 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Acta No:	Fecha: dd/mm/aa			Hora	Lugar
030	13	MAY	2026	4:10p.m.	Recinto Concejo Municipal

SESIÓN: Ordinaria
CIUDAD: Santa Rosa de Osos
DEPARTAMENTO: Antioquia
REPÚBLICA: Colombia

CONVOCA: Presidente del Concejo Municipal
OBJETIVO DE LA REUNIÓN: Secretaría de Hacienda y Catastro Municipal.

ORDEN DEL DÍA:


1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Oración.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Intervención de la Gobernación de Antioquia Catastral, Amunorte, Lonja Cundinamarca, Secretaría de Hacienda, Catastro Municipal, Intervención de la comunidad e intervención de los concejales.
5. Proposiciones y varios.

DESARROLLO:

1. Llamado a lista y verificación del Quórum

Concejales presentes:

1. ÁLVAREZ CARDONA LILIA DEL CARMEN
2. ÁLVAREZ LOPERA JHON JAIME
3. AMAYA MOLINA LUZ MARÍA
4. GÓMEZ PRECIADO CARLOS ARTURO
5. HINCAPIÉ JARAMILLO GUSTAVO ALONSO
6. MEJÍA FLÓREZ CARLOS ALBERTO
7. MESA RESTREPO JAIME ALBERTO
8. MONSALVE MIRA LEÓN DARÍO
9. MUÑOZ MESA MARTA IDALI
10. RAMÍREZ ROLDÁN VALERIA
11. ROJAS MIRA ORLEY ENRIQUE
12. ROLDÁN RAMÍREZ DANIEL ARTURO

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

El presidente de la corporación inició la sesión, al verificar que se contaba con quorum reglamentario para decidir y deliberar.

NOTA: El concejal Taborda Gómez Jhoan Fernando, aun no se encontraba en el recinto.

2. Oración

La oración la realizó el concejal León Darío Monsalve Mira.

3. Lectura y aprobación del orden del día.


INTERVIENE LA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL, PAULINA RODRÍGUEZ ARBOLEDA Y... procede con la lectura y aprobación del orden del día.

1. ÁLVAREZ CARDONA LILIA DEL CARMEN: APRUEBO
2. ÁLVAREZ LOPERA JOHN JAIME: APRUEBO
3. AMAYA MOLINA LUZ MARPIA: APRUEBO
4. GÓMEZ PRECIADO CARLOS ARTURO: APRUEBO
5. HINCAPIÉ JARAMILLO GUSTAVO ALONSO: APRUEBO
6. MEJÍA FLÓREZ CARLOS ALBERTO: APRUEBO
7. MESA RESTREPO JAIME ALBERTO: APRUEBO
8. MONSALVE MIRA LEÓN DARÍO: APRUEBO
9. MUÑOZ MESA MARTA IDALI: APRUEBO
10. RAMÍREZ ROLDÁN VALERIA: APRUEBO
11. ROJAS MIRA ORLEY ENRIQUE: APRUEBO
12. ROLDÁN RAMÍREZ DANIEL ARTURO: APRUEBO
13. TABORDA GÓMEZ JHOAN FERNANDO: APRUEBO

La secretaria informa al presidente que el orden del día fue aprobado por 13 concejales.

4. Intervención de la Gobernación de Antioquia Catastral, Amunorte, Lonja Cundinamarca, Secretaría de Hacienda, Catastro Municipal, Intervención de la comunidad e intervención de los concejales

INTERVIENEN FABIO NELSON VELÁSQUEZ – TÉCNICO CATASTRO, NESTOR GARCÍA- COORDINADOR AMUNORTE – VALENTINA DIAZ- INGENIERA LONJA, SALUDA Y DICE... Proporcionan respuestas detalladas al cuestionario, a través de una presentación que consta de 57 diapositivas, documento que se encuentra

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

adjunto a la presente acta y en archivo digital del Concejo Municipal de Santa Rosa de Osos.

INTERVIENE ADRIANA MESA URIBE – SECRETARIA DE HACIENDA, SALUDA Y DICE... Proporcionan respuestas detalladas al cuestionario, a través de un PDF que consta de 7 páginas, documento que se encuentra adjunto a la presente acta y en archivo digital del Concejo Municipal de Santa Rosa de Osos.

INTERVIENE ÉRIKA AVELLANI LONDOÑO LONDOÑO – DIRECTORA OPERATIVA TERRITORIAL, SALUDA Y DICE... Proporcionan respuestas detalladas al cuestionario, a través de una presentación que consta de 21 diapositivas, documento que se encuentra adjunto a la presente acta y en archivo digital del Concejo Municipal de Santa Rosa de Osos.


INTERVIENE EL SEÑOR OSCAR FERNANDO PÉREZ MUÑOZ, SALUDA Y DICE... Hoy acudí a esta reunión porque quería tratar nuevamente el tema relacionado con los valores catastrales y el impacto que esto está teniendo en nuestro territorio. Ya había conversado anteriormente sobre este asunto con el diputado y también con personal de la Gobernación y del catastro departamental.

Considero importante que, para las próximas actualizaciones catastrales, se tengan en cuenta diferentes variables económicas, sociales, ambientales y territoriales. En ocasiones anteriores se hicieron algunos estudios económicos, pero siento que no se conceptualizó completamente la realidad de nuestra zona, especialmente en sectores como Río Grande, San Bernardo y otras áreas rurales donde todavía existen grandes extensiones de conservación y nacimientos de agua.

En nuestro territorio hay un componente ambiental muy importante. Muchas de estas tierras están destinadas a la protección de bosques nativos, fuentes hídricas y áreas de conservación. Sin embargo, a pesar de esto, los avalúos catastrales han aumentado considerablemente, afectando a propietarios que realmente no desarrollan actividades comerciales intensivas ni proyectos inmobiliarios de gran escala.

También es importante mencionar que el crecimiento de la actividad inmobiliaria y hotelera en algunas zonas ha influido en el aumento general de los valores del suelo, pero no todos los predios tienen las mismas condiciones ni los mismos usos. Por eso considero necesario revisar cuidadosamente estos criterios.

En mi caso, por ejemplo, una parte importante del predio está destinada completamente a conservación ambiental. Allí existen bosques nativos, nacimientos de agua y áreas protegidas que cuidamos permanentemente. Incluso, muchos de

 <p>Concejo Municipal Santa Rosa de Osos</p>	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

estos procesos de conservación se realizan de manera voluntaria y representan un aporte ambiental para toda la región.

Por eso hago un llamado para que se contemplen incentivos o tratamientos diferenciales para quienes protegemos áreas ambientales y mantenemos procesos de conservación. No es justo que predios dedicados a la protección ambiental reciban la misma carga que predios con explotación comercial o urbanística.

INTERVIENE EL CARLOS ALBERTO ROLDÁN TAMAYO – PERSONERO MUNICIPAL, SALUDA Y DICE... Desde la Personería, obviamente hemos visto un aumento considerable en las quejas y reclamaciones. La comunidad acude al personero cuando algo no le cuadra, cuando siente que tiene algo por reclamar, y después de la aplicación de esta actualización catastral se nos ha incrementado significativamente el trabajo.


He venido conversando este tema con diferentes funcionarios de la administración municipal, a quienes quiero agradecerles por la disposición y la atención que siempre me han brindado. Agradezco especialmente a la Secretaría de Hacienda, a Erika por parte de Catastro y, en general, a todos los funcionarios que siempre han estado dispuestos a atenderme. Eso lo valoro mucho.

Sin embargo, nosotros como Personería también tenemos la obligación de atender las inquietudes de la comunidad y de ejercer control frente a lo que está ocurriendo con la actualización catastral. La secretaria muy amablemente me atendió personalmente y pudimos revisar algunos asuntos. Allí surgió una inquietud importante que yo mismo voy a elevar formalmente.

Quiero contarle a la comunidad que vamos a presentar una consulta ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público del Gobierno Nacional, para que emita un concepto claro respecto a la aplicación de los topes establecidos en la ley frente a la actualización catastral.

Actualmente existe una diferencia de interpretación muy importante. Desde la Secretaría se me presentó un argumento serio y respetable, pero considero necesario tener claridad jurídica sobre si esos topes deben aplicarse inmediatamente después de realizar la actualización catastral y liquidar el impuesto, o si, como respondió el municipio en un oficio que envié, dichos topes solo aplican para el año inmediatamente posterior a la actualización.

Y esa diferencia es absolutamente fundamental, porque es precisamente lo que hoy tiene a los ciudadanos y contribuyentes con la factura en la mano, buscando al

 <p>Concejo Municipal Santa Rosa de Osos</p>	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

personero, presentando quejas y reclamando responsabilidades al alcalde y a la administración.

Por eso considero importante que también desde el municipio exista un concepto jurídico sólido y por escrito que sienta una posición clara frente a la aplicación de los topes establecidos en la Ley 1995. Entiendo que el espíritu de la ley es precisamente evitar que el rezago en las actualizaciones catastrales termine cayendo de manera desproporcionada sobre el ciudadano.

Asimismo, considero importante que el municipio revise jurídicamente el alivio tributario del 40% del que nos habló la Secretaría, para garantizar que la forma en que se adopte no genere problemas legales posteriores. Recordemos que la competencia en materia de impuesto predial corresponde al Concejo Municipal y que un decreto es un acto unilateral expedido por la administración municipal en cabeza del alcalde, lo cual podría eventualmente generar efectos jurídicos.


Finalmente, quiero referirme a quienes participaron directamente en esta actualización catastral, específicamente a las entidades externas contratadas por el municipio, como Amunorte y la Lonja.

Hoy la principal reclamación de los ciudadanos no está centrada únicamente en la liquidación del impuesto, sino especialmente en el incremento de la base gravable. Porque las personas entienden que el aumento del impuesto es consecuencia directa del incremento del avalúo catastral.

Sí existen también algunas inconformidades respecto a las tarifas, pero recordemos que esas tarifas ya habían sido modificadas el año anterior y en ese momento no existía una reclamación tan fuerte. Por eso no podemos afirmar simplemente que el problema son únicamente las tarifas; claramente el origen principal de la inconformidad está en el aumento de los avalúos.

También quiero decir algo muy importante. En ocasiones, cuando se pide una explicación, se responde que estos son asuntos de naturaleza técnica. Y sí, claro que son temas técnicos, pero precisamente por eso deben ser explicados de manera clara para que la ciudadanía pueda entender cómo se realizó la actualización catastral y de dónde salen esos valores.

Porque a veces pareciera que se quisiera transmitir la idea de que, debido a la metodología aplicada, no existe ningún error en ningún predio. Y yo no estoy diciendo que todo esté mal. De hecho, considero que en muchos casos seguramente el proceso fue correcto, especialmente porque existía un rezago importante en materia de actualización catastral.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Pero también debemos reconocer que la metodología fue aplicada por seres humanos y que los seres humanos pueden cometer errores. Eso es completamente normal y no necesariamente implica mala fe.

He escuchado casos de predios con aumentos muy altos y situaciones particulares en distintos corregimientos. Incluso tengo anotado que, dentro de ciertos rangos de incremento de avalúos, aparecen cerca de 6.000 predios afectados. Por eso creo que debemos aceptar la posibilidad de que existan errores que puedan ser corregidos oportunamente.

También quiero agradecer que se haya mejorado la atención a las reclamaciones, pero al mismo tiempo pedir respetuosamente que se garantice plenamente el derecho de las personas a reclamar.

Hace un momento el presidente utilizaba una expresión diciendo que “les están cobrando la actualización catastral”, y alguien comentó que técnicamente esa no era la expresión correcta. Pero yo considero que el presidente tiene razón, porque así es como la gente lo percibe y así es como llegan a reclamar.


La ciudadanía no tiene por qué ser experta en derecho tributario ni en temas catastrales. Precisamente para eso existen las instituciones: para orientar, explicar y atender adecuadamente las reclamaciones.

Finalmente, quiero hacer una solicitud muy puntual al contratista. Les pido, por favor, que atiendan adecuadamente a las personas y que eliminen algunos requisitos que, según la comunidad, les están exigiendo para poder reclamar.

Muchas personas me manifiestan que les están diciendo que deben presentar un avalúo comercial externo para demostrar que el avalúo realizado por Amunorte o la Lonja fue incorrecto. Yo personalmente no puedo confirmarlo porque no he ido a reclamar directamente, pero si la comunidad me lo está manifestando de manera reiterada, considero que debo transmitir esa preocupación.

Por eso les solicito respetuosamente que se facilite el acceso a las reclamaciones y que se atienda a la ciudadanía de manera abierta y garantista, porque actualmente tengo el despacho congestionado atendiendo diariamente cuatro o cinco personas que sienten que no les están abriendo las puertas para presentar una reclamación a la cual tienen derecho.

INTERVIENE EL CONCEJAL JHON JAIME ÀLVAREZ LOPERA, SALUDA Y DICE...
Nosotros prácticamente estamos viendo una situación que, sinceramente, creo que

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

ya se veía venir. Hoy tengo muchas inquietudes y dudas frente a cómo se realizaron algunas valoraciones dentro de esta actualización catastral.

De pronto desde la Lonja nos explican técnicamente muchas cosas y uno entiende parte del procedimiento, pero aun así quedan dudas razonables. Porque, por ejemplo, uno observa predios que nacieron prácticamente bajo las mismas condiciones, en una misma zona, con características muy similares, y aun así presentan diferencias importantes en los avalúos.

En Santa Rosa hay tierras muy valorizadas, claro que sí, pero también existen otras zonas mucho más alejadas, con limitaciones importantes, donde uno escucha avalúos que sinceramente generan preocupación. Entonces ahí es donde a uno le quedan dudas sobre los criterios y el tipo de valoración que se utilizó.

Aunque hoy muchas explicaciones quedaron más claras, todavía tengo algunas inquietudes importantes, especialmente relacionadas con la clasificación de ciertos lotes y terrenos.


Quiero hacer una observación puntual para la Secretaría de Hacienda y para quienes participaron en este proceso. Inicialmente —y no sé si eso ya fue corregido— pareciera que muchos lotes no urbanizables de Santa Rosa fueron tratados como si fueran lotes urbanos normales o con posibilidad de desarrollo urbanístico.

Y todos sabemos que existen predios que no son urbanizables. Hay terrenos que corresponden a nacimientos de agua, zonas erosionables o áreas donde simplemente no se puede construir por restricciones ambientales y geológicas.

En mi caso particular, por ejemplo, tengo un lote dentro de la zona urbana donde aproximadamente media cuadra corresponde a un nacimiento de agua y además es una zona erosionable. Entonces considero que ese tipo de condiciones deberían tenerse en cuenta de manera diferenciada dentro de la valoración catastral.

Por eso creo que sería importante revisar esos casos específicos y verificar que realmente se esté reconociendo la realidad física, ambiental y jurídica de cada predio, especialmente cuando existen restricciones claras para urbanizar o desarrollar esos terrenos.

INTERVIENE LA CONCEJAL VALERIA RAMÍREZ ROLDÁN, SALUDA Y DICE... Entiendo que existen criterios técnicos y metodologías definidas, pero precisamente por eso considero importante que el Concejo Municipal tenga acceso a la información técnica completa. Me imagino que debe existir un documento técnico

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

elaborado por Amunorte o por las entidades encargadas, donde se explique detalladamente cómo se realizó esta actualización catastral.

Nosotros, como Concejo Municipal, no tenemos acceso a ese documento y considero importante conocerlo. Sería muy útil saber si existen evidencias de visitas, trabajo de campo, encuentros con la comunidad y demás actividades realizadas durante el proceso.

Lo digo porque cuando el representante del catastro departamental nos explica que dentro de los componentes del avalúo predial se tienen en cuenta variables como área, uso, características de la construcción, calificación, pisos y demás, estamos hablando de una información muy específica que necesariamente debe responder a la realidad de cada predio.

Y precisamente muchas de las dificultades que estamos viendo hoy —como diferencias significativas entre inmuebles prácticamente iguales— pueden responder a inexactitudes dentro de esa información.


Por eso me parecería muy importante que, si Amunorte tiene un documento técnico entregado al municipio o que haga parte del contrato, por favor nos lo compartan, porque muchas reclamaciones de la comunidad giran alrededor de eso.

En cuanto al tema de la Lonja, sinceramente esto era como una crónica de una muerte anunciada. Lo que hoy nos presenta Valentina —y le agradezco porque lo explicó de manera muy clara— ya lo habíamos discutido anteriormente en el Concejo Municipal.

Cuando se nos explicó la metodología basada en puntos de muestra, muchos quedamos preocupados. Nos preguntábamos cómo era posible que la norma permitiera que con aproximadamente 110 predios rurales se realizaran avalúos que terminarían impactando extensiones enormes del territorio, incluyendo decenas de veredas y miles de predios.

Y aunque en su momento nos escandalizamos, la realidad es que la norma lo permite. Pero también debo decir algo con todo respeto: esa misma norma permitió que el proceso terminara siendo demasiado generalizado.

Porque cuando uno observa los mapas y gráficos, encuentra zonas enteras donde prácticamente no había puntos de referencia suficientes y aun así se hicieron generalizaciones sobre valores del suelo.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Y hoy estamos viendo precisamente las consecuencias de eso: diferencias enormes entre sectores, barrios y veredas, donde claramente las realidades económicas y territoriales son distintas.

Eso hace que muchas veces el avalúo inicial termine siendo inexacto, precisamente porque las metodologías masivas no siempre logran reflejar la realidad específica de cada predio.

También me surgen dudas respecto a la información base utilizada para esta actualización. Entiendo que se apoyaron en información existente del municipio, pero también sabemos que mucha de esa información estaba desactualizada.

Por ejemplo, me preocupa cuando aparecen diagnósticos donde se habla de coberturas del 100% en servicios públicos en algunos corregimientos, cuando quienes recorremos permanentemente el territorio sabemos que esa no es la realidad.

Entonces uno termina preguntándose: ¿cuál fue realmente el diagnóstico utilizado?, ¿qué tanta cercanía hubo con las comunidades?, ¿qué tan actualizada estaba la información base?

Porque aquí mismo, en el Concejo, hemos tenido múltiples debates sobre problemas de acueducto, servicios públicos y necesidades básicas en distintas zonas rurales y urbanas.


También quisiera solicitar información sobre una supuesta reunión de concertación en la que, según se ha mencionado, participaron concejales. Honestamente, muchos de nosotros no tenemos conocimiento de esa reunión.

Por eso quisiera preguntar quiénes estuvieron presentes y solicitar, por favor, que se comparta el acta de concertación con el Concejo Municipal, porque realmente no tenemos claridad sobre ese proceso.

Frente al tema de las reclamaciones, quisiera saber cuál es el tiempo oficial de respuesta. No sé si aplica el mismo término de los derechos de petición o si existe un procedimiento especial en materia catastral.

Y aquí tengo otra preocupación importante: ¿qué va a pasar cuando termine la permanencia de Ambonorte en el municipio?

Porque hoy estamos insistiendo en algo muy importante: la comunidad debe salir a revisar sus avalúos y, si es necesario, presentar reclamaciones.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO	VERSIÓN	FECHA
	F-CM-015	00	30/08/2016

Todos debemos asumir esa responsabilidad. No es solo tarea de la administración ni del contratista; también es un deber ciudadano revisar cómo quedó la información de cada predio y verificar si corresponde o no a la realidad.

Y justamente por eso me preocupa que el tiempo de atención en el municipio sea tan limitado. Aunque pareciera mucho tiempo, la realidad es que los días pasan muy rápido y todavía hay muchísimas personas sin atender.

También quiero insistir en algo que mencionaba el personero y con lo que coincido plenamente: las respuestas a la comunidad deben ser dignas, claras y justificadas.

Porque muchas personas llegan diciendo que simplemente les responden: "es que a usted le aumentó el precio", sin explicar realmente el fondo del asunto.

