

RECHAZO A LA ACTUALIZACION DEL AVALUO CATASTRAL – LA BUITRERA

Para: Sr Santiago Hung Duque, Secretario de Hacienda, Municipio de Cali

Asunto: **Rechazo a la actualización del avalúo catastral de 2023 (Corregimiento de la Buitrera)**

Estimados señores,

Los 48 suscritos habitantes del corregimiento de La Buitrera, con los 48 números de prediales incluidos, se oponen al valor del avalúo catastral del recibo predial del 2023, recibido a cuentagotas entre abril 1 y junio 25 y, por lo tanto, se oponen al valor del impuesto predial.

NOTA: En la fecha del 25/6, algunos vecinos aún no habían recibido su documento predial para el 2023.

Motivos: Ver CONCEPTO adjunto P23-067 del 20 de junio.

A saber:

- El cálculo del avalúo catastral 2023 se basa sobre un avalúo comercial del metro cuadrado “construible”. La realidad del mercado inmobiliario de La Buitrera es la construcción informal e ilegal de viviendas en total oposición a la visión de ordenamiento territorial del Municipio y en total ilegalidad con la normativa del P.O.T y del SINAP. No podemos aceptar este valor comercial artificial propiciado por la ilegalidad de las construcciones y por la falta de control y de acción del mismo Municipio. Consideramos que el valor de un terreno tiene que reflejar las restricciones legales de su uso impuesto por el POT y el SINAP. Un avalúo basado en la posibilidad de desarrollar actividades ilegales no respeta ni los fundamentos de la Resolución del IGAC (# 1149/2021) ni los de la Constitución. La Administración Municipal tampoco se respeta a ella misma; tiene que ser coherente con sus directrices, acuerdos municipales y normativa propia, además de cumplir con las leyes de la nación y del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- Los aumentos desproporcionados de los avalúos 2023 de La Buitrera no tienen en cuenta esas restricciones y por lo tanto necesitan revisión. Tampoco tienen en cuenta los costos asumidos por los dueños de los predios rurales para cumplir con sus obligaciones ambientales de restauración y preservación de los terrenos. Son temas que deben ser transparentes, conversados y consensuados con la población, para el bien de nuestra institucionalidad y democracia.
- La administración municipal de Cali no ha sido diligente para hacer respetar las normas de construcción que ella misma dictó. Al evaluar la totalidad del área del predio como terreno construible, la Administración daría un premio a los infractores de la ley y un fuerte castigo a

los cumplidores de esta, y acabaría con lo que queda de la zona de amortiguación ambiental de Cali, ya que los dueños de predios no tendrían más opción que urbanizar la totalidad de sus predios para poder pagar el impuesto predial.

- El sobre avalúo de los predios rurales con esta metodología de cálculo tiene además el efecto perverso de incrementar en forma artificial los activos de los habitantes de la zona, a tal punto que casi todos, hasta los campesinos más pobres, superan el límite de activos a partir del cual deben presentar declaración de renta ante la DIAN, lo que la mayoría de los habitantes de la ruralidad no tiene la capacidad de hacer.

NOTA: Este fenómeno no es específico a Cali sino a todas las zonas rurales aledañas a las grandes ciudades que están regidas bajo normas específicas y restrictivas de uso de suelo y de construcción, tal como La Buitrera que es una zona de amortiguación ambiental entre la Ciudad y el Parque Natural de Los Farallones. Cada Administración municipal ha por lo tanto de evaluar los predios en función de las limitaciones que ella misma les impone.

El problema de la construcción ilegal, en contra de las normas del POT, y de la venta consecuente de lotes de todo tamaño a ciudadanos ávidos de una vivienda en el campo, pero cercana a la ciudad, ha sido expuesto por nuestra comunidad a la Administración municipal en varias oportunidades, sin respuesta a la fecha. La MESA DE GOBERNANZA LOCAL de La Buitrera que agrupa la Junta Administradora Local (JAL), 11 Juntas de Acción Local (JAC) y varias instituciones representativas del corregimiento, ha enviado al Señor Alcalde -en enero 2 de este año- una solicitud de mesas de trabajo "Corregimiento-Administración" al respecto, la cual tampoco ha tenido respuesta positiva. *Si la Administración cierra todas las puertas del diálogo, abre en consecuencia la puerta de la inconformidad y de la rebeldía, a tal punto que estamos ahora cercanos a un "estallido rural".*

Los abajo firmantes, del corregimiento de La Buitrera, con ID de predios mencionados, no aceptan el avalúo catastral realizado por la Administración municipal, solicitan la revisión de la metodología de cálculo y proponen como punto de partida que solo se considere el área construida o el área construible autorizada, que varía entre 0 y 10% del área del predio según la vereda, y que incluya además las restricciones ambientales vigentes.

