

Título:

**“AUTOMATIZACIÓN DE PROCESOS JURÍDICOS, SECTOR PÚBLICO CON
ÉNFASIS EN GESTIÓN PREDIAL”**

Presentado Por:

VÍCTOR DAVID MARTÍNEZ ANGULO

Asesor:

LUIS CARLOS MARTINEZ MESA

ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
FACULTAD DE DERECHO
MEDELLÍN
2020

Artículo de grado
Medellín

2020

RESUMEN

Este artículo se fundamenta en la necesidad que se observa de una implementación de mecanismos tecnológicos que faciliten la ejecución del proceso catastral y todas sus dimensiones legales. En pocas palabras, sería la implementación de herramientas tecnológicas que reemplacen el hacer humano; los tiempos cambian y se ha logrado dar un mejor uso a la tecnología, entonces no sería mala idea dar funciones a una máquina o artefacto tecnológico para que realice diferentes trabajos en el campo de acción de la adecuación del tema predial.

Al momento de establecer el valor catastral de un bien inmueble entran en juego muchos factores que enjugan una connotación jurídica al momento de darle un valor o reconocimiento económico a un terreno construido.

Todo este trabajo investigativo surgió del trasegar evolutivo que ha tenido la tecnología en el campo de aplicación de cualquier carrera o el qué hacer del hombre, pero a ciencia cierta fue la actualidad del mundo lo que hizo que se materializara este trabajo, junto con la aparición del Covid-19, hace reflejar un panorama que limita la libre locomoción de la humanidad y es donde resaltaría la importancia de tener un artefacto autónomo que desarrolle un mecanismo por sí mismo , con solo digitar una información.

La automatización de procesos jurídicos en temas de la gestión predial se debería sostener de poder digitar unos datos, y que el mecanismo tecnológico aplicado haga la labor: iniciando con la identificación del propietario y finalizando de tener plenamente comprendido la ubicación del bien en mención, y así mismo poder arrojar la parte documental que establece la normatividad y deber ser de la gestión predial. Es decir, la base de datos del sistema debe alimentarse de toda la información que se tenga acerca de predios y propietarios, y luego de eso, diseñar la arquitectura del sistema para poder realizar la gestión requerida, lo cual disminuiría los plazos de esa actividad de forma ostensible con respecto a la manera en que hoy en día se gestiona la actividad predial.

ABSTRACT

This article is based on the observed need for an implementation of technological mechanisms that facilitate the execution of the cadastral process and all its legal dimensions. In short, it would be the implementation of technological tools that replace human doing; times change and it has been possible to make better use of technology, so it would not be a bad idea to give functions to a machine or technological device to carry out different works in the field of action of the adaptation of the property theme.

When establishing the cadastral value of a real estate, many factors come into play that wipe out a legal connotation when giving a value or economic recognition to a constructed land.

All this investigative work arose from the evolutionary transfer that technology has had in the field of application of any career or what to do with man, but for sure it was the current situation in the world that made this work materialize, along with the appearance Covid-19, reflects a panorama that limits the free movement of humanity and is where it would highlight the importance of having an autonomous device that develops a mechanism by itself, just by typing information.

The automation of legal processes in matters of property management should be sustained by being able to enter data, and that the applied technological mechanism does the job: starting with the identification of the owner and ending with having fully understood the location of the property in question, and likewise to be able to throw the documentary part that establishes the regulations and must be of the property management. In other words, the system database must be fed with all the information that is available about properties and owners, and after that, design the system architecture to be able to carry out the required management, which would reduce the deadlines for this activity. Ostensible way with respect to the way in which property activity is managed today.

RESEÑA DEL AUTOR

NOMBRES: VÍCTOR DAVID MARTÍNEZ ANGULO

INSTITUCIÓN: Universidad Pontificia Bolivariana

SEMESTRE: Décimo (10)

CIUDAD: Medellín

PAÍS: COLOMBIA

CORREO: vicmarang@hotmail.com

TELÉFONO: 3017790270

INTRODUCCION

Este artículo partió del haber realizado la práctica profesional corporativa en la Alcaldía de Medellín, en la secretaria de GESTION Y CONTROL TERRITORIAL, directamente en la Subsecretaría de Catastro Municipal entidad que evalúa, tasa y establece el valor catastral de un bien ubicado dentro del Área Metropolitana de Medellín.