Y el problema no es solo el aumento; el problema es que es el ciudadano quien termina asumiendo las consecuencias económicas de una actualización catastral que llevaba años pendiente.

Por eso las personas merecen una explicación completa y humana. No necesariamente extremadamente técnica, pero sí suficientemente clara para que puedan comprender qué pasó con su predio.

Y lo digo porque ayer tuve la oportunidad de sentarme con Adriana, de la Secretaría, junto a una usuaria, y durante más de una hora revisamos paso a paso el sistema, los códigos, la información y las razones del avalúo. Y al final todas las personas salimos satisfechas de esa reunión.


Eso es precisamente lo que necesitan los ciudadanos: que se les muestre la información, que se les explique el proceso y que puedan entender por qué se tomó cada decisión.

Porque esto no es un favor que se le esté haciendo a la comunidad; es un derecho que tienen como contribuyentes y propietarios.

Y más aún cuando estamos hablando de incrementos tan sensibles económicamente.

También quiero hacer una claridad importante frente al incremento gradual del impuesto predial para los próximos años.

Es muy importante que la comunidad comprenda que esos porcentajes de alivio tributario no significan que posteriormente se vaya a cobrar automáticamente toda la tarifa plena de golpe.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Hay que explicar muy bien cómo funcionará ese incremento progresivo para evitar desinformación y preocupaciones innecesarias.

Igualmente, considero importante que cualquier alivio tributario quede claramente establecido por escrito. No basta con que quede mencionado en un acta del Concejo Municipal; eso debe quedar formalizado jurídicamente, ya sea en un decreto o en el instrumento correspondiente, porque lo que no queda escrito genera inseguridad jurídica.

Finalmente, tengo unas últimas preguntas para Catastro.

Quisiera saber cuándo se van a realizar jornadas de socialización y atención en los corregimientos, porque muchas personas rurales todavía no han podido revisar adecuadamente sus avalúos.

También quisiera claridad sobre las 240 correcciones realizadas por la Dirección de Control Territorial y saber si son adicionales o si incluyen parte de las 119 reclamaciones remitidas a Amunorte.

Y cierro con algo que considero fundamental: necesitamos empezar desde ya a construir una estrategia de actualización permanente para el municipio.

Porque no podemos seguir llegando cada cierto año a procesos traumáticos y desgastantes para la comunidad.


Se viene un nuevo PBOT, muchas cosas van a cambiar y actualmente apenas estamos implementando cerca del 60% de algunos instrumentos territoriales. Eso significa que en pocos años volveremos a enfrentar nuevas actualizaciones.

Por eso necesitamos una estrategia clara y permanente entre Planeación, Hacienda y Catastro, que permita mantener la información actualizada de manera gradual, organizada y cercana a la realidad de las comunidades.

INTERVIENE EL ORLEY ENRIQUE ROJAS MIRA, SALUDA Y DICE... Sinceramente, muchos de nosotros ya sabíamos que esta situación se iba a presentar. Lo dijimos desde el principio: sabíamos que iban a surgir inconformidades porque muchas zonas terminaron siendo medidas con el mismo rasero, cuando claramente las realidades del territorio son distintas.

Y precisamente ahora, cuando nos mostraron las imágenes y las zonas, siento que eso confirma muchas de las preocupaciones que teníamos.

La zona oriental del municipio no tiene el mismo valor ni las mismas condiciones que la zona central. Son territorios completamente diferentes.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Por ejemplo, hay sectores donde las vías están en mal estado, donde existen problemas de inseguridad, presencia de extorsiones y múltiples dificultades que afectan directamente el valor y la productividad de la tierra.

Entonces yo sí quisiera que la Lonja nos mostrara claramente dónde están esas grandes mejoras o esas condiciones de valorización que justifican ciertos avalúos.

Porque cuando uno recorre realmente el territorio encuentra vías deterioradas, dificultades de acceso y condiciones muy distintas entre unas zonas y otras. Y ahí es donde surge la gran pregunta: ¿cómo es posible que terrenos con condiciones tan diferentes terminen teniendo valores tan similares?

Quisiera preguntarles directamente a quienes han venido respondiendo las reclamaciones de los usuarios: ¿realmente se vende al mismo precio una hectárea en sectores alejados que una hectárea cerca del casco urbano o de zonas más productivas?

Porque claramente no producen lo mismo ni tienen las mismas ventajas. No es lo mismo una finca ubicada en Santa Bárbara, en La Mina o en zonas altamente productivas para leche y agricultura, que otra ubicada en sectores con menor productividad o mayores dificultades de acceso.

Y precisamente por eso vuelvo a insistir en algo que ya mencionó la compañera Valeria: sí existen errores.


También quisiera hacer otra pregunta importante. ¿Los valores de la tierra fueron determinados teniendo en cuenta la distancia respecto a las vías principales y al casco urbano?

Porque encontramos casos donde fincas ubicadas a 18 kilómetros de una vía principal tienen valores incluso superiores a predios que están apenas a 3 kilómetros del municipio.

Y eso sinceramente no parece coherente con la realidad del territorio.

Nosotros incluso podríamos traer ejemplos concretos de fincas con mejoras similares, productividad similar y condiciones parecidas, donde las más cercanas al municipio tienen avalúos más bajos que otras mucho más alejadas.

Y aunque entendemos que las construcciones y las mejoras pueden influir en el valor total del predio, el valor de la tierra también debería responder a factores como productividad, ubicación, acceso y condiciones reales del terreno.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Por eso considero que sí existen muchos errores dentro del proceso.

También tengo otra inquietud: ¿qué pasa en los casos donde aumentó el área construida, pero disminuyó el área total del terreno?

Porque hay predios donde aparentemente se incrementó la construcción registrada, pero al mismo tiempo disminuyó el tamaño del lote o del área del predio. Entonces quisiera entender cómo se manejan esos casos dentro del avalúo.

Y quiero decir algo más de manera muy sincera. Nosotros somos personas trabajadoras, gente que ha construido su patrimonio con mucho esfuerzo y sacrificio.

Por eso preocupa que hoy pareciera que el valor de la tierra se definiera únicamente desde una oficina o desde una fórmula, sin tener suficientemente en cuenta la realidad del territorio.

Además, muchas de las zonas rurales más alejadas son precisamente las que históricamente han cargado con la protección ambiental del municipio.

Son las veredas más lejanas las que conservan bosques, nacimientos de agua y áreas de protección ambiental.

Y aun así, hoy son muchas veces las más afectadas por los incrementos en los avalúos.


También quiero expresar otra inconformidad que me han manifestado muchos ciudadanos.

Cuando funcionarios o contratistas llegan a los predios a tomar fotografías o levantar información, las personas tienen derecho a saber claramente quiénes son, qué entidad representan y cuál es el objetivo de esas visitas.

Porque mucha gente cuenta que llegaban personas diciendo que estaban haciendo "un estudio" o "un trabajo de universidad", pero no explicaban claramente que era parte del proceso de actualización catastral.

Y creo que eso debió manejarse con mayor transparencia y claridad hacia la comunidad.

Porque así como el ciudadano tiene la obligación de pagar impuestos, también tiene el derecho de saber exactamente qué información están recolectando y para qué será utilizada.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Finalmente, quiero insistir en algo muy importante: muchas personas rurales antes pagaban un impuesto relativamente bajo y hoy sienten un impacto enorme frente a los nuevos avalúos.

Y por eso la administración, el contratista y todas las entidades involucradas tienen la responsabilidad de explicar detalladamente qué fue lo que cambió, cómo se hizo el proceso y cuáles son las herramientas que tiene la comunidad para reclamar cuando considere que existen errores.

INTERVIENE EL CONCEJAL DANIEL ARTURO ROLDÁN RAMÍREZ, SALUDA Y DICE... He estado muy atento a todo lo que se ha explicado sobre este proceso de actualización catastral y quiero hacer algunas reflexiones y preguntas.

Entiendo que el Catastro Departamental, como gestor catastral, tiene una gran responsabilidad en este proceso. Sé que en el país existen muy pocos gestores catastrales habilitados y que uno de ellos es precisamente la Gobernación de Antioquia.

También entiendo que hubo una contratación con la Lonja para desarrollar parte del trabajo técnico, pero sinceramente creo que aquí hubo situaciones que deben revisarse con mucha responsabilidad.


Yo tengo varias resoluciones y documentos relacionados con la metodología utilizada y me preocupa que muchas veces se nos diga que ciertos procedimientos "son así porque la norma lo permite", como si eso automáticamente significara que el resultado fue correcto o justo.

Por ejemplo, encontramos casos donde en zonas rurales se establecieron valores por metro cuadrado extremadamente altos, llegando incluso a avalúos que superan ampliamente la realidad económica del territorio.

Y entonces uno se pregunta: si hoy apenas estamos viendo incrementos parciales por los alivios tributarios, ¿qué va a pasar cuando se llegue al 100% del avalúo actualizado?

Porque ahí es donde realmente la comunidad siente preocupación.

También quiero decir algo con sinceridad: esto no es un problema exclusivo de Santa Rosa. Según entiendo, este proceso se realizó en decenas de municipios dentro de una estrategia impulsada desde la Gobernación.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Pero precisamente por eso creo que es importante reconocer que en muchos municipios hoy existen problemas similares y que las dificultades no pueden minimizarse.

Además, hay algo muy importante: quienes realizaron el estudio eventualmente se irán del municipio, pero quienes nos quedamos aquí somos nosotros, la administración municipal, el Concejo y sobre todo la comunidad, que es la que tendrá que convivir durante años con las consecuencias de esta actualización.

Y sinceramente creo que uno de los grandes problemas ha sido la falta de actualización permanente del catastro.

Porque cuando se deja acumular durante tantos años el rezago catastral, luego cualquier actualización genera impactos enormes y políticamente muy difíciles.

Por eso esto no puede volver a manejarse únicamente cada cierto número de años. Es necesario fortalecer permanentemente el sistema catastral, contratar personal suficiente, agilizar mutaciones y mantener actualizada la información para evitar precisamente estos traumatismos.

