

Por CRISTIAN ÁLVAREZ BALBÍN

Tras 16 años, actualización predial arrincona a campesinos de El Peñol

La actualización del catastro multipropósito que hizo el municipio encontró 4.000 nuevos predios que no tributaban, pero también subió el impuesto a campesinos.

Luego de 16 años de pagar los mismos montos por sus impuestos prediales, los habitantes del municipio de El Peñol se encontraron con alzas, algunas desmesuradas, en los nuevos valores a pagar. De hecho, se denunció que algunos de ellos terminaron pagando hasta 10 veces más de lo que venían tributando desde hace tres lustros.

La inusual suba en el impuesto se debió a la actualización del catastro multipropósito adelantado por la administración de la alcaldesa Sorani Marín Marín. La mandataria le indicó a EL COLOMBIANO que la polémica decisión de actualizar el catastro se debió a que El Peñol es uno de los municipios de la región de embalses que más ha crecido en proyectos turísticos.

"Hoy está desmedida la magnitud con la que viene creciendo el urbanismo en la zona. Uno ve que cada día aparecen edificios de cinco pisos por todos lados; y en el área rural surgen más fincas de recreo, más hoteles, más restaurantes, más glampings; pero las finanzas del municipio siguen quietas", justificó Marín.

Reclamaciones de campesinos

El estudio en campo que tomó casi todo el año 2022 permitió visitar todos los predios de El Peñol. Con los datos hallados se identificaron 4.000 nuevos predios que no pagaban tributo a la municipalidad. De estos se identificó que cerca de 1.000 pertenecen a EPM.

"El número de predios rurales quedó en 9.221; y cerca de 4.700 quedaron como urbanos. De EPM quedaron identificados 1.154. Con esto entonces, esperamos recaudar casi \$4.000 millones de más correspondientes a los predios de la gente y cerca de \$1.650 millones más de EPM que hoy solo paga casi \$350 millo-

nes. Pero esto solo se sabrá en 2024 porque actualmente hay varias reclamaciones pendientes", explicó Marín.

La alcaldesa apuntó que las mayores reclamaciones se dan en la ruralidad, aunque estas se darían por una falta de comprensión en los métodos de calcular los pagos. Dijo por ejemplo que una finca de 1.000 metros cuadrados en la que su dueño instaló infraestructura de lujo o recreativa –como kioscos o piscinas– pagaría menos valor que la humilde propiedad de un campesino pese a estar en la misma zona.

"Lo que el campesino no tiene en cuenta es que él posee cin-

co hectáreas, que son como 50.000 metros. Es decir, casi 11 veces más tierra que su vecino, lo que obvio repercute en el valor del impuesto", explicó.

Otro problema, según Marín, son las ventas parciales de lotes o por proindiviso. Por ejemplo, una hectárea, 10.000 metros cuadrados, se divide en partes más pequeñas, pero en las que el campesino queda con la mayor cantidad de terreno; por lo que como en el caso anterior deberá pagar más que los circundantes. "A eso hay que sumar que la gente no vende tierra con escrituras sino con papeles de compraventa", agregó.

Pese a la situación, la alcal-

desa indicó que hasta junio se harán los ajustes para que los cobros se adecúen a la realidad de los peñolenses. La meta hasta mediados de año es lograr que se obtengan los mayores beneficios para la comunidad rural y los propietarios de corredores biológicos donde están las fuentes de agua.

"Actualmente en el tema de la tarifa de millaje sí hay un cobro diferencial. Por ejemplo, ellos quedaron pagando \$5 pesos por cada \$1.000 que vale el metro cuadrado de su propiedad. Esto lo determinó el Concejo. Mientras que los predios de veraneantes deben pagar \$7,5 pesos por cada \$1.000. De otro lado, hoy el metro cuadrado en parte del municipio está tasado entre \$16.000 y \$50.000. Estamos tratando que las zonas agrícolas, de protección y de alto riesgo paguen impuesto pero con un valor por metro cuadrado que ronde entre \$2.900 y \$16.000", añadió Marín.

Aún así muchos hoy en El Peñol dicen que el impuesto es impagable, por lo que les tocaría vender un pedazo de tierra para hacerlo. Esto aumentaría el número de labriegos que pasan de ser propietarios y que abandonan El Peñol. Por ello la admi-

nistración dice que está revisando muy minuciosamente el estudio con el sector agrícola.

"Tenía que actualizarlo"

Pese a este panorama, la alcaldesa defiende la actualización catastral ya que para ella esta era más que necesaria, pues la última se había hecho hace 16 años pese a que la norma obliga a hacerlo cada cinco. Además, si el crecimiento se sostiene se necesitarán atender mayores necesidades en temas de infraestructura y de atención social.

"El catastro multipropósito trae beneficios enormes para la región. Este determina cuántos predios conforman el territorio y busca un análisis jurídico, económico y físico de cada uno de ellos; así como el fortalecimiento de las finanzas públicas. Sabemos que todo cambio trae resistencia y en este caso se ha dado más que todo por la comunidad rural", añadió la alcaldesa.

Tarifas congeladas

Por ahora, la alcaldía de El Peñol indicó que ha decidido que los valores que venían pagando anteriormente los campesinos se mantendrán hasta que la oficina de catastro departamental brinde instrucciones de cómo van a quedar modificados los tributos. "Las revisiones producto de los procesos de reclamación por inconformidades se realizarán hasta junio. Hasta que catastro departamental nos dé una respuesta, no vamos a cargar más facturación", añadió la alcaldesa.

Aún así, Marín admite que su posición –ante la ambivalencia de los resultados en el catastro– no es la mejor.

"El ejercicio no es fácil y este es un procedimiento antipopular, y a raíz de eso han aparecido todas las oposiciones. Aún así nos encontramos en diálogos para que la única que se beneficie de este ejercicio sea la comunidad. Porque de verdad que me daría tristeza que este punto de partida tan importante para el progreso y el desarrollo del municipio se fuera al piso" ■

En El Peñol han protestado queriendo los recibos catastrales que les han llegado. La alcaldesa Sorani Marín, dijo estar dispuesta a revisar los cobros. FOTO CARLOS VELÁZQUEZ Y CORTESÍA

EN UN MINUTO

LUEGO DE 16 AÑOS SE ACTUALIZÓ EL CATASTRO MUNICIPAL EN EL PEÑOL

¿Por qué hacer el catastro multipropósito 16 años después de la última actualización?

"La Ley 15 de 1983 dice que los municipios deben actualizar su catastro municipal cada cinco años, pero las administraciones anteriores no emprendieron ninguna actualización. Entonces esto ha generado un impacto grande en El Peñol.

Con el catastro multipropósito estamos aplicando nuevas metodologías que señalan el uso del suelo de acuerdo al esquema de ordenamiento territorial actual. Infortunadamente este método

no se enfoca en la condición socioeconómica de la persona y por eso hay gente disconforme con los nuevos avalúos y cobros; y ahí hay un problema grande de inequidad. A mí me preguntan mucho los campesinos que cuál es el método con el que salieron los nuevos valores, pero el método de avalúo no lo pongo yo –como alcaldesa del municipio– ni la Gobernación de Antioquia, como gestora catastral; sino que se aplica con base a lo que digan los manuales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi", apuntó la alcaldesa Marín.