

El director general del IGAC llegó a Cesar con varios anuncios

Juan Antonio Nieto Escalante se reunió en la Dirección Territorial de Cesar con miembros de la Alcaldía de Valledupar, concejales y representantes de gremios para revisar el proceso de zonas homogéneas de la ciudad. Comentó que enviará una comisión de Bogotá para revisar, en un par de zonas, algunas quejas y reclamos sobre el avalúo catastral.



El director general del IGAC llegó a Cesar con varios anuncios

Valledupar, 30 de abril de 2014. Un quinto lugar de Valledupar en el listado del IVP entre las capitales del Caribe, el cuarto puesto en el 'anti ranking' del estudio de suelos de departamentos de la región, dos conflictos fronterizos con departamentos vecinos y la actualización catastral para vigencia 2014 en dos municipios fueron algunos de los temas que Juan Antonio Nieto Escalante, director general del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), presentó en la sede de la Dirección Territorial del Cesar.

El motivo principal de su visita fue revisar el proceso de zonas homogéneas y algunas precisiones sobre el avalúo catastral de Valledupar. Estuvieron presentes en la sede de la Dirección Territorial de IGAC en Cesar el Personero Municipal (Alfonso Campo Martínez), el director de Fenalco de Cesar (Eloy Durán), la jefe de recaudo de la Secretaria de Hacienda Municipal (Gisel Dávila), tres concejales

(Yesith Triana, Wilber Hinojosa y Hernan Felipe Araújo) y varios representantes de Camacol, a la cabeza del presidente de la junta directiva (Juan Manuel Ortiz).

El avalúo catastral fue uno de los temas más interesantes. *“Al margen de que la comunidad piense que el impuesto predial subió en un alto porcentaje, no podemos desconocer la dinámica que tiene Valledupar en el tema inmobiliario. Entre 2013 y 2014 esta ciudad incorporó más de medio millón de metros cuadrados de construcción. Hay una realidad concreta y es que la construcción en esta ciudad crece de manera vertiginosa y por supuesto que el valor catastral del municipio se incrementa en la misma proporción”*, explicó Nieto Escalante.

Recordó algunas de las causas por la que puede aumentar significativamente un avalúo catastral que no son tan conocidos por la comunidad, como la construcción de una nueva vía o un centro comercial, que hacen que se valore. *“Puede ser que la Administración y el Concejo Municipal no modificaron las tarifas. En el caso de Valledupar, el Concejo tuvo plazo hasta el 31 de diciembre pasado para presentar dicha modificación. No lo hizo y entonces se juntó eso con la actualización, y es el impacto que se siente ahora”*, comentó.

Dijo que entre los más de 128 mil predios que tiene Valledupar no hay situaciones masivas en cuanto a demandas, quejas, reclamos, que hagan prever que ha existido un gran desfase. *“Para ser justos con la comunidad y revisar un par de zonas de la ciudad, ordenaremos el traslado a Valledupar, el próximo 21 de mayo, de unos expertos para que en conjunto con el gobierno local, los gremios y la comunidad lleguen a una conclusión definitiva sobre el tema”*, concluyó.

Aparte del tema catastral, estas fueron las diferentes noticias que anunció:

1. Índice de Valoración Predial (IVP)

En el Índice de Valoración Predial (IVP) año 2012 frente al 2013, Valledupar está de quinta en la región Caribe, con un IVP de 6,15. El proceso de desarrollo en la construcción de los últimos años en la ciudad es el principal fenómeno, con edificaciones de hasta 15 pisos, centros comerciales y el mejoramiento de infraestructura vial, servicios y transporte. Esta dinámica ha generado un aumento en los precios de la vivienda. Este es el escalafón de las capitales del Caribe:

1. Santa Marta: 7,43.
2. Sincelejo: 7,35.
3. Barranquilla: 6,87
4. Riohacha: 6,69
- 5. Valledupar: 6,15**
6. Cartagena: 5,51
7. Montería: 4,67

2. Deslindes

Cesar vs. Norte de Santander: el deslinde, realizado en 1977, se hizo en la zona de San Alberto y La Esperanza, justamente en inmediaciones del río San Alberto. El conflicto de este límite tradicional surgió por una ocupación del territorio en el sector de Pacho Díaz, por variaciones del río a través del tiempo. Este es un típico caso donde existe doble inscripción de catastro y los ciudadanos no tienen la claridad de dónde deber tributar.

