Alcaldía de Medellín

202230251337

Medellín, 10/06/2022

Oficio SC – 1574 de 2022

Señor
MARIO PÉREZ CUARTAS
Documento: 542848
Dirección: CL 32BB # 76 - 106 BELEN PARQUE
Teléfono: 5023020
Ciudad: Medellín

Asunto: Solicitud No. 202210191490 del 02 de junio de 2022.

Cordial saludo,

Revisando el contenido de su comunicación, según la cual solicita revisión del avalúo catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. **49311** ubicado en la **comuna 16 (Belén)** de esta ciudad, esta Subsecretaría procede a pronunciarse en las líneas que siguen:

El predio objeto de esta solicitud está ubicado en la **comuna 16 (Belén)** por lo que la respuesta sobre el incremento del avalúo catastral para la vigencia 2022 obedece a que la Subsecretaría de Catastro adelantó el **procedimiento de actualización catastral permanente**. El fundamento normativo de esta actualización se encuentra en la Resolución **202150189633** de diciembre 31 de 2021, por medio de la cual se clausuran las labores de la actualización Catastral permanente para la vigencia 2022, se ordena la Renovación de la inscripción catastral de los predios ubicados en las comunas de Buenos Aires (09), La América (12), Guayabal (15), Belén (16) y en el corregimiento de Santa Elena (90) del Municipio de Medellín, se determina la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y se establece el inicio del Procedimiento de Conservación para estas comunas y corregimiento. Esta Resolución fue publicada en la Gaceta Oficial N° 4913 del 31 de diciembre de 2021. Pág. 2.

Según la normativa catastral, el procedimiento 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 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 procedimientos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial.*

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

Y por ser un procedimiento 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.

Al respecto, el **Decreto Reglamentario N° 148 de 2020**, en su artículo 2.2.2.2.2 cuando se refiere a la gestión de los procedimientos de formación, actualización, conservación y difusión catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito, establece con relación al procedimiento de actualización lo que sigue:

> **b) Procedimiento 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 insiste 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 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.

Lo anterior, 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.

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 (O5) 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 cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa citada.

Cordialmente,

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Oficio SC -**1574** DE **2022**

Elaboró: Andrea Osorio Cardona Profesional Universitario - Abogada Subsecretaría de Catastro	Revisó: Claudia Marcela Cataño Técnico Administrativo Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Claudia María Echavarría Líder Actualización Catastral Subsecretaría de Catastro

Alcaldía de Medellín

Secretaría de Gestión y Control Territorial