También sabemos que históricamente en Colombia han existido muchas dificultades entre catastro y registro, inconsistencias entre áreas, información diferente en escrituras y problemas administrativos que terminan afectando al ciudadano.


Y precisamente por eso este tipo de procesos deberían hacerse con muchísimo más rigor técnico y territorial.

Yo sí considero importante reconocer algo positivo: la inversión que hizo la Gobernación para apoyar el proceso catastral en Santa Rosa es significativa y seguramente tenía una buena finalidad.

Pero también creo que la Lonja y las entidades responsables deben explicar mejor cómo se realizaron los estudios, especialmente en el sector rural.

Porque cuando uno escucha que se tomaron alrededor de 110 puntos de muestra rurales para valorar miles de predios distribuidos en decenas de veredas, sinceramente eso genera muchas dudas.

El territorio rural de Santa Rosa es demasiado diverso como para pensar que con unos pocos puntos de referencia se puede reflejar adecuadamente toda la realidad productiva, geográfica y social del municipio.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Y por eso insisto en algo: esto no puede manejarse como una carrera contra el tiempo.

Aquí estamos hablando del patrimonio de las familias, de sus fincas, de sus viviendas y de su capacidad económica futura.

También me preocupa que muchas veces las decisiones técnicas terminen tomándose desde oficinas alejadas del territorio, utilizando bases de datos y cruces de información, pero sin suficiente conocimiento real de las condiciones locales.

Porque una cosa es analizar información desde Bogotá o Medellín y otra muy distinta es recorrer efectivamente las veredas y entender las realidades del municipio.

Quiero hacer también una pregunta concreta para la representante de la Lonja. ¿Cómo puede hacer un ciudadano que considera excesivo su avalúo para solicitar una nueva revisión técnica o un nuevo avalúo?

Porque muchas personas sienten temor incluso de reclamar. Hay quienes dicen: "si reclamo, después me pueden aumentar todavía más el avalúo". Y eso genera desconfianza y miedo en la comunidad.

Yo mismo tengo casos cercanos de personas con predios productivos modestos que hoy quedaron con avalúos muy altos, incluso comparables con otros terrenos mucho más productivos o mejor ubicados.


Entonces claramente la gente necesita entender por qué se están presentando esas diferencias.

También me llamó mucho la atención cuando se habló de los porcentajes de cobertura vial y de acceso en las zonas rurales.

Porque aquí mismo varios concejales hemos recorrido permanentemente los corregimientos y sabemos que existen enormes dificultades de acceso, vías en mal estado y limitaciones de conectividad.

Entonces cuando aparecen porcentajes muy altos en algunos indicadores, uno se pregunta si realmente esos datos corresponden a la realidad actual del territorio.

Y quiero dejar algo muy claro: tanto el Concejo Municipal como la administración hemos hecho esfuerzos importantes para generar alivios tributarios y proteger al contribuyente frente al impacto de esta actualización.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Eso fue concertado entre el alcalde, la Secretaría de Hacienda y el Concejo Municipal.

Por eso considero importante que la comunidad entienda que sí existe voluntad institucional de ayudar y buscar soluciones.

Porque, aunque reconocemos que la actualización catastral era necesaria, también creemos que debió hacerse bajo otras condiciones y con un mayor nivel de precisión y socialización.

Hoy encontramos personas que prefieren mantener el avalúo anterior porque sienten que el nuevo valor no corresponde a la realidad de su predio.

Y eso demuestra que todavía existen muchas dudas y preocupaciones legítimas dentro de la comunidad.

Finalmente, quiero hacer una solicitud puntual frente al tema de la interventoría.

Me gustaría conocer un informe claro sobre el papel de la interventoría durante todo este proceso: qué observaciones realizó, qué controles ejerció y cuáles fueron sus conclusiones frente al trabajo adelantado.

Porque creo que hoy la comunidad necesita respuestas claras, transparencia y confianza frente a todo este proceso.


INTERVIENE EL CONCEJAL JAIME ALBERTO MESA RESTREPO, SALUDA Y DICE... Lo más importante en este momento es darle tranquilidad a la comunidad y brindarle toda la información clara sobre lo que se está haciendo con esta actualización catastral.

También es importante explicarle a la ciudadanía que sí habrá una nueva facturación catastral, pero teniendo en cuenta que durante el proceso se identificó que existía mucha información que no se estaba considerando adecuadamente.

Cuando comenzamos a hablar de los avalúos y de los incrementos, muchos ciudadanos —y nosotros mismos— entendíamos que el avalúo catastral no podía subir más del 60%.

Pero nunca se explicó claramente que los avalúos anteriores prácticamente no iban a tomarse como referencia real porque, según nos dicen ahora, estaban completamente desactualizados.

Y esa es una aclaración muy importante.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Porque no se puede afirmar simplemente que todos los avalúos anteriores eran incorrectos y que por eso debían reemplazarse completamente sin generar preocupación en la comunidad.

Ahora bien, mi principal inquietud sigue siendo con la metodología utilizada por la Lonja.

Porque revisando información y haciendo algunos ejercicios básicos encontramos situaciones que sinceramente no parecen coherentes.

Por ejemplo, cuando se habla de valores de \$59.370 pesos por metro cuadrado y otros de \$40.386 pesos por metro cuadrado en zona rural, uno inevitablemente se pregunta de dónde salen exactamente esos valores.

Yo hice un ejercicio simple tomando varias categorías y encontré que el promedio daba aproximadamente \$12.280 pesos por metro cuadrado.

Eso significaría que una hectárea estaría alrededor de \$122 millones de pesos y, aplicando el alivio del 60%, quedaría en aproximadamente \$33 millones.

Hasta ahí uno podría decir que existe cierta lógica o una base de referencia.

Pero cuando vuelvo a hacer el ejercicio eliminando algunos valores extremos y recalculando con otros datos, el promedio cambia completamente y me da alrededor de \$2.863 pesos por metro cuadrado.


Eso significa que una hectárea quedaría aproximadamente en \$28 millones y, aplicando el alivio correspondiente, terminaría alrededor de \$16 millones.

Entonces ahí es donde uno se da cuenta de que los valores están generando muchísimas inconsistencias y que no terminan de concordar con la realidad del territorio.

Por eso yo sí quisiera que la Lonja, como contratista responsable, nos explique claramente de dónde salen esos valores tan altos y específicamente en qué zonas rurales del municipio se tomaron esas referencias de \$59.000 pesos por metro cuadrado.

Porque sinceramente eso no corresponde a la realidad de muchas zonas productivas y rurales de Santa Rosa.

También quiero hacer otra claridad importante.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

No todos los techos son casas de lujo.

Hoy muchas mediciones se hicieron incluso con drones y eso puede llevar a interpretaciones equivocadas.

Nosotros, los agricultores y productores rurales, muchas veces tenemos construcciones grandes destinadas a galpones, establos, bodegas, beneficiaderos, secaderos o infraestructura productiva.

Y el hecho de que exista una construcción amplia no significa automáticamente que se trate de una vivienda de alto valor o de un "palacio".

Por ejemplo, una construcción de mil metros cuadrados en una finca productiva puede ser simplemente infraestructura necesaria para el trabajo agrícola o pecuario. Entonces ahí también debe existir mucho criterio y mucho conocimiento del territorio para diferenciar entre construcciones productivas y viviendas residenciales de lujo.

Por eso considero que las muestras utilizadas fueron insuficientes y que todavía falta mucha explicación técnica frente a varios de los valores aplicados.

Aun así, quiero agradecerle a toda la comunidad por participar, por acercarse y por expresar sus inquietudes.


Y nuevamente hago un llamado para que los ciudadanos revisen sus avalúos y participen activamente en este proceso.

También quisiera confirmar con Adriana si efectivamente se realizará una nueva liquidación a partir del primero de junio, para que la comunidad tenga claridad sobre cómo será el proceso de refacturación y cuáles serán los pasos a seguir.

Y finalmente, coincido completamente con lo que decía Erika: nosotros como ciudadanos también tenemos la responsabilidad de revisar la información de nuestros predios, verificar los datos y participar en las reclamaciones cuando sea necesario para poder organizar correctamente todo este proceso.

INTERVIENE EL CONCEJAL GUSTAVO ALONSO HINCAPIÉ JARAMILLO, SALUDA Y DICE... Quiero cerrar con algunas recomendaciones y reflexiones frente a todo lo que se ha expuesto en esta sesión.

En primer lugar, considero que ya se ha dicho bastante sobre el tema y, en ese sentido, no tengo mucho más que agregar, salvo algunas recomendaciones puntuales.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Este es un tema complejo, incluso antiguo y sensible, que debemos asumir todos: tanto los concejales como la administración y los actores técnicos involucrados.

Santa Rosa necesita modernizar su información catastral, pero al mismo tiempo es fundamental proteger al ciudadano. Debemos buscar un equilibrio entre el desarrollo, la legalidad y la realidad económica de nuestra gente.

Ese equilibrio es clave: entre la justicia tributaria, la equidad y la situación real de los santarroseños.

En ese sentido, creo que es muy importante rescatar una palabra que se ha mencionado y es la confianza.

Es válido que existan inquietudes, e incluso cuestionamientos, pero también debemos trabajar en mantener la confianza en el proceso, especialmente cuando se están construyendo soluciones como el alivio tributario que ha sido mencionado por la administración y el Concejo, el cual se espera que sea presentado próximamente.

Santa Rosa necesita una actualización catastral, pero con criterios de justicia, gradualidad, sensibilidad social y respeto por la realidad económica de la comunidad.


Frente a las reclamaciones, es importante que el proceso sea claro y ordenado. La Lonja debe hacer presencia efectiva, porque es fundamental que los ciudadanos tengan una fuente directa y confiable de información y respuesta.

No podemos permitir que los comentarios o versiones informales generen confusión o afecten el proceso. Debe haber claridad institucional sobre dónde y cómo se atienden las reclamaciones.

También es importante reconocer que pueden existir errores en el proceso de avalúo, y eso es precisamente lo que se debe revisar caso por caso.

