como en mi territorio que es de protección ambiental?

Respuesta: Las determinantes ambientales se tuvieron en cuenta al momento de delimitar las zonas homogéneas físicas y económicas, especialmente en suelo rural. En los predios con restricciones de uso por razones ambientales, se aplicaron valores diferenciados del suelo, la respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en los numerales 27 y 41 del cuestionario.

- ¿Cómo hicieron el avalúo catastral en áreas de conservación y protección natural en predios rurales?

Respuesta: El avalúo se realizó aplicando una metodología técnica que considera la destinación del suelo, las restricciones ambientales y la normatividad vigente. En zonas de conservación, el valor del suelo se ajustó en función de su uso restringido, la respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en los numerales 27 y 41 del cuestionario.

- Por qué no se tuvieron en cuenta los alivios tributarios en estas zonas de protección ambiental.

Respuesta: Los alivios tributarios fueron establecidos en el Acuerdo Municipal 011 de 2024, el cual define los casos específicos que aplican para descuentos o beneficios en el impuesto predial.

Dependencia. DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Érika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Ávila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas García Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta https://zipaquiragov-my.sharepoint.com/personal/despacho_aux_zipaquirá_gov_co/_o current/Escritorio1/RESPUESTA CABILDO ABIERTO FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	---

SC-CER587218

Casa de Gobierno Calle 5 # 7-70
Zipaquirá Cundinamarca Colombia
Teléfono: 601 5939150 Ext. 108
Código Postal: 250252
s.despacho@zipaquirá.gov.co



17. Respuestas al ciudadano José Cárdenas López

- Porque es tan alto el avalúo de este predio catalogada Zona de Alto Riesgo, sin servicios públicos, sin construcción y estrato 1, ya que el avalúo aumentó aproximadamente nueve veces el valor que se pagó el año anterior.

Respuesta: El aumento en el avalúo corresponde a la actualización catastral que ajusta el valor del predio al valor comercial del suelo en esa zona. Aunque el predio esté en zona de riesgo, sin servicios ni construcción, el avalúo se calcula con base en factores como ubicación, demanda del suelo y características de la zona homogénea, pero sí se tuvo en cuenta las afectaciones ambientales que presentaba cada predio.

- Cómo avaluaron los predios que están en zonas de alto riesgo, las zonas físicas y económicas de Zipaquirá.

Respuesta: Los predios en zonas de alto riesgo fueron evaluados aplicando los criterios técnicos definidos por el modelo de zonificación homogénea física y económica, donde se analizan variables como uso del suelo, accesibilidad, entorno y comportamiento del mercado inmobiliario. Las restricciones por riesgo se identifican y se incluyen en el análisis técnico, pero no anulan el valor del suelo, pero si lo disminuye.

- Porque nunca se dio una respuesta a esas inquietudes en la E.P.Z., donde se acercó y no hubo solución, así como tampoco radicado a estas quejas.

Respuesta: La respuesta a esta pregunta se dio en la sesión anterior en los numerales 45, 59 y 64 del cuestionario.

19. Respuestas al ciudadano Luis Jorge Méndez Useche

- Como hicieron el avalúo predial en los conjuntos residenciales, teniendo en cuenta que hay propietarios con diferentes condiciones económicas.

Respuesta: Sí se tuvo en cuenta la diversidad de condiciones económicas a través de la delimitación de zonas homogéneas físicas y de uso, que agrupan predios con características similares de entorno, servicios y mercado inmobiliario. Aunque el avalúo se calcula con base en criterios técnicos, estas zonas permiten reflejar diferencias en el valor del suelo según el contexto socioeconómico del sector.

- Como tuvieron en cuenta las determinaciones sociales al liquidar el impuesto predial de cada zona homogénea y geoeconómica de Zipaquirá.

Respuesta: Las determinaciones sociales se incorporaron mediante la conformación de zonas geoeconómicas y homogéneas que agrupan predios con características similares de entorno, infraestructura y mercado. Estas zonas permiten aplicar valores y tarifas diferenciadas según las condiciones físicas y económicas del territorio.

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Erika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Ávila Secretaria Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas García Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta https://zipaquiragov-my.sharepoint.com/personal/despacho_zipaquir%C3%BA_gov_co/_layouts/Forms/RESPUESTA_CABILDO_ABIERTO_FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	---

  SC-CER587218	Casa de Gobierno Calle 5 # 7-70 Zipaquirá Cundinamarca Colombia Teléfono: 601 5939150 Ext. 108 Código Postal: 250252 s.despacho@zipaquir.gov.co
---	---



- Porque se hizo esta actualización tan rápido, sabiendo que el IGAC para Zipaquirá da tiempos de hasta un año para realizar los estudios.

