

QUILLA-19-002664

Barranquilla, enero 9 de 2019

Señor (a)

ALVARO AUGUSTO ARAUJO BARROS

K 59 79 10

BARRANQUILLA

Asunto: NOTIFICACIÓN POR AVISO RECURSO DE APELACION
RESOLUCION GGCD-063-2018

Cordial saludo.

Mediante la presente y en los términos del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 se procede a notificar a través de **AVISO** la Resolución No. **GGCD-063-2018**, de la Gerencia de Gestión Catastral del Distrito de Barranquilla, para tales efectos se adjunta copia íntegra y autentica del acto administrativo del asunto.

Esta notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente de la entrega del presente aviso.

Atentamente.



ALVARO ENRIQUE JIMÉNEZ RODRÍGUEZ

Asesor Responsable de la Conservación

Gerencia de Gestión Catastral

Secretaría de Hacienda

Anexo: Lo anunciado.

Proyectó: Milena Sierra Espriella



GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL

RESOLUCIÓN N° GGCD-063-2018

POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN

LA GERENTE DE GESTIÓN CATASTRAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA

En ejercicio de sus funciones asignadas en el artículo 150 de la resolución 070 de 2011 de la Dirección General Del Instituto Agustín Codazzi, en concordancia con la ley 14 de 1983 y su decreto reglamentario 3496 de 1983, la ley 1437 de 2011, el Decreto Distrital 0713 de 2016 y

ANTECEDENTES

Que mediante resolución No 08-001-009542-2018 del 23 de Noviembre de 2018 el responsable de la Conservación en la Gerencia De Gestión Catastral de la Secretaria Distrital De Hacienda Del Distrito Especial Industrial Portuario De Barranquilla, ordenó unos cambios en el Catastro del Distrito de Barranquilla, en el predio identificado con referencia Catastral N° 01-03-00-00-0086-0022-0-00-00-0000 del Distrito de Barranquilla.

Que mediante oficio radicado EXT-QUILLA-18-203384 del 03 de Diciembre de 2018, el señor ALVARO AUGUSTO ARAUJO BARROS identificado con cedula de ciudadanía N° 7.424.247, presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la resolución No 08-001-009542-2018 del 23 de Noviembre de 2018 expedida por el responsable de la Conservación en la Gerencia De Gestión Catastral.

En el transcurso del proceso se recopiló el siguiente material probatorio: informe técnico elaborado por parte del funcionario del área de conservación catastral, después de practicar visita de verificación en el predio ubicado en la Carrera 59 N° 79-10 el día 22 de Octubre de 2018.

Que a través de la resolución N° 0126-2018, el responsable de la Conservación en la Gerencia De Gestión Catastral, resolvió el recurso de reposición presentado en contra de la resolución No 08-001-009542-2018 del 23 de Noviembre de 2018, por parte del señor ARAUJO BARROS.

PROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO

Que para resolver el recurso de apelación interpuesto en contra de la resolución expedida por parte del responsable de la Conservación en la Gerencia De Gestión Catastral De La Secretaria, este despacho deberá tener en consideración, lo dispuesto en el Código De Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011, sobre la oportunidad en la presentación de los recursos (Artículo 76 Ley 1437 de 2011), requisitos de los recursos (Artículo 77 Ley 1437 de 2011), y la procedencia del rechazo de los recursos cuando no cumplan con los requisitos exigidos por la ley (Artículo 78 Ley 1437 de 2011).



En tal sentido se dispone la ley 1437 de 2011:

Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

Artículo 77. Requisitos. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.

2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.

3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.

4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses.

Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.

Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce deber.

Artículo 78. Rechazo del recurso. Si el escrito con el cual se formula el recurso no se presenta con los requisitos previstos en los numerales 1, 2 y 4 del artículo anterior, el funcionario competente deberá rechazarlo. Contra el rechazo del recurso de apelación procederá el de queja. (Subrayado nuestro).