Por ejemplo, se ha mencionado el caso de un ciudadano con varios predios, donde algunos tuvieron incrementos normales, pero uno presentó un aumento significativo que genera dudas. Ese tipo de situaciones deben revisarse con detalle y con criterios técnicos claros.

Lo que se necesita es precisamente eso: reconocer posibles errores, atender los reclamos con transparencia y dar respuestas claras a la ciudadanía.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

En ese sentido, es fundamental que la Lonja, Amunorte y las entidades responsables trabajen de manera articulada y con presencia efectiva, para que el ciudadano reciba respuestas coherentes y unificadas.

Finalmente, lo más importante de este proceso es que la comunidad salga con claridad y con tranquilidad frente a la información, y que el ajuste del 60% se entienda como parte del alivio que se está implementando.

La confianza en el proceso es clave para que todo esto funcione.

INTERVIENE EL CONCEJAL ORLEY ENRIQUE ROJAS MIRA, Y DICE... Quiero dejar una observación breve frente a lo expuesto.

Se han identificado posibles inconsistencias en la información, por ejemplo, cuando se afirma que en Santa Rosa de Osos solo existe un predio industrial en la zona rural, lo cual no correspondería totalmente con la realidad.

A simple vista se pueden identificar varios predios con ese tipo de uso, incluso cinco, seis o más en diferentes sectores.


Este tipo de situaciones evidencian que pueden existir errores en la clasificación, y por eso es importante revisarlos, ya que también podrían incidir en la forma en que se valoran o se compensan algunas zonas dentro del estudio catastral

INTERVIENE ADRIANA MESA URIBE – SECRETARIA DE HACIENDA, Y DICE... Con respecto a la pregunta y al comentario que hacía el concejal John Jaime sobre los llamados “lotes de engorde”, quiero decirle, concejal, que estoy completamente de acuerdo con usted.

Inclusive, hemos encontrado varios casos similares. Y debo decir que, como he estado muy cerca de este proceso y atendiendo personalmente a muchos contribuyentes, hemos podido ver situaciones muy distintas.

Hay avalúos que realmente están muy acertados, pero también encontramos predios muy cercanos entre sí con diferencias enormes en sus avalúos, y eso claramente genera inquietudes.

Particularmente en esos lotes que comúnmente llamamos “de engorde”, que muchas veces no sirven para construir, no tienen acceso adecuado o presentan limitaciones importantes, sí hemos identificado inconsistencias.

 <p>Concejo Municipal Santa Rosa de Osos</p>	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Por eso, precisamente, ya nos pusimos de acuerdo con Catastro y con la Lonja para revisar esos casos especiales.

La próxima semana ellos van a realizar visitas específicas para analizar varios predios que ya tenemos identificados y anotados como casos que requieren revisión detallada, entre ellos algunos similares a los que usted menciona.

Respecto al tema del avalúo tomado al 60%, quiero hacer una claridad importante.

La decisión no fue tomada únicamente por una sola entidad. Como lo explicó mi compañero de Catastro, de pronto hubo un error en la forma en que se expresó inicialmente.

Realmente se trató de una mesa técnica conformada por la administración municipal, Catastro Municipal, Catastro Departamental, Hacienda Municipal, Hacienda Departamental y el alcalde, donde se evaluó el porcentaje del avalúo que se iba a implementar.

La norma permitía moverse entre el 60% y el 100% del avalúo actualizado, y finalmente el alcalde, junto con su equipo de gobierno, tomó la decisión de aplicar el 60%.

Y precisamente eso buscaba darle tranquilidad a la comunidad.

Como lo han dicho varios concejales, nuestra responsabilidad es buscar la equidad tributaria.


Este año nos corresponde implementar la actualización catastral y entendemos que algunas personas van a comenzar a pagar por predios por los que antes no pagaban o pagaban muy poco.

Pero también es muy importante aclarar que, para los próximos años, el incremento no será desbordado.

Ahí entra a operar la Ley 1995, que establece límites de crecimiento sobre el impuesto predial.

Es decir, después de esta actualización, el impuesto no podrá incrementarse libremente cada año, sino que tendrá un límite relacionado con el IPC más unos puntos adicionales.

Y quiero ponerles un ejemplo real.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Atendimos a un señor que tenía alrededor de 55 hectáreas y cuyo avalúo cambió considerablemente. Él inicialmente estaba muy preocupado y me decía que sentía esto como una “sentencia tributaria”.

Pero cuando le expliqué que, después de este ajuste inicial, el incremento anual ya quedaría limitado por la Ley 1995, él mismo me dijo que se iba mucho más tranquilo, porque entendió que ya no iba a tener aumentos exagerados año tras año.

Entonces sí es importante transmitirle claridad a la comunidad.

El IPC —que es el Índice de Precios al Consumidor— normalmente se mueve entre el 4% y el 6%, y sumándole los puntos adicionales establecidos, podríamos estar hablando aproximadamente de incrementos cercanos al 14% para el próximo año, no de aumentos desproporcionados.

Además, también vamos a dejar por escrito el tema de los saldos a favor y de los alivios tributarios para algunos sectores económicos y de servicios, porque eso es muy importante para darle seguridad jurídica a los contribuyentes.

Y algo que también quiero resaltar es que muchos contribuyentes, aunque inicialmente llegan molestos o preocupados por el incremento, cuando se sientan con nosotros, revisamos el caso y se les explica detalladamente cómo se calculó el avalúo, terminan comprendiendo mejor la situación.

Por ejemplo, tuvimos el caso de una persona muy molesta porque sentía que el cobro era exagerado.


Pero cuando revisamos el sistema encontramos que tenía aproximadamente 196 metros cuadrados construidos que anteriormente no estaban registrados.

Cuando se le mostró esa información y se le explicó que el cobro correspondía a construcciones por las que antes no tributaba, logró entender el motivo del incremento.

Y eso es precisamente lo que hemos visto: cuando se les explica con calma, cuando se les muestran los datos y se revisa caso por caso, la mayoría de las personas logran comprender mejor la situación.

Claro, eso no significa que todos queden felices, porque entendemos que sigue siendo un impacto económico importante.

Pero también estamos atendiendo los casos donde sí encontramos posibles injusticias o inconsistencias, precisamente para poder corregirlos.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Y por eso esperamos que en la próxima facturación muchos de estos casos ya estén subsanados.

Actualmente estamos trabajando en las pruebas de liquidación con todos los límites y alivios definidos.

La próxima semana vamos a realizar una revisión exhaustiva de esas liquidaciones para verificar que todo esté correctamente aplicado.

Y, si todo sale bien, esperamos que la nueva facturación esté lista aproximadamente para el primero de junio.

INTERVIENE EL CONCEJAL GUSTAVO ALONSO HINCAPIÉ JARAMILLO, Y DICE... También quiero referirme al tema de la legalidad y a la preocupación que planteaba el personero frente al decreto mediante el cual se adoptaría esta decisión.

Me parece muy importante reforzar jurídicamente ese procedimiento, porque claramente existe la preocupación de que, si no queda suficientemente sustentado, más adelante pueda presentarse una demanda o incluso la nulidad del decreto.

Y ahí sí tendríamos un problema bastante complejo, tanto para la administración municipal como para los contribuyentes.


Por eso considero fundamental que cualquier alivio tributario, limitación o medida relacionada con la aplicación de la actualización catastral quede jurídicamente muy bien soportada, con conceptos claros y con plena seguridad normativa.

INTERVIENE ADRIANA MESA URIBE – SECRETARIA DE HACIENDA, SALUDA Y DICE... Y quiero también darles tranquilidad a todos ustedes frente a ese tema jurídico.

Esta decisión no se tomó de manera improvisada. De hecho, hemos revisado experiencias de varios municipios del departamento que están implementando medidas similares, basados en el parágrafo transitorio que quedó establecido dentro del Estatuto Tributario.

Precisamente por eso hemos venido trabajando este tema con mucho cuidado desde el punto de vista legal.

El equipo jurídico ya está revisando detalladamente el alcance del decreto y ayer mismo se adelantó una revisión importante sobre ese tema.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Sin embargo, y entendiendo las preocupaciones que hoy se han planteado, también vamos a elevar la consulta correspondiente para tener una mayor claridad jurídica y reforzar aún más el sustento legal de la decisión.

La idea es actuar con total responsabilidad y garantizar que cualquier medida que adopte la administración tenga plena seguridad jurídica, tanto para proteger al municipio como para darle tranquilidad a los contribuyentes.

INTERVIENE LA VICEPRESIDENTA I MARTA IDALI MUÑOZ MESA, SALUDA Y DICE... ¿Podrías aclararme una inquietud sobre los recibos que fueron liquidados inicialmente cuando empezó el proceso de entrega?

He visto que muchas personas comenzaron a pagar con normalidad al recibir sus facturas, y de hecho un porcentaje importante de la población ya cumplió con ese pago.

Sin embargo, la pregunta es: ¿qué va a pasar con aquellas personas que, aun teniendo dificultades con los nuevos valores, decidieron pagar?

¿Habrá algún mecanismo de revisión, ajuste o compensación en caso de que posteriormente se determinen inconsistencias o correcciones en la liquidación?


Lo planteo porque es importante dar claridad a la comunidad sobre estos casos, especialmente para quienes ya cumplieron con su obligación tributaria en medio de estas dudas.

INTERVIENE ADRIANA MESA URIBE – SECRETARIA DE HACIENDA, SALUDA Y DICE... En muchos casos, incluso, puedo decir que probablemente también se presentaron errores de facturación en contra del municipio, es decir, situaciones en las que algunos contribuyentes terminaron pagando valores que no necesariamente estaban ajustados a la aplicación de los límites establecidos.

Frente a eso, es importante aclarar que las personas que ya hayan cancelado su impuesto y que, por aplicación de los topes o ajustes, tengan derecho a un beneficio o reducción, no pierden ese dinero.

En esos casos, el sistema reconoce automáticamente un saldo a favor en la liquidación correspondiente, el cual queda registrado para el contribuyente y puede ser aplicado en futuras facturaciones.

