



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
GOBERNACIÓN

Radicado: S 2020060110716

Fecha: 11/09/2020

Tipo:
RESOLUCIÓN
Destino:



"POR MEDIO DE LA CUAL SE ATIENDE UN RECURSO DE REPOSICIÓN, RESPECTO DE LA FIJACIÓN DEL VALOR PARA EFECTOS COMPENSATORIOS DE PREDIAL POR LEY 56 DE 1981 (MUNICIPIO DE GUATAPÉ)"

EL PROFESIONAL ESPECIALIZADO DE LA GERENCIA DE CATASTRO, en ejercicio de las facultades legales y en especial por las conferidas en la Ley 14 de 1983, el Decreto Reglamentario 3496 de 1983 y el Decreto Departamental 2575 de 2008 y,

CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución S 2020060026950 expedida el 03 de julio de 2020 por la Gerencia de Catastro Departamental, con el pretendido de dar cumplimiento al parágrafo del artículo 4 de la Ley 56 de 1981, procedió a aplicar la fórmula establecida para determinar el valor de que trata esta ley para efectos de Impuestos, Compensaciones y Beneficios que deben ser reconocidos anualmente, por la entidad propietaria de las obras, al Municipio de Guatapé y otros.

Que a través del oficio con R 2020010195629 del 29 de julio de 2020, el señor JUAN SEBASTIÁN PÉREZ FLÓREZ, en calidad de alcalde popular del Municipio de Guatapé, interpone el recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de la antedicha Resolución S2020060026950 expedida el 03 de julio de 2020.

Que los fundamentos de derecho o hechos esgrimidos por la parte recurrente, para proceder luego al planteamiento de peticiones en materia, se refieren a lo dispuesto en el citado artículo 4 de la Ley 56 de 1981, el cual reza:

"La entidad propietaria de las obras reconocerá anualmente a los municipios de que trata el artículo 1º. de esta Ley.

a) Una suma de dinero que compense el impuesto predial que dejen de percibir por los inmuebles adquiridos;

b) El Impuesto Predial que corresponda a los edificios y a las viviendas permanentes de su propiedad, sin incluir las presas, estaciones generadoras u otras obras públicas ni sus equipos.

PARÁGRAFO. *La compensación de que trata el literal a) del presente artículo se calculará aplicando a toda el área adquirida por la entidad propietaria - evaluada por el valor catastral promedio por hectárea rural, en el resto del municipio - una tasa igual al 150% de la que corresponde al Impuesto Predial vigente para todos los predios en el municipio.*

Así mismo, se refiere al artículo 36 del Acuerdo Municipal 013 del año 2020, el cual dispone:

"CAUSACIÓN IMPUESTO PREDIAL COMPENSATORIO: *El Impuesto Predial Compensatorio es un impuesto Instantáneo, se causa el primer día del año gravable, esto es, el 1o de enero del respectivo año. La liquidación del impuesto es anual y su pago deberá realizarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la resolución por medio de la cual se da aplicación a la Ley 56 de 1981 emitida por la dirección de sistemas de información y catastro del Departamento de Antioquia o quien haga sus veces, el pago posterior a dicha fecha causará los intereses de mora previstos en el presente Estatuto". (Sic)*

"....."

También se alude en el escrito de los recursos, al contenido del acto administrativo, Resolución S 2020060026950 del 03 de julio de 2020, emitido para la vigencia fiscal 2020, para el Municipio de Guatapé y otros; trayendo a colación el valor promedio por hectárea de que trata la ley en comento, para su respectiva liquidación del Impuesto Predial Unificado, como se observa en el siguiente cuadro:

Municipio	Área Total Ha	Área Característica Ley 56 Municipio	Área Restante	Avalúo Total	Avalúo Terreno Característica Ley 56	Avalúo Resto de Municipio	Promedio Ha Característica Ley 56.
GUATAPÉ	7.611	3.375	4.236	\$592.421.105.357,90	\$356.967.151.222,99	\$235.453.954.134,91	\$55.588.069,91

Al igual, respecto de la Resolución S 2020060026950 del 03 de julio de 2020, se refiere a la fecha de notificación de la misma el pasado 17 de julio de los corrientes y al artículo tercero alusivo a los recursos y el término de presentación, para indicar que se encuentra dentro del término previsto para presentar éstos.

