

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

Acta No:	Fecha: dd/mm/aa			Hora	Lugar
054	29	AGOSTO	2025	2:18 p.m.	Recinto Concejo Municipal.

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

**CONVOCA:** Presidente del Concejo Municipal  
**OBJETO DE LA REUNIÓN:** Catastro Departamental, Hacienda Departamental, Coordinador Actualización Catastral, Valor +, Amunorte, La Lonja Cundinamarca, Control Territorial Municipal, Secretaría de Planeación y Prospectiva 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 Catastro Departamental, Hacienda Departamental, Coordinador Actualización Catastral, Valor +, Amunorte, La Lonja Cundinamarca, Control Territorial Municipal, Secretaría de Planeación y Prospectiva Municipal 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 JOHN JAIME
3. GÓMEZ PRECIADO CARLOS ARTURO
4. HINCAPIÉ JARAMILLO GUSTAVO ALONSO
5. JARAMILLO MEDINA GERMÁN DARÍO
6. MESA RESTREPO JAIME ALBERTO
7. MONSALVE MIRA LEÓN DARÍO
8. MUÑOZ MESA MARTA IDALI
9. RAMÍREZ ROLDÁN VALERIA
10. ROJAS MIRA ORLEY ENRIQUE
11. ROLDÁN RAMÍREZ DANIEL ARTURO



Concejo Municipal  
Santa Rosa de Osos

FORMATO  
ACTA DE REUNION

CÓDIGO  
F-CM-015

VERSIÓN

00

FECHA  
30/08/2016

12. TABORDA GÓMEZ JHOAN FERNANDO

NOTA 1: La concejal Amaya Molina Luz María no asistió a la sesión.

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

2. Oración

La oración la realizó el concejal Álvarez Lopera John Jaime.

3. Lectura y aprobación del orden del día.

INTERVIENE PAULINA RODRÍGUEZ ARBOLEDA – SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL Y DICE... se somete a votación la aprobación del orden del día.

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

El orden del día ha sido aprobado por 12 concejales.

4. Intervención de la Secretaría de salud e intervención de los concejales

INTERVIENEN LUIS FERNANDO GARCÍA ESTUPIÑÁN – COORDINADOR ACTUALIZACIÓN CATASTRAL, ANDRÉS EMILIO LODOÑO SÁNCHEZ – DIRECTOR AMUNORTE, - YESÓN FERNANDO MIRANDA – GERENTE DE CATASTRO DEPARTAMENTAL, MARIO CESAR COLONIA – COORDINADOR BARRIDO PREDIAL VALOR +, NESTOR GARCIA - APOYO A LA GERENCIA DE CATASTRO DEPARTAMENTAL, INGENIERA CAROLINA – SECRTEARÍA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL, Y SALUDAN... Proporcionaron respuestas detalladas al cuestionario mediante una presentación en PowerPoint, que consta de 67 diapositivas. Esta presentación se encuentra anexada al acta y disponible en el archivo digital del Concejo Municipal de Santa Rosa de Osos.

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

INTERVIENE EL CONCEJAL ORLEY ENRIQUE ROJAS MIRA, SALUDA Y DICE... Reconozco que se trata de una información de carácter técnico, pero considero que es nuestro deber conocerla y comprenderla, más aún teniendo en cuenta la responsabilidad que recae tanto en ustedes como en nosotros frente al proceso de actualización catastral. Durante la exposición se aclararon algunas inquietudes; no obstante, considero pertinente profundizar en algunos aspectos.

Tuve la oportunidad de participar en el período 2012–2015, cuando se realizó la actualización catastral urbana, y debo señalar que en ese momento se presentaron numerosos reclamos. Recuerdo que se nos realizaron simulaciones relacionadas con los milajes; por ejemplo, se tomó como referencia una factura por valor de \$125.000, y se nos indicó que el incremento máximo sería hasta \$300.000. Sin embargo, posteriormente la realidad fue muy distinta, ya que en algunos casos el valor llegó casi a \$600.000, situación que se presentó de manera generalizada.

Somos conscientes de la problemática existente en la zona rural del municipio. Sabemos que, en muchos casos, los avalúos catastrales se encuentran muy por debajo de los valores comerciales; sin embargo, también debemos tener en cuenta que existen zonas frente a las cuales se debe tener un cuidado especial. Cuando ustedes explicaban la forma en que se caracterizaron los predios, especialmente aquellos con altas pendientes y otras condiciones particulares, ello genera cierta tranquilidad. No obstante, me surge la inquietud de saber si este análisis se realizó de manera zonificada o predio por predio, teniendo en cuenta que Santa Rosa de Osos es un territorio muy cambiante, donde un predio puede ser plano y el contiguo presentar condiciones totalmente diferentes.

Adicionalmente, cuando se refieren a la metodología de mercado comercial, me gustaría que nos la explicaran con mayor detalle, de manera más clara y pedagógica. Sería importante conocer, por ejemplo, qué se hizo específicamente en una vereda determinada, cuáles fueron los pasos seguidos y cómo se desarrolló el estudio. Asimismo, solicito que nos precisen cuáles fueron las fuentes de transacción utilizadas, si se apoyaron en información de notarías u otras fuentes, y de qué manera se validaron esos datos.

Lo anterior lo expongo porque, en procesos anteriores, se presentaron situaciones complejas: por un lado, personas a quienes se les subvaloraron sus predios y, por otro, quienes, al creer que se trataba de una compra, inflaron de manera desproporcionada los valores durante los estudios de mercado, lo cual generó múltiples inconvenientes.

Por ello, solicito de manera respetuosa al personal de Catastro Municipal y, en general, a la Administración Municipal, que este proceso se maneje con especial cuidado, ya que, de no ser así, a comienzos del próximo año podríamos enfrentar filas interminables de ciudadanos inconformes.

INTERVIENE EL CONCEJAL GUSTAVO ALONSO HINCAPIÉ JARAMILLO, SALUDA Y DICE... Quisiera iniciar resaltando un mensaje que considero fundamental: estamos apostándole a las metas de autonomía territorial y autonomía fiscal, así como a las estrategias de gobernanza, las cuales resultan muy interesantes dentro de la visión que tiene la Gobernación. El proceso que se viene adelantando en torno a la autonomía fiscal, impulsado por el señor Gobernador, es un tema de gran

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

importancia para todos los municipios, especialmente en lo relacionado con su independencia, más aún frente a la situación presupuestal actual y al abandono estatal que en muchos casos se percibe.

Dentro de este contexto, surgen preguntas de carácter estratégico, técnico y operativo. Sin embargo, debo reconocer que, a lo largo de la exposición que se nos ha presentado, muchas de estas inquietudes han sido resueltas de manera clara. No obstante, ante la magnitud de la información recibida, considero importante indagar inicialmente sobre cómo se asegura la calidad de los datos y cómo se garantiza la transparencia de los procesos.

Para nosotros, como Corporación Concejo Municipal, este es un tema de especial relevancia, pues al final del proceso somos quienes debemos asumir algunos de los momentos más complejos. Como bien se dice, del dicho al hecho hay un trecho bastante grande. Una cosa es manifestar que estamos de acuerdo y que todo se ve bien en el discurso, y otra muy distinta es el momento en que se empiece a cobrar. Ese es, sin duda, el punto más sensible.