Los firmantes esperan que la Administración municipal proceda a esta revisión trabajando en llave con la Comunidad representada por su MESA DE GOBERNANZA LOCAL y que este trabajo sea transparente y consensuado con la comunidad.

Los firmantes solicitan además que todo exceso de impuesto predial pagado en este año 2023 por los dueños de predios les sea reembolsado en el 2024.

NOTA: en el PLAN CABECERA los impuestos prediales ya habían sido multiplicados en promedio por 15 entre el año 2010 y el año 2022. En este año 2023, en zonas de reserva forestal, los avalúos han subido hasta 15 veces.

Atentamente

Coordinado y autenticado por la MESA DE GOBERNANZA LOCAL de La Buitrera

Rosa Elena Moreno, presidente de la JAL, Vereda PLAN CABECERA, CC # 31.573.871

rosahelenamoreno@hotmail.com WA 314.606.0541

Jhon Jaramillo, vicepresidente de la JAL, Vereda ALTOS DE LOS MANGOS, CC # 16.701.053

jaramillojhonlider@gmail.com WA 317 6083291

Ernesto Pelaez, Grupo Buitrera-Futuro, Vereda PLAN CABECERA, CC # 19.135.321

epel21@gmail.com WA 300 610 0112

Peteralv Brabers, Grupo Buitrera-Futuro, Vereda EL ROSARIO, CE 506.781

peteralvb@gmail.com WA 300.305 0795

Fundación Pro-Orgánica, Vereda EL PLAN, NIT 800.151.446

fundacion@pro-organica.org WA 314 839 6313

SOLICITUD COLECTIVA DE REVISIÓN CATASTRAL

Corregimiento de La Buitrera -eje sur- Cali

#	NOMBRE	CÉDULA	VEREDA/sector	ID PREDIO
1	Denis Jaime Cerón Méndez	80.408.270	Callejón Colinas	495514
2	Francisco Antonio Medina V	14.939.385	El Plan	18197
3	Francisco Antonio Medina V	14.939.385	El Plan	17841
4	Luz Dari Lopez	24.459.805	El Plan	23485
5	Victoria Hurtado	5.180.519	El Rosario	7952
6	Clara Inés Salazar García	31.223.076	el Plan Cabecera	17563
7	Elias Sevilla Casas	17.070.728	sector Girasoles km4.5	17514
8	Elias Sevilla Casas	17.070.728	sector Girasoles km4.5	181179
9	Manuel Felipe Cedeño Posso	1.032.392.040	sector Girasoles (k.m. 4)	18064
10	Ximena Osorio Velasquez	CE. 245564	El Plan	761889
11	Gladys Patricia Lozada Narváez	31.931.436	Sector el Plan	789428
12	Luis Fernando López	16.635.284	El Plan	18048
13	Carmen Ligia Martínez	41.770.009	El Plan	17296
14	Carlos Ramirez Rodríguez	94.425.336	La Buitrera	24516
15	Juan Iván Sánchez Bernal	79.307.788	Callejón Mayorga	50964
16	Jairo Alberto Betancourt Zapata	10544138	La Buitrera	822218
17	Adriana Samboni Viveros	1144025997	Callejón Villa Gloria	662556
18	Luz Elena Maya Alvarez	31936891	El Rosario K12	971001
19	Hernando Ortiz Gustavo	2412639	San Antonio K8	770310
20	César Augusto Rios Calle	15333909	Sector Girasoles	23461
21	Luz Marina Ramírez Pérez	31.906.295	Callejón Colinas K3	818512
22	Luz Marina Ramírez Pérez	31.906.295	Callejón Colinas K3	818832
23	Leonor Barrios Leal	28.713.160	El Plan	23763
24	Liliana Angel León	31.842.314	Callejón Tabares K6	201559
25	Gloria Inés González	25.364.100	K5	17884

