



MESA DE GOBERNANZA
CORREGIMIENTO LA BUITRERA

P24-028

Marzo 13, 2024

COMUNICADO DE PRENSA

TEMA: ZONAS RURALES – AVALUO CATASTRAL

La MESA DE GOBERNANZA LOCAL del corregimiento de La Buitrera (Cali) – www.mesabuitrera.org - se sorprende de una avalancha de artículos de prensa desde el viernes 8 de marzo que resaltan la tan esperada noticia de una “*suspensión de la actualización del catastro multipropósito en zona rural*” afirmando que la Alcaldía de Cali revisará la actualización del año 2022.

La MESA se reunió con representantes de la oficina de Catastro municipal el mismo viernes 8 y nuevamente el martes 12 de marzo, y no hay índice ni de suspensión de la actualización del 2022 ni de cambio de metodología de trabajo.

CATASTRO volvió a explicar su metodología de trabajo para realizar los avalúos. Nada ha cambiado desde la Administración anterior, sino una mayor voluntad para escuchar a los delegados de los corregimientos. No hay replanteamiento alguno a la fecha. CATASTRO sigue con la misma metodología de trabajo, que según él es la metodología legal, y solicita que cada dueño de predio, de los 9.908 predios de La Buitrera, se presente en las oficinas de CATASTRO (ubicadas en el CAM) en caso de inconformidad. Según CATASTRO hay solo 24 casos de inconformidad en el corregimiento de La Buitrera.

La MESA DE GOBERNANZA LOCAL de La Buitrera recalcó a CATASTRO que:

- a) No hay 24 casos de inconformidad en La Buitrera sino más de 9.000, sino que los habitantes de los corregimientos rurales no bajan a la ciudad para hacer cola en una ventanilla en el CAM, ubicado a más de 20 kilómetros, más aun sabiendo que la Administración solo entiende su versión de la realidad y no está abierta a recibir, y menos a analizar, planteamientos diferentes. Ejemplo: la Secretaría de Hacienda no aceptó la reclamación conjunta, radicada en Orfeo y sustancialmente argumentada, de 48 dueños de predios de La Buitrera en junio 24 del 2023.
- b) En diciembre 2022-enero 2023, la Administración municipal **no** actualizó el catastro de La Buitrera como prometido por el tan promocionado Proyecto “CATASTRO MULTI-PROPOSITO”. Por ejemplo: solo hubo 9 visitas físicas a lotes en la Buitrera histórica (de los cuales 6 en la zona alta de 800 ha), para un territorio de 2.400 hectáreas que tiene unos 3.000 predios, todas estas visitas acompañadas por delegados de la MESA DE GOBERNANZA LOCAL. En ningún caso, el equipo técnico a cargo del proceso ha mostrado algún tipo de interés en los errores de la cartografía básica mencionados por los delegados de la MESA DE GOBERNANZA. Se limitó a medir las viviendas y a observar los materiales de construcción.

- c) Se estima que un 95% del territorio de la Buitrera no cuenta con un catastro con cartografía básica actualizada, fruto del abandono del territorio por el municipio de Cali. La metodología de actualización aplicada por CATASTRO muestra que ni siquiera se da cuenta de la seriedad del problema. Por la ausencia de actualización catastral verdadera en el 2022, y por contar con un catastro erróneo en la mayor parte de los predios del Corregimiento, la Administración municipal no estaba en derecho de incrementar el avalúo del 2023 en más del **3%**, según Decreto Presidencial 2653 de diciembre 2022, firmado por el Presidente de la República, el Ministro de Hacienda y el Director encargado del DNP. A saber: el incremento del avalúo (en un promedio de 300% - desde 20% hasta 4.000%) ha sido ilegal.
- d) Tal como casi todos los demás corregimientos rurales de ladera, La Buitrera es una zona de protección ambiental entre la ciudad y el Parque Nacional Natural de los Farallones, por lo cual el POT (Plan de Ordenamiento Territorial) y el POMCA prohíben o restringen fuertemente la construcción. El Municipio nunca hizo respetar dichas normas de construcción (surrealistas y por lo tanto casi inaplicables), razón por la cual nació un mercado de venta de lotes. Si el municipio hiciera respetar su propio Plan de Ordenamiento Territorial (POT), no existiera mercado de lotes. El precio del metro cuadrado de lote debería ser nulo, por la prohibición de venta parcial de lote para predios de menos de dos hectáreas, prohibición o fuerte restricción de construcción, por la topografía, el tipo de terreno, las zonas de riesgo de derrumbe, la falta de agua y la inhabilidad para agricultura. A los dueños de los predios que respetan la legalidad (POT), les cuesta anualmente el mantenimiento de su zona verde y boscosa. A pesar de todo esto, según el “Observatorio Inmobiliario”, estos lotes tienen precios altos por metro cuadrado. Es la desidia o incapacidad del municipio que ha generado un mercado ilegal de vivienda en la zona. Y esos precios “artificiales” son los que han sido utilizados por la Secretaría de Hacienda como base para el avalúo catastral.
- e) La piedra angular de la metodología de CATASTRO para realizar sus avalúos es el concepto de **“Zonas Homogéneas Físicas”**, zonas que no existen en el corregimiento de La Buitrera, pues el corregimiento se caracteriza por predios y viviendas de estratos 1 a 6 entrelazados, y mezcladas con antiguas casonas de fincas, muchas aún en bahareque, o renovadas/complementadas con ladrillo. Adicionalmente, CATASTRO fijó precios de predios por metro cuadrado según “sector” (zona), **uniendo terreno y construcción**, lo que hace que cualquier campesino con un cambuche ve automáticamente su finca sobrevalorada por alguna casa nueva o mansión que exista a proximidad (usualmente construida en forma ilegal), en una seudo “zona homogénea” que solo existe sobre el papel en las oficinas de CATASTRO MUNICIPAL. CATASTRO usó y abusó de una opción fácil y rápida de valoración de predios que no aplica para zonas rurales peri-urbanas como La Buitrera.

