

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N °047
DE 15 DE AGOSTO DE 2025**

FECHA Y HORA:	15 DE AGOSTO DE 2025	01:00 PM
TEMA PRINCIPAL:	INTERVENCION DE GERENCIA DE CATASTRO	
SESIÓN NO:	047	
PONENTE:	VICTORIA BONILLA BAUTISTA	
PROXIMA SESION:	19 DE AGOSTO DE 2025	04:00 PM

Siendo las 01:05 p.m. se da inicio a la sesión.

República de Colombia, Departamento de Antioquia, Municipio de Caldas, Honorable Concejo Municipal. Fecha: 15 de agosto de 2025. Les presento el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Himno a Caldas.
4. Intervención de la Gerencia de Catastro del Departamento Administrativo de Planeación de Antioquia, a cargo de la doctora Victoria Bonilla Bautista.
5. Comunicaciones.
6. Propositiones y asuntos varios.

SECRETARIA: Buenos tardes para todas y todos. Comenzamos:

CONCEJAL	ASISTENCIA
ARANGO VALENCIA JAMES ANDRÉS.	
BAENA RAMÍREZ JUAN CAMILO	PRESENTE
BEDOYA CASTAÑO JAIME	

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N °047
DE 15 DE AGOSTO DE 2025**

ESPINOSA CASTRO ÁNGELA MARÍA	PRESENTE.
GUZMÁN ECHEVERRY FABIO DE JESÚS	PRESENTE
HURTADO BETANCUR, JONATHAN	PRESENTE
JIMÉNEZ GRANADO, JOHN FREDY	PRESENTE
QUERUBÍN LOAIZA SEBASTIÁN	
QUIROZ COLORADO, ASTRID JANET	PRESENTE
RESTREPO HENAO JENNIFER,	PRESENTE
RODRÍGUEZ MOLINA JOSÉ DAVID	
SEPÚLVEDA REDONDO JULIANA	
VELÁZQUEZ ORTIZ JHON JAIRO	
VERGARA OCHOA, LUIS ANÍBAL	PRESENTE
YEPES TORRES LUIS HERNANDO	PRESENTE

SECRETARIA: Señor presidente, le informo que tenemos quórum suficiente para deliberar y decidir.

PRESIDENTE: Los concejales que estén de acuerdo con el orden del día, por favor, levanten la mano.

SECRETARIA: El orden del día fue aprobado por unanimidad (09 concejales presentes).

TERCERO: Himno a Caldas.

CUARTO: Intervención de la Gerencia de Catastro Departamental.

PRESIDENTE: Se le da la bienvenida a la doctora Victoria Bonilla Bautista, quien asiste en representación de la Gerencia de Catastro del Departamento Administrativo de Planeación de Antioquia.

Doctora Victoria, bienvenida al Concejo Municipal de Caldas, Antioquia.

ACTA SESIÓN ORDINARIA N °047 DE 15 DE AGOSTO DE 2025

Siendo la 1:12 p. m., se informa que arriban al recinto los concejales James Arango y Sebastián Querubín.

TIENE USTED EL USO DE LA PALABRA LA DOCTORA VICTORIA:

Buenas tardes a todos. Muchas gracias por brindarnos este espacio en el marco de un proyecto tan importante para el municipio.

Voy a darles un contexto general sobre lo que significa el rezago catastral. Este surge en el artículo 49 del Plan Nacional de Desarrollo, reglamentado mediante la Ley 2294 de 2023.

El objetivo del Gobierno Nacional es reducir las brechas económicas que se han generado en el país debido a las desactualizaciones catastrales.

En el año 2024 se aplicó el rezago en la zona rural del municipio de Caldas y, en este año, se da inicio a las actividades en la zona urbana.

Actualmente, el municipio de Caldas cuenta con 24.795 predios registrados en la base catastral, de los cuales aproximadamente el 50% se encuentra en un rango de avalúo total entre 11 y 100 millones de pesos.

¿Por qué es importante tener en cuenta estos datos? Porque la categorización de los municipios depende de dos factores: los ingresos de libre destinación y la cantidad de habitantes. Según información de la Gobernación de Antioquia, el 77% de los municipios del departamento se encuentra en categoría 6.

La Gerencia de Catastro es actualmente gestor catastral en dos municipios del Valle de Aburrá: Itagüí y Caldas. El avalúo urbano de ambos asciende a 25,1 billones de pesos, mientras que el avalúo rural corresponde a 1,2 billones, para un total de 26,4 billones de pesos.

Estos dos municipios se componen de:

1.524 hectáreas urbanas y 13.640 hectáreas rurales

167.500 predios urbanos y 69.900 predios rurales

En el caso específico de Caldas, como mencioné, se tienen 24.795 predios. En la zona rural, la extensión es de 32 hectáreas y en la urbana de 672 hectáreas, con una extensión total de 13.111 hectáreas.

En cuanto al rezago catastral:

ACTA SESIÓN ORDINARIA N °047 DE 15 DE AGOSTO DE 2025

Para la zona urbana existe una desactualización de 9 años (última actualización en 2016).

Para la zona rural la desactualización es de 13 años (última actualización en 2012).