26	Ana María Aparicio Franco	29344502	Callejón Macondo K6	24038
27	Oscar Orlando Galvan Caiced	1660747	Callejón Alabama K5.5	817383
28	Jaime Arévalo Barreto	16602748	La Buitrera	23219
29	Juana Adiola Angel	31259088	Callejón Tabares	24234
30	Alfonso Navas Guerrero	19.066. 024	Callejón Alabama	24261
31	Carmen del Rosario Santillán Peralta	CE 259426	El Plan La Quinta	23699
32	Diana Victoria Ramirez Tascon	1143825000	El Plan	202484
33	Iliana Tijerino de Alzate	CE 210403	Callejón Mayorga	70004
34	Guillermo Alzate Restrepo	17073386	Tabares Macondo	24080
35	Luis Eduardo Valencia	14977780	Sector Girasoles	23889
36	Luis Arley Sánchez	14961594	Sector Girasoles	23541
37	Héctor Galindo	14945439	El Rosario	818387
38	María Nelly Cañón de Puentes	29010772	La Buitrera	24602
39	Claudia Villamarin	66856267	El Plan	17751
40	Nelly Guznán	31205123	Callejón Tabares	24347
41	Julio César Arévalo	2432153	La Buitrera	572812
42	Maria Marlene Sánchez Cifuentes	31288944	Pueblo Nuevo	23957
43	Julio César Goenaga Tiscomia	29183350	Pueblo Nuevo	23951
44	Sigifredo Restrepo Zuluaga	14447599	El Rosario	19766
45	Angela Cucuñame	31524044	La Buitrera	820470
46	Ydalba Lucía Velásquez	29108101	La Buitrera	Y000201410002
47	Luis González	94495050	Ribera del Rio Meléndez	684325
48	Jorge Alberto Rico	94380205	Callejón Villa Gloria	24402

ANEXO

Concepto del Grupo BUITRERA-FUTURO

Junio 20-23

P23-067

CATASTRO MULTI-PROPOSITO: UNA BUENA IDEA QUE SE ESTÁ TORNANDO PESADILLA

LOS FUNDAMENTOS E INCONGRUENCIAS DE UNA LEY NACIONAL PARA REGIR ASUNTOS LOCALES:

Las zonas rurales del país están sacudidas por la reciente actualización catastral que se acompaña con escándalos puntuales sobre la contratación de dicha actualización y sobre todo sobre el incremento desproporcionado del valor del avalúo e incremento del valor del impuesto predial en los corregimientos de Cali, caso que se observa también en los corregimientos de otras ciudades como Medellín.

Para las zonas urbanas, el cambio no es sustancial. Para las zonas rurales lo es. Para las zonas rurales cercanas a las zonas urbanas, cae en el absurdo.

Como suele ocurrir en nuestro país hiper- centralizado, el problema nace en Bogotá. Nace con una buena idea: un catastro más completo (multipropósito), herramienta no solo útil sino necesaria para ordenar el territorio. Se prolonga con unas leyes, decretos, resoluciones y guías metodológicas que sientan los criterios de evaluación del valor del predio (avalúo catastral, función del avalúo comercial). Son metodologías de avalúo de cumplimiento obligatorio para todo el país, desde el Chocó hasta los barrios populares de Bogotá. Y aquí inicia una primera falla, pues entra en contradicción con el concepto mismo de lo que es o debería ser un impuesto predial, a saber, una normal contribución del ciudadano, propietario de un predio, a la inversión pública (municipal en general) en materia de infraestructura y de servicios. Mas estamos en Colombia y aquí los cambios de valor de un predio no son necesariamente función de la inversión pública en infraestructura y servicios, sino a menudo de las inversiones privadas y/o de la especulación. En las zonas rurales del país, el estado (nacional, departamental o municipal) poco invierte, quizás porque le sale muy costoso por habitante y por lo tanto no le es políticamente rentable. Tenemos aquí una falla de más de nuestro sistema “democrático” que es más bien “electoral”.

Según dicha inversión privada, su empuje, la especulación, el orden público y algo de suerte, el valor comercial sube y baja. ¿Cuál es el aporte del Estado en ello?: muy poco. El caso de los corregimientos rurales de las ciudades grandes es el paroxismo de esta incongruencia, pues las metodologías nacionales refuerzan la informalidad, ilegalidad y destrucción del medio ambiente.

