

PLIEGO DE PETICIONES COMUNIDAD LA MIEL

Ibagué, marzo 17 de 2026

Doctora:

JOHANA ARANDA

Alcaldesa Municipal de Ibagué

Reciban un cordial saludo por parte de la comunidad del sector Hacienda La Miel, ubicado en el corregimiento 14 Buenos Aires del municipio de Ibagué, representada en esta mesa por la Junta de Acción Comunal y el Comité Coordinador por la defensa de la miel; el presente documento tiene como propósito exponer de manera clara y respetuosa la situación que enfrenta la comunidad frente al proceso de formación y actualización catastral rural, así como las inconformidades generadas por los avalúos adoptados para los predios del sector, los cuales consideramos no reflejan su realidad física, jurídica, social y económica, razón por la cual solicitamos su comprensión frente a la extensión del documento, necesaria para presentar de forma organizada los elementos y fundamentos que sustentan nuestra preocupación y pliego de peticiones.

Para iniciar, es necesario remitirnos al 6 de noviembre de 2025, fecha en la cual funcionarios del Gestor Catastral del municipio de Ibagué encabezado por su directora realizaron una reunión de socialización con la comunidad del sector Hacienda La Miel, en la que se explicó que el proceso de formación y actualización catastral rural incluiría verificaciones en terreno predio a predio para identificar las características reales de cada inmueble —como localización, área, condiciones físicas y construcciones existentes— y registrar las mejoras mediante fichas catastrales individuales, incluso en predios bajo la figura de común y proindiviso, conforme a los lineamientos técnicos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para los procesos de formación y actualización catastral multipropósito, definidos en la Resolución 388 de 2020 y su modificación mediante la Resolución 509 de 2020, así como a los criterios metodológicos para la determinación de avalúos establecidos en la Resolución 620 de 2008.

Posteriormente, al revisar los recibos del impuesto predial correspondientes a la vigencia 2026, la comunidad evidenció incrementos extraordinarios en los avalúos catastrales, con variaciones aproximadas entre el 3000 % y el 8000 %, pasando en algunos casos de avalúos de un poco más de \$100.000.000 a más de \$10.000.000.000; adicionalmente, la modificación en la destinación económica de varios predios impidió acceder al mecanismo de gradualidad en el pago del impuesto predial para predios rurales, contemplado en el Acuerdo 037 de 2025 que modifica el Acuerdo 015 de 2021 (Estatuto

de Rentas del municipio de Ibagué) y en los principios de progresividad, equidad y gradualidad tributaria establecidos en la Ley 1995 de 2019, lo que derivó en incrementos de la carga tributaria que pasaron, en algunos casos, de pagar un poco más de \$1.000.000 a pagar más de \$90.000.000 anuales.

Ante esta situación, el 5 de febrero de 2026 se realizó una reunión entre la comunidad y funcionarios del gestor de catastro multipropósito del municipio de Ibagué encabezado por su directora, junto con representantes de planeación municipal y el operador catastral, con el fin de atender las inconformidades frente a los nuevos avalúos. En este espacio se manifestó que no fue posible asignar fichas catastrales independientes a las mejoras o construcciones, argumentando la aplicación de la Resolución 1939 de 2025 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la cual permite metodologías de actualización masiva mediante modelos estadísticos y análisis de zonas homogéneas geoeconómicas; sin embargo, dicha metodología está orientada principalmente a contextos urbanos y no a territorios rurales que no cuentan con zonas homogéneas geoeconómicas específicas definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio, como es el caso del sector Hacienda La Miel, clasificado como suelo rural. Adicionalmente, al consultarle al evaluador catastral sobre las determinantes utilizadas para establecer los avalúos, “Indicó que los valores se tomaron de referencias encontradas en páginas de internet sobre el precio de lotes en m² en el sector, y las condiciones del lugar por aerofotografías”, lo cual evidencia un procedimiento que no corresponde a la rigurosidad técnica exigida por los lineamientos del IGAC establecidos en la Resolución 388 de 2020, modificada por la Resolución 509 de 2020, ni a los criterios metodológicos de avalúo definidos en la Resolución 620 de 2008, los cuales contemplan la verificación en campo predio a predio y el análisis de las dimensiones físicas, jurídicas y económica de cada inmueble, así como la valoración del suelo rural en unidades de hectáreas y no en metros cuadrados, como fue indicado por el evaluador.

