



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



100-02

ACTA No. 011 SESION EXTRAORDINARIA

En el Municipio de Yumbo – Valle del Cauca, siendo a las 9:20 horas, del veinte y uno (21) de febrero de dos mil catorce (2014) – se reunió el Concejo Municipal de Yumbo – Valle del Cauca – para realizar junta extraordinaria del año 2014. La presidió el Concejal JORGE ELIECER VALENCIA MONTENEGRO. La Secretaria General la Dra. GUILLERMINA BECERRA CAICEDO, las funciones de Técnico las desempeñó el señor OCTAVIO RODRIGUEZ CARDONA, para verificación del quórum se llamó a lista y contestaron los siguientes Concejales

- 1) ACOSTA RAMIREZ ALBEIRO
- 2) CARDONA SEPULVEDA ANCIZAR
- 3) DOMINGUEZ LOZADA ARTURO
- 4) GUEVARA SANCHEZ ADOLFO
- 5) KARDUSS VALOYES GABRIEL
- 6) NIETO ZARATE SOLANYEL
- 7) PARRA ZULUAGA DIEGO
- 8) POLANCO BARRIENTOS ARMANDO ALIRIO
- 9) RUIZ GARCIA EDGAR ALEXANDER
- 10) SANCHEZ VALDES WILLIAM
- 11) SANTAMARIA PERDOMO JHON JAIRO
- 12) URIBE LOZANO OSCAR ENRIQUE
- 13) VALENCIA MONTENEGRO JORGE ELIECER
- 14) VASQUEZ HUMBERTO
- 15) VILLA LUNA CARLOS ARTURO

Con quórum reglamentario y decisorio a la vez, se leyó el orden del día, el cual estaba preestablecido así:

- 1.- Llamada a lista
- 2.- Himno oficial de la República de Colombia
- 3.- lectura y aprobación del acta No 010 del 20 de febrero de 2014
4. Invitación doctora Aura Gertrudis Velasco Freyre Secretaria de Hacienda Municipal, doctor William Jaramillo Bejarano director territorial IGAC con el tema contrato interadministrativo No 668 proceso de actualización de la formación catastral en el municipio de Yumbo.
- 5.- Proyectos de Acuerdo para segundo debate con informe de comisión
- 6.- Propositiones
- 7.- Resoluciones, comunicaciones y varios.
- 8.- Himno oficial del Municipio de Yumbo.

Leído y puesto en consideración el orden del día, es aprobado, su desarrollo:

- 1.- Llamada a lista, punto evacuado.
- 2.- Himno oficial de la república de Colombia, se emitieron las notas del himno nacional.
- 3.- lectura y aprobación del acta No 010 del 20 de febrero de 2014. Leída y puesta en consideración es aprobada.
4. Invitación doctora Aura Gertrudis Velasco Freyre Secretaria de Hacienda Municipal, doctor William Jaramillo Bejarano director territorial IGAC con el tema contrato interadministrativo No 668 proceso de actualización de la formación catastral en el municipio de Yumbo. Tiene el uso de la palabra el doctor William Jaramillo y manifiesta como puntos importantes los siguientes: el proceso de actualización catastral por ley deber hacerse cada cinco años, el municipio de Yumbo la última vez que se actualizó fue en el año 2007 y los resultados en el 2008 también se presentaron alzas en los avalúos catastrales, estos son de única y exclusiva responsabilidad del IGAC como máxima autoridad catastral del país, en consecuencia de que se aumente el avalúo catastral el impuesto predial unificado que es única y exclusiva responsabilidad del municipio, tanto de la administración y el Concejo que expide las tarifas y tasas para cobrar ese impuesto, lo normal es que se incremente; los avalúos catastrales se incrementan porque se adelantan varias labores técnicas, se tienen dos frentes de trabajo concretos, unos son las visitas de reconocimiento predial que se

Página 1 de 17

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.ConcejoYumbo.gov.co – ConcejoYumbo@gmail.com



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



100-02

adelantan en todos o en parte de los predios del municipio, en un proceso de actualización catastral no se tienen que visitar todos y cada uno de los predios del municipio, esto está en la ley y la metodología, se hacen estudios de zonas físicas y geoeconómicas, éste sectoriza el municipio tanto en su zona urbana, zona rural y adelantar una investigación de mercado inmobiliario donde con base en esta investigación determinamos cuánto vale la tierra y cuánto valen las construcciones en ella edificadas, en este proceso el Instituto adelanta diligentes investigaciones para saber a ciencia cierta cómo está el metro cuadrado en la zona urbana, como está la hectárea en la zona rural, con el estudio de mercado inmobiliario se determinan las zonas físicas que tiene el Municipio de Yumbo que puede agrupar un número X de barrios y veredas, determinamos los valores como tal y las tablas que son en últimas las que dicen a cómo debemos liquidar el avalúo catastral, con los dos frentes de trabajo una vez se tienen los resultados se computan y se adelantan sesiones del comité de avalúo de la dirección territorial Valle previa autorización y participación de la sede central a través de la Subdirección General de Catastro y con base en esto es que aprobamos mediante resolución el estudio; el Instituto en todo el proceso expide tres Resoluciones, una que se comunicó al Concejo y el alcalde al inicio del proceso por la cual se inicia el proyecto, dos, la que aprueba por parte de la dirección territorial previo Comité de avalúos y previo concepto técnico favorable esos estudios y valores, esta resolución es interna, no se publica, y tres la resolución que ha ustedes les llegó en diciembre o en enero, es la que expedimos el 24 de diciembre por la cual ordenamos la puesta en vigencia y la liquidación de los nuevos avalúos catastrales que están rigiendo en el municipio de Yumbo desde el 1 de enero por disposición de la autoridad catastral; esta resolución fue publicada como lo dice la ley el penúltimo día del año 30 de diciembre, no nos podíamos haber pasado a 01 de enero, otra cosa es la información catastral alfa numérica, los cd con los avalúos se entregan a la Secretaría de Hacienda el 7 u 8 de enero para que ellos hagan su labor, su función de liquidar, facturar y cobrar el impuesto predial unificado, los entes de control fiscal como la Contraloría departamental están pendientes de las antigüedades de los catastros municipales para entrar a investigar los posibles detrimentos patrimoniales que se puedan causar por no adelantar este tipo de procesos que uno de los objetivos que persigue es fortalecer las finanzas municipales, otro de los fines legales es el ordenamiento territorial para ayudar a las entidades territoriales a organizar su municipio para temas relacionados con nomenclatura, estratificación, valorización, plusvalía; lo que se puede analizar en Yumbo hasta la fecha es que ha habido mucha desinformación, estamos en la oficina de calle 4 entre carrera 3 y 4; la gente ya está entendiendo que le tiene que consultar a la administración y lo que le tiene que consultar al IGAC, al IGAC son los avalúos catastrales, los incrementos que pueden considerar excesivos, el valor del impuesto es con Secretaría de Hacienda, entre el 3 de febrero a la fecha hemos atendido 900 personas, de estas 308 radicados solicitudes de revisión de avalúo, 181 trasladadas a Secretaría de Hacienda porque solicitan se rebaje el impuesto predial, 56 donde la gente pide mutaciones catastrales que no tiene que ver con el avalúo, para el IGAC no hay ninguna alarma frente a que los avalúos catastrales hayan quedado mal, lo que considera es que hay situaciones que se pueden realizar y estudiar conjuntamente con el IGAC, la administración y el Concejo para que de alguna manera legal se pueda mitigar el efecto frente al impuesto predial que hoy tiene a la comunidad no solamente de Yumbo sino de otros municipios del valle y del país bastante inquieta, estamos dispuestos a resolver las inquietudes frente a los avalúos, he manifestado por la emisora que no es necesario que aporte la escritura pública o el certificado de tradición, que no es obligatorio una prueba pericial, una licencia de construcción, no es obligatorio que presenten fotos, lo que es obligatorio que nos muestren o nos digan cuál fue el incremento en el avalúo y nos digan las razones por las cuales creen o consideran que no es así; algo clave que tiene que mirar la comunidad para reclamar es que las áreas de terreno y de construcción que aparecen en el recibo del predial se les han modificado o no porque si el área de terreno del 2013 con respecto al 2014 se ha incrementado es obvio que se va a incrementar el avalúo de la propiedad, también es obvio que si antes era un lote o una casa de un piso o una casa en obra negra y hoy es una construcción de dos o tres pisos o de un solo piso pero tiene remodelaciones es obvio también que ha de incrementarse el avalúo, si este año hay preocupación por el avalúo para el otro año va a ser mayor, me refiero a que se debe revisar conjuntamente la base gravable, las tarifas y las proyecciones para que se pueda manejar desde el punto de vista tributario las medidas necesarias para que no se de lo que se ha dado, se muestra en pantalla un mapa de la cartografía el municipio de Yumbo, se hicieron 463 avalúos comerciales, se ordenó un

Página 2 de 17

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.ConcejoYumbo.gov.co - ConcejoYumbo@gmail.com



