



Alcaldía de Medellín



Medellín, 21/09/2022

SC-2849 de 2022

Señor

MARCO AURELIO DUQUE HOYOS

Dirección: CL 61 N° 46-05

Correo electrónico:

Teléfono: 320 675 01 35 / 317 494 02 41

Medellín (Ant)

Asunto: Respuesta a su radicado 202210302607 de Septiembre 6 de 2022. Información sobre incremento del avalúo catastral.

Cordial saludo,

Con el fin de poder brindar una respuesta de fondo a su petición con radicado 202210302607, en la cual solicita se revise el incremento del avalúo catastral de los predios CL 21 N° 57-22 y CL 21 N° 57-22 (9901), barrio Santafé Comuna 15 (Guayabal), identificados con las matrículas inmobiliarias N° 544586 y 544587 respectivamente, esta Subsecretaría le da respuesta en los siguientes términos:

Mediante la Resolución N° 202150129140 del 12 de agosto de 2021, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se ordenó la apertura de las labores del proceso de actualización de la información catastral de las comunas BUENOS AIRES (09), LA AMERICA (12), GUAYABAL (15), BELEN (16) y del corregimiento SANTA ELENA (90) y a través de la Resolución N° 202150189633 del 31 de diciembre de 2021, se dio clausura a las labores realizadas, con vigencia fiscal a partir del 1 de enero de 2022, la anterior resolución fue expedida en armonía con lo establecido en la Resolución N° 202150187663 del 23 de diciembre de 2021, por medio de la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas, físicas y geoeconómicas, el valor de las edificaciones, los avalúos de los predios con características especiales y se ordena la liquidación de los avalúos de las zonas actualizadas.

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 1149 de 2021, la cual en su artículo 44 reza: *"Metodología para la actualización catastral. El gestor catastral podrá utilizar*



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

métodos directos, indirectos, declarativos y/o colaborativos para la identificación predial de la información física, jurídica y económica, siempre y cuando garantice el cumplimiento de las especificaciones técnicas de los productos catastrales del proceso, establecidos mediante la Resolución 388 de 2020 o en la norma que la modifique, adicione o derogue”

Por lo anterior, es preciso indicar que avalúo catastral se fija teniendo en cuenta los criterios de índole técnico y legal, los primeros corresponden al estudio de las condiciones locales del mercado inmobiliario, vías de acceso, entorno o ubicación del predio, entre otros, respaldados mediante las investigaciones de mercado inmobiliario a través de firmas y agentes especializados; y los segundos, corresponden según lo establece la Ley 14 de 1983, el Decreto 148 de 2020, las Resoluciones 1149 de 2021, 388 y 509 de 2020, expedidas por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” (IGAC) y las Leyes 1450 de 2011, artículo 24; 1753 de 2015, artículos 104 y 105; 1955 de 2019, artículos 79 a 82 y 1995 de 2019, artículo 4°.

Por lo antes mencionado, el avalúo catastral de los predios correspondientes a las comunas BUENOS AIRES (09), LA AMERICA (12), GUAYABAL (15), BELEN (16) y del corregimiento SANTA ELENA (90) fueron debidamente actualizados, lo que significa que el valor reflejado corresponde al incremento producto de la actualización catastral.

Ahora bien, si considera que el valor del avalúo catastral no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o de la mejora, podrá solicitar la revisión del avalúo catastral, trámite que se rige por la Resolución 1149 de 2021, así como del artículo 4° de la Ley 1995 de 2019 y/o la norma que lo modifique, sustituya o complemente, adicionalmente se regula mediante la Resolución 202150090789 de 13/07/2021, “Por la cual se subroga la Resolución No. 2414 de agosto 25 de 2011 “Por medio de la cual se unifican y compilan los requisitos y documentos requeridos para los diferentes trámites de la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín”.

Dicha solicitud deberá formularse en forma escrita, indicando:

- Nombre y apellidos completos del solicitante y/o apoderado con indicación de su documento de identidad y de la dirección donde recibirá correspondencia, podrá agregar el correo electrónico, autorizando su notificación electrónica.
- Objeto de la petición, el cual debe ser claro y preciso en el trámite que requiere realizar.
- Razones en las que fundamenta su petición.
- Relación de los documentos anexos.

Además, deberá acompañarla de alguna prueba que fundamente las variaciones presentadas por cambios físicos, valorización, cambios de uso o mercado inmobiliario. Son medios de prueba, entre otros, los siguientes:

A) Registro fotográfico.





Alcaldía de Medellín

- B) Avalúo comercial
- C) Planos.
- D) Certificaciones de autoridades administrativas.
- E) Aerofotografías.
- F) Escrituras públicas y otros documentos que demuestren los cambios en los predios y la existencia de mejoras o desmejoras de la construcción.

Teniendo en cuenta los medios de prueba anteriormente mencionados, deberá aportar a la petición presentada los que permitan demostrar que el avalúo catastral no corresponde con la realidad física del predio.

Para lo anterior, se le otorga un plazo de treinta (30) días para cumplir con lo solicitado, lo cual se hace de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015. Así, transcurrido el plazo mencionado sin que usted hubiere allegado lo requerido por esta Subsecretaría para la atención de su trámite, se entenderá que ha desistido de la solicitud inicial y se procederá con su archivo, sin perjuicio de que se pueda realizar una solicitud posterior con el lleno de los requisitos indicados.

La documentación se debe radicar en el Centro de Atención a la Ciudadanía, ubicado en el sótano A del Centro Administrativo Municipal, de lunes a viernes en jornada continua de 7:30 a.m. a 5:00 p.m.

Cordialmente,

MONICA MILENA GUERRA BUSTAMANTE
SUBSECRETARIA DE DESPACHO (E)

Proyectó: Carlos Alberto Bedoya Velez
Profesional Universitario, Unidad de Avalúos
Subsecretaría de Catastro
Secretaría de Gestión y Control Territorial



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia

