



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado N°: 1200OAJ-2023-0000272-EE

No. Caso: 615444

Fecha: 28-09-2023 18:31:19

TRD:

Rad. Padre: 2500DGC-2023-0001522-ER-000

Señora
SORANY ANDREA MARIN MARIN
ALCALDIA MUNICIPIO DEL PEÑOL ANTIOQUIA - ALCALDIA MUNICIPIO DEL PEÑOL
ANTIOQUIA
Alcaldesa Municipal
Carrera 18 n 02-91 plaza de bolivar
Peñol, Colombia
alcaldia@elpenol-antioquia.gov.co

ASUNTO: Solicitud de concepto respecto a los incrementos en los avalúos.

Respetada Alcaldesa.

Esta oficina asesora recibió su solicitud relacionada con:

(...) Dado que, los gestores catastrales son entidades que hayan sido habilitadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) según la reglamentación dispuesta para tal efecto y que la Superintendencia de Notariado y Registro, verifica que los Gestores Catastrales cumplan con la reglamentación expedida por el IGAC en todos y cada uno de los procesos que adelantan, nos permitimos poner a su consideración los temas acá indicados, a efectos que emitan concepto en relación con el trámite de la referencia, acompañen, verifiquen o conceptúen lo que consideren, dado que como Municipio no tenemos la competencia como gestores catastrales. (...)

De acuerdo con lo anterior, emitimos pronunciamiento de conformidad con las funciones establecidas para la Oficina Asesora Jurídica en los numerales 2 y 8 del artículo 12 del Decreto 846 del 29 de julio de 2021 “por el cual se modifica la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC”, previo las siguientes consideraciones:

ALCANCE DE LOS CONCEPTOS JURÍDICOS

Es pertinente señalar que los conceptos emitidos por la Oficina Asesora Jurídica del IGAC, son *orientaciones de carácter general* que no comprenden la solución directa de problemas específicos ni el análisis de actuaciones particulares; en cuanto a su alcance, no son de obligatorio cumplimiento o ejecución, ni tienen el carácter de fuente normativa y sólo pueden ser utilizados para facilitar la interpretación y aplicación de las normas jurídicas vigentes.

CONSIDERACIONES PREVIAS

Para atender de solicitud es necesario establecer las competencias del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” – IGAC - en materia catastral, las cuales de conformidad con la Ley 14 de 1983, Ley 1955 de 2019 y Ley 2294 de 2023, es la entidad reguladora del catastro, es decir, profiere la normatividad técnica que se debe aplicar en los procesos catastrales por parte de los gestores y operadores catastrales y adicionalmente ejecuta los procesos catastrales cuando no es ejercida por otra entidad.

Por lo tanto, el IGAC no tiene competencia para revisar los procesos catastrales adelantados por los diferentes gestores y la función de inspección, vigilancia y control es ejercida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Dejando claro estas competencias, es pertinente mencionar algunas de las normas a aplicar tanto por los respectivos municipios, gestores y usuarios una vez culminen los procesos de actualización catastral.

DE LA NORMATIVIDAD RELACIONADA CON IMPUESTO PREDIAL

En primer lugar, mencionamos la Ley 44 de 1990 en su artículo 6º, la cual establece algunos límites al cobro del impuesto predial y las excepciones a este límite.

Por su parte, la Ley 1995 de 2019 establece unos límites al cobro del impuesto predial y los casos en que le es aplicable; adicionalmente, trae algunas menciones a las revisiones del avalúo catastral.

Estas normas son de cumplimiento por parte de las autoridades municipales en lo relacionado a los límites del impuesto predial cuando le sean aplicables a los predios.

EN CUANTO A LAS REVISIONES DE AVALÚO

Los propietarios por su parte, de conformidad con el artículo 9 de la Ley 14 de 1983, establece el derecho que tiene todo propietario de obtener la revisión del avalúo catastral demostrando que el avalúo catastral asignado no corresponde a las características y condiciones del predio; revisión reglamentada en la Resolución del IGAC 1149 de 2021, petición que es resuelta por el gestor catastral competente en el municipio donde se encuentra ubicado el predio.

Como podemos observar la revisión del avalúo se refiere al valor del predio y no a los incrementos del avalúo catastral ni del impuesto predial y contra la decisión proceden los recursos legales.

Por lo anteriormente expuesto sugerimos un acercamiento entre el municipio con el Gestor Catastral del Departamento de Antioquia, con el fin de que se puedan revisar posibles inconsistencias que haya detectado el municipio y gestionar las revisiones presentadas al avalúo catastral, así como de obtener información sobre el trámite de estas revisiones.

El presente concepto se rinde de conformidad con el alcance dispuesto en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, incorporado por la Ley 1755 de 2015, en virtud del cual los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento, constituyéndose simplemente en un criterio orientador; concepto que se encuentra sujeto a las modificaciones legales y jurisprudenciales que se expidan o acojan dentro del asunto, con posterioridad a la emisión de este.

Atentamente.



ANGELA PATRICIA ZABALA LOPEZ
JEFE DE OFICINA
Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: LUIS CARLOS RAMIREZ ECHAVARRIA - PROFESIONAL ESPECIALIZADO
Elaboró: LUIS CARLOS RAMIREZ ECHAVARRIA - PROFESIONAL ESPECIALIZADO