ACTA DE REUNIÓN

FECHA Y HORA	2023	02	21	2:00 pm	**ACTA N°**	1
LUGAR	BOGOTÁ				**TIPO DE REUNIÓN**	Reunión de verificación
PONENTE	Fernando Suárez Arias				**ÁREA RESPONSABLE**	*Gerencia Jurídica*
TEMA / PROYECTO / O ASUNTO:	REVISIÓN TEMAS GERENCIA JURIDICA					

PARTICIPANTES	
NOMBRE *(Nombre completo: Nombre(s) y Apellidos)*	**CARGO**
Fernando Suárez	Gerente Jurídico
Dennis Velásquez	Contratista
Wilson Garay	Profesional Especializado
Andrea Rodríguez	Contratista
Johanna Carolina Mendoza	Profesional Especializado
Édison Angarita	Profesional Universitario
Noriela Peláez	Contratista
Diana Carolina Naranjo	Contratista
Claudia Patricia Torres	Profesional especializado
Diana Cañas	Profesional Especializado
Alexander Forero	Profesional Especializado
INVITADOS *(Cuando aplique)*	
NOMBRE *(Nombre completo: Nombre(s) y Apellidos)*	**CARGO**

Al suministrar la información solicitada en este formato, usted está autorizando de manera voluntaria, previa, explícita, informada e inequívoca a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para recolectar, administrar y utilizar sus datos personales de acuerdo con lo descrito en la política de datos personales de la UAECD que se encuentra publicada en www.catastrobogota.gov.co. Para consultas, rectificación, supresión o actualización de datos personales, comuníquese a través del correo electrónico datospersonales@catastrobogota.gov.co. Lo anterior en cumplimiento de la ley 1581 de 2012.

ACTA DE REUNIÓN

ORDEN DE LA REUNIÓN	
1	Plan de trabajo para el mes de febrero.
2	Proyección para fallar recursos.
3	Asignación Actas de valores.

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

Siendo 21 de febrero del año 2023 a las 2:00 pm se lleva a cabo reunión de Gerencia Jurídica de la UAECD, se reunió el Gerente Jurídico FERNANDO SUÁREZ ARIAS con los funcionarios y contratistas del área. Inicialmente se trataron los siguientes temas:

1.Se da a conocer el plan de trabajo para contratistas durante el mes de febrero, como primer punto se establece que durante el mes se hará la verificación de apelaciones asignadas a cada uno de ellos. De igual manera se informa que a partir del mes de marzo se seguirá llevando a cabo la actividad en mención.

Los siguientes abogados: Andrea Rodríguez, Noriela Peláez, Diana Carolina Naranjo y futuros contratistas que serán vinculados durante el mes de marzo tendrán que elaborar mensualmente, cada uno, 5 proyectos de resolución que resuelven tramites de recursos (apelación, queja, entre otros), los cuales deberán ser aprobados por los revisores; es de aclarar que para el proceso de pago de los informes mensuales estarán sujetos al cumplimiento de plan de trabajo. Estas metas se revisarán periódicamente y se ajustarán en caso de que resulte necesario.

Con relación a los abogados: Diana Cañas, Johanna Carolina Mendoza, y Edinson Angarita deberán entregar 35 proyectos de resolución (apelación, queja, entre otros), cada uno, durante el periodo de evaluación de desempeño 2023- 2024.

2.Se establece la siguiente división de tareas de los funcionarios y contratistas para el trámite de los recursos:

*** Revisión proyectos de resolución (apelación, queja, entre otros): Claudia Torres, Wilson Garay, Alex Forero.**
*** Proyección de actos administrativos que resuelven tramites de recursos (apelación, queja entre otros): Edinson Angarita, Johanna Carolina Mendoza, Andrea Rodríguez, Noriela Peláez, Diana Carolina Naranjo, Diana Cañas y futuros contratistas**

3. Se llevará a cabo la asignación de actas de valores para los funcionarios y contratistas: Edinson Angarita, Johanna Carolina Mendoza, Andrea Rodríguez, Noriela Peláez, Diana Carolina Naranjo, Diana Cañas y futuros contratistas, quienes realizaran la verificación jurídica de las resoluciones, de acuerdo con el orden de reparto de la tabla de datos de la Gerencia Jurídica a excepción de los abogados

revisores: Claudia Torres, Wilson Garay, Alex Forero.
4.Las actividades adicionales que se presenten a Gerencia Jurídica serán ser asignadas por el Gerente Jurídico. **La distribución anterior se realiza a los servidores de planta sin perjuicio de los demás compromisos concertados para la evaluación de desempeño.** **Igualmente, la distribución anterior se realiza a los contratistas sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones del contrato**
La reunión finaliza a las 3:30 pm con los puntos anteriores aprobados por el Gerente Fernando Suárez, contratistas y funcionarios del área.

COMPROMISOS					
TAREA		**RESPONSABLE** *(Nombre completo: Nombre(s) y Apellidos)*	**FECHA DE CUMPLIMIENTO**		
1			2023	MM	DD
2			2023	MM	DD
3			2023	MM	DD
4			AAAA	MM	DD
5			AAAA	MM	DD

TEMAS A DIVULGAR Y ESTRATEGIA	
TEMA	**ESTRATEGIA**

PRÓXIMA REUNIÓN	
Fecha:	

ANEXOS

Firma:
Nombre: Fernando Suárez Arias
Cargo: Gerente Jurídico

RESOLUCIÓN N.º

Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la ~~resolucion~~ Resolucion n.º2020-33544 del 14 de septiembre de 2020, trámite rectificación de área construida

EL DIRECTOR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – UAECD –, en uso de sus facultades legales, y en especial las que le confiere la Resolución n.º 070 de 2011 y la Resolución n.º 1055 de 2012, así como lo dispuesto en el artículo 71 de la Resolución n.º 1149 de 2021, expedidas por el IGAC, el numeral 23 del artículo 16 del Acuerdo n.º 004 de 2021 expedido por el Consejo Directivo de la UAECD y demás normas concordantes y relacionadas, y

CONSIDERANDO:

Que el 15 de junio de 2020, mediante escrito con radicado n.º 2020-424463, el señor ADOLFO JOSE BERNAL PUERTO, identificado con cédula de ciudadanía n.º 79.602.816 de Bogotá, en calidad de representante legal de BERNADO GROUP S.A.S NIT 900 510 403-8, sociedad comercial propietaria del predio ubicado en la KR 128 14 27, con cédula catastral 105401260100000000 y CHIP AAA014JJOM, solicitó la rectificación del área construida del predio mencionado.

~~En respuesta a la solicitud del peticionario~~Que, el 14 de septiembre de 2020, mediante ~~r~~Resolución n° 2020-33544, la Subgerencia de Información Física y Jurídica -SIFJ- actualizó~~ó~~ el área construida, destino, usos y calificación del predio de acuerdo con informe técnico de fecha 23 de julio del año 2020.

~~La resolución mencionada fue~~Decisión notificada electrónicamente el día 17 de septiembre de 2020.

Que el 25 de septiembre de 2020, a través de ~~oficio~~ escrito~~con~~ radicado en el SIIC bajo el n.º 2020-713172, el señor ADOLFO JOSE BERNAL PUERTO interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la ~~resolución~~ Resolución n° 2020-33544 del 14 de septiembre de 2020.

Que el 18 de noviembre de 2020, por medio de la Resolución n.º 2020-52872, la Subgerencia de Información Física y Jurídica -SIFJ- resolvió el recurso de reposición confirmando la resolución n.º 2020-33544 del 14 de septiembre de 2020. ~~Dicha resolución fue notificada electrónicamente el veintiséis (26) de noviembre de 2020.~~

Que ~~se~~ La entonces Gerencia Comercial y de Atención al Usuario asignó el número de radicación 2020-978116 al recurso de apelación.

~~Que con las Resoluciones n.os 1299 de 2020, 0011 y 1102 de 2021, la UAECD suspendió los términos de las actuaciones administrativas desde el 19 de diciembre de 2020 hasta el 3 de enero~~

Con formato: Resaltar

Con formato: Texto independiente;body text;bt, Justificado, Derecha: 0,09 cm, Ajustar espacio entre texto latino y asiático, Ajustar espacio entre texto asiático y números

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la resolucion n.º2020-33544 del 14 de septiembre de 2020", trámite rectificación de área construida

~~de 2021, del 8 al 21 de enero de 2021 y del 30 de noviembre de 2021 hasta el 2 de enero de 2022, respectivamente.~~

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Esta instancia procede a estudiar el recurso de apelación interpuesto contra la resolución n.º 2020-33544 del 14 de septiembre de 2020.

1. Procedencia

El trámite del recurso de apelación es procedente, en los términos del artículo 74[1] de la Ley 1437 de 2011.

2. Oportunidad

En el presente caso, la resolución n.º 2020-33544 del 14 de septiembre de 2020 fue notificada electrónicamente el 17 de septiembre de 2020, y el recurso interpuesto el xxxxxx es decir, dentro de los términos previstos en el inciso primero del artículo 76 de Ley 1437 de 2011[2].

3. Requisitos formales

La interposición del recurso de apelación objeto de este trámite se ajusta a lo preceptuado en el artículo 77[3] de la Ley 1437 de 2011, toda vez que se presentó dentro del plazo legal, por escrito, y

[1] *"**Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos.** Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*
1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.
2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.
(...)"

[2] ***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".*

[3] ***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.

Con formato: Encabezado
Con formato: Centrado
Con formato: Resaltar
Comentado [CPTA1]: Completar extremos para realizar el compúto
Con formato: Resaltar

fueron sustentados los motivos de inconformidad, con la indicación del nombre y dirección de la recurrente.

4. Análisis del recurso de apelación

4.1. Argumentos del recurso de apelación

El apelante argumenta en su escrito "(...) *que desde la vigencia 2015 la información del predio no concuerda con las características del mismo, es decir que la resolución por la cual estoy presentado este recurso de reposición, debió incluir las vigencias de 2015 a 2020, que son las que se encuentran con un avalúo catastral erróneo, adicionalmente en la tabla titulada "INFORMACION ACTUAL", de la misma resolución, fue cambiado el uso de Industrial a Comercial, lo cual no concuerda con las características de la zona, tampoco con el uso que siempre ha tenido el predio, ni con el uso de los predios vecinos y colindantes ya que ellos conservan las características reales es decir su uso es industrial, por lo que no entiendo el por qué únicamente el predio objeto de este recurso le han cambiado su destino a uso comercial";* para lo cual solicita lo siguiente:

"Solicito a ustedes realizar la corrección correspondiente de la información del predio en cuestión, desde el momento en que su información fue actualizada de forma equivocada incluyendo errores, por lo que el recurso está encaminado a que se corrija el avalúo y las destinación del inmueble para la época del año 2015 a la fecha; no deja de ser un error el que para vigencias 2015 a 2019, exista un avalúo exagerado he incomprensible y el que han corregido en la resolución de la referencia para el presente año, es el que se ajusta a la realidad (sic)".

Es así como solicita en su escrito que se corrija el avaluó del predio desde el año 2015 al año 2020, además que se realice nuevamente el cambio de destinación de comercial puntual a industrial.

4.2 Problema jurídico

El problema consiste en establecer si la actuacion administrativa fue resuelta de conformidad con la normatividad catastral.

Con formato: Encabezado

Con formato: Centrado

Con formato: Fuente: 11 pto

Con formato: Fuente: 11 pto

Comentado [CPTA2]: El problema jurídico es determinar si es viable modificar el uso y el destino económico del predio para las vigencias 2015 a 2019, ajustar redacción

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.

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la resolucion n.º2020-33544 del 14 de septiembre de 2020", trámite rectificación de área construida

5. Análisis técnico

5. Análisis técnico

De conformidad con el trámite previsto para los recursos y pruebas contenido en el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se tiene que *"Los recursos de reposición y de apelación deberán resolverse de plano, a no ser que al interponerlos se haya solicitado la práctica de pruebas, o que el funcionario que ha de decidir el recurso considere necesario decretarlas de oficio".*

En los considerandos de la Resolución n.° 2020-52872, que resolvió el recurso de reposición, la Subgerencia de Información Física y Jurídica verificó los argumentos planteados por el recurrente y adelantó el análisis técnico del caso. Para este Despacho, dicho informe sirve como fundamento para resolver la apelación, por ende, a continuación se transcribe su contenido:

"

Informe Técnico de fecha 3 de noviembre de 2020– Recurso de Reposición 2020-713172

El señor ADOLFO JOSE BERNAL PUERTO, en calidad de representante legal, solicita Recurso de Reposición contra la Resolución No. 2020-33544 del 14 de septiembre de 2020, notificado electrónicamente en el correo bernadogroup@gmail.com, donde se respondió respecto a la radicación 2020-424463, de forma positiva respecto a el trámite solicitado por el usuario. Una vez recibido el recurso, se emitió el auto de pruebas, el cual requirió realizar las diligencias pertinentes que considero la abogada, para resolver de formadiligente el recurso efectuado por el usuario.

De tal forma, se procedió a revisar la solicitud del usuario, en la cual inicialmente solicito por medio del trámite de Rectificación de área construida, actualizar de acuerdo a la realidad física de predio el área en mención, manifestando en las observaciones de la radicación "no está acorde con la realidad física del predio, la construcción existente solo tiene 120 mts2 aproximadamente", cabe señalar que la solicitud inicial del usuario se dio a través de correo electrónico el día 6 de junio de 2020 donde en ningún momento señala que requiere la rectificación del área construida para vigencias anteriores, información que reposa actualmente en Sistema de Integrado de Información Catastral -SIIC.

Con formato: Encabezado
Con formato: Centrado
Con formato: Justificado, Sangría: Izquierda: 0 cm
Con formato: Fuente: 11 pto
Con formato: Fuente: 11 pto

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la resolucion n.º2020-33544 del 14 de septiembre de 2020", trámite rectificación de área construida

La solicitud inicial se resolvió de acuerdo a la visita técnica realizada el 23 de julio de 2020, donde se evidencio que el área construida no correspondía a lo registrado en SIIC, en tal sentido se procedió a actualizar el predio en cuanto al área construida, destino, usos y calificación, el usuario en el recurso solicita que se corrija el área del predio para las vigencias 2015 a 2019, más no aporta pruebas que permitan determinar el área construida para esos años, se procedió a revisar los archivos de la base catastral y se encontró que el predio fue objeto de una toma de construcción por parte de CENSO el 9 de diciembre de 2014donde se le incorporo el área de 1737.31, antes de la toma el predio registra como lote.

