

“Estudio de actualización catastral realizado en Pitalito no se hizo a la ligera”: director territorial en Huila

La frase de Ramiro Vega Escobar es una respuesta a las inquietudes de la ciudadanía en este municipio, que han sido atendidas.

28 de febrero de 2014.



El director territorial del departamento del Huila del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el ingeniero Ramiro Vega Escobar, ratificó que no hubo errores en la actualización catastral realizada a los 21.751 predios urbanos que existen en el municipio de Pitalito.

El IGAC, como autoridad catastral, tiene a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros en el país, tendientes a la correcta identificación física, jurídica y económica de los inmuebles. En el caso de Pitalito, el estudio se adelantó en cumplimiento a la resolución 41-000-026 del 3 de julio de

la pasada vigencia, con la cual se ordenó la iniciación y ejecución del proceso de dicha actualización de la formación catastral urbana, que se ejecutó entre los meses de septiembre y diciembre.

Como aclaración a varias inquietudes de la ciudadanía sobre el personal que ejecutó el proceso de actualización catastral, Vega explica que contó con un grupo interdisciplinario a contrato con experiencia en labores catastrales encargadas de las actividades de campo. Adicionalmente se contrató a un equipo compuesto por 24 reconocedores, tres coordinadores, un coordinador general y un profesional de zonas.

Todas las actualizaciones catastrales realizadas en el territorio colombiano son efectuadas de conformidad con lo reglamentado en el Manual de Reconocimiento del IGAC. Esto significa que el equipo de profesionales que hizo esta labor en Pitalito se rigió estrictamente bajo los mismos parámetros que se aplican a nivel nacional. En este caso particular, sin violar el Manual, se aplicó la metodología del pre censo, que consistió en la inspección del 40 por ciento de los predios, arrojando los siguientes resultados:

- En la última actualización catastral hecha en el 2003 se registraron 1.726.696 metros cuadrados construidos. Al año 2014 se incorporaron 177.646 metros cuadrados, dando como resultado 1.904.342 metros cuadrados.
- Pitalito cuenta con 1.227 manzanas catastrales.
- Existen 569 predios estatales.
- Hay 24.681 propietarios de inmuebles.
- La superficie del área urbana del municipio cuenta ahora con 7.834.508 metros cuadrados.

Otra metodología aplicada por los profesionales fue la fijación de puntos de investigación localizados en las diferentes zonas físicas. A través del análisis de ventas, oferta de predios y avalúos del IGAC, bancos y lonjas de evaluadores se diseñaron las zonas geoeconómicas. Esto permitió determinar los valores comerciales de los diferentes sectores urbanos a través de avalúos puntuales, procesados e irradiados en forma masiva a las diferentes zonas diseñadas.

¿Cómo se adoptaron los valores?

A partir de los avalúos comerciales, y después de efectuar diversos tanteos analíticos, realizando pruebas de ensayo y error, considerando los valores catastrales vigentes y analizando las condiciones socioeconómicas de los diversos sectores, se adoptaron los valores catastrales en un 60 por ciento del valor comercial.

En el Área de Informática de la Territorial se efectuaron avalúos de prueba para observar el comportamiento de los avalúos adoptados con respecto a los vigentes y definir los nuevos valores, tanto para terrenos como para construcciones. En esa etapa final los investigadores encontraron que el valor del metro cuadrado de la tierra y las construcciones reconocidas se elevaron en sus avalúos después de los 11 años de haber realizado la última actualización catastral.

Antes de entregar los resultados de la actualización catastral a la Tesorería municipal de Pitalito y a las administraciones de Impuestos, todos los procesos cumplidos en la actualización catastral contaron con la supervisión permanente de la Subdirección de Catastro, a través de la División de Asesoría y Consolidación, y fueron aprobados por el Comité de Avalúos de la Territorial y la Subdirección de Catastro. En otras palabras, el estudio de los nuevos avalúos catastrales pasó por varios filtros antes de ser aplicados a los contribuyentes.

¿Por qué los avalúos de los predios de Pitalito se elevaron?

El ingeniero Ramiro Vega Escobar cree que tiene dos motivos: el constante desarrollo urbano -ya que se trata de una ciudad pujante catalogada como la capital "surcolombiana"- y la dinámica del municipio. Los predios fueron adquiriendo costos muy por encima de los valores comerciales de la época que se hizo la última actualización (2003).

“Comprendemos que la ciudadanía esté consternada por el incremento del avalúo y del impuesto predial, pero ésta es una realidad que debemos aceptar como residentes y propietarios de inmuebles en una ciudad de desarrollo acelerado”, expresa Vega Escobar. “Precisamente para no dejar solos en su preocupación a los contribuyentes, hemos hecho presencia en el municipio y rendido informe a la comunidad sobre cómo se adoptaron los nuevos avalúos”, concluye.

El director de la Territorial del Huila rindió informe a los ciudadanos de Pitalito en dos oportunidades. La primera, el sábado 25 de enero en las instalaciones de la UNAD, ante la presencia de 800 personas, donde atendió personalmente las inquietudes de la comunidad, recibió varias solicitudes de predios para revisar y dio entrevistas a los medios de comunicación. Ese día instaló en la localidad una oficina provisional para atender todas las inconformidades existentes.

Posteriormente, el viernes 21 de febrero asistió a un debate en el Concejo de la ciudad donde defendió y explicó nuevamente, de manera técnica, los resultados obtenidos del estudio que se aplicó.

“Hemos cumplido con los compromisos pactados con la ciudadanía. La oficina ubicada en Pitalito ha hecho presencia durante un mes y hemos logrado atender a más de tres mil personas. Esto no hubiera sido posible sin el apoyo de la administración municipal en cabeza del alcalde Pedro Martín Silva”, asegura el director.

Aunque las quejas por el alza en los avalúos y en general en el impuesto predial continúan, la oficina sigue abierta al público para recibir peticiones, quejas y reclamos. Las cuatro personas que están a cargo escuchan las inquietudes del contribuyente, dan una explicación y contextualizan sobre el incremento de los avalúos de los inmuebles, las tasas que se aplican y el valor del impuesto predial. Finalmente hacen lectura del impuesto predial y dan trámite a los casos.

La atención en cifras

Dando un reporte de las gestiones de la oficina del IGAC en Pitalito, hasta la fecha se han recibido 3.100 visitas personales, se han tramitado 782 solicitudes de incorporación de área construida, englobes, desenglobes, actualización de propietario y definición de nomenclaturas, y 2.115 personas han aceptado el avalúo tras las explicaciones dadas por los funcionarios.

La oficina ubicada en la calle 5 con carrera 4, en el antiguo Colegio Montessori, seguirá prestando el servicio de atención al público hasta atender las inquietudes de los residentes de todos los barrios del sector urbano.

Finalmente, cabe reiterar que el trabajo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi es responsable, basado en las normas y reglamentaciones nacionales e institucionales internas. No hay avances sin antes obtener la aprobación de los entes reguladores. Las actualizaciones catastrales se hacen siempre en aras de contribuir con el desarrollo, plan de ordenamiento territorial y censo de los municipios.

Mayores informes

Nadia Melissa Garrido Patiño

Comunicaciones IGAC Territorial Huila

nadia.garrido@igac.gov.co

nadiamelissagarrido@gmail.com

Celular: 3134510130