Es importante aclarar que la aplicación del rezago el año pasado en la parte rural no significa que estemos exentos de realizar la actualización catastral. El rezago solo tiene efectos en la parte económica, es decir, en los valores de los avalúos. No implica actualización física ni jurídica.

Resultados del rezago en la zona rural (2024):

- * Avalúo del terreno antes del rezago: \$61.900 millones.
- * Avalúo del terreno después del rezago: \$905.800 millones.
- * Avalúo de las construcciones antes del rezago: \$140.000 millones.
- * Avalúo de las construcciones después del rezago: \$252.000 millones.
- * Avalúo total antes del rezago: \$264.984 millones.
- * Avalúo total después del rezago: \$1,2 billones.

La Ley 2294 establece que el rezago se aplica únicamente a municipios con desactualización superior a 5 años, condición que cumple Caldas tanto en la parte urbana como en la rural.

Este proceso se desarrolla bajo las metodologías definidas por el IGAC, que es el ente técnico catastral a nivel nacional. El propósito es eliminar las distorsiones económicas de los predios y corregir inequidades en las cargas tributarias derivadas de la desactualización.

Es importante destacar que el rezago catastral se implementa una sola vez y busca precisamente nivelar la base económica de los avalúos.

La Resolución 1040, modificada por la Resolución 746 del IGAC, establece los mecanismos de reclamación en caso de que un propietario no esté de acuerdo con el avalúo resultante del rezago.

En ese caso, se puede solicitar una revisión de avalúo, la cual debe ser presentada por el propietario y acompañada de pruebas que demuestren la realidad económica del predio frente al valor asignado.

Las pruebas que pueden presentarse en caso de reclamación son: planos, certificados de planeación, avalúos comerciales, fotografías de los predios, entre otros.

ACTA SESIÓN ORDINARIA N °047 DE 15 DE AGOSTO DE 2025

En cuanto a la implementación de esta metodología por parte de la Gobernación de Antioquia, se adoptó dentro del Plan de Desarrollo “Por Antioquia Firme”, específicamente en la quinta línea estratégica: autonomía desde la gobernanza. Esta línea tiene como objetivo fortalecer las capacidades fiscales, tributarias y financieras de los municipios, a través de metodologías como el catastro multipropósito.

Dentro de este marco se enmarca el proceso de rezago catastral. La inversión de este proyecto asciende a 192.000 millones de pesos.

Entre los objetivos se encuentran:

- * La actualización catastral de 39 municipios durante los años 2024 y 2025, que comprenden alrededor de 522.000 predios.
- * La actualización de la cartografía en una extensión aproximada de 3.498.000 hectáreas.
- * La descongestión de trámites de conservación catastral.
- * La aplicación del rezago en 52 municipios en zona rural durante 2024 y en 44 municipios en zona urbana durante 2025.

Metodología del rezago catastral

El IGAC, mediante la Resolución 1912, establece que el rezago debe partir del modelo económico vigente en cada municipio, es decir, de la última actualización catastral realizada. Este modelo incluye las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, que no pueden modificarse en su trazado, sino únicamente en su valor económico.

El proceso consiste en:

1. Visitar las zonas homogéneas existentes.
2. Recolectar información en campo.
3. Aplicar metodologías como análisis de mercado, avalúos, encuestas y referencias de entidades financieras.
4. Establecer un nuevo valor económico para cada zona geoeconómica.

Es importante aclarar que no se modifican las zonas físicas, aun cuando haya cambios en el uso del suelo (por ejemplo, pasar de residencial a comercial), ya que el rezago solo corrige la parte económica.

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°047 DE 15 DE AGOSTO DE 2025

Actualmente, en el sector urbano de Caldas existen **19 zonas geoeconómicas**, cuyos valores oscilan entre \$15.751 por metro cuadrado en la más económica y \$1.171.000 por metro cuadrado en la más costosa.

En cuanto a las construcciones, estas se valoran con base en las tipologías registradas en la base catastral, generando los avalúos de acuerdo con cada tipo de edificación.

Porcentaje de incremento

El porcentaje de incremento resultante del rezago no tiene un tope fijo. Puede ser del 100%, 200% o incluso 300% frente al avalúo anterior. Sin embargo, la norma establece que el valor catastral debe estar siempre entre el 60% y el 100% del valor comercial del predio.

Relación con el Estatuto Tributario

El impuesto predial se calcula multiplicando el avalúo catastral por la tarifa definida en el Estatuto Tributario. Para mitigar el impacto, la Ley 1995 de 2019 establece límites:

* El impuesto liquidado no puede aumentar más del 50% respecto al año anterior, salvo en casos especiales.

* Están excluidos de este límite:

* Predios de estrato 1 y 2 con avalúo inferior a 135 salarios mínimos, a los cuales se les aplica únicamente el IPC.

* Predios con auto estimación de avalúo, a los que se aplica la tarifa plena.

* Predios mayores a 100 hectáreas, con un límite diferente del 100% del impuesto del año anterior.