En seguimiento a las inconformidades previamente señaladas y ante la falta de soluciones claras por parte del Gestor Catastral Multipropósito, los habitantes, tenedores, poseedores y propietarios de predios del sector Hacienda La Miel, reunidos en asamblea general el viernes 13 de marzo de 2026, manifestaron que durante la reunión del 19 de febrero de 2026 en las oficinas del Gestor Catastral Multipropósito en la Pola, con la doctora PAULA GARCÍA, su equipo técnico, el evaluador y la doctora DANIELA CABRERA de la Secretaría de Planeación Municipal, no se les dio respuesta clara, precisa ni concisa a sus inquietudes. Se nos informó que se habían identificado errores en la destinación económica de algunos predios; sin embargo, a la fecha estos no se han corregido ni reflejado en la base catastral. Adicionalmente, no se tuvieron en cuenta las áreas de aislamiento por protección ambiental, tal como lo establece la cartografía R3 del Plan de Ordenamiento Territorial, evidenciando inconsistencias en la metodología y en el trabajo realizado. Como excusa, el Gestor alegó que la aplicación de la Resolución

I.G.A.C No. 1939 del 19 de diciembre de 2025 impedía expedir fichas catastrales individuales para nuestras construcciones y mejoras, hoy consideradas informalidades.

Teniendo en cuenta el Artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 (PND), los modelos de actualización masiva de valores catastrales rezagados permiten un ajuste automático de los avalúos de todos los predios del país. Sin embargo, no se informó que la Resolución 1939 de 2025 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establece lo siguiente:

Artículo 1 – Objeto: Adoptar metodologías de actualización masiva de los valores catastrales rezagados en las Zonas Urbanas.

Artículo 2 – Ámbito de Aplicación: Estas metodologías se aplican al ajuste automático de los valores catastrales rezagados de predios en Zonas Urbanas que no hayan sido objeto de formación o actualización catastral en los cinco años previos al 19 de mayo de 2023, por parte del I.G.A.C y demás gestores catastrales.

Parágrafo 1. Esta Resolución no se aplicará a los predios que no hayan sido objeto de formación catastral ni a predios ubicados en Zona Rural de acuerdo con la información vigente en la base de datos catastral. A pesar de ello, al adoptar el Municipio los avalúos catastrales presentados por los operadores “CONSORCIO IBAGUE MULTIPROPÓSITO” en diciembre de 2025 —cumpliendo la entrega de la Base Catastral a la Secretaría de Hacienda Municipal al 30 de diciembre— se optó por una metodología ineficiente, ineficaz, abusiva y lesiva, que afectó no solo al sector de La Miel, sino también a otras zonas de la ciudad.

Esto ocurrió debido a que los operadores tenían la obligación de entregar la información de los predios formados y actualizados para que el cobro del impuesto predial de la vigencia 2026 comenzara a regir a partir del 1º de enero de 2026. La omisión de este procedimiento generó serias irregularidades e informalidades en la aplicación de los avalúos sobre nuestras parcelas agropecuarias y rurales, dado que debían haberse realizado las visitas predio a predio para inscribir las mejoras y permitir que los poseedores pagaran el respectivo impuesto predial sobre dichas mejoras (informalidades). Esta obligación se encuentra respaldada por la Resolución No. 388 de 2020 del I.G.A.C, que establece la verificación en campo de las características físicas y mejoras de los predios; la Resolución No. 620 de 2008 del I.G.A.C, que define los criterios metodológicos de avalúo; el Decreto 3496 de 1986, que regula el impuesto predial unificado; y la Ley 1995 de 2019, que limita el valor del impuesto predial unificado para predios actualizados catastralmente al IPC + 8 puntos. Para predios que no se hayan actualizado, la misma Ley establece que el límite del impuesto es del 50% del monto liquidado el año anterior, y que para predios de VIS estratos 1 y 2 el impuesto no puede superar el IPC.

La Ley 1450 de 2011 establece que el avalúo catastral no podrá exceder el 25% del valor del año anterior. Complementariamente, el Decreto 1480 del 30 de diciembre de 2025 del

DNP determina que los porcentajes de reajuste para 2026 serán del 3%, especialmente aplicables a las zonas rurales. De igual manera, con base en el Artículo 6° de la Ley 44 de 1990, el Ministerio de Hacienda precisa: “Así las cosas, el impuesto a pagar no podrá exceder del doble del impuesto liquidado en el año inmediatamente anterior, y en ese sentido, la administración municipal debe respetar las limitaciones legales” (MINHACIENDA, Concepto 46032, diciembre 12/2018).

Asimismo, el Artículo 6° de la Ley 242 de 1995 establece el ajuste anual de la base catastral, indicando: “El valor de los avalúos catastrales se reajustarán anualmente a partir del 1° de enero de cada año, en un porcentaje determinado por el Gobierno Nacional, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (COMPES). El porcentaje de incremento no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento. En el caso de los predios no formados, el porcentaje de incremento a que se refiere el inciso anterior podrá ser hasta el 130% de la mencionada meta”.