Consultados los demás archivos no se ha encontrado solicitud alguna en relación con el predio y no existe registro fotográfico que permita evidenciar el área construida, a su vez se procedió a revisar el predio por medio de la herramienta Google earth, donde no se puede catalogar con claridad el área construida, ya que lasimágenes no son claras, pero evidentemente se nota una construcción en el predio.

A su vez el usuario manifiesta que la información consignada para la vigencia 2020, no es la correcta ya que su predio según él no concuerda con las características de la zona y que el uso asignado no corresponde con el uso que siempre a tenido, en el sentido que los predios colindantes son de características industriales, en este aspecto es importante precisar que según la evidencia recolectada en la visita técnica el predio no desarrolla ninguna actividad económica industrial, además que las características consignadas en el informe están acordes a lo estipulado en el manual de usos y destinos de la Entidad. (Ver aparte del manual).

INDUSTRIAL	03	Aplica a predios cuya actividad económica del conjunto terreno-construcción está proyectada para llevar a cabo la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales (productos terminados) a gran escala, es decir, sus productos son comercializados a nivel ciudad y/o a nivel internacional (no a nivel local donde el ámbito de aplicación es a nivel de barrio). **Nota 1**: No deben clasificarse en éste ítem los predios donde existen actividades artesanales (usos 09 y 19) donde, aunque hay transformación de materia prima, el impacto ambiental es casi nulo, éstos se clasifican como comerciales.	Urbanos, rurales y rurales con características urbanas

Así las cosas, al no contar con pruebas que validen la solicitud del usuario frente al área construida para las vigencias anteriormente señaladas y al encontrarse el predio calificado de acuerdo al manual de funciones en cuanto a su destino y uso, se confirma la información registrada en la base de datos catastral."

6. Análisis del Despacho

Con formato: Encabezado
Con formato: Centrado
Con formato: Fuente: 11 pto, Resaltar
Comentado [CPTA3]: Si al predio se le realizó una toma de construcción de un área *de 1737.31*, *debe existir evidencias de la misma en las vigencias del proceso de actualización la diferencia en metros de de 1737.31 a* 102.30 mts^2 es una diferencia de más de 1.600 mts que pasó con esa construcción se demolió? El informe técnico no establece las razones de estas diferencias, por lo que estimo pertinente ordenar la práctica de pruebas para establecer las razones de estas diferencias
Con formato: Fuente: 11 pto
Con formato: Fuente: 11 pto
Con formato: Fuente: 11 pto

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la resolucion n.º2020-33544 del 14 de septiembre de 2020", trámite rectificación de área construida

Se tiene que debido a la solicitud inicial elevada por el usuario que trataba del trámite de rectificación de área construida, la Subgerencia de Información Física y Jurídica ordena la correspondiente visita técnica de fecha 23 de julio de 2020, en donde se concluye que de acuerdo "*a la realidad física del predio, la construcción existente solo tiene 120mts2 aproximadamente*" rectificando el área construida mediante Resolución n° 2020-33544 del 14 de septiembre de 2020, además de modificar el destino económico y uso del predio.

El recurrente en escrito de recurso menciona que debe realizarse corrección del área de construcción desde el año 2015 al año 2020, situación que fue estudiada por la Subgerencia de Información Física y Jurídica ordenando por tal circunstancia la práctica de pruebas y emitiendo Informe Técnico de fecha 3 de noviembre de 2020 donde señaló el funcionario comisionado "*el usuario en el recurso solicita que se corrija el área del predio para las vigencias 2015 a 2019, más no aporta pruebas que permitan determinar el área construida para esos años, se procedió a revisar los archivos de la base catastral y se encontró que el predio fue objeto de una toma de construcción por parte de CENSO el 9 de diciembre de 2014 donde se le incorporo el área de 1737.31, antes de la toma el predio registra como lote*", aunado a esto en el mismo Informe Técnico se señala que no se aportaron pruebas que permitieran determinar el área construida para esos años.

De acuerdo con lo expuesto, del estudio realizado y de la información del predio en el Sistema de Información Catastral SIIC, se pudo evidenciar que durante la vigencia del año 2015 se reporto como área construida 1,737 mts^2 hasta el año 2019 que se modifico el área por 102.30 mts^2, situación que trajo como consecuencia una modificación en el avaluó catastral del predio.

UAECD CONSULTA AVALUOS

DIRECCION REAL: KR 128 14 27

NUMERO PREDIAL NAL: 110010254090100260001000000000

CODIGO SECTOR: 205401 | 26 | 01 | 000 | 00000 — VIGENCIA FORMACION: 1995

ACTUALIZACIONES: 2002 | 2006 | 2015 | 2018 | 2020 | 2022

		TERRENO		CONSTRUCCION	
Vigencia	Valor Avaluo	Area Terreno	Valor M2 Terreno	Area Construida	Valor m2 Construccion
2023	$270,302,000	1,732.40	98,280.00	102.30	977,924.90
2022	$262,879,000	1,732.40	96,733.00	102.30	931,560.00
2021	$255,100,000	1,732.40	94,263.54	102.30	897,336.00
2020	$247,670,000	1,732.40	91,518.00	102.30	871,200.00
2019	$1,770,163,000	1,732.40	87,998.12	1,737.31	931,161.00
2018	$1,819,284,000	1,732.40	90,440.00	1,737.31	957,000.00
2017	$1,988,121,000	1,732.40	65,592.20	1,737.31	1,078,960.62
2016	$1,943,422,000	1,732.40	64,117.50	1,737.31	1,054,702.18
2015	$1,886,817,000	1,732.40	62,250.00	1,737.31	1,023,982.70

Con formato: Encabezado

Con formato: Centrado

Con formato: Sin Resaltar

Con formato: Sin Resaltar

Con formato: Resaltar

Comentado [CPTA4]: La modificación aunque se realizó para la vigencia 2020 no se hizo en ese año por lo que se debe ajustar la redacción de modo que se aclare que se refiere a vigencias de acuerdo con lo inscrito en la base catastral

Con formato: Resaltar

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la resolucion n.º2020-33544 del 14 de septiembre de 2020", trámite rectificación de área construida

Con formato: Encabezado

Con formato: Centrado

Siendo pertinente precisar al recurrente que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital es la entidad oficial encargada de las actividades relacionadas con la formación, conservación y actualización del inventario de los bienes inmuebles situados dentro del Distrito Capital. En este marco fija el avalúo catastral que es la base gravable para el Impuesto Predial de cada vigencia y con base en la cual, la Secretaría Distrital de Hacienda como entidad encargada del cobro y recaudo de éste, aplica la tarifa y el destino hacendario dependiendo de la condición de cada inmueble; razón por la cual, todos los aspectos relacionados con la información tributaria e información general del proceso de cálculo del impuesto predial, le compete exclusivamente a la Secretaría Distrital de Hacienda.

Por otra parte, y respecto a la solicitud del recurrente que trata del cambio de destinación del predio, con ocasión al trámite radicado bajo el radicado 2020-424463 y la visita técnica realizada se expidió la Resolución n.° 2020-33544 de 2020, con la cual se modificó el uso y destino actual de: Destino 3 INDUSTRIAL. USO: 10 INDUSTRIA MEDIANA a DESTINO 23 COMERCIAL PUNTUAL. USO: 022 DEPOSITOS DE ALMACENAMIENTO NPH, como se transcribe a continuación:

Con formato: Resaltar

: **FB 12356** , vigencia formación **1995**, Procesos de actualización : **2002 2006 2015 2018 2020**

PROPIETARIOS : 1

Propietarios	Tipo	Identificación	% Copro.	Escr.	Fecha	Not./Juz.
BERNADO GROUP S.A.S	N	9005104038		431	17/02/2012	44

Circulo : 1 SANTA FE DE BOGOTA **Matrícula :** 050C01337855

INFORMACION ANTERIOR

Destino: **03 INDUSTRIAL** Estrato: **0** Propiedad: **PARTICULAR**

USO	UNIDAD	DESCRIPCION USO	AREA (M2)	PUNTAJE
010	A	INDUSTRIA MEDIANA	1737.31	89

Area Terreno(m2)	Valor (m2) Terreno	Area Const(m2)	Valor (m2) Const	Valor Avaluo	Vigencia
1732.4	91,518.00	1737.31	968,407.20	1,840,969,000	2020

INFORMACION ACTUAL

Destino: **23 COMERCIO PUNTUAL** Estrato: **0** Propiedad: **PARTICULAR**

USO	UNIDAD	DESCRIPCION USO	AREA (M2)	PUNTAJE
022	A	DEPOSITOS DE ALMACENAMIENTO NPH	102.3	43

Area	Valor M2	Area	Valor M2	Valor	Avaluo
1732.4	91,518.00	102.3	871,200.00	247,670,000	2020

Observaciones:
SE ACTUALIZA ÁREA CONSTRUIDA, DESTINO, USOS Y CALIFICACIÓN DE ACUERDO A INFORME TÉCNICO DEL 23/07/2020

Verificado dicho informe y el "Manual de Usos de la Construcción y Destinos Económicos de los Predios UAECD", que señala en el numeral 1.3 Industrial – 1.3.1 Industrial 03

Comentado [CPTA5]: Favor verificar y aclarar porque difiere estas definiciones con las estipuladas en el Informe Técnico.

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la resolucion n.º2020-33544 del 14 de septiembre de 2020", trámite rectificación de área construida

Con formato: Encabezado

Con formato: Centrado

1.3 INDUSTRIAL		
1.3.1 INDUSTRIAL	03	**Corresponde** a aquellos predios proyectados para llevar a cabo la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales (productos terminados). **NOTA 1:** No deben clasificarse en éste ítem los predios donde existen industrias artesanales que aunque hay transformación de materia prima, el impacto ambiental es casi nulo, éstos se clasifican como *comerciales o residenciales,* según la calificación de la construcción se haya clasificado en las columnas "C" (comercial) o "R" (residencial). **NOTA 2:** Los predios ubicados en ZHF industrial pero que no registren las actividades arriba mencionadas, se les asignará el destino comercial o residencial, según corresponda.

Y en el numeral 1.2 Comercio y/o Servicios

1.2.3 COMERCIO PUNTUAL	23	**Corresponde** a aquellos predios destinados a la actividad comercial, ubicados en zonas **residenciales o industriales** (ver tabla de ZHF en las posiciones 12 y 13), donde la actividad comercial ocupa más del *50% del área construida* total del inmueble o *un piso completo* cuando la edificación es mayor o igual a 2 pisos.

Esta instancia no concuerda con los argumentos del recurrente, al manifestar que esta calificación no coincide con las características de la zona, tampoco con el uso de los predios vecinos y colindantes, ni con el uso que ha tenido el predio.

Comentado [CPTA6]: Porque no concuerda, falta conector y conclusión. Andrea favor tener mucho cuidado con las tildes, Resolución cuando tiene número la primera es con mayúscula

Las razones técnicas que sustentan las referidas conclusiones de la Subgerencia de Información física y Jurídica están expuestas, de manera detallada, en el informe técnico de las pruebas practicadas en esta instancia, el cual se encuentra transcrito en el numeral 5 de la presente resolución.

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la resolucion n.º2020-33544 del 14 de septiembre de 2020", trámite rectificación de área construida

Con formato: Encabezado

Con formato: Centrado

Valorados y analizados los argumentos del apelante, este Despacho encuentra ajustada en derecho las decisiones adoptadas por la Subgerencia de Información Física y Jurídica en la resolución objeto de alzada y en la resolución que resolvió el recurso de reposición, siendo procedente su confirmación.

Por último, es pertinente señalar que la actuación administrativa fue adelantada con la reglamentación técnica catastral vigente a la fecha de la solicitud inicial, es decir, con las Resoluciones n.ºs 070 de 2011, 1055 y 1008 de 2012, en cumplimiento de lo previsto en el inciso primero del artículo 71 de la Resolución 1149 del 19 de agosto de 2021 expedida por el IGAC, que señala: "*Transición. Los trámites que se encuentren radicados y sin finalizar por parte del gestor catastral, con anterioridad a la fecha de la expedición del presente acto administrativo, se atenderán de conformidad con las normas vigentes a la fecha de la solicitud* (…)".

En mérito de lo expuesto, el Director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Confirmar la decisión contenida en la Resolución n° 2020-52872 del 18 de noviembre de 2020, mediante la cual se resolvió el recurso de reposición interpuesto contra la resolución n° 2020-33544 de fecha 14 de septiembre de 2020, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar electrónicamente el contenido de la presente decisión administrativa al señor ADOLFO JOSE BERNAL PUERTO, ya identificado. En caso de no ser posible la notificación electrónica, la notificación se surtirá en los términos previstos en los artículos 67 a 69 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra ella no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.
Expedida en Bogotá D.C., a los

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la resolucion n.º2020-33544 del 14 de septiembre de 2020", trámite rectificación de área construida

Con formato: Encabezado

Con formato: Centrado

HENRY RODRIGUEZ SOSA
DIRECTOR

Revisó y aprobó aspectos jurídicos: Fernando Suárez Arias – Gerente Jurídico
Revisó aspectos jurídicos:
Proyectó aspectos jurídicos: Andrea Rodríguez Flórez - Abogada Contratista GJ

Radicación: 2020-978116

RESOLUCIÓN N.º

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n° 2020 -57863 del 29 de agosto de 2019"

EL DIRECTOR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – UAECD –, en uso de sus facultades legales, y en especial las que le confiere la Resolución n.º 070 de 2011 y la Resolución n.º 1055 de 2012, así como lo dispuesto en el artículo 71 de la Resolución n.º 1149 de 2021, expedidas por el IGAC, el numeral 23 del artículo 16 del Acuerdo n.º 004 de 2021 expedido por el Consejo Directivo de la UAECD y demás normas concordantes y relacionadas, y

CONSIDERANDO:

Que el 18 de marzo de 2019, mediante escrito con radicado n.º 2019 268877, el señor BANER LEMUS TORRES, identificado con cédula de ciudadanía n.º 80.274.203, en calidad de heredero de la señora MARIA RUBIELA TORRES DE LEMUS quien en vida se identificaba con cédula de ciudadanía n° 41.472.699 (Q.E.P.D) propietaria del predio ubicado en la CL 68B SUR 22 45 MJ, con cédula catastral 00253159100000000 y CHIP AAA0025ELPP, solicitó la rectificación del área construida del predio mencionado.