ESTUDIO DE CASO: LADERAS DE CALI – LA BUITRERA:

Tomamos como ejemplo el territorio del corregimiento de La Buitrera en las afueras de la ciudad de Cali, zona de montañas, zona de amortiguación ambiental entre la ciudad y el Parque Natural Nacional “Los Farallones”. Esta zona tiene una vocación ambiental (amortiguación entre una ciudad de concreto y un Parque Natural, biodiversidad, protección de las fuentes hídricas, zonas verdes que reducen la temperatura diurna, paisaje, corredor de vientos, etc.). Las laderas de Cali

se volvieron “corregimientos” de la ciudad a mediados del siglo pasado, a saber, hace 75 años, tienen un estrato 2 a 3, y a pesar de esto pagan ahora 10 veces más impuestos al municipio de lo poco que reciben en obras. No hay planeación, inversión, administración, control, ni ordenamiento territorial por parte de la Administración Municipal. Mejor dicho: esta zona rural no interesa/interesaba la ciudad, a pesar del servicio ambiental que está prestando, y además la ciudad está abusando ambiental y financieramente de ella.

Los predios suelen tener unos 7.000 m² en la parte baja del corregimiento y más de 2 hectáreas en la parte alta.

El Plan de Ordenamiento territorial (POT) del municipio de Cali para La Buitrera (y la mayoría de las zonas rurales de ladera) no permite construcción de viviendas en esta zona de “amortiguación”, dejando, sin embargo, en ciertos casos, unas opciones de construcción con tres condiciones:

1. Que las construcciones no pasen de 10% del área del predio
2. Que las viviendas no pasen de 200 m²
3. Que se reciba el permiso de construcción de una de las tres curadurías urbanas de la ciudad de Cali (lo que implica arquitecto, constructor, diseños estructurales, etc.)

Estas condiciones son tan estrictas, demoradas y costosas, y la presencia del municipio es tan escasa en la zona, que más del 95% de las construcciones son informales, a saber: ilegales. Es la misma normatividad “teórica, urbana y de poco sentido común” que conlleva a la ilegalidad, sin que la Administración municipal tenga los medios ni para controlar ni para ordenar.

Uno, como habitante de la ruralidad, puede aceptar que la zona tenga una función ambiental, tal como dejar el 90% del área en zona boscosa, o al menos verde, pero en tal caso el servicio debe ser retribuido de alguna forma al dueño del predio que lo cuida, pero, a pesar de las restricciones en el uso de la tierra y en la construcción de viviendas, el valor comercial de los predios ha incrementado sustancialmente a sabiendas que las construcciones se hacen en forma informal, a saber, ilegal. A saber: el precio de mercado se basa en la realidad que es la ilegalidad. Y la Ley nacional define que un avalúo “catastral” no puede ser inferior al 60% del valor comercial del predio.

Lo que no puede hacer el municipio es imponer normas, tal como una limitación del área construida a 10% del área del predio, y hacer un avalúo sobre 100% del área, en vez del 10%, ya que no es capaz de hacer respetar sus propias normas y el mercado incorpora esta incapacidad administrativa en el precio comercial de venta de lotes.

Una de las formas de retribuir el servicio ambiental provisto por los dueños de los predios rurales es:

- estimar el avalúo sobre el 10% del área del predio (zona construible) y no sobre el 100%, a saber: precio por metro cuadrado x 10% del área del predio x 60%, o sobre el área realmente construido cuando el dueño del predio ha construido sobre un área mayor al 10% de la extensión de su predio
- definir un impuesto catastral (predial) inversamente proporcional al servicio ambiental (ejemplo: descuento del impuesto en función de la zona verde y/o biodiversidad mantenida).

Esta lógica de sentido común tiene sin embargo dificultades para poder implementarse bajo el marco de una Ley Nacional que uniformiza las “reglas de juego” en todo el país.

Mas no adecuar dichas reglas de juego a las realidades locales generaría oposición, desobediencia civil, incremento de la informalidad, tugurización y destrucción de lo que queda del medio ambiente, ya que la única manera de poder pagar el impuesto predial sería intensificar la urbanización de los predios rurales ubicados en la zona de amortiguación entre ciudad y Parque Nacional.

El incremento del avalúo en las laderas de Cali (corregimientos rurales) varía entre 20% y 1.600% (a saber: 17 veces mayor al año anterior). Pudimos observar que esta “variación” depende esencialmente de la extensión del predio (a mayor extensión, mayor incremento).