Precisamente por eso es tan importante, como lo mencionaba la concejala Valeria, que este procedimiento quede claramente establecido por escrito, para dar total seguridad jurídica y tranquilidad a la comunidad.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

La idea es que esos saldos no se pierdan ni se desconozcan, sino que queden correctamente incorporados en el sistema y reflejados en la liquidación, de manera automática.

INTERVIENE NESTOR GARCÍA- COORDINADOR AMUNORTE, Y DICE... Para responderle al concejal Gustavo, quisiera explicar cuál es la metodología o el procedimiento que se sigue cuando un contribuyente se acerca a nuestra oficina a presentar una reclamación o a resolver una inquietud.

Inicialmente, lo que hacemos es explicarle a la persona en qué consiste el proceso de actualización catastral, cuál es la ley que lo respalda y por qué se debe realizar este tipo de actualizaciones en los municipios.

Posteriormente, pasamos a revisar los datos del predio, verificando que no existan errores en el área del terreno, en el área de construcción, en el uso del suelo, en la clasificación de la construcción, en el puntaje asignado y en el destino económico.

También revisamos la parte jurídica, como la matrícula inmobiliaria, y que la información del propietario corresponda correctamente, incluyendo datos de identificación.

Si después de esta verificación la información del predio está correcta, pero la persona mantiene inquietudes frente al avalúo, entonces procedemos a darle trámite a la reclamación.


En esos casos se le asigna un radicado, para que el ciudadano pueda hacer seguimiento formal a su solicitud.

Cuando se trata de temas técnicos o económicos relacionados con el avalúo, el caso se traslada a la empresa que realizó el trabajo de valoración catastral, en este caso Amunorte o la Lonja, para que ellos hagan la revisión correspondiente.

Ese es el procedimiento que se está aplicando con todas las personas que llegan a la oficina con inquietudes o reclamaciones.

Por eso, frente a lo que mencionaba el personero sobre una posible mala atención, sinceramente quiero aclarar que nosotros hemos estado atendiendo a los usuarios de manera constante y no hemos evidenciado inconvenientes graves en la atención.

He estado la mayor parte del tiempo en la oficina y, hasta el momento, no he visto situaciones de maltrato o mala atención hacia los usuarios, gracias a Dios.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

No sé de dónde pueda surgir esa percepción, porque lo que hemos hecho es precisamente atender cada caso con el tiempo y la disposición necesaria.

INTERVIENE EL CONCEJAL GUSTAVO ALONSO HINCAPIÉ JARAMILLO, Y DICE... Quiero que me hagan claridad sobre si el procedimiento que van a realizar se va a hacer de manera presencial o si, por el contrario, debe ser enviado a alguna entidad específica.

Y en caso de que deba enviarse, solicito que me indiquen con precisión a qué dependencia o lugar debe remitirse la información.

INTERVIENE NESTOR GARCÍA- COORDINADOR AMUNORTE, Y DICE... Contractualmente, nosotros tenemos una obligación de estar presentes durante los seis meses siguientes a la salida de la facturación, es decir, desde el momento en que inicia el proceso de entrega de los recibos.

Ese es el tiempo que está estipulado dentro del contrato, y durante ese periodo debemos garantizar la atención a los ciudadanos y el acompañamiento en el proceso de reclamaciones y revisión.

La ingeniera Andrea me comentaba que es muy importante dejar evidencia de las visitas de campo, y considero que eso es totalmente válido y necesario.


Durante todo el proceso de socialización de la actualización catastral se realizaron diferentes actividades en el municipio, tanto en la zona urbana como en la zona rural. Se hicieron socializaciones, se entregaron volantes, se difundió información por emisoras, incluso a través de iglesias, y se colocaron avisos en diferentes puntos del territorio.

También se realizaron recorridos por los corregimientos, veredas y barrios del municipio.

Ahora bien, dentro de la metodología catastral existen tres formas de levantamiento de información: el método indirecto, el directo y el colaborativo.

En mi concepto, si en algunos casos no se visitaron todos los predios del municipio, pudo deberse a que en el momento del recorrido el propietario no se encontraba en el predio.

Sin embargo, en la zona urbana, yo personalmente estuve pendiente del proceso, y siempre hubo disposición para regresar a los predios cuando no se encontraba la persona en el momento de la visita.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

En la zona rural el proceso fue más complejo por las distancias y las condiciones del territorio, pero aun así se hicieron recorridos importantes.

En la zona urbana, siempre existió la posibilidad de volver a los predios cuando era necesario, y se hizo el esfuerzo de completar la mayor cobertura posible.

Inclusive, existen evidencias, como fotografías y registros de visitas, que demuestran que se realizaron recorridos en la mayoría de los predios del municipio de Santa Rosa.

Por eso, considero que sí hubo un ejercicio amplio de visita y socialización, aunque siempre es posible que existan casos puntuales donde no se logró el contacto directo en el momento.

Finalmente, mientras se continuaba la intervención, también se estaban abordando otras inquietudes planteadas por los concejales y la comunidad.

INTERVIENE LA CONCEJAL VALERIA RAMÍREZ ROLDÁN, Y DICE... Hoy quiero dejar una claridad general frente a este tipo de situaciones, no solo en este proceso sino en cualquier actuación administrativa o de gestión catastral.


En general, los ciudadanos deben ser atendidos de manera inmediata por los funcionarios, y en ese sentido he venido recibiendo diariamente múltiples casos, incluso alrededor de 40 o 50 personas al día, con diferentes tipos de dificultades relacionadas con la gestión catastral.

También quiero dejar constancia de algo importante: cuando los ciudadanos me manifiestan que reciben ciertas respuestas, es porque esas respuestas efectivamente se están dando en la atención. No es algo aislado ni individual, sino una percepción que se repite en varios casos, y por eso considero necesario revisarlo.

Por otro lado, quiero hacer una solicitud respetuosa: me gustaría que se me compartan los informes de los contratistas, los diarios de campo y los registros de las actividades realizadas.

Hasta el momento, no he recibido de manera formal esa información, y considero que es fundamental para poder hacer seguimiento real al proceso.

Por ejemplo, hay casos específicos que me han mencionado, como una jornada en la que se realizaba trabajo en un sector con participación de una Junta de Acción

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Comunal, donde supuestamente el equipo de Amunorte estaba haciendo el levantamiento en campo.

Sin embargo, posteriormente algunas personas manifestaron que no fueron visitadas en sus viviendas, a pesar de que el equipo estuvo en el sector.

Yo mismo revisé ese caso en su momento y se informó que se iba a verificar, pero hasta ahora no cuento con una respuesta concreta sobre esa situación específica.

Y así como ese caso, pueden existir muchos otros similares.

Por eso considero necesario contar con los informes de gestión, los productos entregados y los soportes técnicos que fueron presentados incluso a la Gobernación para su revisión.

Porque esto no puede quedarse solo en la ejecución del contrato sin un seguimiento claro y verificable de lo que realmente ocurrió en territorio.

INTERVIENE NESTOR GARCÍA- COORDINADOR AMUNORTE, Y DICE... Se ha mencionado como algo extraño que en el municipio no exista un predio clasificado como industrial. Frente a eso, considero importante revisarlo con mayor detalle y posteriormente entregar una información concreta y verificable.


Yo mismo voy a hacer la revisión correspondiente, y una vez tenga los datos claros, les compartiré la información de manera precisa.

Lo importante es que esto se maneje con tranquilidad y con base en la información oficial, sin generar interpretaciones equivocadas.

Si efectivamente existe o no existe un predio industrial en el municipio, debe poder verificarse técnicamente y no basarse únicamente en percepciones.

Por eso, lo correcto es revisar la base de datos y luego dar una respuesta clara a la comunidad.

INTERVIENE VALENTINA DIAZ- INGENIERA LONJA, Y DICE... Como lo expliqué anteriormente, una de las variables más importantes en la determinación de las zonas es la variable normativa. En este caso se tienen en cuenta normas como la Ley Segunda, el SINAP (Sistema Nacional de Áreas Protegidas) y otras disposiciones ambientales que tienen prevalencia sobre cualquier otra variable.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

En el caso de Santa Rosa, se puede evidenciar en la presentación que las zonas verdes, bosques y áreas de protección ambiental fueron identificadas y tienen los valores más bajos dentro del municipio, precisamente por su condición de conservación. Es decir, estos elementos sí fueron tenidos en cuenta dentro del proceso de zonificación.

Otra cosa importante es que las variables sociales no hacen parte directa de este tipo de estudios, ya que son estudios masivos que se rigen por metodologías y manuales técnicos establecidos a nivel nacional. Por eso se desarrollan bajo la normativa vigente del catastro multipropósito.

Esto puede implicar que, aunque se siga la metodología establecida, puedan presentarse algunos márgenes de error en la aplicación de la información, pero el estudio como tal se realizó conforme a la norma técnica.

También quiero aclarar algo que se mencionó: "no todos los techos son casas". Esto es importante porque dentro de la metodología se tienen en cuenta diferentes tipos de construcciones, no solamente viviendas, sino también galpones, establos, bodegas y demás estructuras productivas.

En ese sentido, el levantamiento de información física lo realizaron los equipos técnicos encargados, quienes incluso registraron la información en plataformas como el SGF, donde se detalla cada predio, sus construcciones, el tipo de uso, su clasificación, puntaje y características específicas.


Es decir, la información sí está desagregada predio a predio, tanto en el sector urbano como en el rural.

Frente a los criterios de valoración, nos regimos por la Resolución 620 de 2008, que establece las metodologías para la determinación de avalúos catastrales. Principalmente se utiliza la metodología de comparación de mercado, aunque también pueden aplicarse otras dependiendo del tipo de predio y la zona.

También es importante aclarar que no todos los sectores del municipio se tratan igual. Santa Rosa no es homogénea, y por eso se establecen diferentes zonas económicas con valores distintos.

Por ejemplo, la razón por la cual se presentó información rural en metros cuadrados responde a una directriz metodológica para homogeneizar la información.