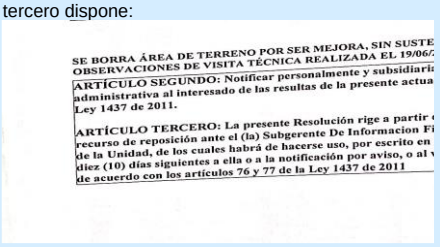
Que el 29 de agosto de 2019, mediante la Resolución n° 2020- 57863, la Subgerencia de Información Física y Jurídica -SIFJ- "*RECTIFICA EL ÁREA CONSTRUIDA CONFORME A LA VISITA TÉCNICA REALIZADA EL 19/06/2019 DONDE SE CONSTATÓ AREA CONSTRUIDA, USOS Y DESTINO PARA LA VIGENCIA 2019"* pasando de un área construida de 250.68 m² a 242.4 m² y de un avalúo catastral anterior de $63.965.000 a un avaluó para el año 2019 $83.215.000. Resolución que fue notificada personalmente el día 24 de septiembre del año 2019.

Que el 08 de octubre de 2019, a través de oficio con radicado n.º 2019 1119006, el señor BANER LEMUS TORRES interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la Resolución n° 2020- 57863 de fecha 29 de agosto de 2019.

Que el 18 de diciembre de 2020, por medio de la Resolución n.º 67778, la Subgerencia de Información Física y Jurídica -SIFJ- resolvió el recurso de reposición confirmando la Resolución n° 2020- 57863 del 29 de agosto de 2019. Esta decisión fue notificada electrónicamente, el día 4 de junio de 2021, quedando como fecha de notificación el día hábil siguiente, es decir el 5 de junio de 2021, de acuerdo con lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Que la entonces Gerencia Comercial y Atención al Usuario asignó el número de radicación 2021-592286 al recurso de apelación.

Comentado [CPTA1]: En el boletín catastral no estaba inscrita como MJ (mejora) precisamente se ajustó a mejora con la resolución impugnada y se cambió la dirección a mejora con la Resolución 2019-54195 observación " SE MODIFICA NOMENCLATURA POR SE MEJORA", favor verificar y ajustar. Adicionalmente obra en el expediente remitido la Resolución 2019-54196 a través de la cual se rectificó el área de terreno desde 1998. Observación "SE BORRA ÁREA DE TERRENO POR SER MEJORA, SIN SUSENTO JURÍDICO Y CONFORME A OBSERVACIONES DE VISITA TÉCNICA REALIZADA EL 19/06/2019" acto administrativo que en sus artículos segundo y tercero dispone:


SE BORRA ÁREA DE TERRENO POR SER MEJORA, SIN SUSTE
OBSERVACIONES DE VISITA TÉCNICA REALIZADA EL 19/06/
ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar personalmente y subsidiari
administrativa al interesado de las resultas de la presente actua
Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO: La presente Resolución rige a partir
recurso de reposición ante el (la) Subgerente De Informacion Fi
de la Unidad, de los cuales habrá de hacerse uso, por escrito en
diez (10) días siguientes a ella o a la notificación por aviso, o al
de acuerdo con los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011

Comentado [CPTA2R1]: ¿Fue notificada esta resolución? De no ser así, se debe sanear la irregularidad de conformidad con lo previsto en el artículo 41 del CPACA. En caso de que no se hayan notificado (favor consultar a Edinson y pedir modelos)

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n° 2020 -57863 del 29 de agosto de 2019"

Que con las Resoluciones n.os 1299 de 2020, 0011 y 1102 de 2021, la UAECD suspendió los términos de las actuaciones administrativas desde el 19 de diciembre de 2020 hasta el 3 de enero de 2021, del 8 al 21 de enero de 2021 y del 30 de noviembre de 2021 hasta el 2 de enero de 2022, respectivamente.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Esta instancia procede a estudiar el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución n° 2019-57863 del 29 de agosto de 2019.

1. Procedencia

El trámite del recurso de apelación es procedente, en los términos del artículo 74[1] de la Ley 1437 de 2011.

2. Oportunidad

En el presente caso, la Resolución n° 2020- 57863 del 29 de agosto de 2019 fue notificado personalmente el 24 de septiembre de 2019 y el recurso de apelación fue interpuesto el 4 de octubre de 2019, es decir, dentro de los términos previstos en el inciso primero del artículo 76 de Ley 1437 de 2011[2].

3. Requisitos formales

La interposición del recurso de apelación objeto de este trámite se ajusta a lo preceptuado en el artículo 77[3] de la Ley 1437 de 2011, toda vez que se presentó dentro del plazo legal, por escrito, y

[1] *"**Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos.** Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*
1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.
2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.
(...)"

[2] ***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".*

[3] ***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.

fueron sustentados los motivos de inconformidad, con la indicación del nombre y dirección del recurrente.

4. Análisis del recurso de apelación

4.1. Argumentos del recurso de apelación

El apelante solicita *"... **PRIMERO:** el inmueble objeto del injusto hace cerca de diez (10) años que se conserva en el mismo estado, tanto del área construida y estrato. **SEGUNDO:** Como valor anual de impuesto predial durante todos los años anteriores al 2017, los últimos se pagaron en la suma de 180, 200 mil pesos anuales. **TERCERO:** Injustificadamente por medio de la resolucion recurrida a partir del año 2017 se pretende aumentar excesivamente e injusta a unas sumas de $738.000 anuales, suma esta que no solamente es injusta, ilegal sino imposible de pagar. **CUARTO:** En el supuesto caso que los recursos interpuestos se encuentran extemporáneo; solicito muy respetuosamente se declare **NULO DE PLENO DERECHO LA RESOLUCION RECURRIDA POR VIAS DE REVOCATORIA DIRECTA.** (sic)*".

4.2 Problema jurídico

El problema consiste en establecer si el avaluo catastral designado en la resolucion n° 2019-57863 es conforme a la realidad fisica del predio.

5. Análisis técnico

De conformidad con el trámite previsto para los recursos y pruebas contenido en el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se tiene que *"Los recursos de reposición y de apelación deberán resolverse de plano, a no ser que al interponerlos se haya solicitado la práctica de pruebas, o que el funcionario que ha de decidir el recurso considere necesario decretarlas de oficio".*

En los considerandos de la Resolución n.° 67778, que resolvió el recurso de reposición, la Subgerencia de Información Física y Jurídica verificó los argumentos planteados por el recurrente

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.

y adelantó el análisis técnico del caso. Para este Despacho, dichos considerandos sirven como fundamento para resolver la apelación, por ende, a continuación, se transcribe su contenido.

"INFORME TECNICO

Mediante radicado 2019-1119006 del 08 de octubre de 2019, el señor Baner Lemus Torres actuando en calidad de HEREDERO, interpuso recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, contra la Resolución n.°57863 del 29 de agosto de 2019, manifestando inconformidad con el avalúo catastral resultante a su solicitud inicial, ya que este, forma injustificadamente y desde el año 2017, aumento excesivo en el valor del impuesto predial.

Para resolver el recurso de Reposición interpuesto, la Subgerencia de Información Física y jurídica a través de Auto de pruebas ordena remitir a la Subgerencia de Información Económica, con el fin de verificar el valor m2 de construcción y avalúo catastral de la vigencia 2019, para el predio ubicado en la CL 68B SUR 22 45 MJ y tener en cuenta los argumentos del recurrente.

Verificada y analizada la información contenida en los archivos históricos catastrales y argumentos presentados por el solicitante, se encontró:

El sector 002531 "CANDELARIA LA NUEVA" donde se ubica el predio con dirección CL 68B SUR 22 45 MJ y CHIP AAA0025ELPP, entró en el proceso de Formación Catastral en la vigencia 1998 y posteriormente fue objeto de los procesos de Actualización de la Formación catastral en las vigencias 2003, 2009, 2011 y sucesivamente de esta última a la vigencia actual 2020.

El inmueble con dirección CL 68B SUR 22 45 MJ y CHIP AAA0025ELPP fue incorporado en la base catastral el 31/12/1997, por el proceso de Formación Catastral vigencia 1998, como posesión, a nombre TORRES LEMUS RUBIELA, sin folio de matrícula y sin datos de escritura pública y con un área construida de 86 metros cuadrados (m2). Posteriormente el inmueble es objeto del proceso de Actualización Catastral para la vigencia 2003, proceso que confirma el área construida de 86 m2, censado en la Formación Catastral; área construida que se conservó hasta la vigencia 2009, en que ingresó el predio a la base catastral por el proceso de Actualización Catastral vigencia 2009, con 107,90 metros cuadrados (m2) de construcción. Seguidamente los procesos de Actualización Catastral 2011 y 2012 que correspondieron al sector catastral 002531 "CANDELARIA LA NUEVA", donde se ubica el inmueble objeto de reposición, conservaron el área construida de 107,90 m2.

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n° 2020 -57863 del 29 de agosto de 2019"

Posteriormente, el proceso de Actualización Catastral vigencia 2013, censa un área construida de 194,94 m2, área construida que se mantiene hasta la vigencia 2017. Para la vigencia 2018, es actualizada el área construida del inmueble inscribiendo en la base catastral un área construida de 250,68 m2, en observaciones de dicho proceso, quedo consignado que no hubo acceso al inmueble; sin embargo, se observó desde el exterior del inmueble (fachada) una mayor área construida a la registrada en la base catastral. De lo anterior, tenemos que las áreas construidas registradas en la base catastral en las diferentes vigencias aquí enunciadas correspondieron a las censadas y tomadas en los diferentes procesos masivos de los que ha sido objeto el sector catastral 002531 "CANDELARIA LA NUEVA" en que se ubica el inmueble.

Oportuno es aclarar, que los procesos Actualización Catastral consisten en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos recogidos durante el proceso de Formación, ello, mediante la revisión de los elementos físico, jurídico y económico, ya mencionados, y la eliminación, en el elemento económico, de las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas y condiciones locales del mercado inmobiliario, según corresponda. En consecuencia, los avalúos catastrales para los años anteriores, fue el resultado de los mencionados procesos de actualización. Lo anterior en cumplimiento a lo ordenado en la ley 14 de 1983.

Ahora bien, en lo concerniente a los procesos de actualización se debe tener en cuenta que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, debe realizar un estudio detallado que contempla entre otros el Reconocimiento Predial, la determinación de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y la formulación de los modelos econométricos, con el fin de renovar los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los predios objeto de actualización; por tal razón los incrementos o la disminución del avalúo catastral respecto al año anterior, obedece al estudio de mercado inmobiliario local, que adelanta cada proceso de Actualización catastral en particular.

En atención a la solicitud inicial, 2019-268877 Rectificación de Área Construida, se realizó inspección ocular al inmueble de la CL 68B SUR 22 45 el día 19 de junio de 2019, producto de dicha visita, se observa, según consta en observaciones del informe técnico rendido que parte de la construcción tiene cuatro niveles o pisos construidos y su destino económico es residencial, así mismo se evidenció un pequeño comercio en el primer piso que no ocupa el 50% del área del primer piso, por tanto no fue censada esta área, se verificó y actualizó el uso y calificación de la construcción.

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n° 2020 -57863 del 29 de agosto de 2019"

De otra parte, se identificó que el predio venía registrado como posesión, sin folio de matrícula inmobiliaria y sin datos de documento público, razón por la cual y de conformidad con la normatividad que rige la actividad catastral, Resolución 70 de 2011 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, y al manual de procedimientos de la entidad, fue ajustada la información registrada en la base catastral conforme la realidad jurídica y física del inmueble, pasando así de posesión a mejora en predio ajeno.

EL recurrente eleva el Recurso de Reposición, señalando injustificado, excesivo e injusto el aumento del avalúo catastral a partir de la vigencia 2017. Razón por la cual y de conformidad con el auto de pruebas y las diligencias ordenadas, se remitió a la Subgerencia Económica de la entidad con el fin de verificar el valor metro cuadrado (m²) de terreno y construcción del predio objeto de Reposición.

La Subgerencia de Información Económica – SIE, rindió informe técnico de avaluó catastral con fecha 24/02/2020, comunicando: se comprobó que el avalúo catastral para la mejora objeto de reposición es inferior a los valores obtenidos en el ejercicio de valor de construcción comercial por el método de costo de reposición, por lo anteriormente expuesto se confirma el avalúo catastral para la vigencia 2019.

En informe técnico adjunto, se revisaron los hechos de inconformidad enunciados en el escrito del recurrente, predio comparado con ofertas de predios que tienen las mismas condiciones de clase, destino económico y uso, lo que implica que estas propiedades están siendo valoradas con la misma tabla de valores de la construcción. Además, todas las ofertas hacen referencia a predios ubicados en el mismo sector catastral del predio de la solicitud, características que permiten ratificar el resultado de este análisis.

Por último, se informa que la competencia para tratar temas como las tarifas, cobro y liquidación del impuesto predial unificado es de la Secretaría Distrital de Hacienda.

CONCLUSION, se confirma la Resolución n.°57863 del 29 de agosto de 2019."

Respecto a la visita técnica, la Subgerencia Económica en informe técnico confirma el avaluó catastral para la vigencia del año 2019.

6. Análisis del Despacho

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n° 2020 -57863 del 29 de agosto de 2019"

Es pertinente precisar que en cumplimiento a lo ordenado en la Ley 14 de 1983 y su Decreto 1170 de 2015, la Ley 1450 de 2011 y las Resoluciones n.^{os} 070 de 2011 en sus artículos 97 y s.s., y 1055 de 2012 del IGAC, el predio de interés fue objeto del proceso de actualización catastral en el año 2018, cuya información predial y avalúos catastrales entraron a regir el primero (1) de enero de 2019.

Una vez revisados los documentos que obran en el expediente de la actuación administrativa, este despacho evidencia que, debido a una visita técnica en atención al proceso de conservación catastral, fue modificada el área de construcción del predio ubicado en la CL 68B SUR 22 45 MJ, teniendo como resultado la inconformidad del recurrente quien manifiesta en escrito de apelación que el avaluó catastral del predio es injustificado y excesivo.

Así mismo, es importante anotar que la validación del predio está sustentada en el artículo 5.º de la Resolución 70 de 2011, que prevé: "Aspecto 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.".