Uno de los trabajos más importantes que tiene esta Corporación es el Estatuto Tributario, el cual aprobamos en este recinto. En ese sentido, debemos asumir con total responsabilidad la tarea que nos compete, ya que no podemos equivocarnos. Debemos prever cómo se manejarán las reclamaciones y cómo se atenderá a quienes no estén de acuerdo con los nuevos avalúos. En este punto, valoro la observación realizada por Néstor, en el sentido de estar atentos y actuar con antelación, definiendo claramente en qué momento la ciudadanía tendrá conocimiento del proceso y cómo se resolverán las inconformidades que puedan surgir.

Para nosotros, como Corporación, es fundamental contar con el acompañamiento de la Gobernación y de la Gerencia de Catastro, ya que no queremos que se presenten situaciones como las ocurridas en otros municipios, donde estos procesos han generado malestar ciudadano e incluso manifestaciones. Este es un tema altamente sensible y debe manejarse con sumo cuidado.

Estuve muy atento a la exposición y considero especialmente interesante el concepto de justicia fiscal, entendido como que quien tiene más, pague más. Este mensaje ya lo habíamos escuchado del señor Gobernador cuando era candidato. En ese sentido, resulta muy importante que quede abierta la posibilidad, a través del Estatuto Tributario, de limitar el incremento máximo, con base en lo liquidado en el año inmediatamente anterior. Si nos preparamos bien y realizamos un trabajo serio y juicioso con el Estatuto Tributario, el cual hace parte de la cadena de valor de la actualización catastral, estoy seguro de que podremos entregar este proceso de manera acertada a la comunidad santarrosana.

Somos conscientes de que será un proceso difícil, y así lo hemos venido conversando con nuestras comunidades, pero también es necesario hacerlo. Es una buena noticia para Santa Rosa de Osos contar con un 21% de lotes nuevos en la zona urbana, lo que evidencia que existen muchos predios que estaban pagando como lotes y hoy corresponden a edificaciones. De igual manera, tener un 14% en precios rurales indica que hay una cantidad importante de predios que no tributaban y que ahora empezarán a hacerlo.

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

Por ello, debemos ser muy cuidadosos. Agradezco el profesionalismo con el que se ha adelantado este proceso, porque así es como debe hacerse. Valoro que hayan estado hoy aquí, ya que el vínculo con esta Corporación es fundamental. No podemos equivocarnos de ninguna manera frente a la comunidad. Debemos hacer las cosas en el momento oportuno, con responsabilidad, entendiendo que el municipio necesita estos recursos, pero evitando que se genere malestar ciudadano, señalamientos o inconformidades en la calle.

Se trata, entonces, de hacer un trabajo serio, de escuchar a quien quiera escuchar, de realizar las invitaciones pertinentes, las mesas de trabajo necesarias y una socialización clara, oportuna y transparente. Debemos ser muy claros con la comunidad sobre lo que estamos haciendo y por qué lo estamos haciendo.

**INTERVIENE EL PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL JAIME ALBERTO MESA RESTREPO, Y DICE...** Comparto plenamente el llamado que se hace a la comunidad y, a partir de los datos presentados, debo manifestar que estos generan una legítima preocupación. De acuerdo con la información suministrada, en el municipio parecería existir un número cercano a 3.000 propiedades nuevas.

En ese orden de ideas, una de mis inquietudes es la siguiente: estos predios nuevos, como tal, entiendo que deben ingresar de manera inmediata al cobro del 100% del valor del avalúo correspondiente. A diferencia de quienes ya venimos pagando por predios debidamente matriculados, y que eventualmente podríamos tener algún tipo de transición o gradualidad, estos predios totalmente nuevos deberían ingresar directamente con el valor pleno.

Según lo expuesto, en la zona urbana se habla de aproximadamente 1.800 predios nuevos, los cuales, entiendo, se encuentran actualmente camuflados bajo una sola matrícula. En la zona rural, por su parte, se mencionan alrededor de 1.167 predios, lo cual representa una cifra menor en comparación con el área urbana. Mi inquietud concreta es si estos cerca de 3.000 predios nuevos efectivamente quedarán registrados bajo matrículas individuales y pasarán a tributar sobre el 100% del avalúo correspondiente.

Adicionalmente, y en relación con la actualización rural, considero muy importante que las correcciones de áreas queden plenamente ajustadas a la realidad. Conozco casos de fincas que, según escrituras de hace 19 años, registraban un área de 4 hectáreas, cuando en realidad corresponden a predios de 18 hectáreas. En estos casos, durante años solo se ha venido pagando el impuesto correspondiente a las 4 hectáreas, a pesar de contar con una extensión mucho mayor.

**INTERVIENE EL CONCEJAL CARLOS ARTURO GÓMEZ PRECIADO, SALUDA Y DICE...** En primer lugar, considero importante expresar un agradecimiento a la Gobernación de Antioquia por la asignación de los recursos necesarios para este proceso, ya que una de las principales problemáticas que teníamos en el municipio era precisamente la falta de recursos. Estos son fundamentales para la contratación de profesionales idóneos y capacitados, como ustedes, que puedan adelantar un trabajo tan complejo y técnico como lo es la actualización catastral, tanto en la zona urbana como en la zona rural, proceso que llevaba muchos años sin realizarse en el municipio.



Concejo Municipal  
Santa Rosa de Osos

FORMATO  
ACTA DE REUNION

CÓDIGO

F-CM-015

VERSIÓN

00

FECHA

30/08/2016

Dentro de mis inquietudes, solicito que se nos amplíe la información relacionada con el porcentaje de incremento que se aplicará. Es importante conocer si este porcentaje irá aumentando cada año, si se aplicará un 60% o un 80% anual, o de qué manera se realizará el escalonamiento. Este aspecto es fundamental, ya que serán preguntas recurrentes por parte de la comunidad, y como Corporación debemos tener total claridad para poder brindar una explicación adecuada.

Asimismo, retomo lo planteado por el Presidente de la Corporación respecto a la existencia de cerca de 3.000 lotes nuevos. Este es un aspecto muy importante para el municipio, ya que al contar con mayores recursos también se incrementan las exigencias hacia el Estado en materia de vías, agua potable y demás servicios básicos. Sin embargo, de la misma manera, es necesario exigirle a la comunidad el cumplimiento con el pago del impuesto predial, dentro de un esquema justo y competitivo.

Debo señalar que, históricamente, las zonas rurales han venido pagando valores muy por debajo de lo que realmente corresponde. Los avalúos catastrales se encuentran significativamente bajos, incluso muy por debajo del 50% del valor real de los predios. En consecuencia, la actualización catastral permitirá que los contribuyentes paguen el impuesto conforme a los valores reales registrados en el catastro, lo cual resulta necesario para fortalecer las finanzas municipales.

INTERVIENE LA CONCEJAL VALERIA RAMÍREZ ROLDAN, SALUDA Y DICE... Mis preguntas están dirigidas específicamente al equipo de La Lonja. Con Néstor hemos tenido ya múltiples espacios de diálogo; incluso, en el mes de mayo le realizamos varios cuestionamientos, y debo decir que siempre ha estado presente en el territorio y disponible para resolver inquietudes. En los momentos en que he tenido dudas, he podido acudir a él de manera directa. Sin embargo, con La Lonja, este es el primer encuentro formal que tenemos en este recinto, y considero importante plantear varios interrogantes.