Respuesta: La actualización se ejecutó dentro de los tiempos establecidos por el proyecto y el contrato con el operador catastral, siguiendo las fases definidas por el IGAC. Aunque el IGAC sugiere hasta un año, la duración depende del tamaño del municipio, la disponibilidad de información previa y la capacidad operativa del equipo técnico.

- Porque el alcalde presentó un proyecto de acuerdo con porcentajes desde el 30% al 100% para cobrarlo en 2025 sin haberse entregado el resultado de la actualización al concejo de Zipaquirá.

Respuesta: Porque los porcentajes establecidos en el Acuerdo 11 de 2024 se encuentran enmarcados dentro del límite previsto en la Ley 44 de 1990, Artículo 6 en la aplicación del principio de equidad tributaria, respuesta dada igualmente del numeral 47 del cuestionario.

- Porque se cobraron los impuestos cuando no se dio tiempo para solicitar ajustes a los cambios catastrales.

Respuesta: La causación en el impuesto predial se encuentra dada el 1 de enero de cada vigencia, en consecuencia, los elementos del tributo se cumplen para su liquidación independiente de cualquier tipo de cambio catastral.

- Porque las socializaciones sobre la actualización no fueron transparentes.

Respuesta: Las socializaciones se realizaron en diferentes medios y escenarios, cumpliendo con el plan de interlocución exigido por el IGAC.

- Porque aplicó la tarifa máxima a la hora de liquidar los impuestos prediales en Zipaquirá

Respuesta: No se aplicó la tarifa máxima, dado que Las tarifas se encuentran establecidas en el Artículo 62 del Decreto 148 de 2023, Estatuto Tributario, el cual tiene desagregado dos tipos de tablas, la Tabla A que corresponde a los predios NO Actualizados y la tabla B, que se utiliza para los predios actualizados por el gestor catastral a partir del año 2021.

20. Respuestas al ciudadano Rafael Antonio García Martínez

- Por qué el impuesto predial aumentó el 1000%, en comparación a lo que se pagó el año pasado por el predio.

Respuesta: No es cierto que el impuesto predial haya aumentado en un 1000%, ya que un 72% de los predios del Municipio fueron beneficiados con el Acuerdo 11 de 2024, salvo las excepciones al límite del impuesto predial contempladas en la Ley 44 de 1990.

- Porque en los últimos cuatro periodos de gobierno, no se realizó la Actualización catastral.

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Érika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Ávila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas Garcia Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta My Shipment: compeconal/depacho_sus_zipaquirá_gov_co/Oo cuestionario/Excmo001 RESPUESTA CABILDO ABIERTO FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	--



SC-CER587218

Casa de Gobierno Calle 5 # 7-70
Zipaquirá Cundinamarca Colombia
Teléfono: 601 5939150 Ext. 108
Código Postal: 250252
s.despacho@zipaquirá.gov.co

Respuesta: Durante los últimos cuatro períodos de gobierno se realizaron actualizaciones catastrales de manera parcial, pero ninguno lo hizo de manera general.

- Por qué aplicaron ese aumento tan exorbitante, basado en esa Actualización catastral que tiene esos avalúos tan excesivos, los cuales se tomaron como base para subir el impuesto predial de una forma tan exagerada sin ajustarse a los acuerdos vigentes.

Respuesta: La actualización se realizó conforme a metodologías técnicas definidas por el IGAC y la normativa nacional. Aunque el aumento pueda parecer alto, responde al desfase acumulado por años sin actualización. La liquidación del impuesto debe cumplir con los topes y escalas definidos en el Acuerdo Municipal

- Por qué no se toma como base La IPC, para liquidar el impuesto predial, mientras se arregla la problemática.

Respuesta: El IPC no se aplica cuando existe un proceso de “actualización catastral” como es el caso de Zipaquirá. En este caso, el impuesto se liquida sobre el nuevo valor catastral determinado técnicamente, conforme a las disposiciones legales y al acuerdo municipal vigente. Aplicar el IPC en lugar del nuevo avalúo iría en contra del marco normativo que regula el cobro del impuesto predial.

21. El ciudadano Carlos Villamil no hizo preguntas

No Realizo preguntas.