Por otra parte, y al estudiar el informe técnico aportado como prueba para tomar decisión en el recurso de reposición, se observa que los aspectos físicos, económicos y jurídicos fueron estudiados de manera amplia y acuciosa por el comisionado; razón por la cual se tuvo que reajustar el aspecto jurídico de posesión a mejora en predio ajeno y el aspecto económico viéndose representado en el aumento del avalúo catastral del predio.

Que la Subgerencia de Información Económica – SIE, rindió informe técnico de avaluó catastral comunicando: *"se comprobó que el avalúo catastral para la mejora objeto de reposición es inferior a los valores obtenidos en el ejercicio de valor de construcción comercial por el método de costo de reposición, por lo anteriormente expuesto se confirma el avalúo catastral para la vigencia 2019. En informe técnico adjunto, se revisaron los hechos de inconformidad enunciados en el escrito del recurrente, predio comparado con ofertas de predios que tienen las mismas condiciones de clase, destino económico y uso, lo que implica que estas propiedades están siendo valoradas con la misma tabla de valores de la construcción. Además, todas las ofertas hacen referencia a predios ubicados en el mismo sector catastral del predio de la solicitud, características que permiten ratificar el resultado de este análisis. Por último, se informa que la competencia para tratar temas como las tarifas, cobro y liquidación del impuesto predial unificado es de la Secretaría Distrital de Hacienda".*

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n° 2020 -57863 del 29 de agosto de 2019"

Así las cosas, este Despacho encuentra ajustadas las decisiones adoptadas por la Subgerencia de Información Física y Jurídica en la resolución objeto de alzada y en la resolución que resolvió el recurso de reposición, por lo cual se procederá a su confirmación.

De otro lado, es pertinente precisar al recurrente que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital es la entidad oficial encargada de las actividades relacionadas con la formación, conservación y actualización del inventario de los bienes inmuebles situados dentro del Distrito Capital. En este marco fija el avalúo catastral que es la base gravable para el Impuesto Predial de cada vigencia y con base en la cual, la Secretaría Distrital de Hacienda como entidad encargada del cobro y recaudo de éste, aplica la tarifa y el destino hacendario dependiendo de la condición de cada inmueble; razón por la cual, todos los aspectos relacionados con la información tributaria e información general del proceso de cálculo del impuesto predial, le compete exclusivamente a la Secretaría Distrital de Hacienda.

Por último, es pertinente señalar que la actuación administrativa fue adelantada con la reglamentación técnica catastral vigente a la fecha de la solicitud inicial, es decir, con las Resoluciones n.os 070 de 2011, 1055 y 1008 de 2012, en cumplimiento de lo previsto en el inciso primero del artículo 71 de la Resolución 1149 del 19 de agosto de 2021 expedida por el IGAC, que señala: "*Transición. Los trámites que se encuentren radicados y sin finalizar por parte del gestor catastral, con anterioridad a la fecha de la expedición del presente acto administrativo, se atenderán de conformidad con las normas vigentes a la fecha de la solicitud* (…)".

En mérito de lo expuesto, el director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Confirmar la decisión contenida Resolución n.º 67778 del 18 de diciembre 2020, mediante la cual se resolvió el recurso de reposición interpuesto contra la resolución n° 2019- 57863 del 29 de agosto de 2019, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar personalmente el contenido de la presente decisión administrativa al señor BANER LEMUS TORRES, ya identificado. En caso de no ser posible la notificación personal, se procederá a notificar mediante aviso. Lo anterior en los términos establecidos en los artículos 67 a 69 de la Ley 1437 de 2011.

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n° 2020 -57863 del 29 de agosto de 2019"

ARTÍCULO TERCERO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra ella no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.
Expedida en Bogotá D.C., a los

HENRY RODRÍGUEZ SOSA
DIRECTOR

Revisó y aprobó aspectos jurídicos: Fernando Suárez Arias – Gerente Jurídico
Revisó aspectos jurídicos: Claudia Torres Aguilar-Profesional Especializado GJ
Proyectó aspectos jurídicos: Andrea Rodríguez Flórez - Abogada Contratista G.J.

Radicación: 2021-592286

RESOLUCIÓN N.º

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021, *"~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~ Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral"*

El DIRECTOR de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – UAECD –, en uso de sus facultades legales, y en especial las que le confiere la Resolución n.° 070 de 2011 y la Resolución n.° 1055 de 2012 expedidas por el IGAC, el numeral 19 del artículo 16 del Acuerdo n.° 005 de 2020 expedido por el Consejo Directivo de la UAECD y demás normas concordantes y relacionadas, y

CONSIDERANDO:

Mediante radicado n°2021-125139 del 18 de febrero de 2021, el doctor OSCAR FABIÁ~~A~~N GUTIÉ~~E~~RREZ HERRÁ~~A~~N identificado civilmente con la cé~~e~~dula de ciudadanía n° 79596013 de Bogotá D.C., e identificado profesionalmente con la t~~T~~arjeta p~~P~~rofesional n° 74765 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en su calidad de apoderado especial ~~del señor HUGO PALACIOS MEJIA, identificado con cedula de ciudadanía 17064471 representante legal~~ de la sociedad ESTUDIOS DE FAMILIA S.A, con Nit 900126577-4, según poder especial otorgado por su representante legal, el señor HUGO PALACIOS MEJÍA, identificado con cédula de ciudadanía 17064471 , solicitó la revisión de los avalúos catastrales vigencias 2020 y 2021 para el predio inscrito en el censo catastral con nomenclatura ~~sociedad propietaria del predio ubicado~~ en la KR 3 109 73, identificado con cédula catastral n° UQD10927 y CHIP AAA0102APBR~~,~~ ~~solicitó la revisión de avalúo catastral para las vigencias 2020 y 2021.~~

~~Que la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en adelante UAECD, por medio de la resolución n°50507 de fecha 10 de noviembre de 2021, confirmó el avalúo catastral para las vigencias 2020 y 2021 para el predio mencionado, con fundamento en el informe técnico de fecha 18 de febrero de 2021. Esta decisión fue notificada electrónicamente el día 18 de noviembre de 2021.~~

Que el 10 de noviembre de 2021, por medio de la Resolución n.º 50507, la Subgerencia de Información Económica de la UAECD, confirmó los avalúos catastrales vigencias 2020 y 2021, con fundamento en el informe técnico rendido e incorporado en la citada resolución, decisión que fue notificada electrónicamente el día 18 de noviembre de 2021.

~~Que el 2 de diciembre de 2021, mediante correo electrónico el doctor OSCAR FABIAN GUTIERREZ HERRAN, ya identificado interpuso el recurso de reposición y subsidiario de apelación contra la resolución n°50507 de fecha 10 de noviembre de 2021, siendo asignado el radicado n°2022-3971 de fecha 6 de enero de 2022.~~Que a través de escrito con cordis 2021ER33308 del 2 de diciembre de 2021 y radicado SIIC 2022-3971 del 6 de enero de 2022, el

Con formato: Fuente: 12 pto, Cursiva, Español (Colombia), No revisar la ortografía ni la gramática

Con formato: Fuente: Times New Roman

Con formato: Justificado

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021,
"Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~"

doctor OSCAR FABIÁN GUTIÉRREZ HERRÁN, ya identificado, interpone el recurso de reposición y en subsidio apelación contra el acto administrativo mencionado en acápite anterior.

Que por medio de la Resolución n.° 38716 del 19 de septiembre de 2022, la Subgerencia de Información Económica resolvió el recurso reposición, confirmando la decisión adoptada mediante Resolución n.° 50507 de 2021, a través de la cual se confirmaron los avalúos catastrales vigencias 2020 y 2021, fijados al predio objeto de estudio.

Que la entonces, Gerencia Comercial y de Atención al Usuario de la UAECD, asignó la radicación n.° 2022-924126 al recurso de apelación.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Esta instancia procede a estudiar el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 50507 de 2021, por el doctor OSCAR FABIÁN GUTIÉRREZ HERRÁN, anteriormente identificado.

1. Procedencia

El trámite del recurso de apelación es procedente, en los términos del artículo 74[1] de la Ley 1437 de 2011

[1] *"**Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos.** Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*
1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.
2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

Con formato: Fuente: Times New Roman, Español (España), Revisar la ortografía y la gramática

Con formato: Fuente: Times New Roman

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021, *"Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~"*

2. Oportunidad

En la presente actuación administrativa, la Resolución 50507 de 2021, fue notificada electrónicamente el 18 de noviembre de 2021, y el recurso de reposición y subsidiario de apelación fue interpuesto el 2 de diciembre de 2021, es decir, dentro de los términos previstos en el inciso primero del artículo 76 de Ley 1437 de 2011[2].

3. Requisitos formales

La interposición del recurso de apelación objeto de este trámite se ajusta a lo preceptuado en el artículo 77 de la Ley 1437 de 2011, toda vez que se presentó dentro del plazo legal, por escrito, y fueron sustentados los motivos de inconformidad, con el nombre del recurrente.

4. Análisis del recurso de apelación

4.1 Argumentos del recurso de apelación

En este aparte se encuentran los argumentos que fundamentan el recurso de apelación presentado por el doctor OSCAR FABIÁN GUTIÉRREZ HERRÁN, contra de la Resolución 50507 de 2020 expedida por la Subgerencia de Información Económica.

"(…) I. PETICIÓN

Que se revoque lo decidido en la Resolución No. 50507 del 10 de noviembre de 2021y que, en consecuencia, se revise el avalúo catastral del predio ubicado en la Carrera 3 # 109-73 de esta ciudad

(...)"

[2] ***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".*

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021, *"Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~"*

(Chip: AAA0102APBR; cédula catastral No UQ-D-109-27; y matrículainmobiliaria # 50N- 00300816) con el fin de que, según las condiciones y características del predio, se ajuste el avalúo de $11.177.048.000 (año 2020), fijado en forma errónea y sin justificación alguna por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, a la suma de ***$9.602.267.570*** *para los años 2020 y 2021.*

(…) ***1.- EL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA UAECD***

La UAECD asegura que el valor del Terreno lo obtiene del "Valor de Referencia registrado en el plano de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, determinado por elProceso de actualización Catastral

Luego de asegurar que se hace un proceso riguroso, se llega a la conclusión de que para la zona el valor de terreno es de $5.032.000 por metro cuadrado para el año 2021 (Ver pág. 6). Aunque la Resolución asegura que se tuvo en cuenta "avalúos comerciales" y "ofertas capturadas en campo" no aparece en la Resolución una evidencia de que ese precio corresponda realmente a lo que el mercado está pagando por sólo el terreno.

Por el contrario, el avalúo comercial presentado por el solicitante incluye una revisión de numerosas ofertas obtenidas en el mercado de la zona. Así, en las páginas 24 y 26 del avalúo hay una identificación concreta de ofertas de venta obtenidas en la zona. Y se realizó un análisis del valor de las construcciones para llegar a un valor por metro cuadrado de $ 2'958.262,94.

La UAECD sugirió que el precio que debe tomarse es el que aparece en el "Plano de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas", sin que quepa ninguna prueba que demuestre que ese precio no es correcto ni ajustado al valor de mercado.

De entrada, una posición así es ilegal, pues supone que el interesado no tiene cómo demostrar que dicho valor es erróneo, como ocurre en este caso.(…)

2.- EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL NO PUEDE SER FUNDAMENTO PARA EL INCREMENTO DESPROPORCIONADO DEL AVALÚO CATASTRAL

Uno de los argumentos de la UAECD para justificar el incremento desproporcionado del avalúo catastral del predio en cuestión en el presente recurso es que el mismo fue objetoel "Procesos de Actualización Catastral" para la vigencia de 2020[1]*. Sin embargo, lo que desconoce abiertamente este argumento es que dicho proceso de actualización no puede convertirse en excusa para incrementar*

tan desproporcionadamente el monto del avalúo catastral del predio de mi representada (más del 20% de una vigencia a la siguiente).

Como lo expliqué en mi solicitud de revisión de avalúo, el predio en cuestión tenía en el año 2019 un avalúo catastral de $9.264.131.000 (Anexo 5 de la solicitud de revisión) que ya era un valor alto. No contenta con esto, sin embargo, para 2020 la UAECD realizó un aumento desmedido del avalúo catastral del orden de 20,649%. Con este recurso de ninguna manera pretendo desconocer la tarea que debe llevar a cabo la UAECD a través del proceso de Actualización Catastral. Sin embargo, resulta vital hacer énfasis en el hecho de que el aumento en el valor del avalúo catastral que resulte del proceso de actualización no puede ser desproporcionado, como ocurrió en este caso.

La manera en que la normatividad aplicable en materia de avalúos catastrales asegura que no ocurran incrementos desproporcionados es indicándole a las autoridades catastrales del país cuáles son los criterios relevantes para calcular cuál debe ser el monto del avalúo catastral, el cual tiene en cuenta el proceso de actualización catastral. Esto es, la misma normatividad que la UAECD citó en la resolución por la cual negó la solicitud de revisión de avalúo de mi representada2 , funciona como límite legal a la arbitrariedad al momento de realizar el cálculo del avalúo catastral.

En ese sentido, debe tenerse en cuenta que el estudio del mercado inmobiliario que llevó a cabo la UAECD y que la llevó a la conclusión que debía negar la solicitud de revisión de avalúo en cuestión de ninguna manera constituye el único criterio que debe tener en cuenta al calcular el monto del avalúo catastral. Por ejemplo, el artículo 3 de la Ley 14 de 1983 prevé que las labores de actualización de los catastros deben hacerse de tal manera que lleve a la "correcta identificación física, jurídica y económica de los inmuebles".

Por su lado, la Ley 1450 de 2011 en su artículo el artículo 24 establece que los procesos de actualización también tienen en cuenta "los elementos físicos o jurídicos del catastro originado en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario". Esta norma tiene en consideración todos los criterios necesarios para determinar el avalúo catastral que verdaderamente corresponda a las condiciones del predio en cuestión, no únicamente un estudio del mercado inmobiliario que no refleja la realidad del predio.

En la misma línea, la Resolución 070 de 2011 del IGAC, en su artículo 103, prevé que el avalúo en la actualización de la formación catastral es el avalúo catastral corregido para eliminar las disparidades provenientes de cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario. Es decir, el proceso de actualización es solamente uno de los componentes del proceso de determinación del avalúo catastral del predio en cuestión. Y, teniendo en

cuenta que desde su construcción el predio de mi representada no ha sido sujeto de modificaciones, ni mejoras físicas, el aumento en el avalúo catastral es desproporcionado. Por tanto, la UAECD debe obedecer a los límites impuestos en la normatividad vigente relacionada con los límites de los incrementos a dichos avalúos, como explicaré a continuación(…).