Estando ahí surgieron ideas o alternativas de mejoría, que hoy se plasman en este trabajo, teniendo como punto de partida que todo depende del derecho, y en especial del derecho público, en donde la Alcaldía es el contratante y desarrolla su gestión por medio de un vínculo jurídico plasmado en un contrato interadministrativo para la prestación de un servicio, o la realización de una labor u obra. Seguidamente, teniendo como contratista a una persona natural quien por su preparación profesional desarrollará una determinada función que radica en la adjudicación de un contenido económico a un bien inmueble propio de “x” persona.

La aplicación de la gestión predial se detenta principalmente de tener la propiedad de un bien inmueble determinado según un censo catastral, censo catastral que es tomado anualmente por un componente de personas que manualmente se adentran a las calles del municipio, para determinar y dejar documentado el cambio de los bienes inmuebles contemplados en el POT. (Sánchez, 2020)

A lo largo de la práctica, se observó que hay al menos, rasgos de automatización en la gestión predial , pues se manejan programas tecnológicos como satélites (Google Maps), que arrojan información vital para la correcta aplicabilidad de la gestión predial, aun no siendo este programa algo veraz, porque seguidamente toca corroborar lo que se tiene con lo que existe en realidad, pues lastimosamente los programas satelitales de ubicación geostacionaria del plano municipal no se encuentran actualizados, y es ahí donde entra en juego el quehacer del humano, esto es, verificar lo que se tiene en un mapa o en planos , con lo que se tiene en realidad, para luego con una serie de preceptos y evaluaciones, tazar el valor del impuesto predial.

Para comenzar a desentrañar los temas que aquí desarrollaremos es importante tener claridad de unos conceptos, tales como impuesto, impuesto predial, valor catastral, entre otros más que poco a poco desarrollaremos para claridad del artículo.

CLASIFICACIÓN DE IMPUESTO

Impuesto es el tributo, exacción o la cantidad de dinero que se paga al Estado, a la comunidad autónoma y/o al ayuntamiento obligatoriamente. La obligatoriedad de los impuestos está establecida sobre las personas naturales o jurídicas. Estos tienen como propósito contribuir con la hacienda pública, financiar los gastos del Estado y otros entes, así como los servicios públicos.

Entre los servicios públicos, están la construcción de infraestructuras (eléctricas, carreteras, aeropuertos, puertos), prestar los servicios públicos de sanidad, educación, defensa, sistemas de protección social (desempleo, prestaciones por invalidez o accidentes laborales), etc. (Real Academia de la Lengua Española, 2020)

IMPUESTO PREDIAL

Si se es dueño de una propiedad en Colombia es imprescindible conocer y pagar el impuesto predial unificado, un impuesto municipal que se debe cancelar de forma anual. En vista de que los impuestos son una obligación de todo contribuyente, es muy importante tener presente qué es el impuesto predial unificado y cómo se aplica en Colombia. (Rankia, 2019)

¿QUÉ ES EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO?

El impuesto predial unificado (IPU) es un tributo que grava todas las propiedades en Colombia, no solo las casas y apartamentos, también los edificios, lotes, parqueaderos, depósitos, bodegas, almacenes, fábricas, predios financieros, predios no urbanizables, locales de comercio, predios dotacionales y propiedades rurales dedicadas a la agricultura. (Secretaría Distrital de Hacienda, 2020)

El impuesto predial unificado es un impuesto municipal, de manera que cada municipio se encarga de recadar los fondos que provienen de él, y se paga de manera anual. Las tasas de este impuesto varían de acuerdo con tipo de propiedad y al municipio en el que se encuentre la propiedad entre 0,3% y 3,3%. La tarifa es fijada para cada vigencia fiscal por el Consejo Municipal.

Por su parte, la base gravable del impuesto predial unificado es el avalúo catastral asignado por las autoridades catastrales, y se establecen en cada municipio de manera diferencial y progresiva, tomando en cuenta los siguientes aspectos:

- Estratos socioeconómicos
- Uso del suelo (en el sector urbano)
- Antigüedad de la formación o actualización del catastro.

De esta manera, las viviendas populares y las pequeñas propiedades rurales destinadas a la producción agropecuaria son las que pagan el impuesto predial unificado con tarifas mínimas, mientras que las tarifas aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados y a los urbanizados no edificados se les aplican tarifas más altas.