Ejemplos prácticos:

* Predio inferior a 10 hectáreas con avalúo anterior de \$10.243.000 que, tras el rezago, asciende a \$143.000.000. Si la tarifa es del 10 por mil, el impuesto sería de \$1.430.000. Sin embargo, aplicando los límites, si el año anterior pagó \$102.000, el incremento máximo será del 50%, es decir, pagará \$153.000.

* Predio mayor a 100 hectáreas con avalúo anterior de \$40.000.000 y posterior de \$136.000.000. Si la tarifa es del 8 por mil, el impuesto sería de \$1.093.000. No obstante, si el año anterior pagó \$320.000, el tope máximo será de \$641.000.

Beneficios y responsabilidades del proyecto

ACTA SESIÓN ORDINARIA N °047 DE 15 DE AGOSTO DE 2025

Este proyecto es un beneficio para los municipios, ya que fortalece la capacidad fiscal y aumenta los ingresos de libre destinación que pueden invertirse en proyectos de bienestar para la comunidad.

Participación de los actores:

Gerencia de Catastro: socialización del proyecto, investigación económica, estudios de mercado, estructuración de la información, generación de avalúos, expedición de resoluciones de modificación de zonas geoeconómicas y entrega de la información al municipio.

Alcaldía Municipal: socialización, actualización de bases de datos con los nuevos avalúos, radicación ante el Concejo del proyecto de acuerdo que ajusta tarifas, fortalecimiento de la oficina local de catastro y facturación y recaudo del impuesto predial.

Concejo Municipal: socialización y difusión, debate y aprobación del proyecto de acuerdo para ajustar tarifas, aprobación de alivios tributarios por pronto pago y vigilancia en la aplicación de los topes del impuesto predial.

Con esto concluye mi socialización. Quedo atenta a las preguntas que los honorables concejales consideren pertinentes.

PRESIDENTE:

Muchas gracias por su exposición. ¿Algún concejal desea intervenir?

TIENE EL USO DE LA PALABRA EL CONCEJAL HERNANDO YÉPES:

Gracias, presidente. Buenas tardes a todos los concejales, a quienes nos acompañan en las barras y a quienes nos siguen en las redes.

El año pasado vinieron y hablamos sobre este mismo tema. Se mencionó que había cerca de 10.000 matrículas pendientes por ingresar al sistema de catastro en Caldas. Quisiera saber si seguimos en la misma situación, si hemos mejorado o si hemos empeorado, porque realmente lo que usted mencionó es muy importante: fortalecer el tema económico del municipio.

También quisiera saber, en lo relacionado con los rezagos, qué tanto se ha podido mejorar en Caldas, teniendo en cuenta que llevamos 13 años sin hacer una actualización catastral. No sé si eso obliga de todas maneras al municipio a realizar una nueva actualización. Debería ser así. Entonces, me gustaría que nos explicara un poco la diferencia entre lo que significa el rezago y lo que sería una nueva actualización catastral. Eso es todo, gracias.

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°047 DE 15 DE AGOSTO DE 2025



TIENE EL USO DE LA PALABRA LA CONCEJALA ÁNGELA ESPINOSA:

Gracias, presidente. Muy buenas tardes para todos los presentes. A Victoria, muchas gracias por acompañarnos y aclarar lo que tiene que ver con los rezagos, y también a las personas que nos siguen a través de las redes.

Estoy de acuerdo con el reajuste y con el manejo de los rezagos. ¿En qué sentido? Porque hay propiedades y predios que durante años han pagado un valor mínimo, tan bajo, que no permite al municipio crecer y avanzar hacia donde queremos. Hay muchos predios que no pagan lo que realmente deberían pagar.

Lo preocupante es que algunos de esos reajustes pueden ser demasiado altos y terminar afectando a quienes desarrollan actividades económicas en esos predios, como la agricultura o la explotación forestal. Si los valores de los avalúos resultan demasiado elevados, estas personas podrían incluso llegar a perder dinero.

Lo digo especialmente porque hay predios que ya están muy limitados por su condición ambiental: suelos de protección donde no se pueden adelantar proyectos productivos que justifiquen un aumento de ese nivel. Aunque el avalúo catastral siempre es menor que el valor comercial, en esos casos un incremento exagerado puede ser injusto.

Entiendo que era una orden nacional y que debía hacerse, pero sí se pueden presentar situaciones donde los propietarios quieran reclamar porque el aumento en el avalúo es exagerado. Entonces, quisiera saber qué plazo tienen los propietarios para presentar reclamaciones después de realizado el avalúo o el rezago.

Sabemos que esto va a afectar el patrimonio de muchas personas y que quizás no lo noten de inmediato, porque en la primera factura el incremento es solo del 25%, al año siguiente otro 25% y luego el 50%, como lo estableció el estatuto. Algunos lo notarán de inmediato, pero otros solo en tres años, y luego vendrá la actualización catastral, porque el rezago no reemplaza esa obligación.

Quisiera saber, entonces: ¿qué plazo tienen para reclamar?, ¿cuál es la metodología?, ¿qué documentación necesitan?, ¿dónde deben hacerlo, en catastro departamental o municipal? Es importante que podamos dar claridad a la comunidad, porque muchos nos preguntan y debemos darles información certera.