Con formato: Fuente: Times New Roman, 11 pto, Cursiva

3.- LA UAECD DESCONOCIÓ LOS MANDATOS LEGALES QUE LIMITAN EL INCREMENTO DEL AVALÚO CATASTRAL

Si bien el artículo 6 de la Ley 14 de 1983 prevé que las autoridades pueden calcular el reajuste de la actualización mediante una investigación estadística representativa del mercado inmobiliario, la misma norma es clara en decir que la proporción de reajuste "no podrá ser superior a la proporción del incremento del índice nacional promedio de precios al consumidor". Teniendo en consideración este mandato legal, no se entiende por qué la UAECD incrementó el valor del avalúo catastral en más del 20%, cuando el índice de precios al consumidor del año 2019 fue tan solo del 3,31%.

Adicionalmente, para contextualizar este límite impuesto por la ley a los incrementos en avalúos catastrales, cada año, el gobierno nacional es clarísimo en el límite que debe

tenerse en cuenta por las autoridades catastrales al momento de realizar incremento alguno para cada vigencia. De esa manera, de conformidad con los Decretos 2456 de 2018 y 2410 de 2019, los aumentos rutinarios que el gobierno ha autorizado para los años 2019 y 2020 en materia de avalúos catastrales en relación con inmueble urbanos ha sido del 3,0%. Más recientemente, el Decreto 1820 de 2020 "Por el cual se modifica el Decreto 1082 de 2015", con el propósito de determinar los porcentajes del incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2021" establece que "Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y formados con vigencia de 1º de enero de 2020 y anteriores, se reajustarán a partir del 1º de enero de 2021 en tres por ciento (3%)". Nótese que esta norma no hace distinción alguna entre aquellos predios que han pasado por el proceso de actualización catastral y aquellos que no. Por eso, no le es dado a la UAECD hacer una distinción arbitraria con el predio de mi representada en total desconocimiento de la ley. Esta misma norma evidencia que no es cierto el argumento de la UAECD mediante el cual afirma que "no hay un tope para el incremento de cada vigencia, dado que es un reflejo del estudio del mercado mobiliario"3 (Subrayado del texto original). La UAECD parece concluir en la resolución recurrida que el proceso de actualización catastral es completamente distinto a aquel en el que se calcula el monto final del avalúo catastral. Es por esta razón que llega a la equivocada conclusión de que esta entidad no tiene límite alguno para el incremento del avalúo como resultado de la actualización. Esta premisa no solo es falsa, sino que es irresponsable, pues le lleva a concluir al propietario/poseedor que la entidad tiene la facultad legal de imponer incrementos arbitrarios de los avalúos catastrales sin consecuencia

alguna. Adicionalmente, esto lleva a la nefasta consecuencia de que, si bien en teoría el propietario o poseedor de un predio puede ejercer su derecho a solicitar la revisión de avalúo, en la práctica, es casi que imposible la tutela efectiva de sus derechos por este medio. Esto es porque incluso cuando se presente evidencia suficiente de conformidad con la ley, la UAECD se empeña en confirmar la imposición de estos incrementos desproporcionados en los avalúos catastrales. Por esta razón, el análisis que realizó la UAECD al momento de considerar la solicitud de revisión es incompleto y por tanto no responde a la realidad física, jurídica y económica del predio en cuestión(…)",

Con formato: Fuente: Times New Roman, 11 pto, Cursiva

4.- NO HAY CONFUSIÓN ENTRE LA FIJACIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL Y LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL EN LA SOLICITUD DE REVISIÓN

"En la página 9 de la resolución requerida, la UAECD dice que no se debe confundir elavalúo catastral con el cobro y liquidación del impuesto predial. Sin embargo, no se entiendepor qué la UAECD vio la necesidad de realizar esta aclaración. En la oportunidad que mi representada tuvo para solicitar la revisión del avalúo del predio de su propiedad, nunca solicitó que se realizara la revisión del monto que debía pagar por concepto de impuesto predial. Esta advertencia parece ser un texto que la UAECD añade al final de todas sus resoluciones sin tener en consideración las pretensiones que efectivamente se presentan en las solicitudes de revisión de avalúo catastral.(…)"

En el presente caso, la apreciación del bien en el avalúo catastral no constituye un cambio positivo, pues se trata de un cambio abrupto de una vigencia a la siguiente en el incremento de dicho valor a causa de un mecanismo de actualización catastral que no responde a la realidad del bien de mi representada. En este caso, el proceso de actualización catastral constituyó un aumento arbitrario del avalúo catastral.

Considerando todos los argumentos anteriormente presentados, con el debido respeto, reitero ante la UAECD mi petición de que, conforme a la normatividad vigente en materia catastral, se revise el avalúo del predio objeto del presente recurso y que se fije su avalúo catastral en $9.602.267.570 para los años 2020 y 2021(…)".

Con formato: Fuente: 11 pto, Cursiva

4.2 Problema jurídico

El problema jurídico consiste en establecer si los avalúos catastrales de las vigencias 2020 y 2021 fueron fijados se ajustan o no a las condiciones físicas del predio, al mercado inmobiliario del sector y a la normatividad urbanística que lo rige.

Con formato: Fuente: Sin Negrita, Español (Colombia), No revisar la ortografía ni la gramática

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021, *"Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~"*

5. Análisis técnico

De conformidad con el trámite previsto para los recursos y pruebas contenido en el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se tiene que *"Los recursos de reposición y de apelación deberán resolverse de plano, a no ser que al interponerlos se haya solicitado la práctica de pruebas, o que el funcionario que ha de decidir el recurso considere necesario decretarlas de oficio".*

Con el propósito de atender el recurso de reposición interpuesto, la Subgerencia de Información Económica rindió el informe técnico en el que se verificaron los aspectos físicos, jurídicos y económicos del predio de interés para las en el que se verificaron los aspectos físicos, jurídicos y económicos del predio de interés para las vigencias 2020 y 2021 en el que se determinó lo siguiente:

"(...)

1. ***INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DE MERCADO INMOBILIARIO***

"(...) Para el terreno: Se verifica que el valor de mercado asignado al predio, correspondan al Valor de Referencia registrado en el plano de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, determinado por el Proceso de Actualización Catastral, al sector (008408) Santa Ana, donde se ubica el inmueble en cuestión "(...)"

"(...) A partir del valor hallado en la investigación económica para la vigencia 2020 se calcula el valor metro cuadrado de terreno para la vigencia 2021, aplicando el Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural - IVIUR, establecido por el Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal -CONFIS, del 0,64% para predios residenciales. Lo que da como resultado un valor m² de terreno de $ 5.032.000,00(...)"

"(...) Para comprobar el valor m² de la construcción se utilizó el Método de Reposición, que consiste en determinar el costo por m² de construcción actual de un inmueble semejante al de interés; y a este valor se le aplica la depreciación Fitto y Corvini, que asocia tanto la vetustez, como el estado de conservación del predio.

Para esto, el inmueble se comparó con una construcción vivienda tipo 6, con acabados típicos del tipo,de dos (2) pisos de altura, sistema portante estructura en mampostería, muros en ladrillo-bloque, pañetados, pintados y estucados y cubierta en placa.

Método de Reposición y Depreciación Fitto y Corvini Aplicado al Predio de Interés para Determinar el Valor M² de Construcción

Comentado [wg1]: Este punto está desarrollado incorrectamente. El informe técnico que debe tenerse en cuenta es el que haya sido rendido en la instancia del recurso de reposición, siempre y cuando evacúe de forma favorable todos los aspectos técnicos que se discuten en la instancia. Verificada esta situación se debe transcrbir la totalidad del informe. Por favor hacer el análisis correspondiente según lo indicado.Ahora bien, eventualmente podría transcribirse apartes del informe técnico rendido para el trámite incicial, siempre y cuand o resuelva o ayude a resolver los planteamientos presentados en el recurso de alzada.

Con formato: Fuente: (Predeterminada) Times New Roman, Color de fuente: Negro, Español (Colombia), No revisar la ortografía ni la gramática, Sin Expandido / Comprimido

Con formato: Fuente: Color de fuente: Negro, Español (Colombia), Sin Expandido / Comprimido

Con formato: Fuente: Color de fuente: Negro, Español (Colombia), No revisar la ortografía ni la gramática

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021, *"Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~"*

USO	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN ($/M²)	VALOR DEPRECIADO ($/M²)	VALOR ADOPTADO ($/M²)	VALOR PONDERADO ($/M²)
RA001	620,00	14	70	20,00%	1,50	12,02%	$ 2.702.000,00	$ 2.377.160,16	$ 2.377.000,00	**$ 1.977.000,00**
RB001	381,50	9	70	12,86%	1,00	7,25%	$ 1.430.000,00	$ 1.326.335,19	$ 1.326.000,00	
TOTAL	**1.001,50**									

A partir del valor hallado en la investigación económica para la vigencia 2020 se calcula el valor metro cuadrado de construcción para la vigencia 2021, aplicando el Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural -IVIUR, establecido por el Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal -CONFIS, del 0,64% para predios residenciales. Lo que da como resultado un valor m² de construcción $ 1.989.652,80.

(…)".

Aunado a lo anterior, con el proposito atender el recurso de reposición interpuesto, el 06 de enero de 2022, la Subgerencia de Información Económica de la UAECD rindió el informe técnico, con el propósito de verificar y dar respuesta a los argumentos esgrimidos por el recurrente, se verificaron los aspectos físicos, jurídicos y económicos para las vigencias 2020 y 2021, y se realizó un nuevo análisis de mercado inmobiliario, en el cual se determinó lo siguiente:

(…) ***5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DE MERCADO INMOBILIARIO***

Para el presente estudio técnico, se realiza un estudio de mercado con ofertas de casas en venta en el sector inmediato, encontrando un total de seis ofertas con características similares a las del predio objeto de estudio.

Para realizar la depuración de mercado, se calcula el valor de la construcción de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, mediante el método de Fitto y Corvini; una vez calculado el valor de la construcción se procede a descontar dicho valor al valor depurado de venta, obteniendo así el valor por m^2 de terreno.

ANÁLISIS OFERTA INMOBILIARIA VIGENCIA 2020									
No.	DIRECCIÓN	VALOR FINAL VENTA	C/T	ÁREA TERRENO m²	ÁREA CONST m²	VALOR m² TERRENO VIGENCIA 2020	VALOR CONST m²	FUENTE (Observatorio Inmobiliario Catastral -OIC)	OBSERVACIONES
1	KR 3 ESTE 110 24	$4.915.500.000,00	0,32	862,64	275,00	$ 5.388.023,97	$ 973.000,00	OIC 426.723 Año 2019	Ofertas capturadas en año 2019, aplican para análisis de vig. 2020
2	KR 3 108A 53	$3.440.150.000,00	0,57	621,20	352,15	$ 4.557.196,56	$ 1.730.000,00	OIC 399.375 Año 2019	
3	CL 109A 2 10 ESTE	$4.423.050.000,00	0,64	693,00	445,94	$ 5.674.462,35	$ 1.647.000,00	OIC 399381 Año 2018	Oferta capturada en año 2018, se indexa con el IVIUR del 6,61% para análisis de la vig. 2020
4	CL 108 1 54	$4.000.000.000,00	0,51	617,9	316,5	$ 5.151.863,25	$ 2.157.862,80	OIC 528.290 Año 2020	Ofertas capturadas en año 2020, por lo que se indexan con el IVIUR del 4,2% para análisis de la
5	CL 111 3 14	$5.400.000.000,00	0,46	860,4	396,6	$ 4.963.390,47	$ 2.395.708,00	OIC 585.244 Año 2020	

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021, *"Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~"*

6	CL 110 3 67 ESTE	$7.500.000.300,00	0,53	1190,2	627,63	$ 5.332.716,36	$ 1.412.340,60	OIC 669.031 Año 2020	vig. 2020

PROMEDIO	$ 5.177.942,16
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 386.434,82
COEFICIENTE VARIACIÓN	7,46%
LIMITE SUPERIOR	$ 5.564.376,98
LIMITE INFERIOR	$ 4.791.507,33
VALOR ADOPTADO	**$ 5.178.000,00**

(…) Posteriormente, se calcula el valor ponderado por m^2 de construcción y se procede a depreciar el valor de dicha tipología para la vigencia objeto de estudio y así obtener el valor de construcción remanente.

MÉTODO DE REPOSICIÓN Y DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI APLICADO AL PREDIO DE INTERÉS PARA DETERMINAR EL VALOR m² DE CONSTRUCCIÓN											
VIGENCIA	USO	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN ($/m²)	VALOR DEPRECIADO ($/m²)	VALOR ADOPTADO ($/m²)	VALOR PONDERADO
2020	RA001	620,00	14	70	20,00%	2,00	14,22%	$ 2.702.000,00	$ 2.317.702,65	$ 2.318.000,00	**$ 1.940.000,00**
	RB001	381,50	9	70	12,86%	1,50	7,28%	$ 1.430.000,00	$ 1.325.914,15	$ 1.326.000,00	
	TOTAL	**1.001,50**									

De otra parte, se aclara que el valor por m^2 de terreno y construcción para la vigencia 2021, resulta dela aplicación del Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural -IVIUR establecido por el Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal -CONFIS, que para el caso de los predios residenciales es del 0,64%, arrojando para el terreno un valor de $4.870.976,00 y para la construcción un valor de $ 1.952.416,00.