Ahora bien, ¿por qué se le llama “unificado”? Pues bien, en 1990 se fusionan los siguientes impuestos, que llegan a llamarse Impuesto Predial Unificado:

- Impuesto predial
- Impuesto de parques y arborización
- Impuesto de estratificación socioeconómica
- Sobretasa de levantamiento catastral

(Rankia, 2019)

AVALUÓ DE UN BIEN

En el plano de la propiedad privada, se deben diferenciar dos conceptos disímiles que permean la calidad de un bien y es **el de AVALUÓ CATASTRAL** y el de **AVALUÓ COMERCIAL**; en donde el **AVALUÓ COMERCIAL** se presenta como una estimación del valor real de un inmueble, que se determina a partir de múltiples factores; es una investigación completa a partir de la información suministrada por el solicitante para

el avalúo de un bien inmueble, que incluye información de campo, investigaciones de mercado, inspección a la propiedad y un análisis de normas urbanísticas, generalmente con el objetivo de poner a la venta el inmueble en cuestión. Este informe es llevado a cabo por un perito o evaluador profesional. Tenga en cuenta que quien lo asesore en su gestión debe estar acreditado por el Registro Nacional de Avaluadores o la Sociedad colombiana de Avaluadores para evitar ser víctima de una estafa. El resultado de esta investigación permitirá que la transacción comercial se realice en el marco de una relación justa entre oferta y demanda. (Metro Cuadrado, 2020)

Por otro lado, el **AVALÚO CATASTRAL**, también llamado “fiscal”, es una herramienta que utiliza el Gobierno para poder fijar el precio del impuesto predial anual, todo esto determinando el valor de los predios con un análisis estadístico del mercado. Si bien el avalúo comercial también lleva a cabo una investigación del mercado, el avalúo catastral se realiza en forma masiva, por lo que gracias a esta herramienta, se puede conocer la riqueza en términos inmobiliarios del país y facilita la recaudación de los impuestos directos e indirectos de la propiedad.

¿CUÁNDO SE REALIZA UN AVALÚO CATASTRAL Y UNO COMERCIAL?

Es importante destacar los tiempos de vigencia y solicitud para diferenciar la mecánica de ambos tipos de avalúo. Mientras que el avalúo catastral debe realizarse de forma anual, el avalúo comercial sólo se realiza antes de sacar el inmueble a la venta, aunque cuenta con una vigencia de un año debido a los constantes cambios del mercado, un dato importante para aquellos interesados en hacer el avalúo de su bien. Otra diferencia es que el avalúo catastral no determina el precio de venta de un inmueble, sino que es un porcentaje del valor total. (Equipo de redacción OIKOS, 2018)

CRITERIOS MANEJADOS AL TAZAR EL AVALÚO CATASTRAL

Al momento de establecer o tazar el avalúo catastral, entran en juego muchos factores, básicamente es el avalúo del lote, que se determina según la zona geoeconómica donde este ubicado, aunado a el precio a lo que determine el área del lote. Mientras que, el avalúo de la construcción depende del área construida y a calificación según la tabla del

instituto geográfico Agustín Codazzi GIGAG. Comprendiendo la fachada (se determina el tamaño, materiales, puertas, estructura, cubierta, armazón, concreto, bloque, acabados principales, baño y cocina).

CRITERIO FORMULACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

Está conectado totalmente con el avalúo catastral , además del avalúo catastral se tiene en cuenta la destinación del inmueble , dependiendo si es industrial o residencial , se toma una fotografía a la facha , piso , y pared, y además se toma foto a la cocina y baño , eso tiene unos ítems que son unas adiciones o en que se divide el mobiliario si es grande el tamaño , si tiene lujos o no , además con una lienza para determinar el tamaño y se utiliza la aéreo fotografía. Esos datos se le pasan a hacienda quien es la que establece el valor que se cobra pues en ello recae la acción ejecutiva y el debido cobrar, Ellos dependen de la base de datos catastral y esa base debe ser fiel a lo que exista físicamente. (Insituto Geográfico Agustín Codazzi, 2018)

Esos datos deben estar formados en la cartografía que sean verificables en un sistema geográfico, cuando van a hacer un cobro y se debe decir las condiciones del predio.

ORGANIZACIÓN DE CATASTRO

Consultan el Plan de Ordenamiento Territorial para determinar qué predios no son urbanizables, o cuándo un predio está en una zona comercial o residencial, dependiendo del usotipo del inmueble se basa el impuesto predial.