Para el ciudadano, el problema a corto plazo está afortunadamente mitigado por una norma que limita el incremento del impuesto predial al 8% + IPC del año 2022, a saber, a unos 20%, pero crecerá año tras año como bola de nieve bajando montaña. Conllevará a una ruptura total del consentimiento al impuesto y a una anarquía o separatismo. Pues el ciudadano rural sigue con su misma casita (y su misma limitación en materia de servicios públicos); las mejoras que hayan llegado a su vereda raramente provienen de la política e inversión pública, más las desmejoras suelen provenir de ellas.

Adicionalmente, como efecto colateral, cualquier dueño de predio rural que tenga una casita en un predio de más de media hectárea termina con un avalúo de más de 300 millones de pesos, aunque sea zona de amortiguación ambiental o zona de reserva forestal, y se ve de repente obligado a presentar declaración de renta anual ante la DIAN. Terminaremos con cientos de miles de pobres que caen en la ilegalidad; y a los cuales se les terminará confiscando su propiedad.

CONCLUSIONES

La centralización es la causa inicial de ésta y muchas injusticias sociales y destrucción del medio ambiente. La incapacidad del Municipio de Cali para hacer respetar su P.O.T. es otra causa, generando un precio de mercado artificial. Caemos en un caso similar al mercado de la cocaína (ilegal y por lo tanto con precio de mercado alto). En el caso particular de la zona rural del municipio de Cali, los perjuicios son aún peores, pues los corregimientos son manejados como una colonia y con una cosmovisión urbana, que amplifican el problema-base. Las Administraciones municipales no tienen ni la capacidad, ni el conocimiento ni el interés de adecuar los conceptos a la realidad de su territorio.

Para evitar otro estallido social en Cali, en este caso un estallido rural, será necesario:

- **abandonar la “obligatoriedad” de algunas reglas nacionales (*); éstas podrían limitarse a ser “recomendaciones”.**
- **reconocer, desde la Administración municipal de Cali, la función social y ambiental que están ejerciendo los predios de las zonas rurales de Cali y retribuirla de alguna forma.**
- **limitar el avalúo comercial del predio (terreno/ suelo) al porcentaje del predio que sea urbanizable (entre 0% y 10% según el último P.O.T. del año 2014) o que sea urbanizado, si supera dicho porcentaje.**

Y para incrementar la democracia local:

- reinvertir al menos el 100% del impuesto predial en obras y administración de la zona rural
- dejar las decisiones de la determinación del avalúo catastral e impuesto predial a autoridades locales (corregimientos), dejándoles alguna autonomía en sus métodos de evaluación, incluyendo, si lo consideran, parámetros locales específicos
- crear una gobernanza local tanto para cobros como para gastos, a una escala pequeña (corregimientos o localidades de menos de 10.000 o 20.000 habitantes) de tal modo que los administradores/dirigentes conozcan el territorio y que exista un control social en las decisiones de cobro como de gasto. Esto es una necesaria reforma administrativa de la institucionalidad del país hacia la descentralización.

(*) Tal como: el artículo 2.2.2.1.1. del Decreto 148/2020 – Aparte sobre el AVALUO CATASTRAL: *Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último.*

Esperamos poder contar con la sabiduría de las administraciones municipales para adecuar las leyes y metodologías nacionales a las realidades locales.

Nos tranquiliza enterarnos que los Concejos Municipales están facultados, al igual que la Presidencia de la República, para suspender los efectos de una ley en su territorio.

Legislación/ Normatividad:

Nacional:

- Ley 12 (1986)
- Ley 1753 (2015) artic. 104
- CONPES 3859 (2016)
- Decreto 1983 (2019)
- CONPES 3958 (2019)
- Ley 1955 (2019)
- Ley 1995 (2019)
- Decreto 148 (2020) – artículo 2.2.2.1.1 (Avalúo catastral) – artículo 2.2.2.6.3 (método avalúo comercial)
- Resolución 388 del 13 de abril de 2020 (IGAC)
- Resolución IGAC 1149 de 2021
- Guía metodológica DANE-IGAC para actualización catastral (2021)

Municipal Cali:

- Decreto 0259 (2015) artic. 24
- Acuerdo 0469 (2019) artic 1 y 2