Ayer le pregunté a la secretaria y me decía que solo tres propietarios han venido a presentar reclamaciones. ¿Cuántos lotes tuvieron el reajuste? ¿Cuántos predios realmente fueron

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N °047
DE 15 DE AGOSTO DE 2025**



afectados? Algunos quizás se den cuenta tarde. Por eso insisto en que debemos tener claro hasta cuándo pueden ejercer ese derecho. Muchas gracias, presidente.

TIENE EL USO DE LA PALABRA LA CONCEJALA QUIROS

Gracias, señor presidente. Muy buenas tardes para todos.

Doctora Victoria, gracias por asistir al recinto. Solo una pregunta puntual: cuando ustedes realizan el estudio y el análisis para el avalúo y encuentran propiedades que pagan predial, pero cuyos dueños no tienen la vivienda legalizada, es decir, no cuentan con licencia ni escrituras, ¿cómo realizan el avalúo si la persona no puede demostrar que es propietaria y solo tiene el recibo del predial? Gracias, señor presidente.

TIENE EL USO DE LA PALABRA EL CONCEJAL FREDY JIMÉNEZ:

Gracias, señor presidente. Buenas tardes para todos mis compañeros concejales, para la doctora Victoria del Catastro Departamental y para las personas de la Secretaría de Planeación que nos acompañan.

Mi única pregunta es sobre la actualización catastral rural: ¿el valor es el mismo para una persona de bajos recursos que para alguien que tiene una hacienda de 2.000 o 3.000 millones, estando en la misma vereda? ¿O el valor cambia según la magnitud de la propiedad? Muchas gracias, señor presidente.

TIENE EL USO DE LA PALABRA LA DOCTORA VICTORIA:

Bien, en relación con las preguntas formuladas:

Sobre las 10.000 matrículas que estaban pendientes por registrar el año pasado, se ha venido avanzando desde la oficina de Catastro, específicamente en la parte de conservación, porque este es un proceso de conservación.

En cuanto a los resultados del rezago, se presentó una mejora significativa. Pasamos de un avalúo total en zona rural de 264.000 millones a 1.2 billones.

Es importante aclarar que este no es el mismo resultado que se tendría con una actualización catastral. La diferencia está en que la actualización involucra los tres componentes del catastro: físico, jurídico y económico. El rezago, en cambio, solo actualiza el componente económico.

Por ejemplo: si tengo una casa antigua de 50 o 60 años que mantiene un avalúo X, y al lado, en la última actualización, había una casa igual, pero hoy allí hay un edificio de cuatro pisos,

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°047 DE 15 DE AGOSTO DE 2025

en el rezago esa construcción nueva no se refleja si no está registrada en la base catastral. El avalúo seguiría siendo como si fuera la casa antigua.

En cambio, con un proceso de conservación o actualización, si ya se registró ese edificio de tres o cuatro pisos, se mantiene el mismo valor de la zona para el terreno, pero la diferencia estará en el avalúo de la construcción. Recordemos que el avalúo catastral se compone del valor del terreno más el valor de la construcción.

Entonces, en ese momento es donde se va a notar la diferencia entre mi casa, construida hace muchos años, y una construcción nueva de tres o cuatro pisos.

En cuanto a la mejora y a los diferenciales de los rezagos frente a los altos reajustes que se hacían, podemos decir que el resultado, tanto en el sector rural como en el urbano, no va a ser un impacto tan grande como lo sería una actualización completa.

Se trabajará sobre lo que está registrado actualmente. Esto es importante, especialmente en el tema rural y ambiental. Cuando se trazan las zonas geoeconómicas físicas, se tiene en cuenta el componente ambiental. Sin embargo, como estamos actualizando sobre lo ya existente, debemos recordar que las normas ambientales se han venido modificando recientemente (2018, 2021). Si un predio presenta condiciones ambientales que afectan su valor, el propietario puede presentar una reclamación con un certificado de planeación que indique la normativa ambiental aplicable a su caso.

Respecto al plazo de las reclamaciones, este no existe. Se pueden presentar en cualquier momento: una vez entregado el nuevo avalúo, dentro de cinco años o incluso sin que haya habido actualización. La revisión de avalúo no está sujeta a plazos de seis meses o un año. Incluso si no se realizara el proceso de rezago y se trabajara sobre el modelo económico, cualquier persona podría presentar una reclamación sobre el modelo utilizado en la última actualización.

Los requisitos para una reclamación son:

- * Una carta, derecho de petición o solicitud de revisión, en la que se especifiquen las vigencias a reclamar. Esto es muy importante, porque si no se indican, se tomará como referencia la vigencia de la solicitud.
- * Adjuntar el título de adquisición, la cédula, el certificado de tradición y libertad.
- * Aportar pruebas que respalden que el avalúo no refleja la realidad económica del predio.

Estas pruebas pueden ser diversas:

ACTA SESIÓN ORDINARIA N °047 DE 15 DE AGOSTO DE 2025

- * Fotografías que evidencien que la construcción no corresponde con el avalúo (por ejemplo, que se tasó como edificio una casa de un solo piso).
- * Certificados de planeación relacionados con normativas ambientales, permisos o rondas hídricas.
- * Un avalúo comercial elaborado por un evaluador inscrito y certificado en la categoría correspondiente.