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



100-02

reconocimiento predial uno a uno de la zona industrial, en la ficha predial se consigna la información física y jurídica de los predios, lo reconocedores prediales visitan los predios, califican cuatro cosas, la primera como está construida la estructura, en segunda medida los acabados principales de los predios (fachadas, muros, pisos, cocinas), el número de pisos, número de habitaciones, año de construcción, tipo de construcción, según los puntos se cobra el metro cuadrado construido, cuando digo que el próximo año el impacto puede ser mayor es porque seguramente con las visitas que estamos adelantando este año en la medida que incorporen una información al catastro, seguramente se les va a incrementar y les va a reflejar tal cual están todas y cada una de las propiedades del municipio, por ahora el impacto que se está sintiendo por regla general o en su mayoría corresponde al efecto del estudio económico que estamos mostrando y por eso es importante que la comunidad conozca qué es lo que el IGAC califica, revisa y tienen todo el derecho a acudir a la oficina de Yumbo para revisar si está bien o no calificado su predio, seguramente cuando vayan se van a dar cuenta que ante nos están debiendo al catastro o inventario algunas mejoras o remodelaciones que de pronto hayan podido hacer y que a la fecha no estén incorporadas, si ustedes van a reclamarnos para que bajemos el avalúo como es su derecho, si encontramos que está bien y que antes nos estaba debiendo elementos para incorporar en el avalúo, nosotros no lo vamos a incrementar, le confirmamos simplemente el avalúo que tiene y seguramente a futuro ahí si debemos incorporar esas construcciones o remodelaciones que pueda tener un predio, el estudio económico que es lo que se conjuga con el reconocimiento predial se nutre de fuentes de investigación directa o indirecta, información que nos da la superintendencia de notariado a través de la oficina de instrumentos públicos sobre las transacciones que se han hecho los último años; los avalúos catastrales en promedio en el municipio de Yumbo se incrementaron en un 55%, si hay un error en los avalúos se corrige con retroactividad al 01 de enero de este año, la ley 1450 establece que el avalúo catastral no puede ser menos del 60% del valor comercial, en el valle se acogió de manera voluntaria el 60%, hay que hacer la reflexión de cuánto vale su predio comercial, si vale 10 millones y el avalúo catastral está por el orden de los 6 millones, está bien. Tiene el uso de la palabra el Concejal Adolfo Guevara y manifiesta: tengo un oficio firmado por el señor Julio Ramírez responsable de conservación dirigido a la señora Janet Chaguendo, en donde ella solicita se le revise nuevamente el avalúo catastral pero la contestación dice su solicitud de revisión será atendida una vez la soporte con pruebas correspondientes que demuestren que el avalúo catastral es superior al comercial y o que la información contenida en la base catastral difiera de las características reales del predio, además de esto tengo una solicitud verbal de un señor que es propietario de una casa que está al frente del parque en el Paso de la Torre y a esta persona no le están cobrando el área construida si no que le están cobrando el parque, el solicito que por favor se rectificara esto, y le dijeron tiene que hacer un levantamiento topográfico del predio, certificado de tradición, además fotocopia de la escritura, no la tiene, además de esto acta en el cual informe que no tiene ni ha tenido problemas de propietarios con linderos colindantes, esta persona no va a poder tener una contestación acertada por parte del IGAC, el IGAC le entrega la carga de la prueba a la persona que está haciendo el reclamo, me parece que esto hay que revisarlo doctor William por eso es que la gente al segundo mes no volvió a reclamar, como van a reclamar en esas condiciones, segundo, en el mes de julio que estuvieron aquí, está el acta donde el Concejo municipal donde dice que el convenio inter administrativo que llevó a cabo el IGAC con el municipio de Yumbo termina el 31 de diciembre, y aquí en el acta dijimos por favor porque no entregan estos dos meses antes, eso le va a dar posibilidad a la Secretaría de Hacienda para que pueda hacer las simulaciones correspondientes, la resolución se publicó el 30 de diciembre en qué tiempo el municipio puede llevar a cabo las diferentes simulaciones o escenarios que corresponden, parece ser que lo que hizo la Secretaría de Hacienda fue coger unos avalúos del mes de marzo o mayo y con base en esto poder llevar a cabo el ejercicio cuando resulta que el gran grueso de esa actualización fue en los últimos meses del año 2013, en lo que quiere en últimas inferir esto es que nos induce a una situación que en estos momentos está haciendo inclusive generada como una alteración del orden público en donde la gente está diciendo mire estos incrementos, se dice que son la situación de mandato legal, cuando esos diferentes avalúos se publicaron el 30 de diciembre y que cuando la norma dice que nosotros no podemos variar o modificar a nivel tributario en el periodo siguiente, el principio de favorabilidad se puede aplicar en este periodo como lo dice la sentencia 527 de la corte constitucional de 1996 y actualizada por otra jurisprudencia que ese proceder se puede llevar a cabo porque no se está afectando a

Página 3 de 17

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.ConcejoYumbo.gov.co - ConcejoYumbo@gmail.com



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



100-02

nadie, al contrario se está beneficiando a una gran población, entonces se encuentran soluciones por parte de la administración y en estos momentos también le estamos solicitando al IGAC que lleve a cabo también diferentes acciones de rectificación por ejemplo de los dos casos que acabe de mencionar, señora secretaria de Hacienda estamos esperando que para la próxima semana nos entreguen el proyecto de acuerdo modificando los rangos, también es indispensable señor Presidente si convocamos una reunión de carácter urgente con todos los Concejales Secretaría de Hacienda y rentas para que hagamos el estudio de la variación de estos diferentes rangos de los avalúos catastrales, todos estos debates y están empezando a tener una salida donde el gran ganador es la comunidad y en especial las personas que han liderado esto, y el Concejo municipal en cuanto que fue este Concejo quien le solicitó al señor alcalde retirar el proyecto de acuerdo que lo que hacía era diferir ese incremento tan exagerado que se presentó por la implementación de la actualización de la formación catastral, además se va aprobar un proyecto de acuerdo donde se descuenta el 80% de los intereses moratorios a los contribuyentes, ya se presentó en primer debate. Tiene el uso de la palabra el Concejal Albeiro Acosta y manifiesta: doctor William Jaramillo me parece que se falta a la verdad voluntaria o involuntariamente cuando momentos atrás dice que todas las personas que van a hacer reclamación lo reciben y les solucionan a la gente, la gente cuando hace una reclamación ustedes lo mandan a unos procesos casi imposibles y costosos para que tengan una respuesta, lo que dice es cierto, dice que 900 personas han ido a hacer reclamaciones, a cuanta gente les han dado una respuesta respecto a las quejas que han colocado, hay un predio del señor Erazo Gomes el señor en el 2012 dice área en metros construidos 147 y pago 132 mil pesos y en el 2013 pago 276 mil y ahora colocan ahora área en metros construidos 259, un incremento de 112 m² donde él no ha hecho un segundo piso, le llega por 651 mil pesos, un incremento del 135%, el señor va a hacer la reclamación y le dicen lo mismo, traer prueba de que su casa no es de dos pisos, traiga escritura, aquí hay un caso puntual de un señor que puede demostrar tranquilamente un incremento tan exagerado también se le incrementa un avalúo en el 200% y el señor con estas pruebas va donde ustedes y le toca es conseguir abogado, un proceso que puede durar más de seis meses, la molestia el pueblo no es los incrementos simplemente sino la mala atención para las respuestas. Tiene el uso de la palabra el Concejal Ancizar Cardona y dice: entrar en una discusión desde el punto de vista técnico es difícil, ustedes están basados en la norma, pero lo que uno ha venido mirando es una serie de injusticias que sabemos que no la van a cambiar ustedes, es a nivel del Congreso de la República y presidencia porque no se justifica casos como no se hace el análisis a cada uno de los predios, se habla de 38,000 predios y aquí tenemos una ficha predial donde, aquí ponemos el ejemplo del Único donde tres cuadras a la redonda todo el mundo salió afectado, ustedes como funcionarios del Agustín deben presentar propuestas también, aquí decíamos demorémonos un año y visitemos predio a predio, esta ficha la manejan ustedes, esa es una de las propuestas que tenemos que hacer nosotros como dirigentes políticos a que se modifiquen esas injusticias que se están cometiendo en esa revisión de los predios, yo preguntaría de los 38,000 predios en cuántos hicieron presencia física, la otra propuesta es que Yumbo tenga su propia oficina de avalúo catastral, se habla que casi todo el avalúo se incrementó en un 50% con base en la norma, me parece que esto es sano que se diga la realidad porque el agua sucia se estaba corriendo al Concejo y la alcaldía, es más funcionarios irresponsables del Agustín Codazzi de la oficina de reclamo que usted habla y que sería bueno que esta duda se despejara estaban responsabilizando a la administración y al Concejo, me parece que esto es injusto y qué bueno que usted funcionario y director territorial lo diga, tenemos pruebas concretas de personas que han venido a decir es que allá le dicen que es culpa de la administración y el Concejo, ya lo dijo el Concejal Adolfo Guevara la única posibilidad que tenemos es mover los rangos, frente al tema de los avalúos el Concejo no puede hacer nada, es de ley, hoy no acepto ninguna responsabilidad como Concejal, los incrementos ya sabemos de dónde vienen, como tampoco podemos responsabilizar a los funcionarios de los avalúos, hay unas fichas y normas, crítico la tardía por haber presentado esos avalúos y las injusticias que se vienen cometiendo. Tiene el uso de la palabra el Concejal Arturo Domínguez y dice: hay una señora de las américas que pagaba 64 mil pesos y le llegó por 308 mil pesos, de donde va a pagar esta señora si para pagar 64,000 era un problema, ahora lo que habla el Concejal Ancizar Cardona es cierto, tirándonos la pelota a nosotros, vayan al Concejo que es el que tiene que solucionarles el problema, eso no es así, si alguien tiene la culpa seremos todos y todos pondremos la cara, no solamente el Concejo, además nosotros no tenemos nada

Página 4 de 17

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.ConcejoYumbo.gov.co - ConcejoYumbo@gmail.com



