

En los últimos 5 años, la cuna del Vallenato duplicó su valor catastral

- ***A propósito del Festival de la Leyenda Vallenata, que inicia este miércoles 29 de abril, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) realiza un panorama catastral y de los suelos de Valledupar, ciudad mágica que respira, vive y muere por el vallenato.***
- ***El avalúo catastral de la ciudad pasó de 4,1 billones en 2009 a más de \$8,2 billones en 2014.***

IGAC, abril 29/2015.- Hace 47 años, en 1968, por iniciativa del compositor de obras maestras como “La vieja Sara”, “La casa en el aire” y “La elegía a Jaime Molina”, Rafael Escalona, y con la sabiduría cultural e impulso de Consuelo Araujo, la ciudad de Valledupar se convirtió en **la cuna del vallenato**, música autóctona colombiana que mezcla el paseo, el merengue, el son y la puya al son de las notas musicales de un instrumento complicado de manejar pero encantador: el acordeón.

Este título que ostenta la capital del Cesar se debe a la creación del Festival de la Leyenda Vallenata, un evento folclórico y popular que ya trascendió tanto las fronteras de los departamentos costeros y del mismo territorio nacional, y se convirtió en un encuentro de talla internacional que premia a los “reyes vallenatos” en distintas categorías.

Todo “vallenato” que se respete soñaría con tener un terruño en esta mágica y calurosa ciudad, no solo para celebrar con todas las de la ley el Festival Vallenato en sitios emblemáticos como en las tarimas Francisco el Hombre o Compai Chipuco, sino para extender la fiesta los 365 días del año.

Para esto se necesita “billete”, ya que en los últimos cinco años el valor de Valledupar ha duplicado su valor; es más, ahora está catalogado como el decimocuarto sitio (ciudad o municipio) más costoso del país.

Según las estadísticas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mientras que en 2009 Valledupar contaba con un avalúo catastral de \$4.163.278.851.000 (más de 4,1 billones), en 2014 su precio se incrementó a \$8.219.203.756.200 (más de 8,2 billones); es decir que subió \$4.005.924.905.200.

El 89 por ciento del nuevo avalúo catastral corresponde a predios urbanos, con \$7.311.894.408.000. La zona rural solo representa \$907.309.348.200 del valor total.

La nueva cifra catastral de Valledupar solo es superada por las tres principales capitales (Bogotá, Medellín y Cali), ciudades como Cartagena, Barranquilla, Bucaramanga, Cúcuta, Pereira, Santa Marta, Villavicencio y Manizales, y los municipios de Envigado y Chía.

Según Juan Antonio Nieto Escalante, director general del IGAC y visitante asiduo al Festival Vallenato, este alto valor se debe a diversos factores como el número de predios (tanto en lo urbano como en lo rural), a la cantidad de área construida y a las mejores urbanísticas en Valledupar.

“La capital del Cesar ha mejorado considerablemente en su infraestructura vial y en el cubrimiento de servicios públicos. La ciudad cuenta con una buena dinámica constructiva, principalmente proyectos urbanísticos en altura en estratos socioeconómicos medios y altos. Tal es el caso del sur de Valledupar, en donde la construcción del centro comercial Mayales ha impulsado el desarrollo”.

Para Nieto Escalante uno de los factores que incide en el nuevo precio de Valledupar es el incremento en su número de predios. En la actualidad 88

En 2009, Valledupar contaba 95.899 predios, cifra que actualmente es de 111.678 predios (102.666 en su parte urbana y 9.012 en el área rural) en manos de 88.819 propietarios; el incremento en estos 5 años fue de 15.779 predios.

Por su parte, ahora la cantidad de área construida en la ciudad del Vallenato es de 10.248.067 metros cuadrados, de los cuales 9.655.605 son en la “jungla de cemento”.

Sin embargo, la mayoría del territorio de Valledupar es “verde”. De los 4.195.947.640 metros cuadrados de su área, el 99 por ciento corresponde a área rural (4.150.268.169), lo que contrasta con los 45.679.471 metros cuadrados urbanos.

Suelos del Cesar, en cuidados intensivos

El estudio de conflictos de uso del suelo de Colombia elaborado por el IGAC no deja bien parado al Cesar, ya que está catalogado como el cuarto departamento con los “peores” suelos por no respetar su verdadera vocación.

Cesar cuenta con el 64 por ciento de su territorio con conflictos de uso del suelo: 33 por ciento por sobreutilización (exceso de cultivos y agricultura en zonas no aptas para estas actividades) y 31 por ciento por subutilización (terrenos que no son aprovechados).

La sobreutilización en el Cesar afecta a 746.149 hectáreas y la subutilización a 700.049 hectáreas.

En cuanto a Valledupar, el IGAC advirtió que se encuentra entre los municipios con mayor área afectada por ambos fenómenos. Por subutilización 128.168 hectáreas y por sobreutilización 105.613.

Otros municipios con altos índices de afectación en sus suelos en el Cesar son Agustín Codazzi, Astrea, Gamarra, San Diego, Chimichagua, San Alberto y Puerto Bello.

“Al contar con suelos tan afectados por las actividades agropecuarias, el departamento del Cesar es uno de los más vulnerables a sufrir los impactos de los fenómenos climáticos, como sequía o inundaciones en época de lluvia, ya que el suelo ha perdido características y materia orgánica que le permitían retener agua”, apuntó Nieto Escalante.

Así era el catastro del Cesar hace 5 años

Según los cálculos del IGAC, en la vigencia 2014 el avalúo catastral del departamento del Cesar es de \$12.898.131.395.700, lo que lo ubica en el puesto 16 de los departamentos más costosos de Colombia.

Hace 5 años, este valor era de \$6.119.130.532.000; es decir que al igual que su capital su avalúo catastral se ha duplicado.

En 2009, el catastro departamental estaba actualizado en su 92 por ciento, y solo sufría de desactualización en un 8 por ciento de su territorio. Además contaba con 258.996 predios.

En cuanto a la distribución de la propiedad, el 75,5 por ciento era de privados para el uso agropecuarios, el 11,3 por ciento del estado e instituciones, 6.5 por ciento de minorías y el 6,4 por ciento de privados ahora uso no agropecuario.