En general, cualquier prueba que demuestre que el avalúo no corresponde a la realidad del predio será válida.

Respecto al aumento del avalúo, es posible que, debido a los límites establecidos en el estatuto tributario, la gente no perciba el cambio en el impuesto. Sin embargo, es responsabilidad de la Gerencia, la Alcaldía y el Concejo socializar e invitar a la comunidad a revisar su avalúo, aunque no se vea reflejado en la factura del impuesto.

En cuanto a la legalización de los predios, como en este momento solo se está levantando información económica, ese es un proceso más jurídico que no le compete directamente al catastro. El catastro registra el inventario, pero los predios sin legalizar se registran como informalidades. A estos se les valora únicamente la construcción existente en el terreno. Por eso, al liquidar el impuesto predial, el valor que aparece corresponde solo al avalúo de la construcción, dependiendo del tipo de informalidad, ya que existen diversos casos.

Finalmente, respecto a la diferencia con la actualización, esta incluye los tres componentes: físico, jurídico y económico. El rezago, en cambio, es únicamente económico y respeta el modelo adoptado. No hay que preocuparse si en una misma zona se encuentran distintos usos (comercio, vivienda, salud), porque se conservará la clasificación original. Por ejemplo, si un predio estaba clasificado como residencial, se mantendrá así, aunque aumente su valor. Dicho aumento no será al máximo, sino que guardará cierto rezago.

Estas son las preguntas que tenía anotadas. No sé si alguien más tenga inquietudes con respecto a las respuestas.

TIENE LA PALABRA EL CONCEJAL HERNANDO YEPES

No sé si lo que voy a preguntar esté fuera de foco, pero quisiera saber: en el rezago que se realizó en Caldas el año pasado, en la zona rural, ¿se pudo establecer cuántos predios nuevos se sumaron a la cartografía o a la matrícula catastral del municipio?

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°047 DE 15 DE AGOSTO DE 2025

La gran problemática nuestra está en el tema económico. Si el año pasado hablábamos de 10.000 predios y llevamos 13 años sin actualización, ¿cuántos predios pudieron haberse sumado en ese rezago que se realizó el año anterior? Esa es mi inquietud.

TIENE EL USO DE LA PALABRA LA DOCTORA VICTORIA

El tema de las incorporaciones corresponde al componente físico, por lo tanto, dentro del rezago no se mide con esos resultados. El rezago es únicamente económico: se actualiza lo que ya está registrado y lo que va ingresando.

Si bien se levantan predios nuevos, no se incorporan como matrículas dentro del rezago, sino en los procesos de conservación, que son permanentes. La diferencia es que, si en 2024 se incorporan predios, estos se acogen al modelo económico actualizado con el rezago.

Por ejemplo: si antes un terreno estaba valorado en 1.000 pesos por hectárea y la construcción en 200 pesos por metro cuadrado, con el rezago la hectárea pasa a un millón de pesos y la construcción a 200 millones. Los predios nuevos ingresarán con el modelo actualizado, fortaleciendo así el valor catastral del municipio dentro del proceso permanente de conservación.

PRESIDENTE:

Doctora Victoria, usted mencionaba que Caldas tiene nueve años de rezago catastral en la zona urbana y trece en la zona rural. Eso me genera inquietud. ¿Cuáles fueron las razones para que se diera esa situación en nuestro municipio? ¿Qué acciones concretas se dejaron de hacer para que llegáramos a este nivel de desactualización? ¿Qué ocurrió en los otros municipios que no presentan este rezago?

Tengo entendido que Itagüí también depende de la gestión catastral del departamento, igual que nosotros. Sin embargo, no es comparable, porque cuenta con una base industrial muy robusta que compensa la disminución de ingresos derivada del rezago.

Adicionalmente, ¿cuál será el impacto en las finanzas del municipio? En el informe de la Secretaría de Hacienda se indicó que la brecha para ascender a segunda categoría oscila entre 17.000 y 22.000 millones. Se suponía que, con el rezago del año pasado, los ingresos habrían aumentado en un 25%, pero no se reflejó en los ingresos corrientes de libre destinación.

Pregunto: ¿qué debe hacerse para que esta situación no se repita? Son 9 y 13 años afectando las finanzas, con distorsiones tributarias en las que contribuyentes con avalúos

ACTA SESIÓN ORDINARIA N °047 DE 15 DE AGOSTO DE 2025

comerciales altos pagan impuestos mínimos. Además, ¿qué debe hacer Caldas para no depender del departamento en la gestión catastral?

TIENE EL USO DE LA PALABRA LA DOCTORA VICTORIA

La desactualización de los municipios obedece a varios factores. Las actualizaciones catastrales son costosas y no siempre son asumidas directamente por los municipios. Además, tienen un costo político que muchas administraciones evitan. Por eso, la mayoría de municipios recurre a procesos de rezago.

En cuanto a Itagüí, aunque cuenta con una base industrial sólida, también está implementando rezagos catastrales porque sus predios no reflejan la realidad económica actual ni la verdadera capacidad tributaria de algunos contribuyentes.

Respecto al recaudo, esto corresponde a un ejercicio fundamental de la Alcaldía y del Concejo. Es necesario promover campañas de cultura tributaria y socialización con la comunidad para fomentar el pago oportuno del impuesto. Muchas veces la gente deja de pagar porque no percibe inversión en el municipio. Este proceso de actualización fortalecerá la inversión y el desarrollo local.

Sobre la independencia como gestor catastral, la Resolución 1040 establece la normativa para que los municipios puedan crearse como gestores catastrales y no dependan del departamento.

PRESIDENTE:

¿Existe algún mecanismo de control para garantizar que los avalúos reflejen la realidad y que, en caso de inconformidad, los contribuyentes puedan reclamar?

TIENE EL USO DE LA PALABRA LA DOCTORA VICTORIA

El proceso lo realizamos directamente desde la Gerencia de Catastro con peritos evaluadores debidamente inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores, requisito indispensable para ejercer esta actividad.

Además, los valores obtenidos son discutidos en comités técnicos donde se pueden ajustar o aprobar.

Las reclamaciones pueden presentarse en la oficina de catastro municipal, en catastro departamental o por correo electrónico institucional de la Gobernación.

PRESIDENTE:

ACTA SESIÓN ORDINARIA N °047 DE 15 DE AGOSTO DE 2025

Entre más transparente sea el proceso y mejor se comunique, más fácil será para los contribuyentes adaptarse. ¿Se han realizado campañas de socialización?

TIENE EL USO DE LA PALABRA LA DOCTORA VICTORIA

Estamos solicitando espacios de socialización y aprovechando el uso de tecnologías. Por ejemplo, la transmisión de esta sesión es una herramienta importante para invitar a la comunidad. A partir de ahora, corresponde a la Alcaldía y al Concejo generar más espacios en los que la Gerencia de Catastro estará presente para acompañar el proceso.

PRESIDENTE: No habiendo más intervenciones, se agradece a la doctora Victoria por su exposición.

SECRETARIA:

Por favor, continuemos con el orden del día.

Continuamos con el punto número cinco: comunicaciones. Le informo que no tenemos comunicaciones para ser leídas en este momento. Finalizamos con el sexto: proposiciones y asuntos varios. ¿Algún concejal desea intervenir en varios?

TIENE EL USO DE LA PALABRA EL CONCEJAL JONATHAN HURTADO:

Quiero solicitar la creación de una comisión accidental para atender la situación que se viene presentando con los habitantes de calle. Resulta que un ciudadano, al parecer molesto porque mostramos una fotografía, hoy estaba con un cuchillo en el sector de La Goretti, justamente cuando salían los niños de la institución. Incluso está circulando un video en el que se ve cómo camina por la calle con el arma en la mano.

Me parece un tema muy peligroso, una situación muy delicada. No podemos esperar a que ocurra una tragedia. La comisión tendría como finalidad articular esfuerzos y ejercer vigilancia para que los programas que se están implementando desde la Alcaldía sean más contundentes, y que la Policía incremente la vigilancia frente a este tema. Si mis compañeros lo consideran pertinente, solicito su aprobación. Gracias, presidente.

PRESIDENTE:

En consideración la proposición del concejal Jonathan Hurtado de conformar una comisión accidental para hacer seguimiento a la problemática de habitantes de calle. Los concejales que estén de acuerdo, por favor levantar la mano.

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N °047
DE 15 DE AGOSTO DE 2025**



SECRETARIA:

Le informo, señor presidente, que la proposición fue aprobada por 13 concejales de los 13 presentes.

PRESIDENTE:

Bien. Entonces voy a asignar a los concejales que quieran integrar esta comisión. Por favor, levantar la mano.

La comisión será conformada por los concejales:

Jonathan Hurtado,

José David Rodríguez,

Juliana Sepúlveda,

James Arango,

John Jairo Velázquez

Sebastián Querubín.

TIENE EL USO DE LA PALABRA EL CONCEJAL JOHN JAIR VELÁZQUEZ:

Gracias, presidente. Buenas tardes para todos.

Respecto a lo mencionado por el concejal Jonathan, en redes sociales está circulando un video donde se observa a esta persona con un cuchillo en la mano. Yo considero que esta situación es responsabilidad de la fuerza pública, no de espacio público. Es la Policía, incluso el Ejército, quienes deben tomar medidas de control frente a estas personas.

No es aceptable que un habitante de calle pueda andar armado libremente, mientras que al ciudadano común lo sancionan hasta por llevar un cortaúñas. Tenemos que actuar con seriedad: si es necesario aplicar mano dura, debe hacerse. No podemos permitir que la delincuencia se imponga sobre el bien común.

Lo que preocupa es que la ley a veces termina protegiendo más a los desadaptados que a la gente de bien. Un ejemplo: el caso del joven asesinado en Itagüí, cuyo agresor podría quedar en casa por cárcel, cuando la calle termina siendo, en la práctica, su casa. Esto es inaceptable.

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N °047
DE 15 DE AGOSTO DE 2025**

Yo, como padre, me indigna pensar que cualquiera de nosotros pueda ser víctima de estas personas y que, si reaccionamos, la ley termine actuando en nuestra contra. Esto es una enfermedad social y debe tratarse como tal, pero también con autoridad. Le pido a la administración pública ponerle carácter y sentido común al asunto. Nuestro deber es garantizar seguridad y proteger la vida y el patrimonio de la ciudadanía.

