



Junio 25-23

P23-074

### **RECHAZO A LA ACTUALIZACION DEL AVALUO CATASTRAL – LA BUITRERA**

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

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

Estimados señores,

Los suscritos habitantes del corregimiento de La Buitrera, con los # de prediales incluidos, se oponen al valor del avalúo catastral del recibo predial del 2023, recibido a cuentagotas entre abril 1 y junio 24 y, por lo tanto, se oponen al valor del impuesto predial.

NOTA: En la fecha del 23/6, algunos vecinos aún no han recibido su documento predial para el 2023.

Motivos: Ver CONCEPTO adjunto P23-067 del 19 de junio.

A saber:

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



- La administración municipal de Cali no ha sido diligente para hacer respetar las normas de construcción que ella misma dictó. Al evaluar la totalidad del área del predio como terreno construible, la Administración daría un premio a los infractores de la ley y un fuerte castigo a los cumplidores de esta, y acabaría con lo que queda de la zona de amortiguación ambiental de Cali, ya que los dueños de predios no tendrían más opción que urbanizar la totalidad de sus predios para poder pagar el impuesto predial.
- El sobre avalúo de los predios rurales con esta metodología de cálculo tiene además el efecto perverso de incrementar en forma artificial los activos de los habitantes de la zona, a tal punto que casi todos, hasta los campesinos más pobres, superan el límite de activos a partir del cual deben presentar declaración de renta ante la DIAN, lo que la mayoría de los habitantes de la ruralidad no tiene la capacidad de hacer.

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

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

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

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

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

