



213

MEMORANDO 1100/

Bogotá,

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI 07-06-2018 07:58  
Al Contestar Cite Nr.:8002018IE5588-01 - F:1 - A:0  
ORIGEN: Sd:246 - OFICINA ASESORA JURIDICA/PEREZ HAZIME MAR  
DESTINO: SUBDIRECCION DE CATASTRÓ/TENJO REYES INGRID ZOR  
ASUNTO: RTA MEMORANDÓ 2018IE4799 DE 21.05.2018 CONCPETO JU  
OBS:

PARA: Ingeniera Ingrid Zoraya Tenjo Reyes, Subdirectora de Catastro (A)

DE: Jefe Oficina Asesora Jurídica

ASUNTO: Respuesta a su memorando 5160/8002018IE4799 del 21 de mayo del 2018.

Respetada Ingeniera:

En atención a la consulta del escrito precitado, sobre la interpretación jurídica del literal b) del artículo 148 de la Resolución IGAC 70 del 2011, frente a los planteamientos que se formulan en el memorando de consulta, esta Oficina observa previamente que:

Según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983, los artículos 2.2.2.1.25 y 2.2.2.1.27 del Decreto 1170 del 2015 y los artículos 141, 142, 144 y 146 de la Resolución IGAC 70 del 2011, la aceptación de la auto estimación del avalúo de un inmueble requiere que:

- (i) el propietario o poseedor se identifique,
- (ii) el propietario o poseedor indique el predio al que se refiere,
- (iii) el propietario o poseedor demuestre las mutaciones físicas, valorización o cambios de uso, respecto de su predio y en las cuales fundamente su estimación del avalúo,
- (iv) la presentación sea oportuna -antes del 30 de junio-,
- (v) la estimación del avalúo sea superior al avalúo catastral vigente,
- (vi) se haga estimación de avalúo del terreno y de las construcciones,
- (vii) la autoridad catastral la encuentre justificada por mutaciones físicas, valorización o cambios de uso y
- (viii) la autoridad catastral la acepte dentro de los 30 días calendario siguientes al recibo de la auto estimación del avalúo.

La auto estimación del avalúo aceptada, se incorpora al catastro el 31 de diciembre del año en que se presentó, fecha a partir de la cual se considera avalúo catastral y de conformidad con el artículo 148 de la Resolución IGAC 70 del 2011 tiene vocación de permanencia hasta cuando se presente alguna de las situaciones previstas en el artículo 148 *ibidem*, una de ellas es la contemplada en el literal b) de esta norma, que es a la que se refiere su consulta y tiene unas características especiales, a saber:

*"Cambios en las condiciones físicas del predio, efectuados dentro del proceso de conservación catastral. En este caso se liquidan los avalúos con los valores unitarios de terreno y construcción de la autoestimación aceptada".*

En otras palabras, después de que se haya incorporado la auto estimación del avalúo como avalúo catastral, sobrevienen cambios en las condiciones físicas del predio y están reconocidos y efectuados en el proceso de conservación catastral.

Cuando ocurre esta situación, la liquidación del avalúo catastral en conservación se liquida con los valores unitarios de terreno y construcción que presentó y probó el propietario o poseedor en su

Handwritten signature and initials, including the number 35.



estimación del avalúo (véase numeral (vi) de este memorando) y que fueron aceptados por la autoridad catastral.

De acuerdo con lo expuesto y en relación con los planteamientos del memorando de consulta, se conceptúa:

Jurídicamente no es apropiado traer a colación la figura de la "pérdida de vigencia" cuando sucede la situación prevista en el literal b) del artículo 148 de la Resolución IGAC 70 del 2011, pues ese fenómeno jurídico es uno de los casos para la pérdida de ejecutoriedad de los actos administrativos y en el caso analizado el acto administrativo de aceptación de la auto estimación del avalúo, debió quedar en firme y ejecutado para que surtiera sus efectos.