La MESA DE GOBERNANZA LOCAL de La Buitrera no entiende ni el empecinamiento de la Administración municipal en este maltrato a la zona rural ni las voces de algunos concejales y de la directora de Hacienda informando por la prensa que “se suspenderá” el proceso de avalúo por presuntas irregularidades, ya que no está ocurriendo. Puede que el brazo izquierdo del municipio no sepa lo que hace o dice el brazo derecho, o puede que exista un “ruido mediático” para engañar a los habitantes de la ruralidad. Ya nos están llegando los recibos prediales 2024, con el mismo avalúo absurdo e ilegal del año 2022 plasmado en los recibos prediales del 2023, **lo que no es aceptable.**

Para poder contar con un catastro verdadero, que actúe como debe ser como un instrumento de ordenamiento del territorio, la MESA DE GOBERNANZA propone a CATASTRO establecer dependencias rurales y emprender campañas sistemáticas de actualización catastral del territorio rural en colaboración estrecha con la comunidad y asociaciones locales que tienen la confianza de la población, condición indispensable para poder sanear el catastro, haciendo levantamiento de coordenadas GPS y amarrándolas con las escrituras notariales. Un aval local (territorial) es además necesario para que las medidas administrativas sean aceptadas por la comunidad rural.

La MESA tiene esperanza en el pragmatismo de la nueva administración del Señor alcalde Alejandro Eder para hacer las paces con la zona rural de Cali, dejando en claro que la colaboración de la MESA con la Administración municipal de Cali está condicionada a:

- a) la aceptación de la triste realidad catastral y el reconocimiento de los errores del pasado. De no hacer este paso, la Administración actual terminaría de cómplice de las irregularidades anteriores.
- b) La anulación del acto administrativo de re-avalúo 2022 y su sustitución por el incremento legal del 3% en el 2023 para los catastros no actualizados según Decreto Presidencial 2653 de diciembre 2022.
- c) La implementación de mesas de trabajo para trabajar en forma conjunta con la comunidad en un catastro verdadero, combinado con un censo real de población, opciones ya planteadas en la Asamblea comunitaria de La Buitrera de octubre 2023 en presencia del Ministerio del Interior que aceptó incorporar La Buitrera como territorio piloto (o “laboratorio”) de administración, ordenamiento y democracia local.

CONTACTO: mesa@mesabuitrera.org

- Rosa Helena Moreno WA 312 823 6262
- Philippe Conil WA 301 332 3763

ANEXO:

La MESA recalca abajo algunos daños colaterales del avalúo del 2022:

- casi todos los habitantes de la ruralidad caleña que tienen una casita en una finca se vuelven de repente propietarios de un patrimonio de más de 500 millones de pesos. Deben declarar renta a la DIAN, so pena de entrar en la ilegalidad, y además pierden todos sus derechos sociales (Sisben, Subsidios para educación, etc.).
- la mayoría de la población terminará dejando de pagar impuesto predial, con consecuencias negativas para la Alcaldía y para el ya colapsado sistema judicial colombiano. La Alcaldía está, a través de sus medidas, empujando la mayor parte de su población rural hacia la ilegalidad.
- con esta “filosofía catastral” del Municipio, la mayoría de los finqueros no tendrán otra opción que subdividir (ilegalmente) y vender posesiones o indivisos para candidatos a construcción de viviendas, acelerando en forma inmediata la destrucción del medio ambiente y los remanentes de biodiversidad de las laderas de los Farallones. Además: ¡vaya uno a vender lotes de bosques a precio catastral para construcción ilegal! ¿Quiénes serán nuestros futuros vecinos? Los rurales terminarán dejando sus tierras y yéndose a vivir a otro municipio. Se asemeja a un desplazamiento forzoso de población planeado por la Administración municipal y a un saqueo planeado de la zona de amortiguación ambiental del Parque Nacional.
- La Buitrera tiene una disponibilidad de agua limitada, por la presión inmobiliaria (ilegal) y por la destrucción de la cuenca alta y media del río Lilí y del río Meléndez (por deforestación y construcción). El servicio domiciliario es discontinuo. Al incrementarse más aún la construcción de viviendas, empujada por el incremento del avalúo, se agudizará el problema del suministro de agua potable y se necesitarán además sistemas de alcantarillado y PTARs, tal como en las ciudades, que cuestan mucho al erario (20 millones de pesos por vivienda en total, según inversiones históricas de la UAESP en algunos sectores). Estos alcantarillados evacúan las aguas con velocidad hacia los ríos en vez de dejarlas infiltrarse en los suelos que tanto las necesitan, y contaminan los ríos, ya que las PTAR, cuando están contratadas por el Municipio, tienen unas eficiencias muy bajas en remoción de carga orgánica y casi nulas en remoción de nutrientes y de patógenos, pero eficiencias altas en generación de olores que acaban con la calidad de vida de los vecinos además de desvalorizar sus predios.

CONTACTO: mesa@mesabuitrera.org

- Rosa Helena Moreno WA 312 823 6262
- Philippe Conil WA 301 332 3763