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



100-02

que ver con esto, ahora yo le preguntaría a la doctora de Hacienda que va a pasar con aquellas personas que ya pagaron el predial, aquí las soluciones se tienen que dar en favor de la comunidad. Tiene el uso de la palabra el Concejal Oscar Uribe y dice: quiero preguntar al doctor William hasta cuándo va a funcionar la oficina en Yumbo para atender la reclamación de la comunidad, por lo que paso los primeros días de enero que no hubo la recepción y de documentos y trataron mal a la gente, no han podido tomar la decisión de hacer la reclamación, hemos recibido inquietudes de amigos y comunidad en general, y así como dijo el Concejal Ancizar Cardona y Albeiro Acosta a muchas personas le colocaron el papelito donde le decían que no era competencia del IGAC sino que fueran el Concejo y Alcaldía que allá le resolvían el problema, cuando efectivamente es una responsabilidad compartida en el sentido de poder orientar a la gente de una manera u otra de cómo se podía resolver el problema, además yo decía como cuando fueron a hacer las visitas a nadie le pidieron el documento de propiedad de la vivienda, solamente le pidieron el recibo de catastro y con eso hicieron la revisión, pero hoy en día a esta comunidad que están solicitando esa cantidad de requisitos que no va a poder cumplir, el IGAC debe hacer la revisión personal de la vivienda, hoy desde el Concejo municipal estamos solicitando se atienda a toda la comunidad, se abra el espacio, si es por radio decirle a la comunidad que están dispuestos a atenderlos pero de la mejor manera y con el respeto que se merece. El presidente dice: hay un convenio entre el IGAC y la administración, es posible que el convenio se pudiese fijar una fecha mucho antes para entregar la resolución, estamos viendo que el 24 de diciembre se entrega la resolución del IGAC y si hace oficial el 30, y se entregan el 8 de enero los documentos definitivos a Hacienda, es prácticamente imposible de que se hicieran simulaciones, hay una situación de buena fe en el sentido de que se presenta el acuerdo y la información y el Concejo municipal no modifica los rangos, todo lo que concierne a las tarifas, se permanecen en lo mismo que venía, de hecho al no tener conocimiento claro de los avalúos definitivos, al aumentarse éstos y el mantenerse los rangos, los predios pasan de un rango a otro y genero mayor impuesto, esta situación se está presentando y por eso hoy decimos si nosotros modificamos los rangos vamos a tener la posibilidad de que baje los valores del impuesto aunque el avalúo se haya incrementado, por eso quiero que me despeje la duda si no se puede entregar una resolución con mucho tiempo antes para hacer todas las simulaciones y podamos tener un proyecto de acuerdo que permita de una vez mitigar en parte que no haya el alto costo de un impuesto que perjudique el impuesto del contribuyente, por otro lado la atención, se está haciendo con recursos del pueblo, usted me decía antes de la sesión que se dialogó públicamente en la radio el tema de los requisitos, pero está demostrado por los honorables Concejales con documentos en mano de que no se está atendiendo bien a la gente, si un predio de 59 m aparece de 700 m y si vemos que ya existe la situación para que vamos a mandar a la persona a sacar una cantidad de papeles, si ustedes tienen una cantidad de contratistas, no sé cómo los seleccionaron y contrataron, pues mándelo con la persona de una vez a la casa o vivienda y verifique la situación y soluciónesela, aquí nos dijeron que tenían que tener unos perfiles, hay una propuesta de Asocomunal, se debe revisar por parte de la administración, presentarnos a nosotros el proyecto de acuerdo para modificar los rangos, menguar un poco lo del avalúo, la tarea hoy del IGAC de revisar juiciosamente el tema con cada una de las personas que están yendo a hacer las solicitudes, tenemos responsabilidades compartidas pero cada uno debe saber exactamente en lo que está y que debe ser en beneficio de la comunidad, desde enero había disponibilidad presupuestal para ese contrato, no nos podemos demorar en perfeccionar un contrato en mayo cuando tuvimos todo el tiempo de haber hecho ese contrato antes y haber fijado una fecha de entrega de los archivos definitivos del IGAC no en diciembre, sino con un tiempo prudente porque está demostrado en el mismo presupuesto que aprobó este Concejo Municipal que ahí ni siquiera se tuvo en cuenta ningún tipo de incremento porque no habían unos archivos definitivos, me parece que esto se tiene que entrar a remediar y mejorar porque no podemos estar cada cinco años con la misma situación y los mismos problemas. Tiene el uso de la palabra el Concejal Alexander Ruiz y dice: de dónde sale la plata del convenio que se firma con el IGAC, es del pueblo, si cada uno de nosotros paga su predial, así mismo tenemos el derecho de que esa evaluación se haga predio a predio, no estoy de acuerdo con el procedimiento de manera homogénea cómo se hace en algunas comunas y barrios, así nos demoremos un año, creo que se debe buscar un procedimiento para hacer efectivas estas reclamaciones, me parece que no se le puede exigir a todas las personas tantos requisitos porque se vuelve imposible, el procedimiento debería analizarlo y ser más flexibles con la comunidad y mirar esos errores que son lógicos como se le puede dar

Página 5 de 17

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.ConcejoYumbo.gov.co - ConcejoYumbo@gmail.com



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



100-02

solución a esos problemas, también informarle a la comunidad que hemos estado trabajando mucho analizando cuál es la mejor propuesta para que el señor alcalde y Secretaría de Hacienda pasen ese proyecto de acuerdo, Asocomunal paso una propuesta para incrementar los rangos y ver cómo se flexibiliza el pago del impuesto predial a la comunidad, también es importante que Jurídico, la Secretaría de Hacienda le de el estudio para que se aplique inmediatamente mediante el principio de favorabilidad que habla la sentencia 527, el trabajo se está haciendo, esperamos de parte del IGAC que le ayuden a la gente con ese procedimiento de la reclamación, que sea de manera más eficiente y que no le pongan tantos requisitos para que los resultados se vean. Tiene el uso de la palabra la Concejal Solanyel Nieto: quiero resumir con todo lo que hemos escuchado con una sola frase, la culpa fue de la vaca, desafortunadamente nosotros queremos encontrar soluciones pero nos olvidamos que somos parte de la responsabilidad y a mí me preocupa algo en particular y es que se está generando mucha expectativa con la modificación de los rangos, quiero decir que yo creo que esa no es la solución, porque modificar los rangos está generando una expectativa que al final va a reventar, esto no va a modificar mucho lo que ustedes tiene que pagar, que va a pasar con esto, que si puede constituirse en un detrimento patrimonial pero desafortunadamente como lo que se quiere es encontrar la solución yo preferiría en mi caso que ustedes hicieran el ejercicio en sus casas de cuánto terminarían pagando si los rangos se modifica, todos los Concejales están preocupados pero la solución que se está buscando no es la adecuada, porque esto no se trata de que uno de nosotros diga cómo se deben hacer las cosas, tengo algunas propuestas que quiero entregar a la mesa directiva y después plantearlo a ustedes porque esto es de responsabilidad, no hablar por hablar, no generar expectativas que no se puedan cumplir, no es jugar con la credibilidad de las personas. Tiene el uso de la palabra el Concejal armando Polanco y manifiesta: en los diferentes sectores del municipio de Yumbo se escuchan las quejas por los diferentes avalúos catastrales y que ha habido un incremento casi el 60%, quienes me antecedieron en el uso de la palabra lo han manifestado frente a ese incremento de que el personal contratado a pesar de que se le haya hecho una inducción o capacitación, quienes hicieron los diferentes avalúos catastrales no eran las personas más idóneas para hacer esas muestras aleatorias en el municipio de Yumbo, una pregunta que hay que hacer al doctor William Jaramillo, que podrá saber una persona que ha cursado 11 de tomar una decisión frente al incremento de un avalúo catastral o mejoramiento que se le ha hecho esa vivienda, cuando no es un ingeniero civil, no sabe que tanto se le ha hecho a esa construcción y por lo tanto ha hecho un incremento totalmente desorbitante, otra pregunta que se haría al doctor William Jaramillo y toda la gente que está aquí en el recinto vemos en Yumbo en algunas comunas que es de difícil acceso, por ejemplo las Américas parte alta, como podrá llegar el funcionario a ese sector a mirar ese bien ese inmueble, no es justo que se viole el derecho a la defensa y réplica cuando hacen la solicitud impetrada por la persona afectada por el incremento, no se le haga la revisión pertinente sino que al contrario se le conteste mediante un oficio sin siquiera trasladarse a su vivienda y mirar si realmente ese contribuyente tiene la razón o no frente a la solicitud que ha hecho al IGAC, hoy la administración municipal ha presentado un proyecto de acuerdo por el cual se difiere por un periodo de tres vigencia fiscales sin intereses de financiación el valor del incremento del impuesto predial correspondiente a la vigencia 2014, tengo que decir que la ponencia a mi modo de ver y que la he revisado de una manera jurídica y que obviamente frente una sentencia 527 del 96 no es sobrecargar al contribuyente, por eso mi ponencia es negativa y que obviamente la administración municipal más bien revise que se presente un proyecto de acuerdo para revisar de una manera juiciosa y mirar la posibilidad de que se beneficie al pueblo yumbeño a través de los rangos que es la potestad que tenemos como Concejo y que podamos menguar el incremento del avalúo, en ese orden de ideas los honorables han manifestado que la ponencia debe ser negativa, yo como ponente lo he manifestado y que obviamente esta ponencia no favorece en ningún momento al contribuyente. Tiene el uso de la palabra el doctor William Jaramillo y dice: son muchas las críticas y las dudas frente al proceso y funcionamiento como tal del instituto, debo aclarar que no es el IGAC que le trasladan la carga de la prueba al propietario o poseedor, es la ley nosotros como IGAC la tenemos que hacer cumplir, la resolución 070 del 2011 establece que en el artículo 134 la forma como se debe presentar la petición, eso no significa como tal que se requiera de un avalúo comercial para demostrar que el avalúo no se ajusta a las características y condiciones del predio o de la mejora, significa que lo que sí es deber del ciudadano es demostrarnos al IGAC que las áreas del terreno por ejemplo y las áreas construidas no son las que se están

Página 6 de 17

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.ConcejoYumbo.gov.co - ConcejoYumbo@gmail.com