Al tenor del prementado literal b) del artículo 148, la situación de cambio de condiciones físicas del predio tiene como consecuencia, que los valores unitarios de terreno y construcción demostrados por el propietario o poseedor en su auto estimación del avalúo aceptada por la autoridad catastral, son los utilizables para calcular el avalúo catastral; salvo que haya ocurrido alguna de las situaciones previstas en los literales a) y c) del mismo artículo 148 de la Resolución IGAC 70 del 2011.

Es viable acceder a la petición de los propietarios o poseedores de que se mantengan los valores unitarios de la auto estimación del avalúo aceptada por la autoridad catastral, al momento de establecer el avalúo catastral en el trámite de una mutación de segunda clase, en cuanto existan y sean aplicables dichos valores unitarios al predio que se englobe o a los predios que se segreguen.

Para evitar dificultades en la aplicación de lo dispuesto en el literal b) del artículo 148 de la Resolución IGAC 70 del 2011, es necesario ser riguroso en la exigencia de los requisitos para que proceda la aceptación de la auto estimación del avalúo. En cuanto hace al objeto de su consulta, es importante poner especial cuidado en el cumplimiento de lo señalado en los numerales (iii), (vi) y (vii) de este memorando; obviamente, sin perjuicio de las demás exigencias.

Vale destacar, que la carga de la prueba de los elementos de la auto estimación es del propietario o poseedor solicitante y a la autoridad catastral le corresponde analizar el acervo probatorio, examinar los demás aspectos y condiciones de la petición, su aplicabilidad al inmueble, determinar que se ajustan al predio y que justifican el incremento del avalúo catastral en una o varias de las tres causales legales (mutaciones físicas, valorización o cambios de uso), para que proceda la aceptación de esa solicitud en tiempo oportuno y mediante acto administrativo.

Cordialmente,

María Isabel Pérez Hazime



1213

MEMORANDO 5160/

INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI 21-05-2018 09:01  
Al Contestar Cite Nr.:8002018IE4799-01 - F:1 - A:0  
ORIGEN: Sd:265 - GIT DE CONSERVACION CATASTRAL/TENJO REYE  
DESTINO: OFICINA ASESORA JURIDICA/PEREZ HAZIME MARIA ISAB  
ASUNTO: S/CONCEPTO JURIDICO  
OBS:

Bogotá,

PARA: María Isabel Pérez Hazime, Jefe Oficina Asesora Jurídica

DE: Subdirectora de Catastro (A)

ASUNTO: Concepto Jurídico Acerca de La Permanencia de La Autoestimación.

Respetada Doctora María Isabel:

Con el objeto de clarificar la interpretación jurídica que se le debe dar a lo expresado en el literal b del artículo 148 de la Resolución 70 de 2011 sobre la permanencia de la autoestimación, que reza lo siguiente: "*Cambios en las condiciones físicas del predio, efectuados dentro del proceso de conservación catastral. En este caso se liquidan los avalúos con los valores unitarios de terreno y construcción de la autoestimación aceptada*", me permito plantearle las siguientes posturas que concurren en el proceso de conservación catastral:

- Una de ellas surge del hecho de que, ante el cambio en las condiciones físicas del predio, la autoestimación pierde su vigencia.
- La otra se desprende de lo que seguidamente al planteamiento del cambio en las condiciones físicas se expresa en el mismo literal y es que se indica que los avalúos se deben liquidar con los valores unitarios de terreno y construcción de la autoestimación aceptada.

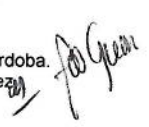
Así las cosas, dada la importancia del asunto y ante la concurrencia de trámites sobre predios con autoestimación aceptada, se presenta ambigüedad en cuanto a la aplicación de la norma en el momento de liquidar el avalúo catastral de los predios objeto del trámite catastral.

A lo anterior, se suma el hecho de que los propietarios solicitan que se mantengan los valores de la autoestimación al tramitar una mutación de segunda clase, un englobe o un desenglobe con posterioridad a la aceptación de la autoestimación.

Cordialmente,

  
Ingrid Zoraya Tenjo Reyes

Proyectó: Francisco Javier Gaona Córdoba.  
Revisó: Ana Victoria Rincón Martínez.



  
21 MAY 2018  
10:36 a.m.

~~18 MAY 2018~~