Que la resolución No 08-001-009542-2018 del 23 de Noviembre de 2018 expedida por parte del responsable de la Conservación en la Gerencia De Gestión Catastral, fue notificada personalmente el día 26 de Noviembre de 2018 al señor ALVARO AUGUSTO ARAUJO BARROS, quien procedió a interponer los recursos de la vía administrativa el día 03 de Diciembre de 2018, dentro del término establecido en la ley 1437 de 2011.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Antes de acometer el estudio del caso sub examine, es necesario revisar el marco normativo dentro del cual se fundamenta la Gerencia De Gestión Catastral para los procesos de conservación del catastral al interior de la unidad catastral del Distrito de Barranquilla.

De conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 14 de 1983, las autoridades catastrales tienen a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles.



El Decreto 3496 de 1983, por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 14 de 1983, define el Catastro como el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

El artículo 8 de la resolución 70 de 2011 del instituto geográfico Agustín Codazzi, dispone que el avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinara por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en el comprendidos.

El artículo 109 de la resolución 70 de 2011 del instituto geográfico Agustín Codazzi señala que el avalúo de la conservación catastral se determina con fundamento en los valores unitarios del terreno y de la construcción y/o edificación aprobados en la formación catastral o actualización de esta última, reajustados y tiene lugar por las modificaciones que sufren los predios en sus aspectos físico, jurídico y económico.

El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. Las autoridades catastrales realizan los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinan los valores unitarios para las edificaciones y los terrenos.

DEL CASO EN CONCRETO.

Manifiesta básicamente el recurrente que el predio ubicado en la Carrera 59 N° 79-10 sufrió un incremento en el avalúo catastral exagerado y desproporcionado consistente en el 84% respecto del año 2017, pasando de \$494.836.000 a \$911.731.000. Señala adicionalmente que el día 19 de julio de 2018 presentó derecho de petición solicitando revisión del avalúo, sin embargo manifiesta el recurrente que el área de conservación se limitó a efectuar visita en el predio y adelantar trámite catastral correspondiente a mutación de tercera clase generándose un aumento en el avalúo del predio en \$994.787.000 superando a su juicio el 100 % del avalúo catastral fijado en el 2017, seguidamente transcribe la normatividad catastral que considera atinente a sus argumentaciones. Finalmente solicita (I) la revocatoria de la resolución N° 08-001-009542-2018 del 23 de Noviembre de 2018, al considerar que se le están violando sus derechos al no existir justificación por parte de la entidad en lo concerniente a la determinación del avalúo catastral del inmueble objeto de solicitud, (II) solicita informe detallado de la investigación efectuada para la determinación del avalúo catastral del predio, copia del resultado del análisis estadístico del mercado inmobiliario de la ciudad de Barranquilla y de las técnicas o metodologías implementadas en el estudio que condujo a determinar el aumento exagerado del avalúo catastral, solicita que la Secretaría Distrital de Hacienda indique de manera clara y objetiva, cuales son los límites establecidos para el cálculo del avalúo catastral por la legislación colombiana, como se está llevando a cabo este proceso en la ciudad y de qué manera ejercen control en este proceso y que entidad o personas efectúan esta labor.

Sea lo primero señalar que los procesos catastrales cuentan con una regulación especial contemplada en la ley 14 de 1983, decreto reglamentario 3496 de 1983, la resolución 070 de 2011 de la Dirección General Del Instituto Agustín Codazzi y demás normas catastrales



distintas a las establecidas en el procedimiento administrativo contenido en la parte primera de la ley 1437 de 2011, en tal sentido, las garantías de contradicción, defensa y debido proceso de los afectados con los nuevos avalúos, se surten ex post a la resolución por la cual se determina el avalúo catastral del inmueble resultante de la etapa de actualización catastral, y su objeto consiste únicamente en la revisión de éste, correspondiendo al interesado demostrar que el avalúo asignado no se ajustó a las características y condiciones del predio formado o actualizado.

Ahora bien, resulta importante señalar que la carga probatoria le corresponde a quien esté interesado en demostrar que la información catastral no está actualizada o es incorrecta, toda vez que en virtud del artículo 133 de la resolución 070 de 2011 expedida por el IGAC, son los propietarios de los predios quienes para obtener la revisión del avalúo catastral deberán demostrar que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, situación que no fue probada por parte del recurrente en el transcurso de la actuación administrativa catastral.