22. Respuestas a la ciudadana Diana Fariás

San Jorge

- En el caso expuesto de la señora Diana Fariás, El Gestor Catastral de Zipaquirá no ha realizado ninguna actualización catastral en el municipio de Cajicá, solo se tiene la responsabilidad de la atención a la conservación catastral del municipio de Cajicá.

23. Respuestas a Javier Alejandro Gómez Garzón

- De acuerdo a la información aportada por el señor Javier Alejandro Gómez, no es posible ubicar el predio en mención. Solicito al ciudadano se acerque a nuestras oficinas con mayor del predio, para realizar el estudio de caso correspondiente y verificar el estado del predio.

24. Respuestas a la ciudadana Yoli Alarcón Lemus

- ¿En qué se basaron para cobrar esas tarifas del impuesto predial?

Respuesta: Las tarifas se encuentran establecidas en el Artículo 62 del Decreto 148 de 2023, tabla literal B, que dice, predios actualizados por el gestor catastral a partir del año 2021.

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Érika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Ávila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas Garcia Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta https://zipaquiragov-my.sharepoint.com/personal/despacho_zipaquirá_gov_co/_layouts/Forms/RESPUESTA_CABILDO_ABIERTO_FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	---

 SC-CER587218	 Casa de Gobierno Calle 5 # 7-70 Zipaquirá Cundinamarca Colombia Teléfono: 601 5939150 Ext. 108 Código Postal: 250252 s.despacho@zipaquirá.gov.co
---	---

- ¿De dónde sacan ese valor y porque no hay coherencia con la realidad económica de la zona como de los dueños de cada predio?

Respuesta: Se realizó un estudio socioeconómico como parte del proceso de actualización catastral en Zipaquirá. Este incluyó encuestas en campo, interlocución comunitaria y análisis de condiciones de vivienda, servicios públicos, uso del suelo, y presencia de población vulnerable. Sin embargo, aunque esta información se tuvo en cuenta para contextualizar el proceso, **el avalúo catastral se calcula con base en criterios técnicos de mercado.**

25. Respuestas al ciudadano Harold Rodríguez

- ¿Por qué cambió la tarifa de 7*1.000?

Respuesta: Las tarifas se encuentran establecidas en el Artículo 62 del Decreto 148 de 2023, Estatuto Tributario, el cual tiene desagregado dos tipos de tablas, la Tabla A que corresponde a los predios NO Actualizados y la tabla B, que se utiliza para los predios actualizados por el gestor catastral a partir del año 2021.

- ¿Por qué el destino económico también cambia del 4 al 10?

Respuesta: Dado a la modificación del Modelo LADM_COL que estableció un cambio en los parámetros de “Letras” a “Números” del 0 al 30, en su destinación económica.

- ¿Por qué están tan altas las tarifas, en especial de la zona rural y en general?

Respuesta: Las tarifas se encuentran establecidas en el Artículo 62 del Decreto 148 de 2023, Estatuto Tributario que aprobó el Concejo Municipal de Zipaquirá desde del año 2018, modificado en las tarifas mediante el Acuerdo 19 del año 2022.

- ¿Por qué hay tanto error?

Respuesta: Según el Plan de Calidad que se presentó en la planeación del proyecto, se estableció un margen de error del **10%** de la totalidad de los predios actualizados, es decir de los 78.239 predios, el cálculo de error estaba calculado para 7.823 predios que podrían llegar a tener un posible error. Sin embargo, y una vez terminado el proceso de actualización catastral y acorde con el número de reclamaciones radicadas y respondidas, terminamos por debajo del **2%** de margen de error del total de predios inventariados en el municipio.

- ¿porque no se hace un stop en el proceso y un estudio bien hecho?

Respuesta: Porque el estudio se realizó a conformidad de la Resolución 1040 del 2023, junto con los elementos de planificación y seguimiento, cumpliendo a cabalidad con la totalidad del proyecto.

26. Respuestas al ciudadano Raúl Orlando Oliveros Rodríguez

- ¿porque fue evaluado un predio donde el lote no tiene ningún tipo de servicios?

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Érika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyacá Ávila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas Garcia Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta https://zipaquiragov-my.sharepoint.com/personal/respacho_mzipaquiragov_col/cuentas/Escribenot1_RESPUESTA_CABILDO_ABIERTO_FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	---

Respuesta: Porque el avalúo catastral no depende únicamente de la existencia de servicios públicos. Se basa en factores como ubicación, área, uso del suelo, normatividad urbana y condiciones del mercado inmobiliario local. Incluso sin servicios, un lote puede tener valor económico.

- ¿Por qué están especulando el avalúo de tierra?

Respuesta: No se trata de especulación. El avalúo se calcula según metodologías técnicas definidas por el IGAC, con base en estudios de mercado y análisis territoriales.

- ¿Por qué se generó el descuento de casi 5.000.000 de pesos en el cobro del impuesto del lote del señor Raúl Oliveros?

Respuesta: Los descuentos en materia de Impuesto Predial Unificado, hace referencia a los establecidos en el calendario tributario, a través del artículo 63 del Decreto 148 de 2023.

Así mismo, pudo conllevar un ajuste en la liquidación, teniendo en cuenta la aplicación de la excepción establecida en el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, que señala "(...)Tampoco se aplicará para los predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada. (...)”

Sin embargo, al no contar con la información del inmueble, no se puede identificar cuál es la causa del descuento mencionado. Motivo por el cual, le solicito al ciudadano ampliar la información del predio en cuestión para realizar el estudio de caso correspondiente.

27. Respuesta a la ciudadana Carmenza Quiroga Ballén

La señora Carmenza Quiroga Ballén no se presento

28. Respuesta al ciudadano José Ricardo Abril

- ¿Con que Decreto les bajaron el avalúo a pagar?

Respuesta: Las modificaciones de los avalúos se llevan a cabo mediante resolución expedida por el Gestor Catastral y no mediante decreto.

- ¿Por qué se generó la diferencia de medición en el lote de la enramada del señor José abril?

Respuesta: Las modificaciones de las áreas se pueden hacer de dos maneras, la primera por solicitud del propietario o de oficio por parte del gestor catastral conforme a lo establecido en la Resolución 1040 de 2023 y realizar en cualquier momento que pueda presentar.

29. Respuesta a la ciudadana Elvia Pinzón Bolívar

La señora Elvia Pinzón Bolívar no se presento

Dependencia: DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Érika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyagá Ávila Secretaría Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas Garcia Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta https://zipaquiragov-my.sharepoint.com/personal/despacho_zipaquirá_gov_2020_cundinamarca/RESPUESTA_CABILDO_ABIERTO_FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	---

 SC-CER587218	 Casa de Gobierno Calle 5 # 7-70 Zipaquirá Cundinamarca Colombia Teléfono: 601 5939150 Ext. 108 Código Postal: 250252 s.despacho@zipaquiragov.co
------------------	---



30. Respuesta a la ciudadana Hilda Huertas González

- La señora HILDA HUERTAS GONZÁLEZ no se presento

31. Respuesta a la ciudadana Laura Camelo Castro

- ¿De qué forma fue notificada la población de Zipaquirá y Cajicá sobre el avalúo catastral y como lo gestionó el gestor catastral?

Respuesta: La población de Zipaquirá fue notificada sobre el avalúo catastral mediante el Resolución Administrativa No. 2842 del 31 de Diciembre de 2024, "POR MEDIO DE LA CUAL SE CLAUSURAN LAS LABORES DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE ZIPAQUIRÁ, SE ORDENA LA RENOVACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN CATASTRAL DE LOS PREDIOS QUE FUERON ACTUALIZADOS DURANTE EL AÑO 2024, SE DETERMINA QUE LA VIGENCIA FISCAL DE LOS AVALÚOS RESULTANTES ES EL 1 DE ENERO DEL 2025, SE DA INICIO AL PROCESO DE CONSERVACIÓN CATASTRAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES", publicada de conformidad con lo establecido en el Artículo 65 de la Ley 1437 de 2011.

En el Municipio de Cajicá, se informa que para la vigencia 2025 no se llevó a cabo ningún proceso de actualización catastral.

Respetuosamente,


FABIÁN MAURICIO ROJAS GARCIA
ALCALDE MUNICIPAL DE ZIPAQUIRA

Dependencia. DESPACHO ALCALDE	Elaboró: Erika Fontecha Profesional Universitaria	Revisó: Rocio Boyaca Avila Secretaria Privada	Aprobó: Fabian Mauricio Rojas Garcia Alcalde Municipal	Ruta: Respuesta https://zipaquiragov-my.sharepoint.com/personal/despacho_zipaquiragov_co/Documents/Excmos%20RESPUESTA%20CABILDO%20ABIERTO_FINAL.docx
----------------------------------	---	---	--	---

 SC-CER587218	 Casa de Gobierno Calle 5 # 7-70 Zipaquirá Cundinamarca Colombia Teléfono: 601 5939150 Ext. 108 Código Postal: 250252 s.despacho@zipaquiragov.co
---	--