Una vez concluidos los referidos fundamentos, procede el recurrente a solicitar:

1. Informen el detallado de la Resolución No. S2020060026950 del 03 de julio del año 2020, para el Municipio de Guatapé, así:

El número de Matrículas Inmobiliarias, Número de Escrituras, Fechas de adquisición de los predios, con sus respectivos: avalúos y áreas, que llevaron a la conformación del área total de: 3.375 Ha y al avalúo de total de \$ 356.967.151.222,99 de características de Ley 56 de 1981.

2. Informen el procedimiento que llevó a cabo la Gerencia de Catastro, para determinar como resultado: **\$promedio Ha. Característica Ley 56 (g): de \$55.588.069,91**, ya que; según el calculo efectuado por la Secretaría de Hacienda, el valor correspondiente sería:

\$Avalúo Total (d) ÷ Área Total Ha (a) = \$Promedio Ha. Característica Ley 56.

\$ 592.421.105.357,90 / 7.611 Ha = \$ 77.837.485

Así las cosas, el promedio por hectárea sería de \$ 77.837.485 y no \$55.588.069,91, como se evidencia en la Resolución No. S2020060026950.

3. En la columna de: **Área Total Ha (a)**, no existe una diferencia respecto al sector urbano y/o rural del Municipio de Guatapé, y teniendo en cuenta que, desde la misma Ley deberá existir una diferenciación respecto a "(...)-avaluada por el valor catastral promedio por hectárea rural en el resto del municipio- una tasa igual al 150% de la que corresponde al impuesto predial vigente para todos los predios en el municipio(...)". Así las cosas, no evidenciamos en la Resolución el valor promedio por Hectárea Rural, la cual deberá ser tenida en cuenta por parte del sujeto pasivo del Impuesto, al momento de liquidarlo. (Sic)

Que la Gerencia de Catastro Departamental, frente a estos argumentos expuestos, por parte del Grupo Económico fue emitido informe técnico a través del cual se da respuesta a los mismos, en el siguiente sentido:

"1- Informen el detallado de la Resolución N° S2020060026950 DEL 03 DE JULIO DEL AÑO 2020, Para el Municipio de Guatapé, así:

El número de matrículas inmobiliarias, número de escrituras, fecha adquisición de los predios, con sus respectivos avalúo y áreas, que llevaron a la conformación del área total de: 3.375 ha y el avalúo del total de: \$356.967.151.222,99 de características de Ley 56 de 1981."

Respuesta Grupo Económico: "Se anexa archivo de Excel obtenido de la base de datos de la gerencia de Catastro, de la se obtienen los predios identificados con característica de embalse, con las variables: matrícula inmobiliaria, número de ficha, el área de terreno ley 56 de 1981, valor de terreno Ley 56 de 1981, valor de la construcción Ley 56 de 1981, avalúo de la construcción Ley 56 de 1981. Los datos de número de escritura y fecha de adquisición no se requieren para el cálculo

del avalúo de compensación de Ley 56 de 1981; si es requerido lo pueden consultar con la matrícula inmobiliaria en la ventanilla única de registro, o en la Oficina Virtual de Catastro OVC. Se anexa cuadro de estadísticas departamentales catastrales, con incrementos vigencia 2020 del cual se extrae la cifra del avalúo del sector rural del Municipio de Guatapé que es de \$356.967.151.222,99."

2. Informen el procedimiento que llevo a cabo la Gerencia de Catastro, para determinar como resultado: **\$Promedio Ha. Característica Ley 56:** de \$55.588.069,91; ya que, según el cálculo efectuado por la secretaria de hacienda, el valor correspondiente sería: \$Avalúo total (d)÷ Área total Ha(a) = \$Promedio Ha. Característica Ley 56.

$$\$592.421.105.357,90/7.611\text{Ha} = \$77.837.485.$$

Así las cosas, el promedio por hectárea sería de **\$77.837.485** y no de **\$55.588.069,91** como se evidencia en la resolución S2020060026950.

Respuesta Grupo Económico:

"Se extraen de las estadísticas catastrales departamentales el área rural de terreno de 7.611ha; luego se obtiene el área de los predios marcados en la base de datos catastral con característica de embalse con un área de 3.375 ha; se calcula el área restante del municipio que se obtiene de la resta del área total del municipio para el sector rural menos el área con característica de embalse que da como resultado 4.236ha; luego se obtiene el avalúo total del municipio para el sector rural que se extrae de las estadísticas generales del departamento que equivale a \$592.421.105.357,90; se trae de la base de datos catastral el valúo de los predios marcados con característica de embalse que se de \$356.967.151.222,99; luego se calcula el avalúo del resto del municipio del sector rural el que resulta de la diferencia del avalúo total del terreno del sector rural menos el avalúo del terreno de los predios marcados con característica de embalse que es \$235.453.954.134,91; para finalmente calcular el valor promedio por hectárea con característica de embalse sale de dividir el **avalúo del resto del municipio del sector rural sobre el área restante del municipio del sector rural** que es de \$55.588.069,91.

