

QUILLA-18-055444

Barranquilla, abril 4 de 2018

Señora
IRENE JARAMILLO AGUILERA
CL 39 51 286 GLOBO B
BARRANQUILLA.

Ref. Respuesta Solicitud de Información EXT-QUILLA -18-041099

Cordial saludo

En respuesta al oficio de la referencia, le informamos que el aumento en el avalúo catastral del inmueble ubicado en la Calle 39 No 51 – 286 Globo B de esta ciudad, se debió al proceso de actualización de la formación catastral adelantada por esta oficina en el Distrito de Barranquilla, consistente en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales de mercado inmobiliario y tiene su sustento normativo en las siguiente disposiciones:

Ley 14 de 1983 Artículo 5º.- Las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros o actualizarlos en el curso de períodos de cinco (5) años en todos los municipios del país, (...) Decreto 3496 de 1983 Artículo 13. La actualización de la formación catastral se debe realizar dentro de un periodo máximo de cinco (5) años, a partir de la fecha en la cual se termina la formación de un catastro, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 14 de 1983 y el artículo 11 del presente decreto. (...) Ley 1450 de 2011 Artículo 24. Formación y actualización de los catastros. Las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de períodos máximos de cinco (5) años, con el fin de revisar los elementos físicos o jurídicos del catastro originados en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario. Las entidades territoriales y demás entidades que se beneficien de este proceso, lo cofinanciarán de acuerdo a sus competencias y al reglamento que expida el Gobierno Nacional.

Por su parte el parágrafo único del artículo 24 de la ley 1450 DE 2011 dispone que el avalúo catastral de los bienes fijados para los procesos de actualización catastral **NO PODRÁN SER INFERIORES AL SESENTA POR CIENTO (60%) DE SU VALOR COMERCIAL.**

Es así, como en la ley 1450 de 2011, se adoptaron medidas para eliminar los rezagos de los avalúos catastrales, tales como el establecimiento del deber de actualización periódica cada cinco años, así como el de diseñar e implementar metodologías de actualización y de valoración adecuados que se ajusten a las dinámicas del mercado inmobiliario, y la creación de un estándar

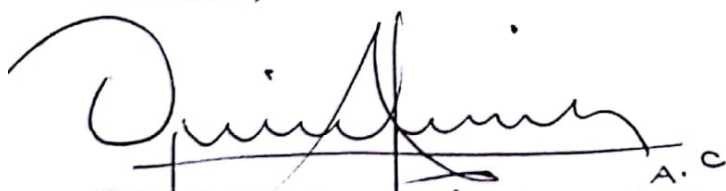
mínimo, para que el avalúo catastral corresponda al menos al 60% del valor comercial de los inmuebles.

En relación al reajuste de los avalúos catastrales para predios determinado por parte del Departamento Nacional de Planeación mediante el Decreto No 2204 del 26 de Diciembre del 2017 en tres puntos cero por ciento (3,0%), es preciso aclararle que en las unidades catastrales donde se adelantan procesos de actualización, los aumentos que se aplican dependerán de los resultados en los estudios practicados para determinar el valor de los predios, los cambios y transformaciones sufridas en los últimos años en la ciudad, la dinámica inmobiliaria, variaciones de uso o productividad, obras públicas y mutaciones físicas.

Ahora bien, usted en su escrito de petición hace referencia a que se revise el avalúo del inmueble, derecho que le asiste y por lo cual, podrá solicitar ante esta oficina la revisión del avalúo catastral referenciado, solicitud que por tratarse de un trámite especial distinto al derecho de petición, debe estar acompañado de los medios probatorios que demuestren y justifiquen que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, en los términos del artículo 133 de la resolución 070 de 2011, emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Adicionalmente, 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 187 del Decreto 1333 de 1986, los propietarios tienen la obligación de informar los terrenos, edificaciones y mejoras que no estén incorporadas en el catastro y, a su vez, la autoridades deben formar y actualizar los respectivos catastros.

Sin otro asunto en particular y con los mejores deseos de servicio.

Atentamente,



ALVARO ENRIQUE JIMÉNEZ RODRÍGUEZ
RESPONSABLE DE LA CONSERVACIÓN
GERENCIA GESTIÓN CATASTRAL

Proyectó: Alcides Romero C.