Comuna, barrio, manzana y lote: división para determinar en que zona se encuentra cada predio, es decir el código de ubicación catastral para identificar todos los predios del municipio.

PROCEDER DE TRÁMITES

Se maneja un software de gestión empresarial que se llama SAP, con el que se hace el seguimiento de trámites, contiene datos alfanuméricos; los planos se manejan en visor documental. Mercurio es para manejar correspondencia entre entidades, contratistas y servidores.

PLANTEAMIENTO DE LA ALTERNATIVA

Como se hace alusión anteriormente, este artículo radica en la necesidad que surge de aplicabilidad de mecanismos tecnológicos o de automatización en procesos jurídicos del sector público (administración local) con énfasis en gestión predial, que en el campo práctico, y mirando costos Vs. Beneficios, será mayor la eficiencia y celeridad de los procesos de gestión predial, partiendo de la posibilidad de sistematizar las solicitudes, las evaluaciones o cálculos y donde finalmente el usuario mismo cargue lo necesario para que el sistema refleje el valor final al valor catastral y a la imposición del impuesto predial.

Los pasos serían los siguientes:

1. Cargue de copia o foto del recibo de servicio público más reciente.
2. Cedula de ciudadanía
3. Escritura del inmueble
4. Desenglobe (si lo tiene).
5. Fotografías que sustentaría como prueba documental la solicitud.
6. Diligenciamiento de formulario en línea

Terminado ya los pasos mencionados el mismo sistema podrá arrojar lo solicitado en unos cuantos minutos, en donde estaríamos optimizando tiempo, trabajo y hasta una connotación económica para el municipio pues sería una posibilidad de economizar y muchos aspectos.

CONCLUSIÓN

Como epílogo del trabajo, es menester que quede muy clara la necesidad imperiosa que existe de adaptar las gestiones públicas a los nuevos avances de la tecnología y la sociedad, que si bien, a la realización de la actividad jurídica le es inherente el contacto humano y las interacción entre personas, no es menos cierto tampoco que los nuevos tiempos exigen cambios bastante grandes en las formas, y esto es de trascendental importancia anotar lo ya que evidentemente, lo material, el contenido del derecho no debe mutar, no podemos, en el ánimo desventurado de mejorar las cosas, empeorar las que quizás estén bien, por consiguiente lo que acá se pretende es modificar en un todo la forma en la que se hacen las cosas, sin entrar a valorar lo que de fondo se hace, y manteniendo incólume el contenido de las actuaciones de la administración pública, que si bien es susceptible de planes de mejoramiento, pues el cambio de la forma no implica un cambio material.

Que la capacitación y el cambio de cultura en el ámbito laboral debe ser de un detalle tal, que permita que se abra el debate, primero a implementar cierto tipo de herramientas que desarrollen una manera más eficaz de llevar a cabo la gestión, y en segunda medida, de que realmente se utilicen de una forma que permita visualizar una mejoría procedimental con respecto a los escenarios anteriores a la aparición de la tecnología, es decir, debe haber una muestra fehaciente de mejoría en los procesos que se lleven de la mano de la tecnología.

REFERENCIAS

- Equipo de redacción OIKOS. (6 de junio de 2018). *OIKOS*. Obtenido de <https://www.oikos.com.co/inmobiliaria/noticias-inmobiliaria/avaluos-diferencia-entre-avaluos-comerciales-y-catastrales>
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi*. (22 de febrero de 2018). Obtenido de <https://www.igac.gov.co/es/contenido/que-es-un-avaluo-comercial>
- Metro Cuadrado. (12 de noviembre de 2020). *Metro Cuadrado*. Obtenido de 2019
- Rankia. (9 de septiembre de 2019). *Rankia*. Obtenido de <https://www.rankia.co/blog/dian/4309932-que-impuesto-predial-unificado>
- Real Academia de la Lengua Española. (3 de junio de 2020). *Significados*. Recuperado el 4 de junio de 2020, de <https://www.significados.com/impuesto/>
- Sánchez, C. (7 de febrero de 2020). *Instituto de Estudios Urbanos*. Obtenido de <http://ieu.unal.edu.co/medios/noticias-del-ieu/item/gestion-predial-mas-alla-de-la-compra-de-predios>
- Secretaría Distrital de Hacienda. (31 de Marzo de 2020). *SHD*. Obtenido de <http://www.shd.gov.co/shd/node/28579>