Alcaldía de Medellín

202230215059

Medellín, 20/05/2022

Oficio SC – 1229 de 2022

Señora
MARÍA ALICIA GAMBOA GRAJALES
Documento: 32472626
Dirección: CR 69B # 32-15 (201)
Celular: 3104630315
Ciudad: Medellín

Asunto: Solicitud No. 202210148948 del 28 de abril de 2022.

Cordial saludo,

En atención la petición elevada por usted ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se le informa que de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la **Ley 1437 de 2011** Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por ser de competencia de la Subsecretaría de Catastro, se dio traslado de su solicitud a esta Subsecretaría, del radicado 2022ER0037242.

Revisando el contenido de su comunicación, según la cual solicita *"revisión del avalúo de mi propiedad ubicada en la **cra. 69B nro. 32-15.** Igualmente, me sea entregada copia de la documentación que les sirvió de fundamento técnico y legal para incrementar el avalúo de forma desproporcional"*, la Subsecretaría de Catastro procede a pronunciarse en las líneas que siguen:

El predio identificado con matrícula inmobiliaria No. **163028**, 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. <u>En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles</u>. (Subrayado propio).

En el escrito contentivo de su solicitud requiere *"sea entregado copia del antes y después del uso <u>tipo</u> puntaje zona Geoeconómica con el cual tuvieron fundamento legal para establecer ese avalúo ya que la propiedad sigue en el mismo sitio."*, para lo cual es importante precisar que como se mencionó en las líneas anteriores, el incremento en el avalúo catastral, del predio objeto de la solicitud, es producto

del procedimiento de actualización catastral permanente; además se aclara que, de acuerdo a lo verificado en la Base de Datos Catastral, antes que se expidiera la Resolución No. **202150189633** de diciembre 31 de 2021, por medio de la cual se clausuran las labores de la actualización Catastral permanente para la vigencia 2022, la Subsecretaría de Catastro expidió el Acto Administrativo No. **202150052492** de junio 08 de 2021, consecutivo interno No. **1527** de 2021, en respuesta a la petición No. **01201900608381** presentada por la señora MARÍA ALICIA GAMBOA GRAJALES, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.472.626, mediante la cual solicita el cargue de la matrícula inmobiliaria No. 163031; como consecuencia del mencionado Acto Administrativo se modificó la inscripción catastral de los predios identificados con matrículas inmobiliarias No. **162691** y **163028** y se incorporó el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. **163031.**

El predio identificado con matrícula inmobiliaria No. **163028**, antes de culminar el procedimiento de actualización catastral, figuraba inscrito en la base de datos catastral con la siguiente información:

MATRÍCULA	163028
DIRECCIÓN	CR 69B # 32-15 (201)
CÓDIGO DE UBICACIÓN	1602022-0023
ZONA GEOECONÓMICA	510
DESENGLOBE	42,79%
ÁREA DE LOTE	242 m^2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	356 m^2
ÁREA COMÚN	31 m^2
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	155 m^2
OTRAS ÁREAS	19 m^2
USO-TIPO-PUNTAJE	01-30-65 (residencial)

Actualmente, el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. **163028**, figura inscrito en la base de datos catastral con la siguiente información:

MATRÍCULA	163028
DIRECCIÓN	CR 69B # 32-15 (201)
CÓDIGO DE UBICACIÓN	1602022-0023
ZONA GEOECONÓMICA	**839**
DESENGLOBE	42,79%
ÁREA DE LOTE	242 m^2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	356 m^2
ÁREA COMÚN	31 m^2
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	155 m^2
OTRAS ÁREAS	19 m^2

USO-TIPO-PUNTAJE	01-30-65 (residencial)

Conforme a lo anterior, se evidencia que las condiciones físicas del predio no fueron modificadas mediante el procedimiento de actualización catastral permanente, sin embargo la Subsecretaría de Catastro determino y ajusto las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas (ZHF Y ZHG) al igual que los valores de construcción, de los inmuebles 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, incluidos en el proceso de Actualización Permanente de la información catastral.

La Resolución No. **202150189633** de diciembre 31 de 2021, fundamento del procedimiento de actualización catastral permanente se envía en archivo anexo a esta comunicación.

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 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.

En cuando a la inquietud planteada respecto al Impuesto Predial Unificado, se le indica que el Impuesto Predial Unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces ubicados dentro del Municipio de Medellín, motivo por el cual, este se fija de acuerdo al predio. En cuanto a la normativa que se aplica para establecer el Impuesto Predial Unificado, si bien es competencia de la Secretaría de Hacienda pronunciarse sobre la misma, se le informa que en el **Acuerdo 0023 de 2020** expedido por el concejo de Medellín, se encuentran los criterios para establecer las tarifas del Impuesto Predial Unificado, además en su artículo 1 Parágrafo 6 estableció lo siguiente:

PARÁGRAFO 6°. *Para los predios que hayan sido objeto de actualización catastral general o permanente de conformidad con el Decreto 148 de 2020, independientemente del valor del avalúo catastral obtenido siguiendo los procedimientos catastrales, el incremento del impuesto predial unificado, para la primera vigencia en que se aplique dicho valor, será el mayor*

entre la meta de inflación de largo plazo y el 3.5% calculado con respecto al valor pagado por dicho tributo en el año anterior. Para las vigencias posteriores se aplicarán los límites establecidos en la Ley 1995 de 2019.

Esta limitación no será aplicable para las exclusiones contenidas en el Parágrafo del artículo 2° de la Ley 1995 de 2019."

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 la petición de revisión del avalúo catastral, sin embargo, esperamos haber podido absolver las demás peticiones.

Cordialmente,

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Oficio SC -**1229** 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

Secretaría de Gestión y Control Territorial

Con copia a:
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Correo electrónico: correspondencia@minvivienda.gov.co