En primer lugar, quisiera conocer cómo ha sido el proceso de visitas al municipio: si han estado presentes de manera permanente o parcial, cada cuánto tiempo realizan las visitas, quiénes conforman el equipo que viene al territorio y cuánto tiempo permanecen en cada visita. Mi inquietud surge porque una cosa es venir de manera puntual, realizar una visita rápida y retirarse, y otra muy distinta es tener un conocimiento real y profundo del territorio. Me preocupa, especialmente, que no se trate de actualizaciones realizadas únicamente desde el escritorio, ya que el conocimiento del territorio no se limita a identificar barrios o veredas, sino a comprender las dinámicas reales y las particularidades de cada zona. Los avalúos, más allá del componente técnico, dependen en gran medida de esa presencia efectiva en el territorio y de cómo los lineamientos técnicos se aterrizan a la realidad.

En ese mismo sentido, quisiera que nos expliquen cómo se determina la selección de los puntos de muestra. Se nos ha informado que se cuentan con aproximadamente 110 puntos de muestra en la zona rural y 111 en la zona urbana, o cifras similares. Me interesa conocer cómo se seleccionan esos predios, por qué se define esa cantidad específica y si obedece a un porcentaje determinado. Lo pregunto porque estamos hablando de un municipio con una extensión aproximada de 812 km<sup>2</sup> y con 74 veredas, muchas de ellas de gran tamaño y con características muy diversas. En ese contexto,

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

preocupa pensar que se tome prácticamente un predio por vereda, cuando dentro de una misma vereda pueden existir predios con condiciones muy distintas. Por ello, resulta fundamental conocer la metodología que sustenta la toma de estas muestras.

Asimismo, solicito que nos amplíen la información relacionada con las muestras de mercado: cuántas se tomaron por zona, cuál es la incidencia de las ofertas de venta dentro de ese análisis y qué metodología se utiliza para determinar los valores, tanto en el área urbana como en la rural. También me interesa saber cuántas personas han sido contactadas en cada una de estas zonas para la investigación de ofertas de venta y cuánto tiempo se ha destinado específicamente a esta labor.

Otro aspecto que considero relevante es conocer en qué medida influye el avalúo de un predio frente a los predios circundantes. Es decir, si al tomar determinados predios como muestra no se termina valorando únicamente ese predio específico, sino una zona en general, y hasta qué punto los predios realmente responden a las características propias de esa zona o si, por el contrario, presentan condiciones particulares que podrían diferir del entorno.

Finalmente, teniendo en cuenta que con Amunorte hemos avanzado considerablemente en el proceso y que muchas de estas preguntas ya se han abordado en diferentes espacios, quisiera saber, en el caso específico de La Lonja, cuáles son los canales de contacto, dónde se encuentran ubicados, cómo podemos comunicarnos con ustedes y de qué manera podemos canalizar las inquietudes, preguntas o inconvenientes que surjan más adelante durante el desarrollo del proceso.

**INTERVIENE EL CONCEJAL JOHN JAIME ÁLVAREZ LOPERA, SALUDA Y DICE...** Para mí ha quedado muy clara y comprensible la exposición que se nos ha presentado, y considero que se ha brindado información suficiente para tener claridad sobre el proceso. Tenía algunas inquietudes relacionadas con La Lonja; sin embargo, la concejala Valeria se me adelantó en varios de esos puntos, los cuales comparto plenamente, especialmente en lo relacionado con la necesidad de una presencia más real y permanente en el municipio. Mi percepción es que el manejo de los avalúos exige un conocimiento profundo del territorio; aunque puedo estar equivocado, considero que este aspecto es fundamental.

Quiero expresar un agradecimiento especial a la Gobernación por la celebración de este contrato, ya que uno de las grandes limitantes que hemos tenido quienes llevamos varios años en este Concejo ha sido precisamente la falta de recursos financieros para adelantar la actualización catastral. Desde hace aproximadamente 3 períodos se venían esperando este proceso, y el componente económico siempre fue el principal obstáculo.

Es claro que pagar tributos nunca es agradable y que, históricamente, los impuestos han generado inconformidad. A lo largo de la historia de la humanidad, desde el Imperio Griego y el Imperio Romano, los tributos han existido y, en muchos casos, han sido causa de revueltas y manifestaciones. En ese sentido, somos conscientes de que, como Concejo Municipal, hoy nos corresponde asumir un rol complejo y, en ocasiones, impopular, al tener que enfrentar el incremento de este tributo que empezará a regir en el corto plazo.



Concejo Municipal  
Santa Rosa de Osos

FORMATO  
ACTA DE REUNION

CÓDIGO

F-CM-015

VERSIÓN

00

FECHA

30/08/2016

También es necesario que tanto nosotros como la comunidad entremos en un proceso de sensibilización. Este ajuste no solo afecta a unos pocos, sino a todos quienes tenemos algún tipo de propiedad en el municipio. Lo que esperamos, como mínimo, es que este aumento en los tributos se vea reflejado en obras, proyectos de financiación y cofinanciación que beneficien a la comunidad.

Al analizar la situación, considero que el mayor desfase en los avalúos se presenta en la zona rural. En la parte urbana, en términos generales, los avalúos no se encuentran tan alejados de la realidad. En mi caso particular, revisando el impuesto predial de algunos predios urbanos, no se evidencia un desfase tan marcado. Sin embargo, en la zona rural sí existen diferencias muy significativas. Pongo un ejemplo: un conocido posee una finca cuyo valor se estimaba en aproximadamente 28 millones de pesos, pero recientemente, al realizar un avalúo comercial, este arrojó un valor cercano a 1.800 millones de pesos. La diferencia es abismal, y casos como este seguramente se repiten en muchos otros predios rurales.

Como Concejo Municipal, nos corresponde procurar que estos incrementos, especialmente en materia tributaria, no sean desproporcionados. La normativa es clara en señalar que no se pueden aplicar aumentos excesivos o del 100% de manera abrupta a predios que ya venían tributando. En ese sentido, hago un llamado a la Administración Municipal para que, al momento de estructurar y aplicar el Estatuto Tributario, se garantice una verdadera justicia tributaria, tal como lo mencionaba el concejal Gustavo.

Considero que las tarifas y los milajes deben establecerse de manera progresiva, de acuerdo con los avalúos. Por ejemplo, para predios con avalúos hasta 100 salarios mínimos, debería aplicarse una tarifa más baja, y a partir de allí ir incrementándose de manera gradual. Eso es, precisamente, lo que se entiende por justicia tributaria: que quien más tiene, más pague:

**INTERVIENE EL CONCEJAL GUSTAVO ALONSO HINCAPIÉ JARAMILLO, Y DICE...** Quisiera que nos apoyara con el ejemplo planteado por el concejal John Jaime Álvarez, con el fin de cerrar este tema de manera clara y pedagógica.

Siguiendo ese ejemplo, podríamos explicar lo siguiente: el amigo del concejal John Jaime tiene un predio que, antes de la actualización, tenía un avalúo catastral de \$28.000.000. Sobre ese avalúo, supongamos que venía pagando un impuesto predial anual aproximado de \$500.000.