Una vez se tienen estimados los valores de terreno y construcción de acuerdo a la información anterior, se procede a realizar el cálculo del valor de mercado del inmueble y a compararlo con el valor catastral así:

VIGENCIA	ÍTEM	ÁREAS m²	VALOR DE MERCADO APROXIMADO		AVALÚO CATASTRAL		% AV. CATASTRAL / AV. MERCADO	CONCLUSION
			VALORES m²	VALOR TOTAL MERCADO	VALORES m²	AVALÚO TOTAL		
2021	TERRENO	2.243,10	$ 4.870.976,00	$ 12.881.430.889,60	$ 4.277.200,00	$ 11.248.581.000,00	87%	CONFIRMAR
	CONSTRUCCIÓN	1.001,50	$ 1.952.416,00		$ 1.651.915,91			
2020	TERRENO	2.243,10	$ 4.840.000,00	$ 12.799.514.000,00	$ 4.250.000,00	$ 11.177.048.000,00	87%	CONFIRMAR
	CONSTRUCCIÓN	1.001,50	$ 1.940.000,00		$ 1.641.410,88			

De acuerdo con la información anterior, existe evidencia para confirmar el avalúo catastral de las vigencias 2020 y 2021, según lo establecido en:

El Decreto n° 148 de 2020:

"Artículo 2.2.2.1.1. Definiciones. Para efectos de la aplicación de este decreto, se atenderán las siguientes definiciones:

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021, *"Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~"*

Catastro. Es el inventario o censo de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, de dominio público o privado, independiente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su identificación física, jurídica y económica con base en criterios técnicos y objetivos".

"Artículo 2.2.2.2.1 c) Información económica: Corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado. (…)".

6. Análisis del despacho

A continuación, procede el despacho a pronunciarse sobre los argumentos expuestos por el recurrente en su escrito de apelación, en el siguiente orden:

6.1. Pronunciamiento sobre el argumento "*EL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA UAECD La UAECD asegura que el valor del Terreno lo obtiene del "Valor de Referencia registrado en el plano de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, determinado por elProceso de actualización* Catastral.

Luego de asegurar que se hace un proceso riguroso, se llega a la conclusión de que para la zona el valor de terreno es de $5.032.000 por metro cuadrado para el año 2021 (Ver pág. 6). Aunque la Resolución asegura que se tuvo en cuenta "avalúos comerciales" y "ofertas capturadas en campo" no aparece en la Resolución una evidencia de que ese precio corresponda realmente a lo que el mercado está pagando por sólo el terreno(…)".

Con respecto a este punto, el informe técnico rendido para resolver el recurso de reposición trascrito en el numeral "5. Análisis técnico" conceptuó:xxxxxxxxx (transcribir el informe técnico en lo pertinente):

6.1.1 Pronunciamiento sobre el argumento *Por el contrario, el avalúo comercial presentado por el solicitante incluye una revisión de numerosas ofertas obtenidas en el mercado de la zona. Así, en las páginas 24 y 26 del avalúo hay una identificación concreta de ofertas de venta obtenidas en la zona. Y se realizó un análisis del valor de las construcciones para llegar a un valor por metro cuadrado de $ 2'958.262,94.*

Dentro de las pruebas aportadas en el trámite de revisión de avalúo se encuentra el avalúo comercial N° xxxxx con fecha xxxxxxxxxx, correspondiente al predio ubicado en la xxxxxxxx

Comentado [wg2]: Cuando en el recurso de alzada se presentan argumentos identificados, enumerados y desarrolados individualmente, se deberá dar contestación a cada uno de ellos, con el respectivo análisis del despacho. Cuando el cargo sea netamente técnico se deberá atender citando en el contenido del informe técnico en lo pertinente.

Con formato: Fuente: 12 pto, Sin Cursiva

Con formato: Fuente: 12 pto, Sin Cursiva

Con formato: Resaltar

Con formato: Fuente de párrafo predeter., Fuente: 12 pto

Con formato: Fuente: 11 pto, Cursiva

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021, *"Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~"*

En cumplimiento de la normatividad aplicable, la Subgerencia de Información Económica a través de la Resolución n.° xxxxxxxxxxx *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición"*, realizó el estudio y pronunciamiento respecto al avalúo comercial aportado, así:

Transcribir lo pertinente del informe respecto del avalúo comercial aportado. Si resulta importante y pertinente en la resolución que resuelve la revisión del avalúo también.

6.2. Pronunciamiento sobre el argumento "*EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL NO PUEDE SER FUNDAMENTO PARA EL INCREMENTO DESPROPORCIONADO DEL AVALÚO CATASTRALUno de los argumentos de la UAECD para justificar el incremento desproporcionado del avalúo catastral del predio en cuestión en el presente recurso es que el mismo fue objeto el "Procesos de Actualización Catastral" para la vigencia de 2020. Sin embargo, lo que desconoce abiertamente este argumento es que dicho proceso de actualización no puede convertirse en excusa para incrementar tan desproporcionadamente el monto del avalúo catastral del predio de mi representada (más del 20% de una vigencia a la siguiente)".*

Con formato

Puedes adaptar el siguiente texto para el caso en concreto. Se debe leer y aplicar lo pertinente:

En cuanto al porcentaje de incremento de los avalúos catastrales, el artículo 3.º de la Ley 601 de 2000, *"Por la cual se concede una autorización a los contribuyentes del Impuesto Predial Unificado en el Distrito Capital"*, estipula: *"Los avalúos catastrales de conservación se reajustarán anualmente en el porcentaje que determine y publique el Gobierno Distrital en el mes de diciembre de cada año, de acuerdo con los índices de valoración inmobiliaria urbana y rural, previo concepto del Consejo de Política Económica y Fiscal, CONFIS, del periodo comprendido entre el primero de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior".*

En consonancia con el referido precepto, los artículos 1 al 3 del Decreto Distrital 827 de 2018, *"Por medio del cual se determina, para el Distrito Capital de Bogotá, el porcentaje de incremento de los avalúos catastrales de conservación para el año 2019"*, establecen:

"Artículo 1°. Determinar que los avalúos resultantes de la actualización catastral adelantada en 2018 regirán a partir del 1 de enero de 2019.

Artículo 2°. Determinar que el porcentaje de reajuste a los avalúos catastrales urbanos de conservación para la vigencia 2019, será del seis punto sesenta y uno por ciento (6.61 %).

Artículo 3°. Determinar que el porcentaje de reajuste a los avalúos catastrales rurales de conservación para la vigencia 2019, será del menos dos punto siete por ciento (-2.7%)".

Obsérvese en las normas transcritas que el porcentaje de incremento es para los avalúos catastrales de los predios de la "conservación" catastral no para los predios del proceso de "actualización" de la formación catastral, en el que se encuentra el predio en estudio.

Para los predios que se encuentran en el proceso de actualización de la formación catastral, como es el caso del predio de interés, la autoridad catastral en el Distrito Capital, que es la UAECD, debe realizar un estudio detallado que contempla, entre otros aspectos, el reconocimiento predial, la determinación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, la formulación de modelos econométricos y la generación de tablas de valores de construcción, con el fin de renovar los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los predios objeto de actualización; por esta razón, el incremento o disminución del avalúo catastral no es igual para los predios del proceso de conservación catastral que para los predios del proceso de actualización, pues en este el avalúo catastral se establece con base en la investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario.

Conforme con lo expuesto, este Despacho desestima el argumento referente al tope del incremento del avalúo catastral, pues por una parte, los porcentajes a los que hace referencia el recurrente corresponden al ámbito tributario no al catastral, y por otra, las normas especiales para el Distrito Capital (Ley 601 de 2000 y Decreto Distrital 827 de 2018) no establecen porcentajes de reajuste para los predios del proceso de actualización de la formación catastral, que es el caso del predio de propiedad del apelante, sino para los predios que provienen de la conservación catastral.

Por otra parte, en cumplimiento del auto de pruebas emitido por esta instancia, la Gerencia de Información Catastral elaboró una nueva investigación económica del mercado inmobiliario, la cual demostró que el avalúo catastral del predio, fijado por el proceso de actualización de la formación catastral para la vigencia objeto de revisión, está acorde con el comportamiento de oferta y demanda del sector.

En este punto, es importante resaltar que en las resoluciones que resolvieron la solicitud de revisión del avalúo catastral y el recurso de reposición se le indicó al apelante que una de las razones del incremento del avalúo catastral del año xxxxx respecto al año xxxxxxx es la inclusión en la base de datos catastral de una mayor área de construcción para la vigencia xxxxxxxxx.

Con formato: Fuente: (Predeterminada) Segoe UI, 10,5 pto, Sin Cursiva, Color de fuente: Automático, Español (Colombia)

6.3. Pronunciamiento sobre el argumento***LA UAECD DESCONOCIÓ LOS MANDATOS LEGALES QUE LIMITAN EL INCREMENTO DEL AVALÚO CATASTRAL****Si bien el artículo 6 de la Ley 14 de 1983 prevé que las autoridades pueden calcular el reajuste de la actualización mediante una investigación estadística representativa del*

mercado inmobiliario, la misma norma es clara en decir que la proporción de reajuste "no podrá ser superior a la proporción del incremento del índice nacional promedio de precios al consumidor". Teniendo en consideración este mandato legal, no se entiende por qué la UAECD incrementó el valor del avalúo catastral en más del 20%, cuando el índice de precios al consumidor del año 2019 fue tan solo del 3,31%.

Frente a la manifestación que el incremento del valor del avalúo catastral supera el del Índice de precios al consumidor (IPC), es pertinente precisar que como ya se mencionó el predio de interés fue objeto el proceso de actualización para las vigencias xxxxxxxxx, proceso en el cual, el valor del avalúo catastral fijado es el resultado del estudio de mercado inmobiliario realizado por la UAECD, esto de conformidad al parágrafo 2°del artículo 8 de la Resolución 0070 de 2011 del IGAC. Por esta razón, el avalúo realizado en las vigencias xxxxxxx es el resultado de la investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario, razón por lo cual se desestima este argumento.

6.4. Pronunciamiento sobre el argumento *NO HAY CONFUSIÓN ENTRE LA FIJACIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL Y LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL EN LA SOLICITUD DE REVISIÓN"En la página 9 de la resolución requerida, la UAECD dice que no se debe confundir elavalúo catastral con el cobro y liquidación del impuesto predial. Sin embargo, no se entiendepor qué la UAECD vio la necesidad de realizar esta aclaración. En la oportunidad que mi representada tuvo para solicitar la revisión del avalúo del predio de su propiedad, nunca solicitó que se realizara la revisión del monto que debía pagar por concepto de impuesto predial. Esta advertencia parece ser un texto que la UAECD añade al final de todas sus resoluciones sin tener en consideración las pretensiones que efectivamente se presentan en las solicitudes de revisión de avalúo catastral.(…)"En el presente caso, la apreciación del bien en el avalúo catastral no constituye un cambio positivo, pues se trata de un cambio abrupto de una vigencia a la siguiente en el incremento de dicho valor a causa de un mecanismo de actualización catastral que no responde a la realidad del bien de mi representada. En este caso, el proceso de actualización catastral constituyó un aumento arbitrario del avalúo catastral.*

Fundamentar la respuesta con esta norma:

Artículo 5º. Sistema mixto de declaración y facturación para impuestos distritales. De conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1111 de 2006, modificado por el artículo 58 de la Ley 1430 de 2010, adóptase en Bogotá Distrito Capital, el Sistema Mixto de Declaración y de Facturación para los impuestos distritales.

La Administración Tributaria Distrital expedirá un edicto emplazatorio general para todos los contribuyentes del impuesto predial unificado y sobre vehículos automotores, en el cual informará sobre el sistema de facturación y las bases gravables determinadas por las autoridades competentes.

Con formato: Resaltar
Con formato: Fuente de párrafo predeter., Fuente: 12 pto, Resaltar
Con formato: Resaltar
Con formato: Fuente de párrafo predeter., Fuente: 12 pto, Resaltar
Con formato: Resaltar
Con formato: Fuente de párrafo predeter., Fuente: 12 pto, Resaltar
Con formato: Resaltar
Con formato: Fuente de párrafo predeter., Fuente: 12 pto, Resaltar
Con formato: Fuente: 12 pto, Sin Cursiva
Con formato: Fuente: 12 pto, Sin Cursiva, Color de fuente: Automático, Español (Colombia)

Anualmente y por cada vigencia fiscal, la Administración Tributaria Distrital deberá expedir las correspondientes facturas por concepto de los impuestos distritales que indique el reglamento, las cuales prestarán mérito ejecutivo una vez ejecutoriadas.

El edicto y las facturas de la vigencia deberán ser notificados mediante publicación en el Registro Distrital y simultáneamente mediante inserción en la página WEB de la Secretaría Distrital de Hacienda. El envío de las facturas a la dirección de notificación del contribuyente, surte efecto de divulgación adicional, sin que la omisión de esta formalidad invalide la notificación efectuada, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 1430 de 2010.

En los casos en que el contribuyente no esté de acuerdo con la factura expedida por la Administración Tributaria Distrital, estará obligado a declarar y pagar el tributo conforme al sistema de declaración dentro de los plazos establecidos por la Secretaría Distrital de Hacienda, caso en el cual la factura perderá fuerza ejecutoria y contra la misma no procederá recurso alguno.

La base gravable para liquidar el impuesto predial unificado en la factura, será el avalúo catastral vigente al momento de causación del impuesto. Para los propietarios o poseedores de predios a quienes a primero de enero de cada año no se les haya fijado avalúo catastral, el valor será la base gravable mínima.

Para el impuesto sobre vehículos automotores será el valor comercial de los vehículos gravados establecidos en el mes de noviembre por el Ministerio de Transporte, según la Ley 488 de 1998.

El sistema de facturación podrá también ser usado en el Impuesto de Industria y Comercio, según las disposiciones legales que para el efecto se expidan.

El sistema mixto aquí adoptado, conlleva la utilización del sistema de facturación por parte de la Administración Tributaria Distrital, sin perjuicio de la determinación del impuesto por el sistema declarativo. En los casos en que el contribuyente opte por el sistema declarativo, la factura expedida no producirá efecto legal alguno.

Mientras tenga lugar la revisión de los avalúos catastrales, la clasificación de los usos y demás actuaciones administrativas se suspenderán los términos de firmeza de la declaración tributaria.

Los contribuyentes podrán, dentro de los dos meses siguientes a la ejecutoria de la eventual decisión favorable de revisión de que trata el presente artículo, corregir directamente la declaración inicialmente presentada sin necesidad de trámite adicional alguno y solicitar la devolución del mayor valor pagado cuando a ello hubiere lugar.

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021,
"Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~"

Parágrafo-. Mientras se implementa y entra en vigencia el Sistema Mixto de Declaración y Facturación para impuestos distritales establecido mediante el presente Acuerdo, continuará vigente el deber de declarar contenido en el artículo 12 del Decreto 807 de 1993. La administración reglamentará los plazos, condiciones, requisitos, descuentos, y la fecha de entrada en vigencia del nuevo sistema.

NOTA: Ver art. 7, Decreto Distrital 474 de 2016.