TIENE EL USO DE LA PALABRA EL CONCEJAL JAMES ARANGO:

Gracias, presidente. Muy buenas tardes para todos, tanto los que nos acompañan en el recinto como quienes nos siguen en redes sociales.

A mí me parece muy importante este tema. En ocasiones, cuando la Policía captura a un delincuente, se escuchan voces que lo defienden diciendo: "¿Y qué mal está haciendo?". Pero hay que diferenciar: una cosa es ser habitante de calle y otra cosa es ser un gamín irrespetuoso e indelicado.

En Caldas tenemos personas que no solo viven en la calle, sino que generan miedo y problemas de convivencia. Yo lo digo con conocimiento de causa porque incluso hay familias que no los quieren en sus casas, pero nosotros como municipio terminamos asumiendo esa carga. Entramos a un supermercado y prácticamente debemos compartir nuestras compras con ellos, porque de lo contrario enfrentamos un problema. Caminamos por las calles y si deciden cerrarlas, toca pagarles para poder pasar.

La fuerza pública debería concentrarse más en controlar estas situaciones y no en perseguir a los vendedores ambulantes o cerrar locales comerciales. Esa energía debe dirigirse a atender el verdadero problema: la inseguridad.

Estoy de acuerdo con la creación de la comisión, concejal Jonathan, pero que esta sea realmente efectiva. Llevamos 18 meses creando comisiones y muchas no se reúnen ni actúan. Necesitamos que esta comisión tenga resultados visibles y que se articule con la Policía para garantizar seguridad, especialmente a los funcionarios de espacio público que trabajan desde la madrugada y exponen su vida.

TIENE EL USO DE LA PALABRA EL CONCEJAL JONATHAN HURTADO:

La finalidad de esta comisión es hacer seguimiento a que los programas de la Alcaldía relacionados con los habitantes de calle realmente se estén cumpliendo. Además, que se retomen campañas contra la mendicidad, porque este es uno de los factores que permite que los habitantes de calle se afiancen en el municipio.

ACTA SESIÓN ORDINARIA N °047 DE 15 DE AGOSTO DE 2025

Aclaro que no se trata de criminalizarlos, porque ellos también tienen derechos, pero así como tienen derechos, también deben cumplir deberes, aunque sabemos que su situación dificulta ese cumplimiento.

La comisión buscará articular esfuerzos y lograr que los programas tengan verdadero impacto, ya que hoy en día hay varios dentro de la Alcaldía que ni siquiera se comunican entre sí. Queremos un seguimiento serio, porque la situación se está tornando cada vez más compleja, como ya ocurrió en Itagüí y en nuestro propio municipio, donde se han registrado casos de habitantes de calle que han agredido y hasta perseguido a ciudadanos.

También me comenta un compañero que esta situación se está agudizando. Ya hemos tenido casos en el municipio y no podemos esperar a que este sujeto, que anda armado, termine hiriendo o matando a alguien. Esto debe ser un compromiso de todos. La comisión ya fue creada y se conformó el grupo de trabajo, pero debemos generar espacios coordinados entre todos, en los que podamos citar a la Policía, la Comisaría de Familia, la Comisaría de Policía, la Secretaría de la Mujer, Salud, Seguridad y Convivencia, la Personería y el CTP, con el fin de realizar el seguimiento pertinente. Obviamente, nosotros no vamos a garantizar directamente los resultados, pero sí podemos vigilar y presionar para que las entidades competentes cumplan con su deber. Gracias, presidente.

TIENE LA PALABRA LA CONCEJALA ÁNGELA ESPINOSA.

Gracias, presidente. James, lo que planteaba el concejal Jonathan tiene toda la razón. Las comisiones accidentales no son permanentes: se crean para trabajar un tema específico y, en cierto momento, terminan. El problema ha sido que en muchos casos no se rinde informe de las gestiones adelantadas ni de hasta dónde se llegó con esas comisiones.

Por ejemplo, en la Comisión de Salud ya podríamos rendir un informe. Hemos tenido varias reuniones, contamos con un grupo de trabajo y recientemente nos reunimos para abordar la problemática con la nueva EPS en cuanto a la atención por fuera de Caldas, que no ha sido justa. La comisión viene ejerciendo presión a la EPS, con el acompañamiento de la Secretaría de Salud y la Personería, para que los servicios se presten oportunamente. Nos falta rendir el informe, pero el trabajo sí se está adelantando.

Lo mismo ocurre con la comisión de Comisaría de Familia. Gracias a ella se evidenció una situación importante y se logró avanzar en su solución. Entonces, no es que las comisiones no sirvan; lo que ha faltado es presentar informes, y eso se soluciona con que el presidente lo solicite. Incluso yo tengo organizadas las carpetas con las actas y fotografías de las reuniones realizadas. Es decir, estamos en condiciones de rendir informes, porque sí se trabaja.

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N °047
DE 15 DE AGOSTO DE 2025**



Agradezco la proposición del concejal Jonathan frente al tema de habitantes de calle, porque realmente es muy preocupante. Muchas gracias, presidente.