Que de los argumentos expuestos por parte del recurrente, encontramos que ninguno se encuentra acompañado de prueba que desvirtúe el avalúo catastral fijado o que pueda modificar la realidad física y económica encontrada por parte de los funcionarios de la Gerencia de Gestión Catastral al momento de practicar la visita técnica, cuando corresponde en esencia a la parte inconforme con la decisión tomada, probar los supuestos de hecho que persigue demostrar, ya que la carga de la prueba es un elemento característico de las actuaciones administrativas, fundamentadas en el principio “onus probandi”, el cual indica que por regla general corresponde a cada parte acreditar los hechos que invoca, de tal manera que deben asumir las consecuencias negativas en caso de no hacerlo.

Este despacho observa en el expediente, contrario a lo manifestado por parte del recurrente, informe técnico elaborado por parte del funcionario adscrito al área de conservación catastral, quien efectivamente practicó visita de verificación en el predio ubicado en la Carrera 59 N° 79-10 el día 22 de Octubre de 2018 y pudo determinar que el área de terreno corresponde a 434 Mt², el área de construcción aumentó de 361 a 371,78 Mt², que el puntaje de calificación aumentó de 66 puntos a 80 puntos y el destino se mantuvo como habitacional. Así las cosas, este despacho no encuentra fundamentos probatorios para modificar el acto administrativo recurrido como tampoco de ordenar cambios en el Sistema Nacional Catastral.

En relación a los planteamientos expuestos, resulta significativo señalar que al momento de la determinación de los aspectos que podían afectar el avalúo catastral del predio, se tuvieron en cuenta todas las condiciones necesarias para llegar a un cálculo correcto, tal como se advirtió en el informe técnico que hace parte integral de la presente actuación, en consecuencia las garantías procesales del ciudadano han sido garantizadas en el marco de la actuación catastral, por lo tanto resulta improcedente revocar el acto administrativo recurrido.

En relación a la solicitud de informe detallado de la investigación efectuada para la determinación del avalúo catastral del predio, copia del resultado del análisis estadístico del mercado inmobiliario de la ciudad de Barranquilla y de las técnicas o metodologías implementadas en el estudio que condujo a determinar el aumento exagerado del avalúo catastral, este despacho remitirá al área de actualización catastral la solicitud de información documental, sin embargo, es preciso anotar que el proceso de actualización

catastral se controvierte ex post a la resolución por la cual se determina el avalúo catastral del inmueble resultante de la etapa de actualización catastral, de manera individual.

Finalmente solicita el recurrente se indique de manera clara y objetiva, cuales son los límites establecidos para el cálculo del avalúo catastral por la legislación colombiana, como se está llevando a cabo este proceso en la ciudad y de qué manera ejercen control en este proceso y que entidad o personas efectúan esta labor. Este despacho por hacer parte integral de la Secretaria Distrital de Hacienda procede a informarle que los límites establecidos para el cálculo del avalúo catastral se encuentra fijado en el artículo 24 de la Ley 1450 del 2011 dentro del cual se indica que las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos dentro de periodos máximos de 5 años, adicionalmente, se establece que el avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para procesos de formación o actualización catastral no podrá ser inferior al 60% de su valor comercial, así las cosas, el avalúo catastral se encuentra fijado con plena observancia de la legislación que regula la materia. En relación al cuestionamiento de cómo se lleva el proceso de actualización catastral, es preciso señalar que se desarrolló con sujeción a la metodología M50100-02/10 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Finalmente se le informa al recurrente que las entidades territoriales son vigiladas por los órganos de control de que tratan los artículos 117-119 de la carta política de 1991.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Confirmar la Resolución N° 0126-2018, proferida por el funcionario responsable de conservación de la Gerencia de Gestión Catastral de Barranquilla, la que a su vez confirma la resolución 08-001-009542-2018 del 23 de Noviembre de 2018 expedida por el mismo funcionario, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

ARTÍCULO SEGUNDO: Remítase al área de actualización catastral la solicitud de información documental solicitada por parte del recurrente.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de la presente resolución el señor ALVARO AUGUSTO ARAUJO BARROS, en los términos del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

Dado en Barranquilla a los 18 días del mes de Diciembre de 2018

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DIANA MA. MIGUEL MANTILLA PARRA
GERENTE GESTIÓN CATASTRAL
SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA

