

CIRCULAR EXTERNA No. 002 - 2025

PARA: COMUNIDAD DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ.

ASUNTO: FACTURACIÓN IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO – VIGENCIA 2025.

FECHA: 17 DE FEBRERO DE 2025.

El **SECRETARIO DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ**, en uso de las facultades conferidas en el Acuerdo Municipal No. 12 de 2020 *"Por medio del cual se adopta el estatuto tributario y de otras rentas de Cajicá"*, y el Acuerdo No. 011 de 2024 *"Por medio del cual se modifica parcialmente el Estatuto Tributario y de otras rentas de Cajicá (Acuerdo 012 de 2020)"*, informa a los contribuyentes del Impuesto Predial Unificado del municipio, lo siguiente:

1. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6 de la Ley 242 de 1995, *"El valor de los avalúos catastrales se reajustarán anualmente a partir del 1o. de enero de cada año, en un porcentaje determinado por el Gobierno Nacional previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social - Conpes (...)"*.
2. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012, *"Los catastros descentralizados podrán contar con un índice de valoración diferencial, teniendo en cuenta el uso de los predios: residencial (por estrato), comercial, industrial, lotes, depósitos y parqueaderos, rurales y otros. (...)"*.
3. Que el artículo 79 de la Ley 1995 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, *"Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026, Colombia Potencia Mundial de la Vida"*, establece que:

"La gestión catastral es un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural".

4. Que el Decreto 1609 de 2024, *"Por el cual se sustituye el Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, con el propósito de determinar los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2025"*, determinó en el artículo 2.2.10.1.1., el reajuste de avalúos catastrales para predios urbanos, así: *"Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y no actualizados durante la vigencia 2024 se reajustarán a partir del 1 de enero de 2025, en tres por ciento (3%)"*.
5. En cuanto al reajuste de avalúos catastrales para predios rurales, el Decreto 1609 de 2024, definió en el artículo 2.2.10.1.3., que: *"Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2024, se reajustarán a partir del 1 de enero de 2025 en tres por ciento (3%)"*.



6. Que en el artículo segundo de la Ley 1995 de 2019 *"Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial"*, se establecieron límites respecto del Impuesto Predial unificado, así:

"Límite Del Impuesto Predial Unificado. Independientemente del valor de catastro obtenido siguiendo los procedimientos del artículo anterior, para los predios que hayan sido objeto de actualización catastral y hayan pagado según esa actualización, será del IPC+8 puntos porcentuales máximo del Impuesto Predial Unificado..."

"... Para las viviendas pertenecientes a los estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea hasta, 135 smmlv, el incremento anual del Impuesto Predial, no podrá sobrepasar el 100% del IPC.

PARÁGRAFO. La limitación prevista en este artículo no se aplicará para:

1. Los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados.
 2. Los predios que figuraban como lotes no construidos o construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.
 3. Los predios que utilicen como base gravable el autoavalúo para calcular su impuesto predial.
 4. Los predios cuyo avalúo resulta de la autoestimación que es inscrita por las autoridades catastrales en el respectivo censo, de conformidad con los parámetros técnicos establecidos en las normas catastrales.
 5. La limitación no aplica para los predios que hayan cambiado de destino económico ni que hayan sufrido modificaciones en áreas de terreno y/o construcción.
 6. No será afectado el proceso de mantenimiento catastral.
 7. Solo aplicable para predios menores de 100 hectáreas respecto a inmuebles del sector rural.
 8. Predios que no han sido objeto de formación catastral.
 9. Lo anterior sin perjuicio del mantenimiento catastral."
7. Ahora bien, respecto de la aplicación de la Ley 1995 de 2019 *"Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial"*, en su artículo tercero establece lo siguiente: **"Para todos los distritos, municipios y entidades territoriales en general; la presente ley tendrá aplicación a partir de su sanción presidencial por un período de cinco (5) años"**.
8. En consecuencia, a efectos de socializar a los contribuyentes del Impuesto Predial Unificado el aumento del valor de la factura para la vigencia 2025, es preciso indicar que, de conformidad con lo establecido en el numeral precedente, los cálculos resultantes consagrados en la Ley 1995 de 2019 *"Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial"*, según el artículo tercero tuvieron aplicación por un periodo de cinco (5) años a partir de su sanción presidencial (20 agosto 2019), es decir, los predios que fueron cobijados por dicha ley, en la presente vigencia no son sujetos de la aplicación de dicho calculo, razón por la cual, la liquidación del Impuesto Predial Unificado se remite a lo contenido en la Ley 44 de 1990 *"Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias"*, teniendo en cuenta que, el avalúo catastral como base gravable para calcular el impuesto, será el determinado por las autoridades catastrales, para nuestro caso el Gestor Catastral de Zipaquirá, de conformidad con lo establecido en la normatividad legal vigente.



0

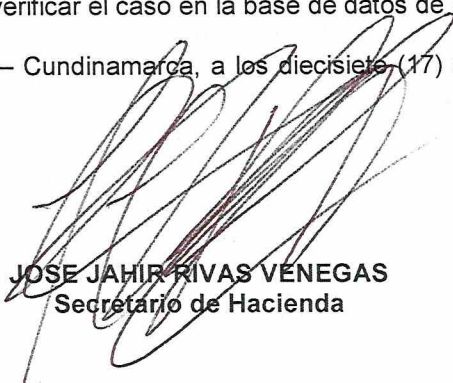
9. La fijación de tarifas y límites para la respectiva facturación del Impuesto Predial Unificado de la presente vigencia, se efectuó de conformidad con lo normado en el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, así:

"Límites del Impuesto. A partir del año en el cual entre en aplicación la formación catastral de los predios, en los términos de la Ley 14 de 1983, el Impuesto Predial Unificado resultante con base en el nuevo avalúo, no podrá exceder del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, o del impuesto predial, según el caso.

La limitación prevista en este artículo no se aplicará para los predios que se incorporen por primera vez al catastro, ni para los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados. 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."

10. Por último, para solicitar la revisión y/o ajustes de facturación de Impuesto Predial Unificado, en caso de que, se presente alguna anomalía diferente a lo expuesto en la presente circular, los contribuyentes podrán acercarse a las instalaciones de la Secretaría de Hacienda, ubicada en el primer piso del Palacio Municipal, de lunes a viernes en el horario de atención de 8:00 a.m. a 01:00 pm y de 2:00 p.m. a 4:00 p.m., con la respectiva factura o información del predio, con el fin de verificar el caso en la base de datos de la administración.

Dada en el municipio de Cajicá – Cundinamarca, a los diecisiete (17) días del mes de febrero de 2025.


JOSE JAHIR RIVAS VENEGAS
Secretario de Hacienda

Proyectó: Andrés Felipe Ramírez Giraldo – Abogado Dirección de Rentas y Cobro Coactivo
Revisó: Nini Johana Rodríguez Barón – Asesora Externa Secretaría de Hacienda
Edgar Armando Sierra Venegas – Director de Rentas y Cobro Coactivo
Hugo Palacios – Asesor Externo Despacho Alcaldía
Aprobó: José Jahir Rivas Venegas – Secretario de Hacienda