Con la actualización catastral, ese mismo predio queda con un nuevo avalúo —pongámosle un valor ilustrativo— que hace que el impuesto predial calculado sea de \$2.000.000 anuales, teniendo en cuenta el nuevo avalúo, el milaje y lo establecido en el Estatuto Tributario.

Sin embargo, y aquí es donde quiero dejar el ejemplo muy claro, de acuerdo con lo que establece el Estatuto Tributario, no se le puede aplicar de manera inmediata ese incremento total. Es decir, si en el año inmediatamente anterior el contribuyente pagó \$500.000, el aumento permitido no podría superar el doble de ese valor. En consecuencia, el impuesto máximo que se le podría cobrar en el primer año sería de \$1.000.000, y no los \$2.000.000 que resultan del cálculo pleno con la actualización.

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

Para precisar el ejemplo, y tener un dato concreto, confirmo: en el año 2025, este contribuyente pagó \$500.000, ¿correcto? Bajo ese escenario, con la actualización catastral el valor teórico del impuesto sería de \$2.000.000, pero legalmente solo se le podría cobrar hasta \$1.000.000 en el primer año.

INTERVIENE LUIS FERNANDO GARCÍA ESTUPIÑÁN – COORDINADOR ACTUALIZACIÓN CATASTRAL, Y DICE... En primer lugar, el concejal Orley Rojas hacia referencia a las simulaciones de los milajes y a la liquidación del impuesto predial. Frente a ello, es importante señalar que venimos trabajando de manera articulada con EAFIT, con el propósito de contar con un simulador que nos permita, hacia el mes de noviembre, cuando seamos invitados nuevamente a este recinto, presentar ejemplos reales, sólidos y construidos de la mano de la Administración Municipal, sobre cómo sería la preliquidación del impuesto predial.

En este momento, como lo explicaba Carolina, aún no contamos con un insumo definitivo. El 18 de septiembre estaremos entregando un cronograma de estas propuestas a cada uno de los municipios que ingresan en vigencia del proceso de actualización catastral. Estamos hablando de aproximadamente 36 municipios, de un total cercano a 88 que hacen parte del proceso. Por ello, será en el mes de noviembre cuando podamos realizar ejercicios reales de liquidación del impuesto predial, considerando, por ejemplo, predios con destino comercial, industrial u otros, y teniendo en cuenta las condiciones propias que se planteen en la propuesta de Estatuto Tributario para el municipio de Santa Rosa de Osos.

En este momento no sería responsable afirmar si el resultado será uno u otro, pero sí podemos anticipar que ya contamos con información relacionada con las particularidades de los predios, los destinos económicos, la concentración de dichos destinos —por ejemplo, de 10.000 predios, cuántos corresponden a cada uso— y cómo todo ello impacta las proyecciones del recaudo del impuesto predial, tal como lo explicaba Carolina en el punto 4 de su presentación.

En relación con el tema de la topografía y las pendientes de los inmuebles, es importante explicar que un predio rural, por ejemplo, de 50 hectáreas, puede tener una parte con pendientes pronunciadas y otra parte plana. Ese análisis de pendientes se realiza a partir de insumos cartográficos con los que cuenta la Gerencia de Catastro, desarrollados junto con los operadores. Estos insumos —que fueron contratados hace varios años y entregados a la Alcaldía— incluyen ortofotos, cartografía vectorial y modelos digitales de terreno. Estos últimos permiten visualizar el relieve del municipio en 3D, tanto en la zona urbana como en la rural, y son el principal insumo para determinar la variable de topografía y la delimitación de polígonos según el tipo de pendiente.

Es importante señalar que el presupuesto aproximado de la actualización catastral para Santa Rosa de Osos no solo cubre la contratación del operador Munorte, sino también de La Lonja, la interventoría y los insumos cartográficos mencionados. Este proceso representa una inversión superior a \$6.000.000.000 para el municipio, valor que hace parte del presupuesto global de aproximadamente \$175.000.000.000 dispuesto por la Gobernación de Antioquia para estos procesos.



Concejo Municipal  
Santa Rosa de Osos

FORMATO  
ACTA DE REUNION

CÓDIGO

F-CM-015

VERSIÓN

00

FECHA

30/08/2016

En cuanto a la metodología de mercado y las fuentes de transacción, más adelante le daremos la palabra a nuestra compañera para profundizar en ese tema, ya que ha tomado nota juiciosa de todas las preguntas formuladas.

Respecto a la inquietud del concejal Gustavo Hincapié sobre el aseguramiento de la calidad de los datos, es importante señalar que la Gerencia de Catastro cambió la plataforma catastral hace aproximadamente 3 años y desde entonces viene consolidando la plataforma BCGS, precisamente para garantizar la calidad de la información. Estamos hablando de un volumen de datos considerable: en Santa Rosa de Osos se tienen aproximadamente 19.830 predios entre urbanos y rurales, y esto multiplicado por los distintos municipios que hacen parte del proceso.

La Gerencia de Catastro de la Gobernación de Antioquia cuenta con un contrato de concesión para la modernización tecnológica, iniciado hace aproximadamente 7 años, con una duración de 15 años. Dentro de sus obligaciones está precisamente garantizar la calidad de la información que se carga de manera definitiva en el mes de enero, que es el periodo establecido para dicho proceso, una vez la información ha sido revisada y aprobada por la interventoría. Tal como lo explicaba Néstor, la información urbana ya cuenta con control de calidad aprobado, y la información rural se encuentra en su fase final de revisión.

En cuanto al concepto de justicia fiscal y los porcentajes de incremento, más adelante Carolina profundizará en el componente fiscal y tributario. Frente al ejemplo hipotético planteado por el concejal Gustavo —un predio que pagó \$500.000 este año y cuánto pagaría el siguiente— es fundamental tener en cuenta las particularidades mencionadas previamente, especialmente las excepciones y los límites establecidos para el impuesto predial.

Respecto a la inquietud del señor Presidente Jaime Alberto Mesa, relacionada con los predios nuevos, de acuerdo con la normativa vigente y las leyes mencionadas por Carolina, se podría entender que estos predios entrarían a tributar en pleno. No obstante, también es importante aclarar que existe autonomía municipal para definir topes, siempre respetando los límites establecidos a nivel nacional.

Cuando hablamos de predios nuevos, nos referimos a aquellos que actualmente no se encuentran en la base catastral y que ingresarán en el mes de enero, por ejemplo, producto de englobes o de la generación de nuevos folios de matrícula inmobiliaria. En estos casos, el avalúo catastral será nuevo, pero deberá analizarse cuidadosamente el comportamiento del mercado y el criterio de justicia, garantizando que el avalúo catastral se ubique entre el 60% y el 100% del valor comercial, según lo que adopte el municipio.

En ese sentido, también es competencia del municipio definir si estos predios nuevos tendrán algún tratamiento especial o condicionamiento en su liquidación, y si no necesariamente deben tributar de manera plena desde el primer año. Este es un aspecto que hace parte de la autonomía de cada municipio y que deberá ser definido por la Administración Municipal y el Concejo Municipal dentro del marco legal vigente.

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

Las rectificaciones de área con efectos registrales que se deriven de la actualización catastral no se realizan de manera automática, sino que deben tramitarse a través del proceso de conservación catastral.