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



100-02

liquidando en el avalúo, también es menester que el ciudadano demuestre por ejemplo con una fotografía el predio no tiene dos o tres pisos sino que tiene uno, toda esta información contribuye a tener unos mejores elementos de juicio para poder tramitar y resolver más oportunamente la reclamación. El Concejal Armando Polanco solicita se declare sesión permanente la cual es declarada por el Presidente de acuerdo al reglamento interno. Continúa con el uso de la palabra el doctor William Jaramillo y dice: la resolución orgánica del catastro, 070 del 4 de febrero de 2011 que modificó la antigua que era la 2555 del 88, establece en el parágrafo del artículo 135 que el ciudadano podrá, no dice deberá, presentar documentos tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, escrituras y documentos que demuestran los cambios en los predios y la existencia o no de mejora de la construcción, en efecto la respuesta que en su momento dio el funcionario Julio Everth es transcripción literal de lo que la norma nos establece frente a los requisitos sumariales para obtener rectificaciones de área o revisión de avalúo, quiero significar que no todas las revisiones de avalúo necesariamente demandan una visita a terreno, hay muchas reclamaciones que como un Concejal lo decía son evidentes que hay una diferencia en áreas, en terrenos, construcción o en calificaciones de los puntajes de la vivienda, en esos casos que son tan evidentes con la sola consulta en el sistema y en la ficha predial diligenciada y con lo que el ciudadano nos comenta y nos describe de su vivienda en cuestión de minutos podemos darnos cuenta si esa vivienda tiene un puntaje por encima de lo que realmente debería corresponder, en esos casos no es necesario tener que ir a hacer la visita en terreno, hay unas que si necesitan visita en terreno y ésta se demoran un poco más en responderse, es claro que el incremento general de los avalúos del municipio oscila al 59%, el incremento promedio o general, si se habla de responsabilidades estoy de acuerdo en decir que son compartidas, no son de la administración solamente, ni el Concejo ni del IGAC solamente, son compartidas pero ni siquiera es por voluntad propia de ninguna de las entidades, es porque la ley hay que cumplirla en ese sentido, alguien decía inconveniente que a 31 de diciembre o en enero se tuviera la información digamos definitiva, es inconveniente, pero no ilegal porque la ley lo permite; debo aclarar que de pronto no con el Concejo pero nosotros si hicimos o mostramos proyecciones con rangos de avalúo y demás para que el proyecto de acuerdo contemplara esa información, eso lo hicimos en octubre y noviembre, estuvimos reunidos con los industriales y demás y distinto a esto es que no hayamos estado físicamente en el Concejo pero con la administración si se tuvo esta oportunidad, si hubo simulaciones, de pronto las simulaciones de buena fe no le dieron al punto; el Concejo expuso lo preocupación en el mes de julio de que se hicieran el ejercicio de las simulaciones y proyecciones oportunamente para poder acertar mejor en el tema tarifario, pero la verdad nosotros tenemos información de que si se entregó información y si se hicieron algunas socializaciones para haber contemplado el tema tributario de una mejor manera, no se puede decir que la Resoluciones es extemporánea o la entrega de los avalúos definitivos, debo aclarar que en ningún Concejo del país se trabaja el estatuto tributario del año siguiente con la base gravable definitiva, nosotros tenemos por reglamento interno e instrucciones de nivel central y es el deber que es muy válido de proyectar, mostrar, comportamientos, incrementos y estadísticas pero no es de ley, no es obligación ni legal ni contractual que tengamos que hacer esos ejercicios ya con la información definitiva, quería hacer esta claridad, estas discusiones o inquietudes frente a la anualidad del presupuesto o frente a las medidas que pueden tomar los Concejos, en este caso para cumplir lo que pueden hacer como Concejo para mitigar estos temas que generan inquietud y malestar general en la comunidad, precisamente lo hemos venido hablando en Concejos como el de Buga, Cerrito, Florida y hay antecedentes de muchos Concejos como Dos Quebradas, Ginebra donde realmente en aspectos tributario estamos prestos para en próxima sesión o reunión a asesorar en esa materia se miran varias medidas que serían las únicas que pueden tomar en el Concejo y son las siguientes: primera, lo han dicho varios, ampliar los rangos, es el alcalde a través de la Secretaría de Hacienda que en puede explorar y simular nuevamente con esta base que ya es definitiva el nuevo proyecto de acuerdo que podría ser una medida, rangos cada 5 millones de pesos significa que los incrementos que se dan en razón a los incrementos de los avalúos el predio de vivienda de interés social de 35 millones que antes en la nueva estancia estaba en un rango que le daba el 4 x 1000 ahora con esos rangos tan pequeños está pagando el 8 y 9 x 1000, otra parte de la solución que también atañe a la administración y el Concejo por ley 44 de 90 y por ley 1450 es disminuir las tarifas, yo sé que algunos Concejales han estudiado muy bien el artículo 23 y la ley 44 de 90 en su artículo sexto y las tarifas dicen y en la norma en términos generales que avalúos o predios de estratos 1, 2 y 3 que valgan

Página 7 de 17

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.ConcejoYumbo.gov.co - ConcejoYumbo@gmail.com



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



100-02

menos de 80 millones de pesos pueden arrancar las tarifas desde el 1 x 1000, no es desde el 4 x 1000 como hoy está el acuerdo, es decir si se puede, sé que tanto la administración y el Concejo tiene la voluntad política y administrativa de rebajar aunque me dicen los expertos y concedores del tema y personas que participaron en el estudio que con la sola ampliación de los rangos se va a mitigar notable y sustancialmente la situación, lo que digo es que no se puede descartar de antemano el tema de disminución de tarifas, ahora yo sé que la administración tiene independiente de que no haya incorporado al presupuesto esos mayores ingresos corrientes de predial, también tiene unas expectativas, porque ninguna actualización catastral va a esperar que los avalúos queden igualitos, sino que es mejor dejar pocos rangos y amplios donde la vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario esté cobijada si mucho en los dos primeros rangos mínimos donde la tarifa puede ser la inferior, tercera alternativa, la verdad en este tema poco aportaría pero también ustedes están en todo el derecho de analizarla es el tema del avalúo fiscal, equivale al 75% del avalúo catastral, esto aminora en un 25% del avalúo catastral que entregamos y no tiene nada que ver concretamente con las tarifas, son alternativas que en muchos municipios se han aplicado como en Dos Quebradas en el año 2012, eso se puede mirar en el estatuto tributario de cada año y de acuerdo a las necesidades y las cifras que nos estén indicando, lo que hagamos este año entrará en vigencia del 2015 y es un tema que para este año no vamos a tener la misma dificultad que hubo el año pasado porque este año el proceso arrancó el día 3 de febrero y en el año pasado arrancó en el segundo semestre, entonces para tranquilidad de algunos Concejales en esta vigencia 2014 vamos a terminar de efectuar un 100% de las visitas de los predios que defina el Instituto, no se pueden visitar los 34,000 predios uno a uno, más bien no se debe, no es necesario y sería un derroche de recursos públicos y un desgaste de esfuerzos porque no todos los predios han cambiado, precisamente la metodología que tienen todo el derecho de criticarla, de visitar parte de los predios, que se llama precenso, que está en la norma, lo que busca es que el Instituto como autoridad catastral que no solamente cada cinco años se estén haciendo los procesos de revisión física de los predios sino que año a año debe estar en conexión con la oficina de instrumentos públicos y con los ciudadanos para ir incorporando año a año lo que se va presentando, nosotros al hacer el barrido cada cinco años ahí buscamos prácticamente terminar de incorporar lo que definitivamente los ciudadanos nunca han mandado a registro o catastro; en el artículo 104 de la resolución 70 del 2011 que habla de la clausura de la actualización de la formación catastral dice que este proceso termina con la resolución por medio de la cual la autoridad catastral que es el IGAC en este caso, frente a esta resolución no se puede hacer nada porque es un acto administrativo general que no requiere notificación, simplemente demanda una publicación como la que se hizo el 30 de diciembre en el diario oficial 49109, si se va a hablar de responsabilidad es compartida, voy a acoger la recomendación de algunos Concejales de estar más presente supervisando el funcionamiento de la atención que le están dando a la comunidad en la oficina que la administración a bien ha tenido disponer para que funcionemos aquí en Yumbo, voy a supervisarlo de una manera más directa, pero la verdad en principio no sé hasta qué punto sea cierto el tema de un maltrato a la comunidad, si esto fuera así ya se hubiera conocido públicamente esa situación, el hecho de que los Concejales lo informen para mí no está demostrado, no se puede decir que está demostrado porque yo digo hubo, alguien me dijo, la verdad las estadísticas que es lo que en últimas a nosotros no reflejan situaciones o la línea de atención al cliente o las quejas ante los entes de control, es lo que nos reflejan a nosotros si hay una mala atención o no, muy por el contrario debo decir que considero que a quienes tengo a cargo en la atención de los reclamos y demás si están prestando una buena atención, distinto es que para que se diga que hay una buena atención es que se le rebaje el avalúo, nosotros sí estamos asesorando a la gente de que si el problema no es del avalúo vaya no al Concejo, vaya a la administración a revisar el tema, el asunto es que si la administración observa que está bien liquidado el impuesto ya pasa el tema a revisar el tema tributario de los rangos y tarifas, porque la administración tampoco se puede salir de lo que está aprobado, que sé qué es lo que en estos momentos está en revisión, la normatividad nos establece unos términos de respuesta que procuramos se cumplan, estamos apenas a 21 de febrero y empezamos la labor el 3 de febrero, esta es la fecha en que no se lleva todavía el mes calendario que se establece inicialmente la norma para atender las reclamaciones; para municipios como Yumbo, o Palmira que tienen mayor capacidad y que no cumple con los cuatro criterios de priorización la misma ley establece el deber de cofinanciación en el artículo 24 de la ley 1450, en efecto se hizo una adición el 8 de noviembre, el primer contrato de 500 millones

Página 8 de 17

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.ConcejoYumbo.gov.co - ConcejoYumbo@gmail.com



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



100-02

del municipio, 100 de la CVC para un total de 600 millones y la adición que se le hizo para nosotros continuar en este año adelantando una figura que no es lo mismo que se hizo el año pasado sino que se llama actualización permanente de la formación catastral que está reglamentada en la resolución 70 de 2011 y en la 1008 de 2012 que aplica para estas ciudades intermedias que tienen bastantes predios y una dinámica inmobiliaria importante, con base en esta norma y previendo la ley de garantías suscribimos este convenio porque era necesario, así no fuera el objeto principal una preocupación que si tenía la administración y debo reconocerlo es que como se sabía o preveía que se iban a generar sendos reclamos por la comunidad inquieta por estos temas de que hubiera presencia en el municipio de Yumbo directamente para facilitarle las cosas al ciudadano que no tuviera que desplazarse a Cali, en Yumbo esperamos para este año culminar el 100% lo que va a permitir por razones de conveniencia y de prudencia en un ejercicio se puede revisar el estatuto tributario que va a regir para el próximo año, de tal manera que no se justifica y no es conveniente para ninguna de las instituciones que el próximo año se vaya a repetir la situación que en este año se tiene, nos preguntan que hasta cuándo vamos, la alcaldía nos ha ofrecido el inmueble por todo este año, nosotros no creemos que sea necesario estar todo el año pero por lo menos si el primer semestre del año, eso también depende del número de concurrencia que tengamos, de reclamaciones y de tareas pendientes que tengamos por hacer en Yumbo la que nos van a determinar si vamos a estar hasta mediados de año o es necesario extender; no es descabellado que los municipios tengan sus propias oficina de catastro, como la tienen Bogotá, Cali y Medellín y los municipios de Antioquia que lo maneja la gobernación, lógicamente este proceso no es así como así, de hecho no es al IGAC quien le quitan la oficina de catastro sino que es el IGAC el que la entrega voluntariamente una vez le demuestra el municipio como en el caso de Yumbo que tiene toda la capacidad logística, financiera y administrativa y humana para asumir el catastro, si Yumbo con alguna labor delicada y de tiempo y juiciosa a futuro podría eventualmente tratar este tema con el Instituto, el municipio de Cali es autónomo en su catastro sin que con ello no cuente con la asesoría y vigilancia del IGAC, en el caso en que en su momento Yumbo quisiera tener su catastro autónomo e independiente podría asesorarse en la subdirección de catastro en Bogotá para efectos de mirar qué estrategia podría implementar a mediano o largo plazo para tener un catastro municipal; cuánto valía Yumbo catastralmente en el 2013 y cuánto valen el 2014, para el 2013 sumados todos sus avalúos individuales arrojaban una cifra cercana a los 2.6 billones de pesos y para el 2014 luego de la actualización catastral y los estudios económicos y no ocultó la responsabilidad del Instituto en este tema, no es que lo hagamos caprichosamente, no porque los reconocedores prediales que estuvieron visitando fueron los que pusieron los avalúos a los predios sino porque después de todo el proceso técnico que tardaríamos horas en explicar pero que estoy dispuesto si se quieren una próxima reunión o sesión mostrárselo gráficamente con ejemplos muy puntuales y si se quieren con recibos puntuales que ustedes puedan tener para mostrar a ustedes lo que de manera general aquí estoy explicando, Yumbo después de la actualización quedo en 4.1 billones de pesos, o sea que se incrementó en 1,5 billones la base gravable del municipio, hay muchos predios que no venían figurando en el catastro, habían muchos predios que desde hace 4 o 5 años venía favoreciéndose con un ahorro porque no estaban pagando el predial que tenían que pagar, ejemplo hay predios y viviendas de interés social que hasta el año pasado estaba como lote, teniendo construcciones de hace 4 y 5 años, frente a esto el avalúo catastral y el predial no es retroactivo pero al hacer nuestro barrido ya capturamos esa información que venía no figurando en el catastro, por eso se incrementa en porcentaje exagerados y no es porque sea culpa del IGAC simplemente las cosas valen por cómo están, por cómo son y dónde están, y con base en todas las variables que se tienen por ley, este incremento lo que si se le puede hacer es una lectura desde el ámbito de las finanzas municipales que puede ser positiva, lo que pasa es que tampoco se justifica y sé que todos los Concejales piensan lo mismo que se vayan a mejorar sustancialmente la finanzas a costa del contribuyente o del usuario, yo diría que la gente no se alteraría si se paga un impuesto que sea justo y legal, en sus justas proporciones porque es muy difícil para un municipio tener las dos caras de la moneda equilibradas, que por un lado no se afecten las finanzas municipales, y por otro lado que no se afecte tampoco la economía de las familias, lo conveniente y prudente hubiera sido tener esas Resoluciones antes pero en todo caso las proyecciones si se pudieron hacer desde noviembre, la comunidad preguntará qué pasa si ya pagó el predial y a futuro se le merma el avalúo o se le cambia la liquidación del predial por el acuerdo que estoy casi seguro se va a tramitar, si a la persona se le rebaja o bien el

Página 9 de 17

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.ConcejoYumbo.gov.co - ConcejoYumbo@gmail.com



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



100-02

avalúo, o bien el impuesto o bien en ambos que también puede pasar, lógicamente a la Secretaría de Hacienda nosotros expedimos la resoluciones de revisión de avalúo en las que podemos eventualmente rebajar, esto lo estamos informando mes a mes a la Secretaría de Hacienda, con base en esto y con base si sale el acuerdo rebajando la parte tributaria, ya el avalúo y el impuesto a pagar será menor y la alcaldía tendría que hacer los abonos a cuenta, o las devoluciones, pero la plata no se le va a perder al ciudadano porque por lo menos lo del avalúo catastral si se llega a corregir con base en lo que entregamos a 1 de enero de 2014 se corrige con retroactividad, y me imagino que el tema tributario ese si no puede ser con retroactividad pero si probablemente a partir del momento en que se apruebe y sancione y quede debidamente legalizado el acuerdo sin tener que esperar hasta el 1 de enero del próximo año; la resolución que va a regir para el próximo año esperamos estar la entregando y publicando en diario oficial a mediados de este año, rogaría que si hay denuncias por abusos o maltratos por funcionarios del institutos, simplemente hay una línea gratuita nacional que desde Bogotá le da recepción en la queja, también se puede hacer por correo electrónico, no tiene que identificarse en la persona, puede ser anónimo precisamente para luchar en la política contra la corrupción se tiene estos canales de comunicación, si quieren también puede hacerlo llegar al correo cali@igac.gov.co cualquier tipo de denuncia, nosotros somos supervisados constantemente por control interno a nivel central con evidencias y demás para garantizar que la gente se le dé un buen trato como se merece, se reciben las solicitudes y reclamaciones y se da la asesoría con la verdad y eso seguramente alguna gente seguirá tranquila porque lo orientamos, no lo mandamos al Concejo sino que lo mandamos a que revisara de pronto con Hacienda el tema del impuesto o de la tarifa que le están cobrando, porque esto está con pruebas, tenemos las pruebas de que lo que antes pagaban al 4x 1000 hoy está al 8 x 1000 y predios humildes, pero eso no es tratar mal a la gente por el contrario antes es decirle la verdad para que traten de darles soluciones, por otro lado cuando el avalúo catastral está en principio ajustado a la realidad, lo que pasa es que si la gente insiste en dejar su reclamo lo puede hacer, lo debe hacer por escrito para que nosotros se lo resolvamos lo más pronto posible, y tenemos que dar un parte de tranquilidad como tenemos personal aquí que está trabajando en las visitas permanente, hemos dispuesto parte de ese personal para que se cómo reacción inmediata y una vez de por hemos la radicación o solicitudes que nos han presentado podamos visitar rápidamente y poder corregir cualquier anomalía o error que se haya cometido en el predial; el Instituto en efecto no todo el personal que tuvo o tiene es profesional, el Instituto no está obligado primero a contratar gente del municipio donde vaya a trabajar y esa política no solamente es del Valle, en el uso aplica para evitar el tráfico de influencias, corrupción y demás porque ustedes me dirán, con los coordinadores orientamos y programamos las barridas para que la gente que no conozca el municipio pueda recorrerlo, porque los visitantes que no son los mismos bachilleres que pueden haber estado en el proceso, estos visitantes luego de que han hecho un curso con el Instituto y han sido certificados por el IGAC o que han venido trabajando con el Instituto muchos años en otros municipios del Valle o del país, esta gente lo que hace es recoger la encuesta, la calificación o el puntaje, pero no son ellos los que dicen en cuanto va a quedar el avalúo, ellos recogen una información que presumimos es real y ajustada, por eso se dejan evidencias como el foto reconocimiento, fotos a todo los predios que se visitan y con base en el estudio económico que mostraba ahora en los puntos se procede a definir los avalúos por zonas para liquidar los avalúos, igual puede responder ante cualquier ente de control o judicial por la contratación pública que realizamos nosotros, créanlo que yo firmando esas contrataciones pues me curo mucho en que se cumplan los requisitos que la ley 80 y la 1150 y los decretos establecen en materia de contratación así sean bachilleres y así se critique a ese personal; el Concejal Alexander comentaba sobre un caso puntual que el incremento fue de 135%, con todo respeto no es ilógico un incremento de estos, tocaría entrar a revisar puntualmente, lo podríamos hacer aquí si se quiere mirando la información catastral con el número del predio que tiene en el recibo para que, porque es en la práctica, con ejemplos y ejercicios que seguramente podemos tener claridad de que si el avalúo está bien o está mal, y si el problema es del avalúo o del impuesto, lo único que no se puede incrementar es el cobro del predial como lo decía el Concejal Guevara para los predios que no han tenido mutación física en cuanto al cobro no se le puede cobrar más del 25% de lo que se le venía cobrando el año pasado, eso no aplica para los que si se le han tenido variación física y esto tiene su razón de ser, y es que a Dios gracias mucho yumbeños han tenido la posibilidad de mejorar sus viviendas, su calidad de vida, es lógico que si tienes una casa

Página 10 de 17

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.ConcejoYumbo.gov.co - ConcejoYumbo@gmail.com



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



100-02

en obra negra y hoy la tiene muy bonita es lógico que vale lo que vale y uno tiene que pagar impuestos por lo que tiene, cuando hablamos de avalúos catastrales, yo no recomiendo porque induce al error, no recomiendo hacer esos análisis de que en el 2013 estaba en tanto y en el 2014 en tanto y que eso equivale a un 1000% o un 500%, no lo recomiendo porque esto es muy relativo o muy subjetivo y obedece a las realidades propias del predio y a las realidades de la zona y del entorno en que el predio se encuentra ubicado, comparto el tema que no se trata de buscar culpables o responsabilidades puede juzgar, en próximas sesiones con ejemplos y demás vamos a llegar al momento seguramente en los próximos días donde se van a dar las soluciones estoy muy seguro no porque tenga la experiencia sino porque el equipo de funcionarios tienen la experiencia, estoy seguro de que cuando sea una realidad el acuerdo municipal que se está en estos momentos apenas considerando o estudiando, estoy seguro que la gente va a notar ostensiblemente que su predial no es tan alto, y la gente, si la gente sabe cuánto vale su propiedad y le aplica lo del 60% de ese valor que le arroje es coherente o es cercano al avalúo catastral que tiene para este año, seguramente podrá concluir que el avalúo catastral esa coherente con la realidad. Solicita una interpelación el Concejal Alexander Ruiz y dice: aquí tengo el número del predio para que lo miremos, un predio que tiene un avalúo de 42 millones pasa a tener un avalúo de 99 millones eso me da el 135% sería bueno que miráramos el ejemplo y se área construida 67 m y el área de terreno. Continúa con la palabra el doctor William Jaramillo y dice: esta bien el incremento del 135%, lo que estoy diciendo es que por el solo porcentaje de incremento no podemos saber si está bien o mal el avalúo, tenemos que entrar a mirar, miraremos si podemos dar respuesta puntual en este caso para que sirva de ejemplo; en este año llegaremos a las zonas donde el año pasado no pudimos llegar, no pueden haber sitios de difícil acceso aunque en la práctica lo hayan, no pueden haber sitios donde no podamos incorporar el catastro, todos están incorporados como vienen históricamente algunos, otros están más actualizados, pero tenemos una estrategia definida para llegar a todo los barrios por ejemplo en la comuna uno, y estuvimos en la comuna 4; 2 y toda la zona industrial de Yumbo está visitada, tenemos la estrategia y si Dios permite y la comunidad también vamos a estar en todo los predios para que el avalúo catastral corresponda a un 100% en lo que la gente tiene en su predio y creo que de manera respetuosa pero de manera clara he atendido la mayoría de interrogantes o inquietudes de los Concejales, seguramente habrá algunos de la comunidad están tomando atenta nota para escucharlos y después de un rato poder dar respuesta al ejemplo el Concejal Alexander para concretamente mirar un caso o algún otro caso que la comunidad tenga que lo quiera mostrar y permitir a ciencia cierta cómo está este avalúo; por último una persona decía que el predio de 72 m² aparece por decir algo 210 m² de construcción que esto no era posible, pueden haber porque serían tres pisos que tiene la construcción. Solicita una interpelación el Concejal Albeiro Acosta y dice: lo que estoy diciendo es que son 147 metros y hay 257 y no es de dos pisos, eso lo entiende toda la comunidad, otra cosa cuando habla del maltrato, no han venido a decir que ofenden otra tan mal sino que la asesoría no son como usted las dice aquí, usted dice que si una persona llegaba allá y hacia una reclamación y llevaba una foto ahí mismo se miraba, eso es mentira o si no muéstreme el caso donde se haya hecho, empezando que si se corrige un predial con una foto se está haciendo el trabajo mal porque no sé cómo va a saber que la foto corresponde al predio que le están dando, creo que hay cosas que no vienen del todo a la realidad, otra cosa y esta la doctora Aura, dice que tiene pruebas de que hay un predio que pagaba el 4 x 1000 y ahora paga el 8 x 1000 y que eso es problema de Hacienda, no sé si la doctora Aura me desmiente y si estoy equivocado hágallo, no depende de ella sino del avalúo porque si usted lo avalúo más alto pasa a un rango más alto, no creo que haya un predio que antes valía 50 y ahora 50 y se pase de cuatro al ocho, aquí el avalúo es lo que ha modificado todo, porque si un predio valía 40 millones y estaba en el rango de 4 x 1000 y se le subieron el 300% pues subía un rango del 9 x 1000, es el avalúo que incrementa esto, no sé si estoy equivocado. Continúa con el uso de la palabra el doctor William Jaramillo y dice: como una propuesta que le sirve al Concejo, la administración y a la entidad que represento yo sugeriría que para efectos de que se garantice al 100%, no porque yo lo diga ustedes lo digan, para que se garantice al 100% una buena y debida atención al usuario en el municipio de Yumbo que haya una presencia permanente por decir algo de la Personería de Yumbo y algunos delegados que estén mirando y visualizando cómo es que atendemos a la gente, el Concejo tiene la potestad de solicitarle a la Personería esa veeduría digámoslo así como ministerio público, porque yo estoy muy seguro de que a la gente se le atiende humanamente bien, yo no he dicho, sí