Con formato: Fuente: (Predeterminada) Times New Roman, Cursiva, Color de fuente: Negro

~~Para que el peticionario, tenga mayor claridad sobre la justificación de índole técnica y legal, que sustentan el estudio de los avalúos en el proceso de Actualización Catastral realizado en el sector donde se ubica su predio, le informamos que el soporte jurídico del estudio técnico que da origen a la determinación de los valores unitarios de terreno y construcción, se encuentra en lo consignado en el artículo 4 de la Ley 14 de 1.983, y artículo 8 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, modificado por el Artículo 1 de la Resolución 1055 del 2012.~~

~~Es así como con el Proceso de Actualización Catastral, se realiza un chequeo de los predios directamente en terreno todos los años, para observar las características propias de éstos. Información que también se valida con imágenes satelitales o con el ortofotomapa, herramientas con las que cuenta la Unidad.~~

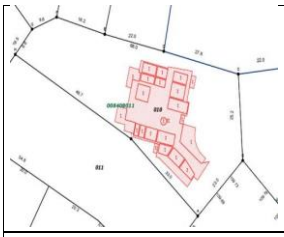
~~Para los predios que se encuentran en el Proceso de Actualización Catastral, como es el caso del predio objeto de la solicitud, la autoridad catastral en el Distrito Capital, que es la UAECD, debe realizar un estudio detallado que contempla entre otros el Reconocimiento Predial, la determinación de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y la formulación de los modelos econométricos, con el fin de renovar los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los predios objeto de actualización; por esta razón, el incremento o disminución del avalúo catastral NO es igual para los predios del Proceso de Conservación Catastral que para los predios del Proceso de Actualización Catastral.~~

~~*"Revisada la información física incorporada en la base predial catastral, tomada del Sistema Integrado de Información Catastral SIIC y el Sistema de Información Geográfica Catastral, se encontró que para las vigencias 2020 y 2021 el predio consta de:*~~

- ~~*Un área de terreno de 2.243,10m², el lote es medianero, cuenta con servicios públicos básicos más complementarios y está ubicado sobre la carrera 3, la cual es una vía vehicular, pavimentada en buen estado.*~~
- ~~*Un área construida total de 1.001,50m² con los siguientes usos:*~~

- ~~*(RA 001) Habitacional menor o igual a 3 pisos NPH en un área de 620,00m², con muros en ladrillo bloque, pañetados estucados y pintados, pisos en baldosa, baño y cocina grandes, enchapados con mobiliario lujoso y cubierta en placa. Puntaje de construcción: 87/100.Vetustez de 15 años.*~~
- ~~*(RB 001) Habitacional menor o igual a 3 pisos NPH en un área de 381,50m², con muros en ladrillo bloque, pañetados estucados y pintados, pisos en baldosa, y cubierta en placa. Puntaje de construcción: 44/100. Vetustez de 10 años.*~~

~~*La edificación en términos generales se encuentra en excelente estado de conservación.*~~

		
~~*Plano Cartográfico - UAECD*~~	~~*Fotografía Satelital - IDECA*~~	~~*Fotografía de Fachada - UAECD*~~

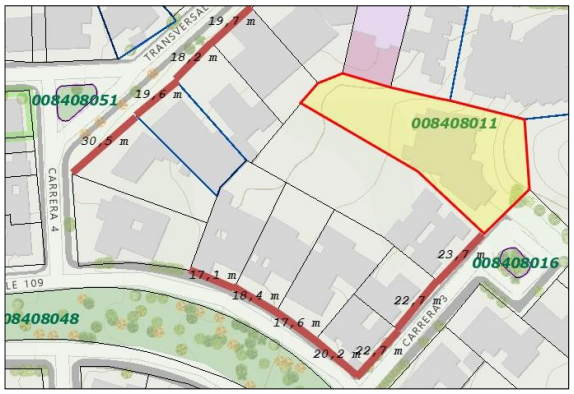
~~El estudio de mercado complementario realizado para las vigencias 2020 y 2021 arrojo el siguiente resultado:~~

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021,
"Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~"

Así las cosas, recogiendo los aspectos técnicos consignados en los informes rendidos para el trámite de revisión de avalúos y reposición, se concluye que el valor que figura en la base catastral para las vigencias 2020 y 2021 está acorde con las características del predio, el sector donde se ubica, y el mercado inmobiliario del sector, entre otros aspectos, y su liquidación se efectuó conforme a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

~~"(…)~~

- ~~*IVIUR: Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural*~~
- ~~*Como se observa, el valor promedio por m² de la zona es de $5.178.000,00, sin embargo, se trata de predios con una cabida superficiaria pequeña y de forma regular, en comparación con el predio objetode estudio, razón por la cual se realiza un ajuste por condición de forma, en la que se tiene en cuenta la relación frente fondo de los predios tipo respecto al predio estudio.*~~
- ~~*Se realizan el respectivos calculo teniendo en cuenta lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008 del IGAC; en primer lugar, se calcula el frente promedio de los predios tipo de la misma manzana catastral:*~~



	Promedio Frente Tipo (metros)
1	30,50
2	19,60
3	18,20
4	19,70
5	17,10
6	18,40
7	17,60
8	20,20
9	22,70
10	22,70
11	23,70
	20,95

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021,
"Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~"

Así las cosas, recogiendo los aspectos técnicos consignados en los informes rendidos para el trámite de revisión de avalúos y reposición, se concluye que el valor que figura en la base catastral para las vigencias 2020 y 2021 está acorde con las características del predio, el sector donde se ubica, y el mercado inmobiliario del sector, entre otros aspectos, y su liquidación se efectuó conforme a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

~~"11. Fórmulas para ajuste por condición de forma~~
~~a = Frente del predio que se avalúa (ms).~~
~~s = Área en metros cuadrado del predio que se avalúa (m^2).~~
~~f = Fondo equivalente = s / a~~
~~ar = Frente del lote tipo de la zona.~~
~~Mi = Fondo mínimo de la zona.~~
~~Ma = Fondo máximo de la zona.~~
~~Vum= Valor unitario medio ($/$m^2$).~~
~~Fp = Influencia del fondo.~~
~~t = Influencia del frente.~~
~~Vup = Valor unitario para el predio avaluado ($/$m^2$).~~

~~Vup= Vum X Fp X t"~~

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021, *"Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~"*

Así las cosas, recogiendo los aspectos técnicos consignados en los informes rendidos para el trámite de revisión de avalúos y reposición, se concluye que el valor que figura en la base catastral para las vigencias 2020 y 2021 está acorde con las características del predio, el sector donde se ubica, y el mercado inmobiliario del sector, entre otros aspectos, y su liquidación se efectuó conforme a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

~~Una vez se realiza el ejercicio, se obtiene un valor por m^2 de terreno de $4.840.000,00, el cual se tendrá en cuenta en el momento de calcular el valor de mercado aproximado del predio. Es importantemencionar que el valor de la Zona Homogénea Física y Geoeconómica para el sector es de $5.000.000,00, como se observa a continuación~~

~~Frente a los argumentos del recurrente, el informe técnico rendido para el trámite de reposición dio respuesta, así:~~

~~"(...)~~

- *~~El estudio del mercado inmobiliario de la UAECD:~~*
  - *~~La UAECD sugirió que el precio que debe tomarse es el que aparece en el "Plano de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas", sin que quepa ninguna prueba que demuestreque ese precio no es correcto ni ajustado al valor de mercado.~~*
- *~~El proceso de actualización catastral no puede ser fundamento para el incremento desproporcionado del avalúo catastral~~*
  - *~~El estudio del mercado inmobiliario que llevó a cabo la UAECD, de ninguna manera~~*

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021,
"Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~"

~~*constituye el único criterio que debe tener en cuenta al calcular el monto del avalúo catastral.*~~

trámite de revisión de avalúos y reposición, se concluye que el valor que figura en la base catastral para las vigencias 2020 y 2021 está acorde con las características del predio, el sector donde se ubica, y el mercado inmobiliario del sector, entre otros aspectos, y su liquidación se efectuó conforme a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

~~- *La UAECD desconoció los mandatos legales que limitan el incremento del avalúo catastral:*~~
~~• *No se entiende por qué la UAECD incrementó el valor del avalúo catastral en más del 20%, cuando el índice de precios al consumidor del año 2019 fue tan solo del 3,31%.*~~
~~- *Se aporta como prueba un avalúo comercial.*~~
~~• *Se revise el avalúo catastral del predio con el fin de que, se ajuste el avalúo de $11.177.048.000 (año 2020), fijado en forma errónea y sin justificación alguna por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, a la suma de $9.602.267.570 para los años 2020 y 2021.*~~

~~*En respuesta le manifestamos que:*~~

~~✓ *El predio de interés fue objeto del Proceso de Actualización Catastral para la vigencia 2020, el cual consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, mediante la revisión de los elementos físico y jurídico del catastro y la eliminación en el elemento económico de las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario; por lo tanto, el avalúo catastral resultado de este proceso obedece por un lado al estudio económico realizado en toda el área urbana de Bogotá, el cual determinó por Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas el valor de terreno y por otro, la dinámica urbana en lo relacionado con reflejar la realidad en el aspecto físico de los predios específicamente en áreas, características constructivas, uso y destinación económica de los predios. Este proceso garantiza equidad en el valor de los inmuebles, ya que reflejan la realidad del mercadoinmobiliario.*~~

~~*Para el caso de la vigencia 2021, el predio que nos ocupa fue objeto del proceso de Conservación Catastral, para el cual, el avalúo catastral se calcula de acuerdo con el Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR), previa aprobación del CONFIS, de conformidad con lo preceptuado por el Artículo 3° de la Ley No. 601 de 2000 y teniendo en cuenta lo definido en el Decreto 347 del 30 de diciembre de 2020, que indica que el ajuste para la vigencia 2021 será del 0,64% para los predios residenciales.*~~

~~✓ *De otra parte, se le informa que las zonas homogéneas físicas (ZHF), son aquellos espacios geográficos dentro del perímetro urbano con características similares que permiten diferenciar estas áreas de las adyacentes, en uno o varios de los siguientes ítems: Clase de suelo, áreas de actividad, tratamientos urbanísticos, adecuaciones al suelo urbano y uso de los inmuebles; a cada una de estas zonas se les*~~

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021,
"Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~"

~~*determinan los valores m² de terreno, pasando a convertirse en zonas homogéneas físicas y geoeconómicas (ZHFG).*~~
trámite de revisión de avalúos y reposición, se concluye que el valor que figura en la base catastral para las vigencias 2020 y 2021 está acorde con las características del predio, el sector donde se ubica, y el mercado inmobiliario del sector, entre otros aspectos, y su liquidación se efectuó conforme a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

~~✓ *Ahora, respecto a los procesos catastrales como son la formación, conservación y actualizaciónde la formación catastral revisten una naturaleza administrativa especial que se concreta en una regulación legal propia para los distintos aspectos que requiere su desarrollo. Por lo tanto, frente a laspruebas, resultados y documentación producto del Proceso de Actualización Catastral, se informa que através de la página web www.catastrobogota.gov.co, en el enlace CENSO INMOBILIARIO, encontrará toda la información del proceso por vigencia y la metodología empleada. De igual manera frente almarco técnico puede consultar la Resolución 1008 de 2012 del IGAC.*~~

~~*Si desea consultar los antecedentes y documentos en los que se basó la Unidad Administrativa Especialde Catastro Distrital – UAECD para adelantar los procesos de actualización, puede dirigirse al Centrode Documentación de la UAECD, en donde están a su disposición para la respectiva consulta. No obstante, lo anterior, y si desea obtener copias de estos documentos se sugiere acercarse a la GerenciaComercial y de Atención al Usuario de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.*~~

~~✓ *De otra parte, en su requerimiento expone lo siguiente "El estudio del mercado inmobiliario que llevó a cabo la UAECD, de ninguna manera constituye el único criterio que debe tener en cuenta al calcular el monto del avalúo catastral…", para esto se le informa que el Artículo 8 de la Resolución No. 70/ 2011, modificado por el Artículo 1 de la Resolución 1055 de 2012 también del IGAC, establece 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 determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos (…)*~~
>
> ~~*Parágrafo 2o. El avalúo catastral es el valor asignado a cada predio por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que enningún caso los supere (…)" Subrayado fuera del texto original.*~~

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021,
"Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~"

Así las cosas, recogiendo los aspectos técnicos consignados en los informes rendidos para el trámite de revisión de avalúos y reposición, se concluye que el valor que figura en la base catastral para las vigencias 2020 y 2021 está acorde con las características del predio, el sector donde se ubica, y el mercado inmobiliario del sector, entre otros aspectos, y su liquidación se efectuó conforme a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

~~✓ *En cuanto al incremento del avalúo catastral del inmueble, es importante precisar, que el predioha presentado un cambio en el avalúo catastral producto de los citados procesos catastrales: Actualización y Conservación Catastral. Para el caso del proceso de Actualización Catastral (vigencia 2020), el tope que presentan los incrementos de los avalúos catastrales, son los arrojadospor los estudios económicos del mercado inmobiliario del sector inmediato al predio de interés yno son resultados del incremento del índice de precios al consumidor del año 2019 que fue del 3,31% según lo expresa en su escrito.*~~

~~✓ *Como la valoración se realiza de forma masiva, no todos los predios presentan el mismo comportamiento en incremento o disminución del avalúo, ya que cada predio posee características diferentes en cuanto a áreas, uso, vetustez y características de la construcción.*~~

~~✓ *En su escrito menciona que "…el predio de mi representada no ha sido sujeto de modificaciones, ni mejoras físicas…" información que se confirma al revisar la base de datos catastral, con la cual se observa que el predio ha mantenido el mismo destino económico y áreas de terreno y construcción en los últimos años.*~~

	TERRENO	CONSTRUCCION
Vigencia	Area Terreno	Area Construida
2022	2,243.10	1,001.50
2021	2,243.10	1,001.50
2020	2,243.10	1,001.50
2019	2,243.10	1,001.50

~~✓ *Ahora, con el fin de verificar el valor del avalúo catastral asignado a las vigencias 2020 y 2021del predio objeto de estudio, se realizó un nuevo estudio económico como se observa en el apartado No.5 del presente informe; con el cual, se evidenció que el valor del avalúo catastral no supera el valor demercado, y corresponde con sus condiciones físicas y normativas, por lo tanto, se confirman.*~~