Hago esta aclaración porque dicho procedimiento se atiende de forma puntual e individual. Por ejemplo, si el concejal Jaime solicita este año o el próximo una rectificación de área con efectos registrales, esta se fundamenta en la base catastral resultante de la actualización, la cual cuenta con una alta calidad del dato en términos del polígono. Sin embargo, es obligatorio expedir un acto administrativo específico para ese predio en particular. No se trata de un acto masivo que cobije múltiples predios, sino de una actuación individualizada que garantice el debido proceso.

Una vez notificado dicho acto administrativo, el propietario o propietaria determinará si está de acuerdo o no con su contenido y, en caso contrario, podrá interponer los recursos de reposición y apelación. En ese sentido, las rectificaciones de área tienen un tratamiento especial, debidamente reglamentado por el IGAC y la Superintendencia de Notariado y Registro. La actualización catastral facilita este tipo de trámites, en la medida en que permite adelantar procedimientos especiales y puntuales para cada predio solicitado por su propietario.

Frente a la inquietud planteada sobre los tiempos y costos asociados a la rectificación de linderos, es claro que actualmente estos trámites pueden tardar varios años y generar cargas económicas significativas para el usuario, debido a la necesidad de contratar distintos profesionales. Precisamente, uno de los objetivos de la actualización catastral es contribuir a que estos procedimientos sean más ágiles y menos costosos.

La información resultante de la actualización catastral, tanto alfanumérica como cartográfica, quedará ajustada y servirá como insumo técnico. Esto no implica que se expida de manera inmediata una resolución automática, ya que el procedimiento especial continúa regulado por la normativa conjunta del IGAC y la Superintendencia. Dicha normatividad exige, por ejemplo, que el propietario aporte un levantamiento topográfico cuando el predio urbano supere los 500 metros cuadrados o cuando el predio rural tenga un área mayor a 1 hectárea.

La ventaja de la actualización catastral radica en que permitirá contrastar la información existente con los planos aportados por el propietario, utilizando métodos indirectos y evitando, en la medida de lo posible, nuevas visitas de campo. Esto busca eliminar el principal cuello de botella del proceso, reducir los tiempos de atención y mejorar la eficiencia en la gestión de los trámites, sin sacrificar la calidad de la información ni los derechos del contribuyente.

Finalmente, reitero que el avalúo catastral resultante de la actualización deberá ubicarse entre el 60 % y el 100 % del valor comercial, siendo posible que para el municipio de Santa Rosa se adopte el 60 %, decisión que deberá concertarse con el alcalde. Para los años siguientes, como el 2027, no se realizará una nueva actualización catastral; los incrementos se aplicarán conforme a los ajustes anuales definidos por el CONPES, que históricamente han oscilado entre el 3 % y el 4 %, tanto en zona urbana como rural, de acuerdo con estudios técnicos del IGAC y la capacidad económica de los contribuyentes.



Concejo Municipal  
Santa Rosa de Osos

FORMATO  
ACTA DE REUNION

CÓDIGO

F-CM-015

VERSIÓN

00

FECHA

30/08/2016

INTERVIENE EL CONCEJAL JOHN JAIME ÁLVAREZ LOPERA, Y DICE... Ustedes mencionaban que las visitas a los predios son altamente personalizadas, lo cual es correcto. Sin embargo, también se presentan situaciones en las que el funcionario o el contratista designado para realizar la visita no es atendido, bien sea porque no se encuentra nadie en el inmueble o porque se trata de predios de difícil acceso.

Frente a estos casos, mi inquietud es la siguiente: ¿qué procedimiento se aplica con aquellos predios en los que no es posible realizar la visita por estas circunstancias? ¿Cómo se aborda la valoración cuando no se logra el acceso físico al predio? Lo planteo porque no debería darse lugar a supuestos o estimaciones sin claridad sobre el manejo técnico y administrativo de estas situaciones.

INTERVIENE LUIS FERNANDO GARCÍA ESTUPIÑÁN – COORDINADOR ACTUALIZACIÓN CATASTRAL, Y DICE... Creo que este punto permite dar un contexto claro sobre la forma en que se realiza el proceso. En estos casos estamos hablando del componente físico, el cual consiste en determinar o verificar los linderos de los predios. Partimos de una base catastral que es entregada a los operadores como insumo principal para la verificación en campo; no obstante, siempre nos apoyamos en la ortofoto vigente del municipio, especialmente en el caso de los predios rurales.

En algunos casos se presentan dificultades de acceso, generalmente por situaciones de orden público, porque el propietario o la propietaria reside en otro lugar y no puede autorizar el ingreso, o por diversas razones que impiden el acceso físico al predio. Frente a estas situaciones, en los predios rurales utilizamos la ortofoto para proponer un ajuste del polígono predial.

Será en el próximo año cuando algunas personas manifiesten inconformidades, por ejemplo, preguntando por qué se modificó el área del terreno. Es allí donde se presentan las reclamaciones, particularmente cuando estas se refieren al componente físico, el cual está a cargo de Amunorte. Como ustedes conocen, la oficina ubicada en la Unidad Cultural, en el centro del municipio, se mantendrá el próximo año para atender dichas reclamaciones.

Cuando hablamos del componente físico, nos referimos específicamente al área del terreno y a las construcciones. Si el propietario no está de acuerdo, deberá acercarse a dicha oficina para presentar su reclamación. Este será el mecanismo establecido para el próximo año, a fin de realizar los ajustes o verificaciones correspondientes de los linderos.

INTERVIENE NESTOR GARCIA - APOYO A LA GERENCIA DE CATASTRO DEPARTAMENTAL, Y DICE... considero importante precisar dos inquietudes puntuales. La primera fue planteada por el concejal Carlos Gustavo, quien preguntaba cómo se van a atender los numerosos reclamos que seguramente se presentarán, algunos con fundamento y otros sin él, por parte de la comunidad y de los propietarios.

Contractualmente, nosotros tenemos la obligación de permanecer durante 6 meses del próximo año en el municipio atendiendo dichos reclamos. Este proceso se activa a partir del momento en que se emite la primera facturación del impuesto predial, la cual generalmente realizan los municipios entre los meses de febrero y marzo. A partir de ese momento, es cuando se presenta una alta afluencia de

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

personas, como bien se mencionaba, y se generan filas que deberán ser atendidas de manera individual.

Como operadores catastrales y responsables de los componentes físico y jurídico del proceso, nuestra labor consiste en atender a cada persona y revisar detalladamente la información correspondiente, tanto en lo relacionado con áreas, aspectos jurídicos, puntajes, calificación, usos y demás variables. Si, luego de esta revisión, evidenciamos que los componentes físico y jurídico se encuentran correctamente, procedemos a remitir al ciudadano al componente económico, que es el encargado de atender lo relacionado con el avalúo y la liquidación del impuesto predial. De esta manera se estructurará la atención al público.

La segunda inquietud hacia referencia a los predios a los cuales no se pudo acceder durante las visitas de campo, ya sea porque el propietario negó el ingreso, no se encontraba en el lugar o por diversas razones. Frente a esta situación, tal como lo explicó previamente el doctor García, nuestro trabajo se fundamenta en una base catastral alfanumérica y geográfica suministrada por el municipio y por Catastro Departamental, complementada con cartografía nueva y actualizada.