TIENE EL USO DE LA PALABRA EL CONCEJAL JAMES ARANGO:

Gracias, presidente. Ángela, yo me refería específicamente a dos o tres comisiones en las que participé. Puse el ejemplo claro de la comisión de la Ruta de la Cerámica: ¿qué pasó?, ¿qué hicimos?, ¿qué pudimos lograr? Allí vimos qué funcionó y qué no, y lo digo porque pertenecí a esa comisión.

A propósito de lo que mencionas sobre la Personería, considero muy importante que participe, pero no solamente para defender los derechos de cinco habitantes de calle —o como se les quiera llamar—, porque son muy pocos los que realmente están generando temor: golpean a las personas, las atracan, las maltratan, se orinan en las puertas de los negocios de quienes trabajan y pagan impuestos. La Personería también debe ponerse en los zapatos de la gente que madruga, que se esfuerza y aporta al municipio.

No sé si a algunos les ha pasado, pero en ocasiones en el transporte público es necesario llevarlos a la fuerza. Vayan aseados o no, la situación genera incomodidad y afecta la convivencia.

Un compañero manifiesta su preocupación señalando que la situación con algunos habitantes de calle se está agudizando. Expresa que no se puede esperar a que una persona armada hiera o incluso mate a alguien, por lo cual es un compromiso de todos generar acciones coordinadas. Indica que ya se creó el grupo para la comisión y propone que se convoque a la Policía, la Comisaría de Familia, la Comisaría de Policía, la Secretaría de la Mujer, la Secretaría de Salud, la Secretaría de Seguridad y Convivencia, la Personería y el CTP, con el fin de realizar un seguimiento pertinente. Aclara que no se garantiza la solución definitiva, pero sí se puede ejercer vigilancia y presión para que las entidades competentes actúen.

PRESIDENTE:

¿Alguien más? Bueno, yo quisiera reforzar lo que menciona el concejal John Jairo y manifestar mi inconformidad. Es increíble que una persona con un cuchillo en la mano pueda andar por la calle como si nada. ¿Dónde está el control de la Policía?

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N °047
DE 15 DE AGOSTO DE 2025**



No sé si lo que voy a decir suene populista, pero cuando la comunidad lo expresa, tienen toda la razón. Para cerrar un negocio aparecen 20 policías; entonces, también hago un llamado a la comisión. Le pedí al concejal Hurtado, quien propuso la conformación de esta comisión, que por favor me tenga en cuenta, porque la verdad no podemos tolerar esta situación.

¿Dónde está la Policía para ejercer control sobre una persona habitante de calle que es potencialmente peligrosa porque porta un cuchillo? ¿Dónde está la seguridad? Reitero, no se trata de ser populista, pero la comunidad se pregunta con razón: para intervenir un negocio hay 20 policías, y en estos casos no aparece ninguno. Es incoherente.

Aclaro que no se trata de juzgar al habitante de calle, ya que son personas que también tienen sus problemas, pero tampoco podemos permitir que, de la nada, agredan a alguien y ocurra una tragedia como la que pasó en Itagüí con un joven de 19 años.

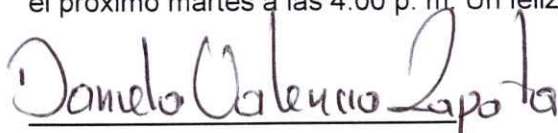
Aquí tengo el historial de las comisiones accidentales que aún están vigentes:

- * Comisión accidental sobre la situación barrio La Chuscala, conformado por Sebastián Querubín, James Arango y mi persona.
- * Comisión accidental de Políticas Públicas de Juventud, integrada por los concejales José David Rodríguez, Jaime Bedoya y Juliana Sepúlveda.
- * Comisión de Comisaría de Familia, integrada por Ángela Espinosa, Astrid Quiros, Sebastián Querubín y mi persona.
- * Y la nueva comisión conformada hoy sobre el tema de habitantes de calle.

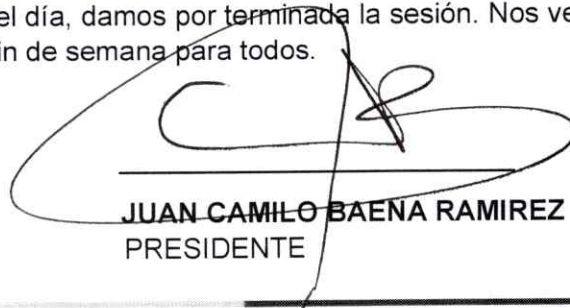
Pido a los concejales que seamos muy acuciosos con los informes, ya que no solo sirven para mostrar evidencias de que la comisión abordó estas problemáticas, sino también para dar cumplimiento al reglamento interno.

¿Algún otro concejal?

Siendo las 2:17 p. m., y agotado el orden del día, damos por terminada la sesión. Nos vemos el próximo martes a las 4:00 p. m. Un feliz fin de semana para todos.



DANIELA VALENCIA ZAPATA
SECRETARIA GENERAL



JUAN CAMILO BAENA RAMIREZ
PRESIDENTE