Página 11 de 17

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.ConcejoYumbo.gov.co - ConcejoYumbo@gmail.com



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



100-02

me hice entender así corrijo, yo no he dicho que si la gente lleva la foto ahí se le soluciona, se le radican los documentos incluyendo la foto y eso no sirve a nosotros de elementos de juicio inicial no para decir con la foto, sino que con base en eso podemos priorizar visitas y demás, el proceso es que nosotros mandamos a los encuestadores con la ficha de cada predio, halla miran todo lo que mencionaba ahora, cocina baño estructuras acabados y eso da un puntaje de cero a 99 y el día que el ciudadano vaya a la oficina puede mirar su calificación, si fuera por el puntaje la comunidad no lo entendería, pero si se mira cada uno de los cuatro y tengo esos y mira, piso, en madera, en porcelanato, cocina en madera, o en cemento, que más garantía y para la comunidad si ella misma puede ir a la oficina a consultar la ficha de su predio y mirar ítem por ítem con nuestros funcionarios si le colocaron el encuestador bien lo que tenía, ahí puede estar la personería presente o cualquier entidad, si la gente sigue visionando que la calificación no está bien hecha entonces de inmediato queda el registro para entrar a corregir, si el inmueble está mal inventariado, hay que corregirlo en el trámite que presenta el ciudadano, al corregirlo se le va a rebajar el puntaje y el rebajar el puntaje va a rebajar el valor del metro cuadrado construido, de acuerdo al valor del metro cuadrado construido multiplicado por los metros que tenga la construcción esto arroja el avalúo de la constitución y aparte de esto el avalúo del terreno, que lo hacemos con base en estudio de zonas homogéneas físicas, dice la ley que el avalúo catastral es el avalúo del terreno más el avalúo de la construcción, queremos darle el valor agregado a Yumbo que las reclamaciones sean atendidas en unos términos razonables de tal manera que puedan acogerse por ejemplo hay excepciones tributarias, de pronto pago o cosas que los municipios definen. El presidente dice: secretaria acogiéndonos a la propuesta el doctor William le solicito se oficie la Personería para que realice el acompañamiento en las oficinas del IGAC y se garantice el buen servicio a las personas de la comunidad que soliciten su revisión de avalúo catastral. Tiene el uso de la palabra la doctora Aura Gertrudis Velasco Secretaria de Hacienda municipal y manifiesta: frente al tema que compete frente a la responsabilidad, porque estamos frente al tema de buscar responsabilidades y soluciones entonces para los honorables Concejales he traído este material para que lo revise y corresponde a la simulación que efectivamente el IGAC entregó el 6 de noviembre a la administración municipal, como todos sabemos además del avalúo catastral esto también está amarrado con lo que tiene que ver con el destino económico que cada uno de ellos tiene, nuestro acuerdo 033 bien nos tiene determinado está fundamentado con base en la misma resolución 070 del IGAC que expuso el doctor William, cada uno de los rangos y de las tarifas está también asociado a un destino económico, estos son habitacionales urbanos, habitacionales rurales, predios industriales, predios comerciales, predios agropecuarios, predios mineros, predios culturales, recreacionales, de salubridad, institucionales, educativos, religiosos agrícolas y agroindustriales enmarcado siempre también dentro de lo que es el ordenamiento territorial, en ese orden de ideas en la simulación que nos entrega del IGAC que vamos a proyectarle a la comunidad, la simulación es un dato aproximado que se presenta como bien lo decía el doctor William, es un supuesto, pero el supuesto y el resultado con lo que se trabaje depende también de la información que podamos disponer, en la simulación que el IGAC entregó el 6 de noviembre, es en dos aspectos, uno avalúos rurales que no está discriminado por cada uno del destino económico, en virtud de ello nosotros tenemos una información tentativa que fue con la que trabajamos y otra de predios urbanos que incluye la cabecera y la zona industrial, por ordenamiento del PBOT la zona industrial quedo con la actualización clasificada como rural, sin embargo en la simulación que se entregó quedó incluido con la parte urbana, no estoy diciendo con esto que está mal sencillamente estoy diciendo que en esa simulación que ojalá ustedes alcancen a poder observar, nosotros ahí no teníamos los destinos económicos, si ustedes se remiten al acuerdo 033 si un predio cuyo destino económico es industrial y su avalúo por si oscila entre 15 y 20 millones de pesos es el 8×1000 pero si es habitacional en ese mismo rango entonces su tarifa sería de un 6×1000 , quiero significar con esto que haciendo el análisis de la simulación frente a la realidad cuando ya nosotros en el año 2014 recibimos el cd con la información definitiva observamos que en esa proyección el IGAC nos dijo que tenía pensado que predios urbanos cuyo avalúo iba de cero a 10 millones estaban 7896, cuando nosotros verificamos frente a la realidad y fue uno de los informes que solicito el honorable Concejo municipal, donde nos pedían el comparativo de los predios que habían en el 2013 por cada uno en su actividad económica observamos que en este rango asumiendo que todos correspondían habitacionales que son valores inferiores a 10 millones de pesos el número de predio reales fue de 5065, tenemos una diferencia de 2000 y pico de predios frente a ese rango,

Página 12 de 17

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.ConcejoYumbo.gov.co - ConcejoYumbo@gmail.com



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



100-02

en el rango siguiente se proyectaba en la simulación 2462 predios y frente a lo real recibido fue 1974 predios, cuando nosotros hicimos el análisis en el mes de noviembre trabajamos sobre estos presupuestos aproximados que nos entrega del IGAC pero si nosotros trabajamos sobre ese presupuesto y frente a la realidad él es cambio significativo, cuando nosotros lo hicimos con las tarifas que teníamos y que trabajamos 20975 predios que por su monto deducimos que corresponden a viviendas porque son valores inferiores a 20 millones, es el 80% de los predios urbanos, hacemos la deducción que son predios residenciales, el 80% de nuestra base urbana que es la vivienda, con los rangos como los teníamos a nosotros nos daba por debajo de lo que se pensaba podría haber dado, entonces no en ese entonces vimos que iba a sufrir un impacto al que obviamente esos 2000 predios que no quedaron contempladas en el rango de 10 x 1000 por supuesto cambiaron de rango, pero nosotros trabajamos sobre una simulación, esa es la explicación, no quiere decir que Hacienda este evadiendo responsabilidades, el tema es que hay una explicación de que cálculo se hicieron, de que bajo la responsabilidad que le amerita a la Secretaría de Hacienda se hicieron los análisis que ustedes tienen en sus manos y que en la Comisión de ese momento nosotros entregamos copia al Concejal Santamaría de la simulación que efectivamente recibimos de parte del IGAC y es la herramienta con la que nosotros podíamos trabajar, claro al cambiar de rango, el Concejal Albeiro lo expresa, si me avalúo me cambio de 15 a 30 millones obviamente ya estoy en otro rango, es una simulación, un supuesto del cual nosotros tendríamos que partir, analizando toda esta parte quiero resaltar, el comportamiento de la ciudadanía de Yumbo como cultura tributaria es realmente importante que la revisemos, quiero que tengamos presente que lo yumbeños cumplimos con nuestros deberes en la medida de lo justo, la base catastral de predios son 34,985, esta es la parte donde nosotros podemos dar las explicaciones pertinentes y que estamos trabajando, aquí está nuestro asesor tributario el doctor Carlos Melo, que tiene el proyecto de acuerdo para revisar el tema de ampliación de rangos y nosotros tenemos ya las simulaciones que serían efectos reales, ahora sí podemos hablar de una cifra precisa aplicándole a cada uno de los rangos la tarifa correspondiente, esto es la parte en lo que Hacienda está aportando al honorable Concejo, si en la tarde de hoy puede alcanzar a llegar o si no estaría radicándose el día lunes. El presidente ordena llamar a lista para verificar el quórum, la Secretaría llama lista a cada uno de los Concejales para verificar el quórum reglamentario, la secretaria informa que contestaron ocho Concejales. El presidente dice existiendo el quórum reglamentario continuamos con la sesión

- 5.- Proyectos de Acuerdo para segundo debate con informe de comisión, no hay sobre la meza.
- 6.- Propositiones. Si hay sobre la meza. Proponente Concejales firmantes, asunto: cambio de horario para la sesión plenaria extraordinaria del día sábado 22 de febrero a las 7:00 a.m. y domingo 23 de febrero a las 8:00 am. Leída y puesta en consideración es aprobada.
- 7.- Resoluciones, comunicaciones y varios. Resoluciones, no hay sobre la mesa. Comunicaciones, No hay sobre la mesa. Varios si hay ciudadanos inscritos. Tiene el uso de la palabra el señor Leopoldo Córdoba con el tema predial y manifiesta: ya tenemos entendido que el tema son los avalúos y rangos, estoy de acuerdo que se haga un estudio, hay 156 predios en el barrio Bellavista en los cuales el señor Bernardo Pabón cuando fue gerente de IMVIYUMBO compraron unos predios que ya tenían título de propiedad, esto están en manos de IMVIYUMBO por eso estamos endeudados con el municipio de Yumbo, dejo en reflexión, replanteemos la tarifa del 1 x 1000. Tiene el uso de la palabra el señor Óscar Toro con el tema predial y manifiesta: el tema de algunos lotes que no han sufrido modificación, si no han sufrido modificación porque tienen un aumento catastral del 70%, será que hay que revisar la metodología, vengo en representación del corregimiento el Pedregal, ubicado en el sector de la laguna, en el sector del Pedregal nos encontramos en un limbo jurídico porque hasta ahora no hay ninguna manifestación de orden oficial que nos determine definitivamente ni por georreferenciación ni por una comisión administrativa nosotros a quien pertenecemos, llamaría a los Concejales para que nos acompañen en este proceso, con el mecanismo de la consulta popular podemos exigir que a través de la asamblea departamental siguiendo el conducto regular que sería el señor gobernador podríamos presentarle un proyecto de ordenanza donde ellos después de la consulta popular se defina esta parte para poder generar en este corregimiento polo de desarrollo, estamos muy cerca de Cali pero todos estos pobladores tienen en el corazón de Yumbo, nos sentimos yumbeños, con el derecho que asiste a toda esta comunidad yo vengo en representación de ella y les estoy socializando que nosotros vamos a hacer la consulta popular, queremos socializarla con la administración municipal, paralelo a esto queremos

Página 13 de 17

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.ConcejoYumbo.gov.co - ConcejoYumbo@gmail.com



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



100-02

hacer unas actividades como hacer el censo poblacional. Tiene el uso de la palabra el señor Oscar Marino Prado con el tema predial y manifiesta: primero Concejal Valencia, si ese contrato que está proyectado desde 22 de enero con disponibilidad presupuestal se hubiera firmado con la celeridad, hubo un tiempo muerto después de eso se hizo el acta de inicio del 11 de junio, dice que la supervisión le corresponde al departamento de Planeación y termina firmando la doctora Adriana Suárez, y después sacar una resolución permitida por la ley pero el pueblo no tiene derecho a la defensa, es en contra de la defensa, incurrieron los Concejales en el error inducidas por ese contrato de tener unos rangos que hoy no eran los que debían ser, Hacienda le informaron para que hiciera el simulacro con lo que no era, entonces dentro de cinco años que se vuelva a hacer este proceso, si no se ha cambiado la ley vamos a seguir cometiendo el mismo error, si el IGAC tienen 15% errores en cerrito estoy seguro que aquí en Yumbo tiene un 30% de errores, yo denunciaba hace dos días que un amigo Alberto Calderón su casa de 59 m el IGAC la volviera 700, en cuanto lo que tiene que ver con la Secretaría de Hacienda siempre he recalcado en un presunto delito del señor alcalde cuando cambio lo que habían estipulado en el artículo 27 y en el 31 de diciembre se expidió un decreto 036 Extraordinario, hay cosas sospechosas, doña Aura oficio con carácter de urgencia el 11 de marzo de 2013 al jefe de Planeación para que se actualizara el estado de los prediales, imagínese como es la desatención de las cosas, tan es así lo que estoy diciendo que ese año hubo dos tablas con las que cobraron el predial, tengo los recibos de la casa de mi esposa, inicialmente se facturo con un valor de la casa que es mía, cuando voy a pagarlo veo que se me ha subido el predial en ciento y pico 1000 de pesos, esto era algo ilógico, saben por qué no se pudo aplicar el acuerdo que ustedes aprobaron porque aquí no había un banco de datos precisos de que viviendas eran de estrato uno y que era de estrato dos, de inmediato se fueron por la más fácil. Tiene el uso de la palabra el señor Darío Jaramillo con el tema predial y dice: estamos mal gobernados en Colombia, dijeron que iban a rebajar los impuestos, les pido que tengan cuidado con esta cuestión de los impuestos porque la mayoría la gente no estamos en condiciones de tener que desembolsar cada año una millonada de pesos. Tiene el uso de la palabra el señor Pablo Germán Parra, no se encuentra en el recinto. Tiene el uso de la palabra el Concejal Albeiro Acosta y dice: me dicen que ya tienen una respuesta sobre el caso en particular, para ver si nos aclara el doctor William. El presidente dice: solicitamos que el doctor William y la doctora ahora si tienen alguna respuesta frente a las solicitudes que se han realizado. Tiene el uso de la palabra el doctor William Jaramillo y dice: como IGAC escuchamos atentamente las críticas, las observaciones, las recomendaciones, conozco de oídos el asunto del barrio Bellavista, tomamos atenta nota del asunto para entrar a revisar catastralmente como tenemos esta situación allá frente a los propietarios. Tiene el uso la palabra el Concejal Óscar Uribe y dice: para corroborar lo que dije en mi intervención, le estoy mostrando que efectivamente hice la reclamación hace más de dos años y el año pasado lo dice verbalmente con usted, le entregué toda la documentación y efectivamente aparece mi predio como de IMVIYUMBO como le pasó a Leopoldo y a muchos de Bellavista, no es que estamos hablando lo que no es sino que efectivamente, no sé si la resolución ya está y no me han notificado, necesito solucionar el problema jurídico de la persona a la cual le vendí el predio, el predio lo adquirí desde el 2006 y mire aquí está el resultado, he presentado mis documentos y todavía aparece el predio a nombre de IMVIYUMBO porque globalizar nuevamente el terreno y tengo que mi predio fue desaparecido totalmente y aquí hay una cuenta que dice que hay que pagar 2,654,000 supuestamente un predio que tengo haya, el área son aproximadamente 140 m, hay una construcción en bareque, el señor que le vendí necesita que le solucione el problema, continua con el uso de la palabra el doctor William Jaramillo y dice: vamos a revisar casos como el que menciona Concejal a ver qué ha pasado, aclaró con quienes hayan solicitado un cambio de propietario una labor de actualización de esa parte de propietario o poseedor del predio, en todo caso tengo entendido que el barrio Bellavista ya fue visitado para el tema del reconocimiento predial, voy a tomar nota para ver qué ha pasado con esos 156 predios que menciono Leopoldo dentro de los que se incluye el del Concejal Uribe, le quiero precisar al señor Oscar Toro, y a la comunidad, por el hecho de que un predio no haya tenido modificaciones físicas, no significa que no se incrementa su avalúo porque como lo dije en la exposición la tierra si se valora periódicamente, de pronto en esos casos habría que entrar a revisar y entiendo que son predios donde está el conflicto limítrofe Cali Yumbo por el corregimiento del Pedregal del filo y la laguna, hay que entrar a mirar cómo quedó la hectárea de terreno en ese sector, podríamos coordinar para llegar a sitio y revisar, a propósito del conflicto limítrofe el

Página 14 de 17

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.ConcejoYumbo.gov.co - ConcejoYumbo@gmail.com



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



100-02

IGAC es quien tiene competencia para dirimir en esos conflictos limítrofes entre municipios en este caso, hay una ley que se menciona y hay un procedimiento por la asamblea y demás, le puedo informar que ese tema no lo manejamos directamente por la territorial sino a través de la sede central en Bogotá a través de la subdirección de geografía y cartografía, a nosotros tanto la alcaldía, la Contraloría y demás nos consultó frente a esa situación por el conflicto que hay y tengo entendido que la subdirección de geografía y cartografía a través del grupo interno de trabajo ya ha enviado varias comisiones dilucidando el tema, tengo entendido que la Secretaría de planeación municipal también el IGAC desde Bogotá le envió información al respecto la cual fue conocida por la misma Contraloría y lo último que conocí del tema y era que, a esto se le llama zonas grises, ya el IGAC al parecer tenía una postura o un concepto técnico para aclarar esa parte, por su parte del corregimiento de golondrinas es el que está en conflicto con ustedes, lo que es peor la doble tributación, que figura en el catastro de Cali y en el de Yumbo, sería irresponsable si aquí me atrevo a dar conclusiones al respecto porque no es un asunto de competencia de la dirección territorial a mi cargo, pero recomiendo que se le consulte la Secretaría de Planeación porque yo les eh establecido la línea directa a la alcaldía través de la Secretaría con la subdirección competente, sé que todas las visitas creo que están hechas, si planeación a hoy todavía no tiene claridad del tema entonces pedirle que a través de planeación nuevamente se revise, yo voy a hacer la averiguación directamente con la subdirección a ver si esto está claro, y es un comentario no como director sino como ciudadano, personalmente lo que yo tengo en mi mente, no es una comunicación oficial lo que voy a decir, lo que yo alcance a percibir según algunos comentarios e informaciones del tema es que creo que el IGAC está coincidiendo con que ese sector allá es del municipio de Yumbo. Solicita una interpelación el Concejal Adolfo Guevara y dice: quiero complementar, a mí me parece honorables Concejales que en estas cosas de límites si bien es cierto, supongamos, así como llegó un oficio de la Contraloría municipal haciéndole advertencia a la administración municipal y por lo tanto también al Concejo de que no podrían invertir en el filo y la laguna, supongamos que los límites que dicen que el filo y la laguna no es de Yumbo, lo que pasa es que no han valorado ese capital económico y ese capital histórico que ha tenido la comunidad para con Yumbo, cuántos años la comunidad de el filo y la laguna no está pagando impuestos en Yumbo, cuántos bienes y servicios el municipio de Yumbo no ha prestado en ese sector, me parece oportuno lo que está proponiendo la comunidad, ahora lo que hay que hacer es que la comunidad con ese proceder que es la consulta popular, que es un elemento probatorio fuerte para que efectivamente todas las diferentes instancias tenga que tener ese elemento para tomar las medidas correspondientes, quien tiene que hacer claridad frente a esto de la asamblea departamental y qué bueno que la comunidad que con una consulta popular diga el 90% o el 100% la comunidad ha expresado su voluntad y se ha notificado como ciudadano yumbeño, además de eso se recogen todo los prediales y escrituras que digan que efectivamente eso es de Yumbo así sea que el límite los esté sacando el municipio, en este sentido es importante que el IGAC haga su participación en cuanto que ayude a aclarar eso, o al menos de algunos elementos para que una vez tenga la comunidad todo estos elementos de pruebas y esos elementos históricos y económicos le diga a la asamblea, bueno señores asamblea departamental necesitamos que ustedes lleven a cabo un acta de linde, que aclare esos límites con estas diferentes razones de hecho y de derecho, el municipio ha hecho pavimentaciones, comprar un lote para la recreación, el municipio no puede decir esto no es mío y que ha sucedido con toda la inversión que ha hecho durante muchos años haya, es más fácil que la asamblea departamental saque un acta de linde o una ordenanza diciendo el límites como lo concibe la comunidad del sector del filo y la laguna. Continúa con el uso de la palabra el doctor William Jaramillo y dice: efectivamente frente a ese tema la otra vez recibí una documentación de parte de la junta acción comunal del corregimiento la cual de inmediato curse traslado a la subdirección de geografía y cartografía y tengo entendido que ese acervo probatorio fue tenido en cuenta a la hora de mirar lo que el Concejal Adolfo denomina como costumbre y arraigo, la información que personalmente tengo y no como funcionario tengo es que esa parte si correspondía al municipio de Yumbo, sin embargo revisare y estamos prestos a que se aclare ese tema rápidamente, porque si no se aclara con los conceptos del IGAC toca arrancar el procedimiento que establece la ley al respecto de los diferendos limítrofes; respecto al convenio que mencionaba el señor Oscar marino si bien es cierto había disponibilidad presupuestal al inicio del año, cierto es que unas demoras para firmar el contrato, entre otras razones obedecen a que por cuantía el contrato incluso tendría que haberse suscrito