Se comparan los valores certificados para la compensación de los predios de Ley 56 de 1981 para el año 2019 y la Resolución 26950 expedida en el 2020, no encontrado variaciones significativas como se observa en el siguiente cuadro.

Cuadro comparativo.

LEY 56 AÑO 2020								
Codigo	Municipio	Area Total Ha.(a)	Area Característica Ley 56 Municipio.(b)	Area Restante Ha.(c)	\$Avalúo Total(d)	\$Avalúo Terreno Característica Ley 56 (e)	\$Avalúo Resto Mpio(f)	\$Promedio Ha. Característica Ley 56(g)
321	GUATAPE	7.611	3.375	4.236	\$ 592.421.105.357,90	\$ 356.967.151.222,99	\$ 235.453.954.134,91	\$ 55.588.069,91
LEY 56 AÑO 2019								
Codigo	Municipio	Area Total Ha.(a)	Area Característica Ley 56 Municipio.(b)	Area Restante Ha.(c)	\$Avalúo Total(d)	\$Avalúo Terreno Característica Ley 56 (e)	\$Avalúo Resto Mpio(f)	\$Promedio Ha. Característica Ley 56(g)
321	GUATAPE	7600	3378	4222	\$ 574.752.351.269,40	\$ 346.481.089.725,64	\$ 228.271.261.543,76	\$ 54.067.788,45

"3. En la columna de: **Área total Ha (a)**, no existe una diferencia frente al sector urbano y/o rural del Municipio de Guatapé y teniendo en cuenta que desde la misma ley deberá existir una diferenciación respecto a "(...)- avaluada por el valor catastral promedio por hectárea rural en el resto del Municipio- una tasa igual 150% de la que corresponde al impuesto predial vigente para todos los predios del Municipio (...)" Así las cosas, no evidenciamos en la resolución el valor promedio por hectárea Rural la cual deberá ser tomada en cuenta por parte del sujeto pasivo del impuesto al momento de liquidarlo."

Respuesta Grupo Económico: "Es importante aclarar que el área de 7.611 hectáreas corresponde al área total de las estadísticas del Sector Rural del Municipio de Guatapé y fueron extraídas de las estadísticas Generales del Departamento, en ningún momento se tuvo en cuenta el sector Urbano, para este cálculo, ya que existen estadísticas diferentes para el sector urbano del municipio.

El cálculo del Valor Promedio por Hectárea de \$55.588.069,91, como la Ley lo dice es el promedio por hectárea Rural en el **Resto** del Municipio, que sale de Dividir:

$$\$235.453.954.134,91 \div 4.236 \text{ Ha} = \$55.588.069,91" \text{ (SIC)}$$

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Confirmar el valor promedio por hectárea dado para el Municipio de Guatapé, mediante Resolución S 2020060026950 del 03 de julio de 2020, obtenido de aplicar el procedimiento establecido en el artículo 4 de la Ley 56 de 1981, para efectos de compensación en materia de impuestos, así:

Municipio	Área Total Ha. (a)	Área Característica Ley 56 Municipio. (b)	Área Restante Ha. (c)	\$ Avalúo Total (d)	\$ Avalúo Terreno Característica Ley 56 (e)
GUATAPÉ	7.611	3.375	4.236	\$592.421.105.357,90	\$356.967.151.222,99

\$ Avalúo Resto Municipio (f)	\$ Promedio Ha. Característica Ley 56 (g).
\$235.453.954.134,91	\$ 55.588.069,91

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido de esta resolución al Municipio de Guatapé, a través de su representante legal, en los términos que señalan las normas catastrales, a la dirección CL 31 30 08 y teléfono 8610555.

ARTÍCULO TERCERO: Conceder la APELACIÓN presentada en subsidio, para ser resuelta, en segunda instancia, por el señor Gerente de Catastro.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS FERNANDO GARCÍA ESTUPIÑÁN
Profesional Especializado
Gerencia de catastro Departamental

DmonsalveA