En el caso de los predios rurales, cuando no se logra el acceso, lo que se hace es cerrar los polígonos a partir de los predios colindantes, de tal forma que el predio al cual no se pudo ingresar queda delimitado con respecto a su área de terreno. En cuanto a las construcciones, las mediciones se realizan desde la parte exterior de la edificación, lo cual permite obtener información confiable incluso sin la presencia del propietario.

Adicionalmente, la calificación del predio ya se encuentra previamente asignada, y desde la inspección externa es posible verificar si la construcción presenta cambios o no. Por esta razón, aun cuando no se haya contado con la presencia del propietario, la información recolectada resulta altamente veraz y confiable.

**INTERVIENE LA INGENIERA CAROLINA – SECRTEARÍA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL, Y DICE...** En primer lugar, se consultó si el reconocimiento se realiza predio a predio o de manera zonal. Tal como lo mencioné previamente, la generación de las zonas homogéneas físicas corresponde a un proceso masivo, en el cual no se analiza cada predio de manera individual, sino que se trabaja por zonas, las cuales pueden coincidir con veredas, pero principalmente se estructuran según el uso del suelo, especialmente en el sector rural, donde existen predios y áreas de gran extensión. Por esta razón, el análisis se hace de forma zonal y no predio a predio.

En cuanto al análisis de mercado inmobiliario, este se fundamenta en datos de oferta. Para el sector rural se analizaron 104 ofertas, y para el sector urbano aproximadamente 70 ofertas. A estas ofertas se les realiza un proceso riguroso de análisis y depuración estadística, que incluye la inspección del inmueble, el contacto directo con el propietario u ofertante para conocer el precio real de venta y la eliminación de datos atípicos que se encuentren muy por encima o muy por debajo del comportamiento normal del mercado.



Concejo Municipal  
Santa Rosa de Osos

FORMATO  
ACTA DE REUNION

CÓDIGO

F-CM-015

VERSIÓN

00

FECHA

30/08/2016

A estos datos se les aplica un tratamiento estadístico que permite estimar un porcentaje de negociación sobre el precio inicial. Posteriormente, se descuenta el valor correspondiente a la construcción, utilizando tipologías constructivas y métodos de depreciación, ya que no tiene el mismo valor una edificación nueva que una con 10, 40 o 70 años de antigüedad. Esta depreciación se calcula teniendo en cuenta la vida útil, la antigüedad y el estado de conservación, el cual se clasifica en una escala de 1 a 5, siendo 1 una construcción nueva y 5 una edificación en estado de demolición.

Una vez tratados los datos, estos se agrupan por zona y se calcula un coeficiente de variación, el cual no puede superar el 7,5 %, garantizando así que los valores no presenten dispersiones significativas. A partir de este análisis se determinan un límite inferior, un límite promedio y un límite superior, que se asignan según las características particulares de cada predio, reconociendo que algunos pueden presentar ventajas o desventajas frente a otros de la misma zona.

Respecto a las fuentes de información de las transacciones, contamos con una base de datos de la Superintendencia de Notariado y Registro, con registros de compraventa desde el año 2020 hasta el 2025. No obstante, para el análisis se priorizan los datos más recientes, especialmente los del 2024, y aquellos de años anteriores se actualizan a valor presente mediante análisis estadístico. Adicionalmente, con el acompañamiento de Catastro Municipal, se solicitó información a entidades financieras; hasta el momento, únicamente Cotrafa ha suministrado datos relacionados con estas transacciones.

En relación con las visitas al municipio, la fase operativa inició hace varios meses. Normalmente, cuando realizamos trabajo de campo, permanecemos en el municipio durante una semana completa, informando con al menos tres días de anticipación. Se realizaron visitas de reconocimiento preliminar y posteriormente visitas más detalladas, así como mesas de trabajo con Catastro Municipal, que han sido fundamentales para identificar puntos específicos del territorio. Además, se llevaron a cabo varias jornadas de vuelos con dron, lo que permitió cubrir la totalidad del municipio, especialmente zonas de difícil acceso o predios de gran extensión, incluso de hasta 400 hectáreas, en los cuales no es posible ingresar físicamente.

Todo el proceso queda registrado de manera fotográfica y georreferenciada. En el sector rural se recorrieron prácticamente todas las vías veredales. Cuando mencioné el trabajo de oficina, me refería a que el análisis se realiza con insumos preliminares que luego son verificados en campo, como la hidrografía, las vías existentes, su transitabilidad y su estado real, contrastando la información cartográfica con la realidad del territorio.

Durante este proceso identifiqué dificultades relacionadas con la normativa municipal, dado que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial es del año 2000 y la cartografía data de 1999, lo cual no refleja las condiciones actuales del municipio. Por esta razón, el análisis se concentró en el uso actual del suelo, verificado directamente en campo.

Un caso particular fue el sector de Nutrinor, donde normativamente aparecía como suelo protegido por riesgo de remoción en masa. Sin embargo, durante la visita de campo se evidenció que se trata de un terreno plano con uso industrial. En consecuencia, se gestionó una certificación de uso del suelo

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

y de condiciones de riesgo, con visita técnica detallada, para que la valoración correspondiera a la realidad actual y no a una cartografía desactualizada. Este proceso fue posible gracias al acompañamiento permanente de Catastro Municipal.

La última visita realizada fue aproximadamente hace tres semanas, correspondiente al último paneo con dron previo a la entrega de los insumos que actualmente se encuentran en revisión por parte de la interventoría.

Respecto a la selección de los puntos muestra, el objetivo principal es que estos predios representen fielmente las características físicas de cada zona. Por ejemplo, si una zona se caracteriza por tener frente a vía pavimentada, el predio seleccionado debe cumplir con dicha condición. La cantidad de puntos muestra se define conforme al manual metodológico del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), que establece que deben seleccionarse el 1 % del total de los predios del sector, más 15 puntos adicionales. Por esta razón, se definieron 111 puntos muestra en el sector urbano y 110 puntos muestra en el sector rural.

Con respecto a la pregunta que realiza el señor Presidente sobre los predios nuevos, la Ley 44 de 1990, dentro de sus excepciones, establece que para los predios nuevos, los lotes urbanizables no urbanizados, los urbanizados no construidos y aquellos que figuraban como lote y cuyo nuevo avalúo se origina por una construcción, no aplica límite al incremento del impuesto predial.

¿Qué significa esto? Que estos predios se liquidan por avalúo por tarifa. Es decir, si el nuevo avalúo catastral queda, por ejemplo, en \$200.000.000 y el estatuto tributario establece una tarifa del 10 por mil, el impuesto predial será de \$2.000.000. Dicho valor deberá pagarse en su totalidad, ya que estos predios no tienen limitación legal, salvo que el estatuto tributario municipal establezca expresamente algún tope. Sin embargo, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, estos predios no tienen limitantes.

Con relación a la pregunta del concejal Carlos, quien complementó lo expresado por mi compañero sobre el crecimiento del impuesto predial, efectivamente es como él lo indicó. Para los predios ya existentes, durante el primer año de aplicación de la actualización catastral, y siempre que el estatuto tributario no disponga algo diferente, el artículo 6 de la Ley 44 de 1990 señala que el incremento del impuesto predial no podrá ser superior al doble del valor pagado en la vigencia anterior. Para la vigencia 2027, el incremento será equivalente al IPC más 8 puntos porcentuales, y así sucesivamente, hasta que el impuesto alcance el valor resultante del avalúo por tarifa.

Para mayor claridad, retomo el ejemplo planteado por el concejal Gustavo. Supongamos un predio que en la vigencia 2025 tenía un avalúo de \$28.000.000 y que, con la actualización catastral, queda evaluado en \$200.000.000. Si en el estatuto tributario municipal se establece una tarifa del 10 por mil para su destino económico habitacional, el impuesto predial correspondería a \$2.000.000.

No obstante, como dicho predio en la vigencia 2025 pagó \$500.000 de impuesto predial, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, en la primera vigencia posterior a la actualización solo se le podrá incrementar hasta el doble, es decir, hasta \$1.000.000. Para la vigencia 2027, el impuesto se

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

incrementará en IPC más 8 puntos, y así de manera progresiva, hasta alcanzar los \$2.000.000 que corresponden al avalúo por tarifa.

Esta progresividad es fundamental. Tal como lo manifestaba el señor Presidente, en actualizaciones anteriores se presentaron casos en los que no se respetó el límite legal del incremento hasta el doble, lo que generó cobros indebidos. Esto resalta la importancia de que desde la Secretaría de Hacienda se realice una revisión y auditoría rigurosa a la base de liquidación que entrega el proveedor del sistema catastral, ya que si el sistema no se encuentra correctamente parametrizado conforme a los límites establecidos por la ley, los predios podrían liquidarse en pleno, lo cual no es procedente.

El deber ser es que cada predio sea liquidado estrictamente conforme a la normatividad vigente y a la ley que le sea aplicable, garantizando legalidad, equidad y justicia tributaria.

INTERVIENE EL CONCEJAL ORLEY ENRIQUE ROJAS MIRA, Y DICE... Mi inquietud se centra en que las simulaciones que se presenten sean realmente acordes con lo que posteriormente se va a cobrar. Es decir, que los ejercicios de simulación que se realicen aquí, en este recinto, correspondan fielmente a la liquidación real del impuesto predial.

Traigo a colación un ejemplo concreto ocurrido en una actualización anterior. Se trataba de un predio correspondiente a vivienda de interés social, que ya había perdido el beneficio temporal de tarifas especiales otorgado en los primeros años. En ese momento, el contribuyente pagaba aproximadamente \$125.000 anuales. Durante la simulación realizada, se le informó que, como máximo, pasaría a pagar alrededor de \$300.000; sin embargo, cuando se efectuó el cobro real, la persona terminó pagando cerca de \$700.000 anuales.

A eso es a lo que me refiero: es fundamental que las simulaciones que se presenten ante el Concejo, y que sirven de base para la toma de decisiones, sean coherentes con la realidad del cobro posterior. De lo contrario, se nos entrega una información que no corresponde a lo que efectivamente ocurre, lo que genera un engaño institucional y, en consecuencia, un legítimo reclamo por parte de los contribuyentes.

Tenemos claridad en que aquellos predios que han tenido modificaciones en su estructura —por ejemplo, una vivienda de un solo nivel que posteriormente fue ampliada y hoy cuenta con tres o cuatro apartamentos— deben reflejar ese cambio en su avalúo y, por ende, en el impuesto predial. Eso es totalmente lógico y procedente.

No obstante, en el caso de los predios que no han tenido modificaciones, el incremento del impuesto debe respetar los límites legales, es decir, no superar el doble, e incluso en muchos casos ni siquiera llegar a ese tope, dependiendo de las condiciones particulares del inmueble y de su historial.

Mi llamado es a que se realice un estudio serio, juicioso y responsable, de tal manera que, cuando se definan las tarifas y se expidan las liquidaciones, tanto la Administración Municipal como nosotros, en nuestra calidad de concejales, tengamos los argumentos técnicos y legales suficientes para explicarle con claridad al ciudadano por qué se le incrementó el impuesto predial.

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

INTERVIENE EL CONCEJAL GUSTAVO ALONSO HINCAPIE JARAMILLO, Y DICE... En ese sentido, deseo preguntar qué medidas se podrían considerar para mitigar el impacto de los aumentos significativos en el impuesto predial que podrían presentarse en algunos contribuyentes como consecuencia de la actualización catastral. Es decir, qué mecanismos, herramientas o decisiones administrativas y normativas se tendrían que implementar para que dicho impacto sea progresivo, justo y socialmente manejable.

INTERVIENE LA INGENIERA CAROLINA – SECRTEARÍA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL, Y DICE... Para mitigar el impacto de los incrementos en el impuesto predial, es importante precisar que no solo se trata del tema de los milajes, sino también de la posibilidad de establecer beneficios dentro del estatuto tributario municipal.

La ley establece que el incremento del impuesto predial puede llegar hasta el doble para los predios ya existentes; sin embargo, el Honorable Concejo Municipal tiene la facultad de definir un porcentaje inferior, por ejemplo, un 60 %, 70 % u 80 %, siempre y cuando dichas decisiones se adopten con base en una adecuada modelación financiera y no afecten de manera negativa las proyecciones de recaudo necesarias para el cumplimiento del Plan de Desarrollo Municipal.

Precisamente por esta razón se están realizando las modelaciones correspondientes, las cuales serán entregadas a ustedes con el acompañamiento de AFIT, con el fin de que puedan analizar cómo se comporta el impuesto predial en distintos escenarios y, en particular, cómo impacta a los predios que ya vienen pagando impuesto antes de la actualización catastral.

En el caso de los predios nuevos, como ya lo mencionaba el señor presidente, la norma no establece un límite; no obstante, si así lo decide el Honorable Concejo Municipal y la Administración Municipal, también se podría fijar algún tipo de limitante a través del estatuto tributario.

Es igualmente fundamental que todo lo que se apruebe en el estatuto tributario sea correctamente parametrizado en el sistema de liquidación del impuesto predial. Esto es clave, porque se han presentado casos en otros municipios donde, pese a que el Concejo estableció límites conforme a la ley, el proveedor del sistema liquidó el impuesto por tarifa plena, debido a una incorrecta parametrización, desconociendo los topes definidos normativamente.

Por ello, además de la definición de los beneficios y límites, es indispensable realizar un seguimiento riguroso para garantizar que el proveedor del sistema aplique exactamente lo aprobado por el Concejo Municipal, evitando así errores en la liquidación y afectaciones injustificadas a los contribuyentes.

INTERVIENE EL CONCEJAL CARLOS ARTURO GÓMEZ PRECIADO, Y DICE... Formulo la siguiente inquietud: tal como lo manifestaba el compañero John Jaime, en la zona urbana el impuesto predial no presenta valores tan bajos. En ese sentido, pregunto si es posible diferenciar los porcentajes de incremento, estableciendo porcentajes distintos para el área urbana y el área rural, de manera que el ajuste del impuesto se aplique de forma diferenciada según la naturaleza del predio.

INTERVIENE LA INGENIERA CAROLINA – SECRTEARÍA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL, Y DICE... En respuesta a la inquietud planteada, manifiesto que, efectivamente, esa es una de las



Concejo Municipal  
Santa Rosa de Osos

FORMATO  
ACTA DE REUNION

CÓDIGO  
F-CM-015

VERSIÓN  
00

FECHA  
30/08/2016

propuestas que se presentará dentro del esquema tarifario. La misma contempla la inclusión de tarifas diferenciales para los predios urbanos y rurales.