Página 15 de 17

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.ConcejoYumbo.gov.co - ConcejoYumbo@gmail.com



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



100-02

con la dirección General del Instituto, que me lo delegaron a mí, entonces pude suscribirlo pero realmente no solamente sucedió en Yumbo y en el valle, sino que se había vuelto una práctica costumbre que a mediados de años se venían arrancando los procesos desafortunadamente, tiene toda la razón en advertir que entre menos tiempo haya para la ejecución del proyecto y socializar los resultados, más posibilidades de error hay a la hora de efectuar simulaciones y demás, porque no se trabaja cómo se va a trabajar este año en el proceso que estamos adelantando donde de manera oportuna y por prudencia y conveniencia si se va a contar con la resolución de manera temprana, la alcaldía designó como supervisora del convenio la ingeniera Adriana Suárez adscrita a Planeación municipal y de parte del instituto designamos a un funcionario y de parte de la CVC a otro funcionario, la resolución en si el calificativo de que afecta los intereses del pueblo y es tramera digamos que tiene el derecho que tenga de la misma, lo que yo puedo decir que es legal y es con base objetiva en los estudios e investigaciones que se han adelantado, si me permite se podría concluir desde el IGAC, si algo le hallo falla por decirlo de alguna manera o algo que fue inconveniente, si algo del proceso le podrá atribuir esas apreciaciones o calificativo sería de pronto concretamente al ejercicio que de pronto se hizo de la simulación, no es culpa de Hacienda, ni del Concejo, tampoco es culpa del IGAC en la medida en que está ejecutando un proyecto técnico complejo dentro de unos términos que permite la ley hasta fin de año, entonces de pronto la posible fallas como no se tenían la base definitiva que reitero no era obligatorio tenerla los ejercicios que adelantó Hacienda para procurar establecer la iniciativa de la administración y las tarifas que iba a aprobar el Concejo, de pronto allí por los movimientos que pudo haber ocasionaron el tema, pero es un tema más de sinergia, no tanto de las competencias de las tres entidades sino del ejercicio de la práctica y de pronto falta de comunicación que se pudo haber presentado en su momento para qué la simulación hubiera arrojado mejores resultados y en consecuencia el estatuto tributario estuviera muy acompasado con la realidad, en efecto y recomendación que nos hacen a nosotros, lo podemos hacer en Florida, en el cerrito y Buga, desafortunadamente de pronto no se hizo así en Yumbo, pero en esos municipios con el Concejo mismo se revisaron esos temas de simulación y se aminoraron las tarifas como debería de hacerse para efectos de que en el primer año que el impacto es tan fuerte por el crecimiento de los avalúos se pudiera cobrar un impuesto predial más accesible a la comunidad, esto no se va a repetir este año, estoy seguro, el proceso en este año arrancó el 3 de febrero y preevemos que para mediados de año ya podamos estar socializando el 100% de la información y el estatuto tributario que va a regir para la vigencia siguiente va a ir perfecto frente una realidad que ahora tenemos, toca entrar a hacer dos cosas, primero a analizar con la base gravable definitiva como lo mencionaba la doctora Aura como se pueden ajustar los rangos y de pronto las tarifas y es necesario de manera que el impacto del impuesto se organice y segundo y nosotros tener la mejor atención del caso, con la mejor oportunidad y calidad para poderle dar y si Dios permite en el caso que esté yo de venir a socializar este año los resultados definitivos podamos entonces darle parte de información de tranquilidad al Concejo, la administración y el municipio de que eventualmente si se cometieron errores se corrigieron, y si no se cometieron informarlo, como IGAC lo que podemos hacer ahora es seguir garantizando una buena y debida atención, el IGAC no puede ponerle a un valor menor lo que vale un predio, desde el punto de vista técnico le ponemos lo que marca el predio, frente al caso que mencionaba el Concejal Alexander podríamos explicar lo que encontré, el tema no es de generalizar. Tiene el uso de la palabra un funcionario del IGAC y dice: respecto al predio del Concejal, lo que encontré fue que el valor catastral no está ajustado al 60% exacto sino al 68% del valor comercial, es decir que el valor comercial de dicho predio está aproximadamente en 146 millones, es la observación que tengo que hacer sobre el primer caso, sobre el segundo caso lo que se encuentra es que el predio tenía un total de tres habitaciones en el año 2003 registrados en el sistema catastral y ahora en el año 2014 se encuentran dos pisos con cinco habitaciones, dos baños, y una calificación de 43 puntos con 1 area construida total de 259 metros cuadrados motivo por el cual se incrementó el avalúo catastral de dicho predio, es la información que se pasó de la ficha predial al sistema catastral que es el que tengo acceso en este equipo. Tiene el uso de la palabra el Concejal Alexander Ruiz y dice: lo que entiendo es que el avalúo catastral es el 68% del valor comercial. Responde el doctor William Jaramillo dice: en el primer caso nosotros hemos dicho es que el avalúo catastral debe ser del 60% del valor comercial investigando para el caso puntual que usted nos comenta, estamos mirando que está por el 68%, un 8% por encima, se podría entrar a revisar el tema, sin embargo no está sustancialmente mal, de

Página 16 de 17

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.ConcejoYumbo.gov.co - ConcejoYumbo@gmail.com



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



100-02

hecho es legal, pero como nosotros aplicamos la política de que fuera el 60% exacto, esos ocho puntos de mas que tiene aparentemente de incremento podríamos entrar a revisarle el avalúo a ese predio para bajarlo si mal no estoy de los 90 y pico que mencionaba como hasta 87, frente al otro caso lo ha respondido el ingeniero Michel indicando que como venía y como está tiene un desarrollo y unas mejoras considerables que por eso seguramente es que se ha incrementado de esa manera, sin embargo no significa que el propietario o poseedor de ese predio pueda ir a revisar y que le revisemos con datos exactos para que tenga total seguridad frente al tema. Tiene el uso la palabra la doctora Aura Gertrudis Velasco Secretaria de Hacienda municipal y dice: en virtud de nuestro asesor tributario Carlos Alberto Melo, nos ha estado acompañando durante toda la jornada, quiero cederle la palabra para que el haga la intervención respectiva. Tiene el uso la palabra el doctor Carlos Alberto Melo asesor tributario del municipio de Yumbo y dice: por solicitud del señor alcalde y Concejales presentes se hizo la solicitud del análisis de la modificación de los rangos de los avalúos catastrales sobre los que se fijaron las tarifas para el efecto de la liquidación del impuesto predial, en estos momentos ya está el proyecto de acuerdo debidamente motivado que resuelve la situación para una gran mayoría de predios sobre los que se liquidó el impuesto predial con el fin de mejorar la posibilidad de pago que tengan los contribuyentes de este impuesto en el municipio de Yumbo, si bien es cierto que el artículo 363 de la constitución política de Colombia no permite la retroactividad de la norma con base también en lo estipulado en el artículo 338 de la misma constitución que menciona que las leyes o acuerdos municipales que sean aprobados rigen después de la vigencia en que han sido aprobados, la corte constitucional ha hecho estudio muy serio concienzudo de todos los posibles casos donde la retroactividad de la norma beneficia al contribuyente, si bien es cierto el artículo 363 habla de que la ley no es retroactiva, es con el fin de proteger al contribuyente de que el regulador de la norma no abuse de las cargas tributarias y por ello no se vea afectado el contribuyente, pero la corte constitucional dice y analiza que en los casos en que la norma se pueda aplicar retroactivamente para el caso contrario, es decir para qué lo beneficie si se puede aplicar para el mismo período y en este caso a partir del 1 de enero, entonces teniendo en cuenta la solicitud de los predios habitacionales que son los que los contribuyentes se han visto más afectados el señor alcalde municipal y este Concejo ya tienen listo en la proyección que hice el proyecto de acuerdo. El presidente dice: agradecer al doctor William Jaramillo su presencia, a la doctora Aura Velasco y los funcionarios del IGAC y funcionarios de la Secretaría de Hacienda, agradecerle a todos los miembros de la comunidad su participación activa, quedan unas tareas de esto y esperamos el proyecto de acuerdo que presente la administración municipal por medio del cual se modifican tarifas y rangos del impuesto predial.

- 8.- Himno oficial al Municipio de Yumbo.- Se ordena la emisión de las notas del Himno al Municipio de Yumbo, siendo las 15:00 horas, el señor Presidente ordeno levantar y cerrar la sesión, no sin antes haber citado para el día 22 de febrero del 2014, a partir de las 07:00 horas.

JORGE E. VALENCIA MONTENEGRO
Presidente

GUILLERMINA BECERRA CAICEDO
Secretaria General