En algunas zonas rurales, como parcelaciones específicas, se manejan valores más altos por metro cuadrado, que pueden llegar a cifras significativas. Sin embargo,

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

esos valores corresponden a realidades puntuales de cada zona y no se pueden generalizar para todo el municipio.

También es importante aclarar el tema de las vías de acceso. En la metodología, las vías pavimentadas en el sector rural solo se consideran como factor diferenciador en los predios que tienen acceso directo a corredores principales, como la vía central del municipio o la vía Entre Ríos. El resto de vías se clasifican como terciarias o sin pavimentar, lo cual también influye en la valoración.

En conclusión, cada valor asignado corresponde a una realidad específica de cada zona, basada en criterios técnicos, normativos y metodológicos establecidos a nivel nacional.

INTERVIENE LA CONCEJAL VALERIA RAMÍREZ ROLDÁN, Y DICE... No es correcto afirmar que se hayan construido o "inventado" datos respecto a las condiciones de vida o a la caracterización del territorio. La información que se utilizó proviene de fuentes técnicas y metodologías establecidas, con base en levantamientos de campo y registros oficiales.

INTERVIENE VALENTINA DIAZ- INGENIERA LONJA, Y DICE... Muchas veces las variables no se ponderan de manera suficientemente diferenciada dentro de una misma zona, y eso puede generar inconsistencias en los resultados.


Por ejemplo, si en una misma manzana la mayoría de los predios cuentan con vía pavimentada y solo algunos no la tienen, surge la pregunta de cómo se están incorporando esas diferencias dentro del modelo de valoración.

Porque si no se hace una adecuada diferenciación entre esos factores, se pueden terminar asignando valores que no reflejan completamente la realidad específica de cada predio.

INTERVIENE EL CONCEJAL ORLEY ENRIQUE ROJAS MIRA, Y DICE... Quiero dejar una observación frente a la realidad del territorio en Santa Rosa.

Existen sectores que no cuentan con vías pavimentadas y presentan condiciones de infraestructura muy distintas entre unas zonas y otras. Incluso dentro del mismo municipio hay veredas y sectores con diferencias importantes en acceso, servicios y condiciones del entorno.

Por eso es importante tener en cuenta que el municipio no es homogéneo, y que estas diferencias deben reflejarse adecuadamente en los análisis y valoraciones que se realicen.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

También se han identificado casos de matrículas inmobiliarias y predios que podrían requerir revisión, especialmente en zonas rurales donde las condiciones son muy heterogéneas.

En algunos casos, se evidencian diferencias importantes en el valor por hectárea entre zonas que no necesariamente tienen las mismas condiciones de acceso, distancia o desarrollo.

Por eso considero importante que este tipo de observaciones se revisen con el equipo técnico y con las instancias responsables, ya que el municipio no es homogéneo y presenta realidades muy distintas entre sus zonas.

En ese sentido, sería importante evaluar si algunos valores o clasificaciones deben revisarse nuevamente para asegurar mayor coherencia con la realidad del territorio.

INTERVIENE VALENTINA DIAZ- INGENIERA LONJA, Y DICE... Quiero continuar con lo que se venía explicando frente a los casos específicos que se han venido identificando en el proceso.

Es claro que en el ejercicio de revisión pueden aparecer errores puntuales, donde algunos predios no correspondan exactamente con las características que se identificaron de manera masiva en el estudio.

Para eso precisamente existe el proceso de atención a reclamaciones.


En estos casos, lo que se hace es revisar la situación directamente con el propietario del predio, verificando que la información registrada corresponda realmente con las características físicas, jurídicas y económicas del inmueble.

Si se identifica que no hay correspondencia entre la información y la realidad del predio, el caso se envía inmediatamente a revisión del avalúo.

En cambio, si la información está correctamente registrada y corresponde a las características de la zona, el hecho de que exista inconformidad con el incremento del valor no implica automáticamente que el avalúo deba modificarse.

En esos casos, es necesario que la reclamación esté sustentada técnicamente y que se demuestre la existencia de una inconsistencia en la información del predio.

Por eso, en algunos casos se recomienda que se adjunten soportes adicionales, incluso avalúos comerciales, para complementar el análisis técnico.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Sin embargo, esto no significa que sea un requisito obligatorio en todos los casos, sino un elemento de apoyo para la revisión.

También quiero aclarar que ya se ha hecho presencia en el municipio desde el mes de abril en el proceso de atención a reclamaciones.

Durante ese tiempo se han realizado jornadas periódicas, aproximadamente cuatro días al mes, con presencia directa del equipo técnico.

En esta última jornada también estuve presente, y desde ese momento se han venido radicando varias reclamaciones de los usuarios para su respectiva revisión.

INTERVIENE EL CONCEJAL GUSTAVO ALONSO HINCAPIÉ JARAMILLO, Y DICE... Quiero que digas como tiene que venir un ciudadano hacer el reclamo.

INTERVIENE VALENTINA DIAZ- INGENIERA LONJA, Y DICE... Quiero aclarar también el tema del manejo de la información y del procedimiento cuando el propietario del predio presenta una reclamación.


Es importante señalar que no se puede entregar información privada del predio a una persona diferente al propietario, salvo que exista una autorización formal mediante poder debidamente firmado por el propietario y acompañado de la copia del documento de identidad. En esos casos, sí se puede realizar la revisión correspondiente.

Cuando se presenta la reclamación, lo primero que se revisa es si el avalúo fue liquidado correctamente o si existe alguna inconsistencia, teniendo en cuenta que el avalúo está directamente relacionado con aspectos físicos del predio.

Por ejemplo, si el predio tiene un área mal registrada, evidentemente eso va a afectar el resultado del avalúo. De igual forma, si una construcción fue mal clasificada o mal calificada, ese es otro de los casos que se revisan con frecuencia.

Ayer, por ejemplo, atendimos un caso de un usuario que tenía dos construcciones registradas correctamente y una tercera que no correspondía adecuadamente en la calificación. Al revisar el caso, se evidenció que existía una diferencia significativa en el avalúo, lo cual podía explicarse por ese error en la clasificación.

Cuando se identifican este tipo de inconsistencias en los aspectos físicos, se procede a realizar la corrección correspondiente, ya que cualquier error en estos componentes afecta directamente el avalúo final.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Aunque mi función principal está relacionada con la parte económica del proceso, también verifico que los aspectos físicos estén acordes, porque ambos componentes están directamente relacionados.

Si el error se encuentra en la parte física, el caso se remite al componente físico para su corrección. Y si el problema está relacionado con aspectos económicos, por ejemplo en la clasificación del destino del inmueble o en la normativa aplicada, también se remite para su respectiva revisión.

Por ejemplo, puede haber casos donde un predio esté ubicado en una zona que no corresponde a áreas de protección, pero figure con una restricción normativa que no aplica, o viceversa. En esos casos se revisa el componente normativo y económico de manera integral.

Si no se encuentra error ni en el componente físico ni en el normativo, pero el ciudadano mantiene la inconformidad, el caso igualmente se recibe y se radica para su estudio.

Sin embargo, en esos casos es recomendable que el contribuyente adjunte un avalúo comercial particular como soporte, el cual debe cumplir con los requisitos legales correspondientes, es decir, debe ser elaborado por un evaluador debidamente inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores.


No se trata de cualquier documento informal, sino de un avalúo técnico que cumpla con la normatividad vigente.

INTERVIENE EL CONCEJAL JAIME ALBERTO MESA RESTREPO, Y DICE...
 Quisiera hacer una claridad y una solicitud concreta frente a la atención presencial.

Se nos ha informado que ha habido presencia en el municipio en diferentes jornadas, pero considero que no debería manejarse de manera general o indefinida, sino con una agenda clara y específica.

Cuando se me dice que ya hubo atención en abril o que se volverá a atender "dentro de algunos días", eso no resulta suficiente para la comunidad, especialmente teniendo en cuenta la magnitud de las inconformidades que hoy existen frente a los avalúos.

En este momento el problema no es menor, y por eso considero que se requiere una programación clara de atención.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Quisiera que hoy se nos informe qué días específicos la Lonja va a estar presente en el municipio para atender directamente las reclamaciones, teniendo en cuenta además que a partir del primero de junio se va a iniciar una nueva liquidación o facturación.

La comunidad necesita certeza y organización frente a estos espacios de atención, porque actualmente lo que se percibe es incertidumbre y falta de claridad en las agendas.

Por eso solicito que se establezca y se comunique de manera precisa el cronograma de presencia de la Lonja en el municipio, con el fin de garantizar una atención adecuada a los contribuyentes y evitar que los casos se sigan acumulando.

INTERVIENE VALENTINA DIAZ- INGENIERA LONJA, Y DICE... Quiero aclarar que nosotros tenemos establecido un esquema de permanencia en el municipio de aproximadamente cuatro días al mes durante este periodo de atención.

Sin embargo, esto no significa que las reclamaciones dejen de recibirse cuando no estamos presentes en el municipio.

Las reclamaciones se siguen recibiendo de manera continua a través de la oficina y del sistema de radicación, tanto en el componente físico como en el componente económico del avalúo.


Es decir, si un ciudadano tiene una inconformidad frente al avalúo, puede acercarse en cualquier momento y su reclamación será recibida y radicada, aunque no estemos físicamente en el municipio en ese momento.

Lo que sí facilita nuestra presencia es poder brindar una explicación más amplia y detallada al usuario, con mayor soporte técnico, sobre cómo se realizó el avalúo y qué factores se tuvieron en cuenta.

Pero en ningún caso la ausencia del equipo significa que no se puedan recibir o tramitar reclamaciones. Estas siempre quedan radicadas y entran al proceso correspondiente para su revisión.

INTERVIENE NESTOR GARCÍA- COORDINADOR AMUNORTE, Y DICE... Quiero aclarar el procedimiento que seguimos frente a las quejas o peticiones relacionadas con la revisión del avalúo.