Adicionalmente, informo que existe una petición expresa del señor Gobernador para que se realice un contraste con el Plan de Ordenamiento Territorial Agropecuario (POTA), con el fin de que aquellos predios cuyo uso del suelo esté destinado efectivamente a actividades agropecuarias, pecuarias y acuícolas cuenten con un beneficio especial, en reconocimiento a su aporte a la seguridad alimentaria, no solo del municipio, sino también del departamento de Antioquia.

INTERVIENE EL CONCEJAL GUSTAVO ALONSO HINCAPIE JARAMILLO, Y DICE... Deseo plantear una pregunta que, aunque se sale un poco del contexto tratado, considero pertinente: ¿tenemos conocimiento de alguna norma o proyecto de ley, promovido desde el Gobierno Nacional u otra instancia, que vaya en contravía de la autonomía territorial y que pretenda obligar a los municipios a transferir parte de los recursos que recibirán, ya sea al Gobierno Central o al Gobierno Departamental?

INTERVIENE LA INGENIERA CAROLINA – SECRTEARÍA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL, Y DICE... En primer lugar, es importante precisar que, al tratarse del impuesto predial, este constituye un tributo de carácter territorial, cuyo recaudo y destinación se encuentran amparados por la Constitución Política. En consecuencia, el municipio no está obligado a transferir recursos ni al Gobierno Nacional ni al Gobierno Departamental por concepto de este impuesto.

Este aspecto ha sido reiterado en diversas oportunidades por el señor Gobernador, quien ha manifestado que la inversión realizada por el Gobierno Departamental en el proceso de actualización catastral no genera ningún tipo de contraprestación obligatoria sobre los mayores recaudos que obtenga el municipio. Por el contrario, el delta o superávit que se derive del incremento en el recaudo del impuesto predial permanece íntegramente en el municipio, con el propósito de ser invertido en el Plan de Desarrollo Municipal y en aquellas obras que generen un mayor impacto social y territorial.

De esta manera, se busca que los contribuyentes puedan identificar con claridad que el mayor valor que eventualmente deban asumir por concepto del impuesto predial se traduce directamente en inversión local y en el mejoramiento de las condiciones del municipio.

##### 5. Proposiciones y varios

INTERVIENE LA CONCEJAL VALERIA RAMÍREZ ROLDAN Y DICE... En primer lugar, expreso un sentido mensaje de condolencias a nuestra compañera Paulina, por el fallecimiento de su tía, y al concejal Orley, por el fallecimiento de su suegro. Nos solidarizamos con ustedes y con sus familias en este difícil momento, acompañándolos no solo con nuestro respaldo, sino también con nuestras oraciones.

En segundo lugar, deseo invitar a toda la comunidad a participar del novenario en honor a nuestra Patrona Municipal, la Madre de las Misericordias, el cual dará inicio a partir del día de mañana. Las actividades comenzarán a las cinco y treinta de la mañana con el Rosario de Aurora; el día sábado se

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

celebrará la Eucaristía al mediodía y, posteriormente, se continuará con la novena en horas de la tarde. Extendemos la invitación a todos los ciudadanos para que nos acompañen en estos actos de fe y tradición.

INTERVIENE LA CONCEJAL LILIA DEL CARMEN ÁLVAREZ CARDONA, SALUDA Y DICE... En primer lugar, deseo invitar a toda la comunidad a participar del remate de la vereda El Botón, el cual se realizará mañana 30 de agosto. Será una jornada de integración comunitaria que iniciará desde la placa de la Escuela de El Botón y contará con programación musical, almuerzos, cabalgata y celebración de la Eucaristía. Será, sin duda, una fiesta para que los santarrosanos se motiven, participen y disfruten de este importante evento en la vereda.

De igual manera, extiendo la invitación a la Feria de Emprendimiento y Mercasueño Campesino, que se llevará a cabo el sábado 30 y domingo 31 de agosto en el Parque Principal. Durante estos días, se contará con la participación de músicos locales, bingos y venta de productos ofrecidos por nuestros campesinos. Asimismo, estaremos recibiendo donaciones destinadas al Centro San Francisco de Asís.

Estos espacios representan una verdadera fiesta para nuestro municipio, por lo cual invitamos a toda la comunidad a participar, aportar y apoyar lo nuestro, respaldando tanto la feria como el Mercasueño Campesino y, en general, el talento y el trabajo de los santarrosanos.

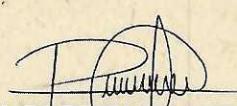
INTERVIENE EL CONCEJAL ORLEY ENRIQUE ROJAS MIRA, Y DICE... Deseo extender una invitación a toda la comunidad para que nos acompañe mañana en la 14<sup>a</sup> versión del Festival de Cometas, un evento que se realiza en homenaje a Monseñor Elkin. La jornada se llevará a cabo en las instalaciones de la Universidad Católica del Norte, con el propósito de compartir un espacio de integración familiar.

Invito a todos a prepararse para disfrutar de un día soleado, llevar la protección necesaria y participar activamente elevando cometas, en un ambiente de unión, recreación y convivencia para niños, jóvenes y adultos.

No siendo otro el objetivo de esta reunión se da por terminada a las 5:03 p.m. el día 29 de agosto de 2025.

**PROXIMA REUNIÓN:** 30 de agosto de 2025, Recinto Concejo Municipal

  
**JAIME ALBERTO MESA RESTREPO**  
 Presidente del Concejo Municipal

  
**PAULINA RODRIGUEZ ARBOLEDA**  
 Secretaria General

СТАРИЙ  
КОМУСІДЛЯ РІЧ

зім'єю та багатою майною відмінно утворює підприємства та  
відомі особистості які відіграють велику роль в розвитку економіки країни та

її держави. Але вже з 1993 року в Україні почалася економічна криза, яка викликала  
зупинку багатьох підприємств, а також зниження виробництва та продажу відомих  
підприємств. Однак, не всі підприємства зупинили свою діяльність, але вони відмінно  
зберегли свої земельні ділянки та будівлі.

Однак, зупинка підприємств викликала проблеми з питанням землі та будівель. Вони  
залишилися власністю підприємств, але вже не використовуються. Тому вони викликають  
задовільну зацінку, яка може бути використана для реалізації цих активів.

Задовільна зацінка земельних ділянок та будівель може бути отримана від реалізації  
їх власності, але це може бути складно, оскільки вони є власністю підприємств, які вже

зупинили свою діяльність. Але вони можуть бути реалізовані відповідно до законодавства  
України про землю та будівлі, які вже не використовуються. Це може бути складно, оскільки

зупинка підприємств може бути зумовлено різними причинами, якими вони не відповідають  
законодавству України про землю та будівлі.

Важливо знати, що земельні ділянки та будівлі, які вже не використовуються, можуть бути реалізовані відповідно до законодавства України про землю та будівлі.

АКЦІОНЕРНА ЗАКОНОДАВСТВО  
Із земель та будівель

ОЗЕРІВСЬКИХ СІЛЬСІДІВ  
Із земель та будівель

Із земель та будівель