~~✓ *Respecto al avalúo comercial de la I A OSPINA INMOBILIARIA CIA. LTDA con fecha 15 de diciembre de 2020 suministrado como prueba, se hacen los siguientes comentarios:*~~

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021, *"Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~"*

Así las cosas, recogiendo los aspectos técnicos consignados en los informes rendidos para el trámite de revisión de avalúos y reposición, se concluye que el valor que figura en la base catastral para las vigencias 2020 y 2021 está acorde con las características del predio, el sector donde se ubica, y el mercado inmobiliario del sector, entre otros aspectos, y su liquidación se efectuó conforme a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

- *~~En cuanto al método de Comparación o de Mercado, se relaciona la información de 7 ofertas;sin embargo, no se observa la dirección exacta de las mismas que permitan su correcta ubicación para proceder con el respectivo análisis. Por lo anterior, no es posible establecer silas ofertas son comparables con el predio en referencia.~~*
- *~~Al observar las ofertas empleadas (numeral 10.5 OFERTAS), se tiene que las ofertas 5 y 7 presentan una vetustez superior al predio de interés: oferta 5 de 30 años y oferta 7 entre 16 a30 años, por lo que no son comparables con el predio en referencia.~~*
- *~~Por último, al analizar las ofertas empleadas en el informe técnico del avalúo comercial se observa que, el valor final de la liquidación resulta de valores integrales, cuyas ofertas presentan una relación de área de construcción vs área de terreno (C/T) muy alta en relacióncon el predio de análisis, por lo que las ofertas no serían comparables.~~*

~~Memoria de cálculos avalúo comercial de prueba. Fuente: Usuario~~

ITEM	CONTACTO	SITIO	USO	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA M²	INDICE DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	PRECIO OFERTA $	VR. M2	MERCADEO	M² ajustado	EDAD	ACABADOS	FACTOR ÁREAS	DEPENDENCIAS	ZONAS VERDES	Vr. Final M2
																	$COL
1	fincaraiz.com	SANTA ANA ORIENTAL	RESIDENCIAL E-6	649	593	0,91	9 a 15 años	$ 6.000.000.000	$ 10.118.044	92%	$ 9.308.600	1,00	1,00	0,95	1,05	1,10	$ 10.213.863
2	fincaraiz.com	SANTA ANA ORIENTAL	RESIDENCIAL E-6	600	600	1,00	9 a 15 años	$ 4.600.000.000	$ 7.666.667	92%	$ 7.053.333	1,00	1,15	0,95	1,05	1,20	$ 9.709.266
3	fincaraiz.com	SANTA ANA ORIENTAL	RESIDENCIAL E-6	508	677	1,33	9 a 15 años	$ 5.500.000.000	$ 8.124.077	92%	$ 7.474.151	1,00	1,10	0,95	1,05	1,20	$ 9.841.214
4	fincaraiz.com	SANTA ANA ORIENTAL	RESIDENCIAL E-6	650	650	1,00	1 a 8 años	$ 6.500.000.000	$ 10.000.000	92%	$ 9.200.000	0,95	1,00	0,95	1,05	1,10	$ 9.589.965
5	fincaraiz.com	SANTA ANA ORIENTAL	RESIDENCIAL E-6	890	610	0,69	30 años	$ 5.800.000.000	$ 9.508.197	92%	$ 8.747.541	0,90	1,10	0,95	1,05	1,10	$ 9.502.257
6	fincaraiz.com	SANTA ANA ORIENTAL	RESIDENCIAL E-6	450	480	1,07	9 a 15 años	$ 4.600.000.000	$ 9.583.333	92%	$ 8.816.667	1,00	1,00	0,95	1,05	1,10	$ 9.674.088
7	fincaraiz.com	SANTA ANA ORIENTAL	RESIDENCIAL E-6	552	494	0,89	9 a 15 años	$ 3.500.000.000	$ 7.085.020	92%	$ 6.518.219	1,00	1,20	0,95	1,05	1,10	$ 8.582.538
	CASA AVALUADA			2.243,08	1.001,53	0,45	17										
			PROMEDIOS SIMPLES		729			$ 5.214.285.714	$ 8.869.334	92%	$ 8.159.787		Valor Promedio CALIFICADO				$ 9.587.599
									sin calificar		primer ajuste		Desviación estandar				$ 499.374
											26-oct-20		Coeficiente de desviación aceptable				5,21%

Predio de interés

~~NOTA: El recuadro rojo señala la relación Construcción / Terreno.~~

~~Por las consideraciones indicadas anteriormente, no se toma como referente el avalúo comercialque se adjunta como prueba. (...)"~~

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021,
"Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~"

Así las cosas, recogiendo los aspectos técnicos consignados en los informes rendidos para el trámite de revisión de avalúos y reposición, se concluye que el valor que figura en la base catastral para las vigencias 2020 y 2021 está acorde con las características del predio, el sector donde se ubica, y el mercado inmobiliario del sector, entre otros aspectos, y su liquidación se efectuó conforme a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.
Así las cosas, recogiendo los aspectos técnicos consignados en los informes rendidos para el trámite de revisión de avalúos y reposición, se concluye que el valor que figura en la base catastral para las vigencias 2020 y 2021 está acorde con las características del predio, el sector donde se ubica, y el mercado inmobiliario del sector, entre otros aspectos, y su liquidación se efectuó conforme a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

En consecuencia, este despacho encuentra ajustada a derecho la decisión adoptada por la Subgerencia de Información Económica en la resolución objeto de alzada, siendo procedente su confirmación.

En mérito de lo expuesto, el director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Confirmar la decisión contenida Resolución n.º 38716 del 19 de septiembre de 2022, mediante la cual se resolvió el recurso de reposición interpuesto contra la resolución n° 50507 del 10 de noviembre de 2021, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar personalmente el contenido de la presente decisión administrativa al Doctor OSCAR FABIÁN GUTIÉRREZ HERRN, ya identificado. En caso de no ser posible la notificación personal, se procederá a notificar mediante aviso. Lo anterior en los términos establecidos en los artículos 67 a 69 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra ella no procede recurso alguno.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.
Expedida en Bogotá D.C., a los

"Por medio de la cual se decide el recurso de apelación contra la Resolución n.° 50507 de 2021, *"Por la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo catastral~~Por la cual se confirma un avalúo catastral~~"*

HENRY RODRÍGUEZ SOSA
DIRECTOR

Revisó y aprobó aspectos jurídicos: Fernando Suárez Arias – Gerente Jurídico
Revisó aspectos jurídicos: ´Wilson Garay- Abogado Contratista GJ.
Proyectó aspectos jurídicos: Andrea Rodríguez Flórez - Abogada Contratista GJ

Radicación: 2020-924126

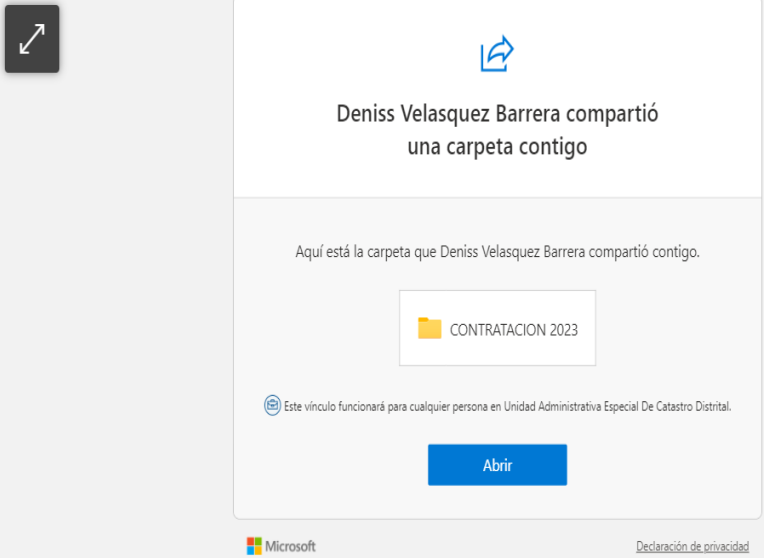
Deniss Velasquez Barrera compartió la carpeta "CONTRATACION 2023" contigo.

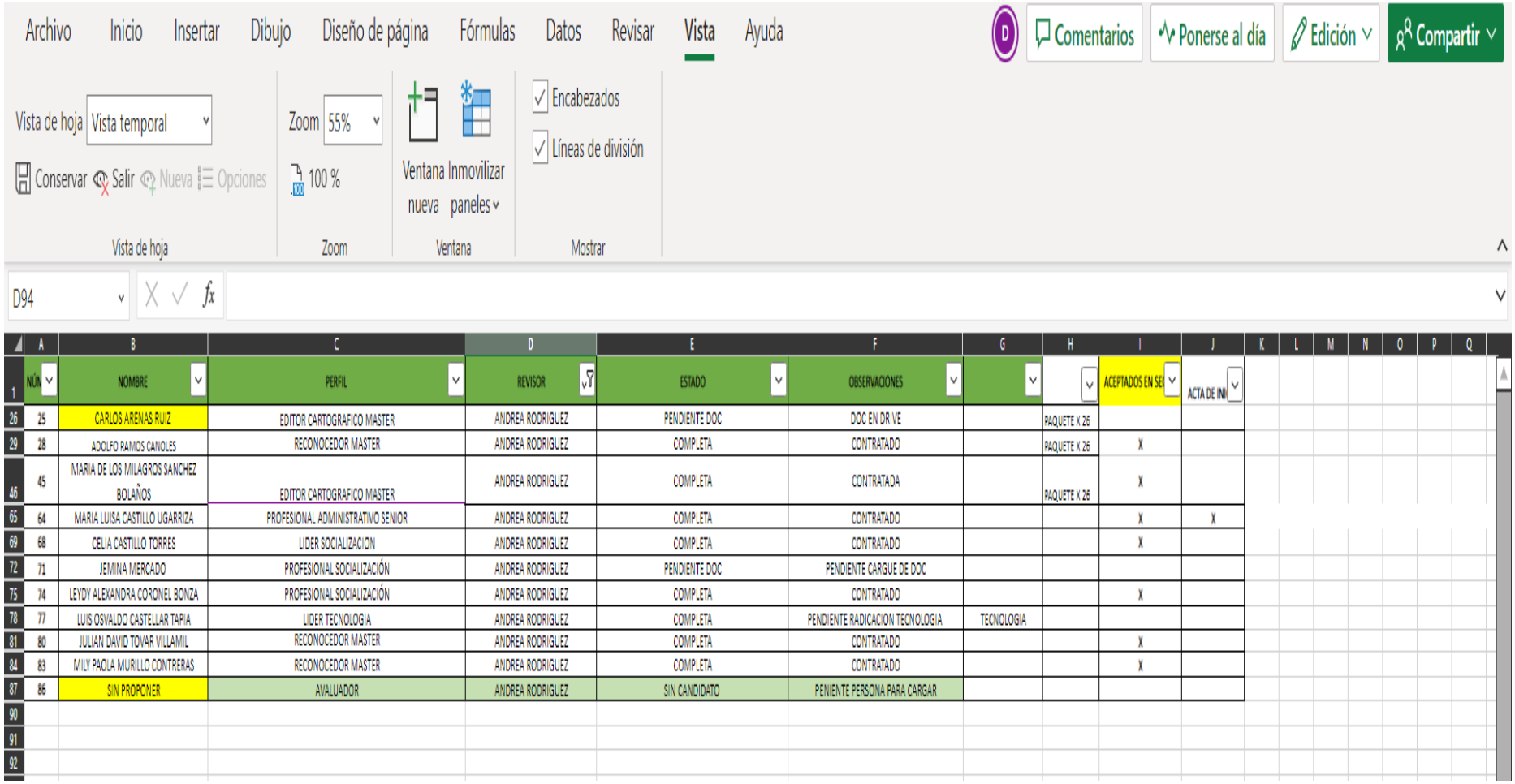
DB

Deniss Velasquez Barrera

Para: Andrea Patricia Rodriguez Florez

Mar 7/02/2023 9:32 AM





	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	NÚM	NOMBRE	PERFIL	REVISOR	ESTADO	OBSERVACIONES			ACEPTADOS EN SE	ACTA DE INI
26	25	CARLOS ARENAS RUIZ	EDITOR CARTOGRAFICO MASTER	ANDREA RODRIGUEZ	PENDIENTE DOC	DOC EN DRIVE		PAQUETE X 26		
29	28	ADOLFO RAMOS CANOLES	RECONOCEDOR MASTER	ANDREA RODRIGUEZ	COMPLETA	CONTRATADO		PAQUETE X 26	X	
46	45	MARIA DE LOS MILAGROS SANCHEZ BOLAÑOS	EDITOR CARTOGRAFICO MASTER	ANDREA RODRIGUEZ	COMPLETA	CONTRATADA		PAQUETE X 26	X	
65	64	MARIA LUISA CASTILLO UGARRIZA	PROFESIONAL ADMINISTRATIVO SENIOR	ANDREA RODRIGUEZ	COMPLETA	CONTRATADO			X	X
69	68	CELIA CASTILLO TORRES	LIDER SOCIALIZACION	ANDREA RODRIGUEZ	COMPLETA	CONTRATADO			X	
72	71	JEMINA MERCADO	PROFESIONAL SOCIALIZACIÓN	ANDREA RODRIGUEZ	PENDIENTE DOC	PENDIENTE CARGUE DE DOC				
75	74	LEYDY ALEXANDRA CORONEL BONZA	PROFESIONAL SOCIALIZACIÓN	ANDREA RODRIGUEZ	COMPLETA	CONTRATADO			X	
78	77	LUIS OSVALDO CASTELLAR TAPIA	LIDER TECNOLOGIA	ANDREA RODRIGUEZ	COMPLETA	PENDIENTE RADICACION TECNOLOGIA	TECNOLOGIA			
81	80	JULIAN DAVID TOVAR VILLAMIL	RECONOCEDOR MASTER	ANDREA RODRIGUEZ	COMPLETA	CONTRATADO			X	
84	83	MILY PAOLA MURILLO CONTRERAS	RECONOCEDOR MASTER	ANDREA RODRIGUEZ	COMPLETA	CONTRATADO			X	
87	86	SIN PROPONER	AVALUADOR	ANDREA RODRIGUEZ	SIN CANDIDATO	PENIENTE PERSONA PARA CARGAR				
90										
91										
92										