Inicialmente, cuando un ciudadano presenta una inconformidad, recibimos la solicitud, tomamos los datos correspondientes y le asignamos un número de radicado. Con este radicado, la persona puede hacer seguimiento al trámite.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

De manera simultánea, el caso se registra en la plataforma, donde también queda disponible para la empresa encargada de la elaboración del avalúo, para que pueda revisarlo, analizarlo y emitir la respuesta correspondiente.

El tiempo establecido para dar respuesta a estas solicitudes es de quince (15) días hábiles, conforme a los procedimientos definidos.

En ese sentido, el proceso queda claramente estructurado: la reclamación se recibe, se radica y se traslada a la entidad responsable para su revisión y respuesta dentro del término establecido.

Sin embargo, es importante señalar que cuando el equipo está presente en el municipio, el proceso se facilita, ya que se puede brindar una explicación más directa y detallada al ciudadano sobre el avalúo y las razones técnicas detrás del mismo, lo que ayuda a resolver mejor las inquietudes en el momento.

INTERVIENE VALENTINA DIAZ- INGENIERA LONJA, Y DICE... Posteriormente, se realiza la verificación caso por caso y, con base en esa revisión, se tramita la reclamación correspondiente.

Dentro de los términos establecidos, lo que le llegará al ciudadano es un oficio con la respuesta a su solicitud, en el que se informa el resultado de la revisión del avalúo.


En ese sentido, la pregunta específica es si el tiempo de respuesta es de una o dos semanas antes de la emisión del oficio, o cuál es el término exacto que se está manejando dentro del procedimiento.

INTERVIENE EL PRESIDENTE CARLOS ARTURO GÓMEZ PRECIADO, SALUDA Y DICE... Quiero hacer una pregunta frente a la forma en que se están clasificando las construcciones dentro del avalúo.

No es lo mismo el techo de una vivienda que el de otras estructuras como un invernadero o una construcción de uso productivo. En ese sentido, quisiera saber si dentro de la metodología se está haciendo alguna diferenciación entre este tipo de construcciones.

Por ejemplo, en el caso de los predios rurales, donde existen diferentes tipos de edificaciones, quisiera confirmar si se están teniendo en cuenta esas diferencias de uso y de características físicas al momento de la valoración.

Lo planteo porque, como lo mencionaba anteriormente, no todas las construcciones tienen el mismo propósito ni impacto en el avalúo del predio.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

INTERVIENE VALENTINA DIAZ- INGENIERA LONJA, Y DICE... Quisiera aclarar cómo se realiza el levantamiento de la información de las construcciones, ya que este es un componente clave del proceso.

En ese sentido, quisiera saber quién es el encargado de realizar ese levantamiento en campo y cómo se garantiza la calidad de esa información.

Lo menciono porque este proceso es fundamental para la determinación del avalúo, y cualquier error en el registro de las construcciones puede afectar directamente el resultado final del predio.

Por eso es importante tener claridad sobre el equipo responsable y la metodología que se está utilizando para ese levantamiento.

INTERVIENE FABIO NELSON VELÁSQUEZ – TÉCNICO CATASTRO, Y DICE... Quiero hacer una aclaración en relación con el proceso de avalúo masivo y la forma en que se realiza la verificación de la información del territorio.


Cuando se hace este tipo de avalúo, se requiere analizar el terreno en su totalidad, incluyendo los diferentes usos del suelo y los tipos de cultivos que puedan existir. Generalmente, se parte de una información previa desde oficina, pero esta debe ser corroborada en campo.

Sin embargo, cuando se realiza la visita al terreno, no siempre es posible observar todos los detalles de manera completa, debido a las condiciones del predio o su extensión. Por eso, se apoyan en herramientas tecnológicas que permiten tener una visión más amplia del territorio.

Es importante aclarar que el uso de estas herramientas no significa que se esté calificando directamente la construcción desde la imagen o la vista general. La calificación de las construcciones se realiza bajo parámetros técnicos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), donde se evalúan aspectos como materiales, acabados y condiciones de la edificación.

Por ejemplo, se tienen en cuenta elementos como el tipo de piso, si es en baldosa común, mármol u otros materiales, ya que cada uno tiene una clasificación y una valoración específica dentro de la metodología.

En conclusión, el proceso combina la información de campo con herramientas tecnológicas y criterios técnicos estandarizados, para lograr una valoración más precisa del territorio y de las construcciones.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

INTERVIENE EL PRESIDENTE CARLOS ARTURO GÓMEZ PRECIADO, Y DICE... En redes sociales preguntan qué es un "barrido predial".

INTERVIENE FABIO NELSON VELÁSQUEZ – TÉCNICO CATASTRO, Y DICE... El barrido predial es el proceso mediante el cual se realiza la identificación, medición y actualización de la información de cada uno de los predios de un territorio, tanto en la zona urbana como en la zona rural, conforme a la metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

En este proceso se identifican los linderos del lote de terreno; en la zona urbana se determinan aspectos como el frente y el fondo, y en la zona rural se apoya en herramientas de fotointerpretación y trabajo de campo para establecer los límites prediales con base en la información disponible y la suministrada por los propietarios.

De igual manera, se realiza la medición de las construcciones existentes y la caracterización de las mismas. Esto incluye la identificación del tipo de construcción, su uso y sus características físicas.

En cuanto a las construcciones, también se evalúan elementos como la cubierta o techo, ya que dependiendo del material (por ejemplo, teja de barro, teja metálica o placa en concreto), se asigna una calificación dentro de la metodología técnica establecida.


Toda esta información queda registrada en la identificación física del predio dentro del sistema catastral oficial, con el fin de asegurar una caracterización completa y actualizada del territorio.

5. Propositiones y varios

INTERVIENE EL CONCEJAL JAIME ALBERTO MESA RESTREPO, Y DICE... Considero importante hacer un llamado claro a la comunidad, desde la Junta Directiva y desde nosotros como concejales.

En el municipio de Santa Rosa de Osos se debe informar de manera amplia y masiva que, a partir del primero de junio, los ciudadanos deben acercarse nuevamente a realizar la liquidación de su impuesto predial y, de ser necesario, presentar las respectivas reclamaciones.

Es fundamental hacer énfasis en esta información por los diferentes medios de comunicación, para que toda la comunidad esté enterada del proceso de atención y de la nueva etapa de liquidación.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Asimismo, se debe aclarar que la administración estará en proceso de atención y revisión de casos, y que los ciudadanos deben acudir a verificar su liquidación y presentar sus reclamaciones en caso de inconformidad.

INTERVIENE EL CONCEJAL ORLEY ENRIQUE ROJAS MIRA, Y DICE... Considero que con esta sesión queda en evidencia una preocupación general frente a la forma en que se centralizan muchos procesos en el país.

En distintos casos, ya sea en la recolección de información, en los procesos de transición, en las actualizaciones o incluso en los datos del DANE, se percibe que los resultados no siempre reflejan adecuadamente la realidad de los territorios. Esto ha generado la sensación de que muchos de estos procesos están mal diseñados o no se ajustan a la diversidad de los municipios.

Los territorios en Colombia son muy diversos, y en muchos casos las metodologías nacionales no logran capturar esas diferencias, lo que termina generando dificultades en su aplicación.

También considero importante que, más allá de las diferencias de opinión, se fortalezca la pedagogía con la comunidad. Es necesario explicar de manera clara estos procesos, para evitar confusiones y desinformación.


En ese sentido, sería pertinente que desde la administración municipal y el área de comunicaciones se generen piezas informativas sencillas y claras, que permitan a la ciudadanía comprender mejor el proceso de actualización catastral.

Asimismo, sería importante contar con el apoyo de los equipos técnicos y contratistas para aportar insumos que faciliten la socialización de la información con la comunidad.

INTERVIENE LA CONCEJAL LILIA DEL CARMEN ÁLVAREZ LOPERA, SALUDA Y DICE... Después de escuchar a mis compañeros y a cada uno de los que intervinieron en esta sesión, puedo expresar que nos queda una sensación de inconformidad frente al avalúo catastral.

Si nosotros, como concejales, nos sentimos inconformes, es evidente que la comunidad también lo está, y eso nos lleva a cuestionar cómo está quedando realmente nuestro municipio con este proceso.

Quisiera solicitar respetuosamente a los encargados de la actualización catastral que revisen nuevamente esta situación y que puedan traernos resultados más claros y más favorables para la comunidad.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Porque al final, ustedes cumplen su contrato, reciben su remuneración y regresan a sus lugares de origen, pero quienes nos quedamos con las consecuencias somos nosotros como administración municipal y como Concejo, junto con toda la ciudadanía, que debe asumir los efectos de esta actualización.

Hoy sentimos que se genera un impacto importante en la economía del municipio, donde se percibe que el que menos tiene queda en mayor dificultad y que se amplían las desigualdades existentes.
 Por eso insisto en que este proceso debe revisarse con detenimiento y buscarse alternativas que permitan una mayor equidad.

También quiero manifestar una inquietud adicional, y es la atención a los ciudadanos en el proceso de reclamaciones.

Considero muy importante que exista una persona o un equipo que oriente adecuadamente al campesino y al ciudadano en la elaboración de su reclamación, ya que muchas personas no tienen el conocimiento técnico suficiente para realizar este trámite.

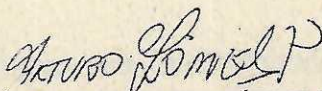
En muchos casos, los ciudadanos llegan únicamente con su inconformidad, y es necesario que haya acompañamiento para la correcta radicación de los documentos y la orientación del proceso.

Estos interrogantes e inquietudes no son solo míos, sino que también los comparte el Concejo Municipal en pleno y, por ende, la comunidad del municipio.

INTERVIENE FABIO NELSON VELÁSQUEZ – TÉCNICO CATASTRO, Y DICE...

No siendo otro el objeto de esta reunión se da por terminada a las 7:45 p.m. el 13 de mayo de 2026.

Esta acta es firmada por quienes en ella intervienen.


CARLOS ARTURO GÓMEZ PRECIADO
 Presidente Concejo Municipal


PAULINA RODRÍGUEZ ARBOLEDA
 Secretaria General Concejo Municipal

Elaboró: Yesica Vanegas Torres – Secretaria Auxiliar