Cesar vs. La Guajira: las zonas que están en disputa son las de los corregimientos de Patillal y La Junta. La reclamación inicial fue del departamento del Cesar por las veredas de Carrizal y Primer Rincón, y los caseríos de Veracruz y Potrerito, el cual es un asentamiento indígena. La última semana de octubre de 2013 se hizo la visita a campo para hacer el informe técnico de deslinde, proceso en el que participaron las dos gobernaciones, y las alcaldías de Valledupar y San Juan del Cesar.

3. Conflictos en el uso de sus suelos

Basado en el estudio de Conflictos de Uso del Territorio Colombiano, el IGAC elaboró el “anti ranking” de los departamentos del Caribe con mayor afectación por el uso inadecuado de los suelos, Cesar ocupa el cuarto puesto (. De las 2.258.583 hectáreas que lo conforman, el 64 por ciento no hace buen uso de sus suelos. El exceso de agricultura de productos como el algodón, arroz, maíz, yuca y plátano, la deforestación y la ganadería son los principales problemas de la mala calidad de sus tierras, en donde hay 33 por ciento de sobreutilización y un 31 por ciento de subutilización.

Anti ranking de conflicto de uso de suelos del Caribe:

- 1- Sucre: 78% de su suelo con conflicto de uso
- 2- Atlántico: 73%
- 3- Magdalena: 65%
- 4- Cesar: 64%**
- 5- Córdoba: 62%
- 6- Bolívar 54%
- 7- La Guajira: 27%

Sobreutilización: se da en 746.149 hectáreas (33 por ciento del departamento y al 4,1 por ciento del país). Los municipios más afectados son Valledupar, Agustín Codazzi y Cumichagua. El 70 por ciento de los municipios de Cesar contienen más del 25 por ciento de su área en conflictos por sobreutilización.

Son 59 mil hectáreas de zonas pantanosas de este departamento las que han sido afectadas por los pastos, 36 mil más por cultivos transitorios y 25 mil por cultivos permanentes. Por su parte, 8 mil hectáreas cuentan con conflictos en sus cuerpos de agua.

Subutilización: se da en 700 mil hectáreas, que corresponde al 31 por ciento del total de tierras del departamento y al 4,7 por ciento del país. Los municipios más afectados por la subutilización Valledupar y Agustín Codazzi.

4. Convenio Pomcas

Es el convenio que permitirá realizar por primera vez en Colombia una cartografía oficial (mapas a escala 1:25.000) de 135 cuencas hidrográficas en el territorio nacional, que es un insumo primordial para formular los Planes de Ordenación Ambiental en las zonas afectadas por el Fenómeno de la Niña 2010-2011. El IGAC actualizará en 2014 la cartografía de 13 cuencas hidrográficas y un páramo perteneciente al Cesar.

5. Actualización cartográfica

Cesar tiene una actualización cartográfica a escala 1:25.000 realizada en el periodo de 2009 a 2013 avanzada en un 97%. En el presente año se actualizará el 3% restante. Esta escala sirve como insumo para la planificación del ordenamiento territorial a nivel rural, identificación de las zonas de inundación y estudios de suelo. El departamento del Cesar tiene un total de 2.258.583 hectáreas que representa el 1,98% del área continental del país.

Valledupar es la ciudad más grande del departamento con 418.502 hectáreas, es decir siete veces Bosconia El municipio más pequeño es González, con 7.489 hectáreas.

6. Actualización catastral

Para 2014 el IGAC comenzó la actualización catastral de Bosconia (10.011 predios) y el Paso (9.290 predios), en el occidente del César. Se encontraban desactualizados desde 2008 (zona rural) y 2007 (zona urbana). El municipio de Bosconia cuenta con 1.184 predios en su zona rural y 8.827 predios en su zona urbana (está avaluado catastralmente en \$169.759.412.000). En cuanto al municipio El Paso, cuenta con 1.367 predios en su zona rural y con 9.290 predios en su zona urbana, y está avaluado catastralmente en \$128.379.841.000.

7. Producción agrícola y ganadera

Cesar presenta el 77 por ciento (1.731.630 hectáreas) de áreas destinadas para agricultura, ganadería y explotación de recursos. El departamento cuenta con el 21 por ciento (481.184 hectáreas) de áreas prioritarias para la conservación.

8. Títulos mineros

Cesar es el departamento que tiene más hectáreas con títulos mineros en la Región Caribe, con 314.859 hectáreas (14 por ciento del departamento).

9. Resguardos indígenas

En Cesar se encontraron 11 resguardos ubicados en 180.877 hectáreas, es decir, el 8 por ciento del departamento. El departamento tiene un cubrimiento total a escala 1:100.000, útil para el desarrollo de procesos zonificación ambiental, planificación y ordenamiento del territorio en un contexto regional.