



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Medellín, 02/11/2022

Señor

JOAQUÍN HELI CASTAÑO GIRALDO

Documento: 8307332

Dirección: Circular 5 # 69 82

Celular: 3017866531

Ciudad: Medellín

Asunto: Solicitud No. 202210365967 del 28 de octubre de 2022.

Cordial saludo,

Revisando el contenido de su comunicación, según la cual solicita las razones y la copia de la resolución por medio de la cual se incrementó el avalúo catastral para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. **398725** ubicado en la **comuna 11 (Laureles)** de esta ciudad, esta Subsecretaría procede a pronunciarse en las líneas que siguen:

El predio objeto de esta solicitud está ubicado en **comuna 11 (Laureles)** por lo que la respuesta sobre el incremento del avalúo catastral para la vigencia 2021 obedece a que la Subsecretaría de Catastro adelantó el **proceso de actualización catastral permanente**. El fundamento normativo de esta actualización se encuentra en la Resolución **202050082822** de diciembre 28 de 2020, por medio de la cual se clausuran las labores de la actualización catastral permanente para la vigencia 2021, se ordena la renovación de la inscripción catastral de las comunas laureles (11) y el poblado (14) y sus respectivos predios, se determina la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y se establece el inicio del proceso de conservación para éstas comunas. Esta Resolución fue publicada en la Gaceta Oficial N° 4796 del 28 de diciembre de 2020. Pág. 4, la cual se encuentra anexa a este comunicado.

Según la normativa catastral, el proceso de Actualización Catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario (Artículo 97 de la Resolución No. 0070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Agustín Codazzi modificado por el artículo 7 de la Resolución No. 1055 de 2012 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi).

Por su parte, el **Decreto 148 de 2020** en su Artículo 2.2.2.2.4 considera que la actualización permanente es uno de los procedimientos del enfoque multipropósito y se refiere a dicho procedimiento en su Artículo 2.2.2.2.10 del siguiente modo:

“Actualización permanente. Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral”.

En la gran mayoría de los predios actualizados, el mayor valor de sus avalúos se debió a las investigaciones de las condiciones locales del mercado inmobiliario que determinaron incrementarlos con el fin de estar en armonía con el parágrafo del artículo 24 de la **Ley 1450 de 2011** que textualmente establece una obligación legal que debemos cumplir las Autoridades Catastrales a saber:

PARÁGRAFO. *El avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial.*

Lo anterior en concordancia con lo establecido en Decreto 148 de 2020, Artículo 2.2.2.1.1, que establece que el avalúo catastral, es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

Significando con ello que no necesariamente debió presentarse alguna mejora o cambio en el aspecto físico de su predio para que fuera objeto del proceso de actualización catastral.

Y por ser un proceso masivo, no se requiere la visita o reconocimiento predial de todos y cada uno de los predios, ya que la metodología trazada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, permite recoger muestras o puntos de investigación a partir de Zonas Homogéneas Geoeconómicas – ZHG.



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Al respecto, el **Decreto Reglamentario N° 148 de 2020**, en su artículo 2.2.2.2 cuando se refiere a la gestión de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito, establece con relación al proceso de actualización lo que sigue:

b) Proceso de actualización catastral. Conjunto de actividades a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles. (Subrayado propio).

No obstante a lo anterior, si considera que el avalúo del inmueble no está ajustado a las condiciones físicas y del mercado inmobiliario del inmueble, para una solicitud de revisión del avalúo, deberá tener en cuenta que cuando un propietario o poseedor de un predio inscrito en el Catastro considera que su avalúo catastral **no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o de la mejora**, deberá adjuntar las pruebas que así lo demuestren.

Lo anterior con fundamento en la **Resolución 1149 de 2021**, expedida por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” – IGAC, en cuyos artículos 33 a 35 se regula el tema de la **revisión de los avalúos catastrales**. Para su ilustración, se transcriben los artículos que debe tener en cuenta todo usuario al momento de elevar su solicitud por escrito:

Artículo 33. Revisión del avalúo. El propietario, poseedor u ocupante podrá presentar la correspondiente solicitud de revisión del avalúo de su predio, a partir del día siguiente al de la fecha de la resolución mediante la cual se inscribe el predio o del acto que haya modificado el avalúo en el catastro.

La solicitud de revisión del avalúo deberá acompañarse de las pruebas establecidas en la normatividad vigente y que fundamenten las variaciones presentadas por cambios físicos, valorización, cambios de uso o mercado inmobiliario, tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

comerciales, escrituras públicas u otros documentos que demuestren cambios físicos, valorización, o cambios de uso en el predio.

El término de la revisión del avalúo catastral y los recursos que proceden se regirán por lo dispuesto en la Ley 1995 de 2019 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.

Artículo 34. Forma de la petición de revisión. Los propietarios, poseedores y las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán pedir por escrito ante el gestor catastral, directamente o por conducto de sus apoderados o representantes legales, la revisión del avalúo catastral con las pruebas de que el mismo no se ajusta al mercado inmobiliario.

En la petición de revisión del avalúo, el solicitante debe indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición y las pruebas deben corresponder a las vigencias solicitadas hasta la última actualización catastral.

Artículo 35. Avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión. Los avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión, tendrán la vigencia fiscal que se indique en la providencia en firme, correspondientes a las vigencias objeto de la solicitud.

En concordancia con lo establecido en el artículo 4 de la **Ley 1995 de 2019**, el cual establece lo siguiente:

ARTÍCULO 4°. Revisión de los avalúos catastrales. Los propietarios poseedores o las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán presentar para efectos catastrales, en cualquier momento, solicitud de revisión catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen ' su solicitud. La autoridad catastral deberá resolver dicha solicitud dentro de los tres (03) meses siguientes a la radicación.



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Parágrafo 1°. La revisión del avalúo no modificará los calendarios tributarios municipales ni distritales y entrará en vigencia 1° de enero del año siguiente en que quedó en firme el acto administrativo que ordenó su anotación.

Parágrafo 2°. Los contribuyentes podrán solicitar la devolución o compensación de los saldos a favor originados en pagos en exceso o de lo no debido, dentro de los cinco (05) años siguientes al vencimiento del plazo a pagar o al momento de su pago.

Así las cosas, se tiene que el propietario o poseedor de bienes raíces en el territorio nacional está llamado a probar a la Autoridad Catastral que el avalúo catastral de su predio no se ajusta a las características y condiciones del mismo.

Todas las normas citadas en precedencia puede consultarlas a través de la página WEB de la Alcaldía de Medellín, particularmente en **ASTREA Biblioteca Jurídica Virtual** (www.medellin.gov.co/normograma/docs/), que es la compilación de normativa, jurisprudencia y doctrina del Municipio de *Medellín*.

Por lo expuesto, no es procedente para la Subsecretaría de Catastro cumplir con su pretensión de revisión del avalúo catastral, no obstante puede requerir nuevamente la revisión del avalúo catastral con el lleno de los requisitos establecidos en la normativa citada. De igual manera esperamos haberle podido absolver la inquietud planteada en su solicitud.

Cordialmente,

ROGER ALEJANDRO JIMENEZ FERNANDEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO (E)

Elaboró: Claudia Marcela Cataño
Técnico Administrativo

Revisó: Oscar Julián Blandón
Técnico Administrativo

Aprobó: Claudia María Echavarría
Líder Actualización Catastral



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Subsecretaría de Catastro	Subsecretaría de Catastro	Subsecretaría de Catastro
---------------------------	---------------------------	---------------------------

Secretaría de Gestión y Control Territorial

ME
DE
LLÍN