Respetada alcaldesa, como puede constatarse, la aplicación de los avalúos catastrales en el sector Hacienda La Miel resulta inaplicable e impagable, generando perjuicios ante la DIAN y el Municipio, incluyendo riesgos de multas, sanciones y embargos sobre el patrimonio familiar, construido con años de esfuerzo. Además, estos avalúos e impuestos prediales desproporcionados e informales afectan derechos fundamentales de la comunidad, al impedir el acceso a subsidios de vivienda rural, a programas de vivienda de Interés Social y Prioritaria, al SISBEN y, por ende, a la salud y educación, pues los valores se reflejan en la base de datos de todas las entidades que gestionan proyectos sociales del Estado.

Es por ello que, con el objeto de llegar a un acuerdo con su Administración que no siga afectando a la comunidad de la “Hacienda la MIEL” ante el lesivo aumento desproporcionado del avalúo catastral y la no expedición de las fichas catastrales independientes para las construcciones y mejoras (informalidades) individualizadas del terreno, el cual sigue siendo rural-agropecuario, la comunidad se ha visto avocada a ejercer su derecho a la protesta y a la participación ciudadana, consagrado en la Constitución Política de Colombia, particularmente en el artículo 37. En este marco, se presentó la “RECLAMACIÓN, DENUNCIA PÚBLICA Y SOLICITUD DE REVISIÓN POR IRREGULARIDADES EN LA APLICACIÓN DEL AVALÚO”, remitida al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), como entidad rectora de la gestión catastral y responsable de establecer los lineamientos técnicos del catastro en el país; a la Superintendencia de Notariado y Registro, en su calidad de entidad encargada de la inspección, vigilancia y control del servicio público catastral y de la actuación de los gestores y operadores catastrales; a la Personería Municipal de Ibagué, como organismo de control y garante de la defensa de los derechos de la comunidad; a la Procuraduría General de la Nación, en ejercicio de sus funciones de vigilancia de la conducta de los servidores públicos; a la Alcaldía de Ibagué, como autoridad administrativa responsable

de la gestión territorial y fiscal del municipio; al Concejo Municipal de Ibagué, como órgano de control político y representación de la ciudadanía; y a la Defensoría del Pueblo, como institución encargada de la promoción, protección y defensa de los derechos humanos de la población.

Es en este contexto que nos permitimos presentar a ustedes las siguientes peticiones.

1. Que el Gestor Catastral Multipropósito de Ibagué en base a sus funciones y contratos ordene al OPERADOR, CONSORCIO IBAGUÉ MULTIPROPÓSITO, cumpla con el enfoque multipropósito de la Gestión Catastral integrando la información, realidad física (Visita predio a predio, verificando la tipología de las construcciones, materiales, vetustez, vías de acceso, servicios públicos, afectaciones, áreas construidas entre otros), la información Jurídica y económica, para que haya consistencia con el Registro Catastral de nuestras mejoras, construcciones.

2. Se respete por los peritos evaluadores la normatividad y Reglamentaciones, lineamientos, instrucciones dadas por el I.G.A.C para que el Gestor Catastral y la Secretaría de Hacienda Municipal de Ibagué, apliquen los porcentajes de reajuste expedidos por el Departamento Nacional de Planeación Decreto 1480 del 30 de Diciembre de 2025, que busca mantener el valor de los bienes inmuebles en línea con la meta de inflación, limitando el incremento desproporcionado para la mayoría de predios en Colombia. y/o la anterior normativa citada en el presente pliego para mantener un equilibrio tributario de los contribuyentes con el Municipio.

3. Que una vez revisada y corregidas las presentes reclamaciones se nos entregue la facturación independiente con su ficha catastral para cada una de nuestras construcciones, mejoras informalidades, formadas, para que cada familia comience a cancelar un avalúo e impuesto predial equitativo y justo que refleje la realidad física y socio económica de nuestro sector con el entendido que dichos pagos son para efectos fiscales.

4. En caso de no tener una solución pronta que cubra los beneficios tributarios de descuento por pronto pago al 30 de abril de 2026, se congelen las liquidaciones y pagos para todo nuestro sector hasta tanto se logre el acuerdo de la revisión y corrección de los avalúos catastrales impuestos.

Respetuosamente,

JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL HACIENDA LA MIEL
COMITÉ COORDINADOR POR LA DEFENSA DE LA MIEL

