



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**



Medellín, 08/11/2022

Señor  
JUAN DE JESÚS LOAIZA PALACIO  
Dirección: CR 30 # 44-14; CR 30 # 44-12.  
Teléfono: No registra  
Correo: No registra

**Asunto:** Respuesta a solicitud 202210350298 de 14 de octubre de 2022

Respetado señor,

Dándole respuesta a su solicitud con el radicado del asunto nos permitimos comunicarle lo siguiente:

El día 18 de mayo de 2022 se expidieron, por parte de esta Subsecretaría de Catastro, las Resoluciones N° 202250053649 y 202250053650 de 18 de mayo de 2022, en las cuales se rectificaba el avalúo de los predios con matrículas inmobiliarias 494892 y 494893, para la vigencia fiscal 2022, a partir del primero de enero de 2022, según los fundamentos legales que se aducen en dicho acto administrativo.

Los predios identificados con matrículas inmobiliarias No. 494892 y 494893, objeto de esta solicitud están ubicados en la **comuna 9 (Bueno aires)** por lo que la respuesta sobre el incremento del avalúo catastral para la vigencia 2022 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 **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





**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

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 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 del decreto 148).

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 párrafo 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.*

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



[www.medellin.gov.co](http://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



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 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 procesos 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) “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)”.*

Posterior a la clausura del Proceso de Actualización Catastral, la Subsecretaría de Catastro con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación de los procesos en la ejecución de la Actualización Catastral, y adelantó oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos de los aspectos físicos y/o jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados, y encontró



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

que el avalúo catastral de los predios identificados con matrículas inmobiliarias No. **494893** y **494893**, no se actualizó con el valor calculado con el modelo econométrico aprobado en la Resolución N° 202150187663 del 23 de diciembre de 2021 para la vigencia fiscal 2022, producto de un error al momento del cargue de la información en la base de datos catastral, situación que generó un valor inferior en el avalúo catastral del inmueble; como consecuencia de lo anterior mediante las Resoluciones No. **202250053649** y **202250063650**, se rectificó la inscripción catastral de los predios en mención, respecto al avalúo catastral para la vigencia fiscal **2022**.

Conforme lo anterior, es necesario aclarar que el impuesto predial es un tributo de carácter municipal, que recae sobre las propiedades urbanas o rurales, ubicadas en las respectivas jurisdicciones municipales. Y el avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario.

El avalúo catastral es la base gravable para calcular el valor del Impuesto Predial Unificado. Es el principal insumo para posteriormente aplicarle las tarifas fijadas por el Concejo Municipal y terminar liquidando el monto o valor a pagar por concepto de Impuesto Predial Unificado. En conclusión en la medida que se actualicen las condiciones de su propiedad esto hace que el Impuesto Predial varíe. Como consecuencia, el incremento en el Impuesto Predial Unificado para los predios objeto de la solicitud, obedece al incremento en el avalúo catastral, producto del proceso de actualización catastral realizado.

En cuanto a la normativa que se aplica para establecer el Impuesto Predial Unificado, se le informa que es competencia de la Secretaría de Hacienda pronunciarse sobre la aplicación de la misma, en el Impuesto Predial Unificado de su propiedad.

Ahora en cuanto a los límites establecidos para el incremento en el avalúo catastral, se precisa que en el proceso de **Conservación Catastral** los avalúos catastrales se incrementan o reajustan conforme lo ordene el **Gobierno Nacional** mediante Decreto que expide en el mes de diciembre de cada año, oído previamente el concepto del CONPES. El **Decreto 1891** del 30 de diciembre de 2021, en el artículo 1 establece los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2022:



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

**Artículo 1.** “Sustitución del Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015. *Sustitúyase el Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, el cual quedará así:*

**"CAPÍTULO 1  
PORCENTAJES DE INCREMENTO DE LOS AVALÚOS  
CATASTRALES PARA LA VIGENCIA 2022**

**Artículo 2.2.10.1.1. Reajuste de avalúos catastrales para predios urbanos.** *Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y formados con vigencia de 1° de enero de 2021 y anteriores, se reajustarán a partir del 1° de enero de 2022 en tres por ciento (3%).*

**Artículo 2.2.10.1.2. Reajuste de avalúos catastrales para predios rurales.** *Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y formados con vigencia de 1° de enero de 2021 y anteriores, se reajustarán a partir del 1° de enero de 2022 en tres por ciento (3%).*

**Artículo 2.2.10.1.3. No reajuste de avalúos catastrales para predios formados o actualizados durante 2021.** *Los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2021 no serán objeto de reajuste. Los avalúos catastrales de los predios de que trata este artículo entrarán en vigencia a partir del 1° de enero de 2022 en los municipios o zonas donde se hubieren realizado”.*

Lo anterior en concordancia con lo establecido en el artículo 32 de la **Resolución 1149 de 2021**, que reza:

**Artículo 32. “Reajuste anual de los avalúos catastrales.** *Los gestores catastrales reajustarán los avalúos catastrales anualmente a partir del 1° de enero de cada año, de conformidad con lo establecido en el artículo 6° de la Ley 14 de 1983 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.*

*Los catastros descentralizados reajustarán los avalúos catastrales, de conformidad con lo ordenado en el artículo 190*





**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

*de la Ley 1607 de 2012 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.*

*El reajuste no se aplicará a aquellos predios cuyo avalúo haya sido formado o actualizado catastralmente para la vigencia objeto del reajuste”.*

Conforme a la normativa citada, los predios identificados con matrículas inmobiliarias No. **494892** y **494893**, no serán objeto de reajuste, por cuanto el incremento en el avalúo catastral para la vigencia fiscal de 2022 es producto del **procedimiento de actualización catastral permanente**.

En cuanto a la inquietud sobre el avalúo catastral de los predios en mención, se verificará si es procedente adelantar su solicitud como una petición de revocación directa de los actos administrativos mencionados: Resoluciones N° 202250053649 y 202250053650 de 18 de mayo de 2022.

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/](http://www.medellin.gov.co/normograma/docs/)), que es la compilación de normativa, jurisprudencia y doctrina del Municipio de *Medellín*.

Con esta comunicación se le da respuesta a su petición de información sobre el motivo de su inquietud. Para la administración es de sumo interés mantener una comunicación fluida con todos los administrados para atender sus requerimientos.

Cordialmente,

**ROGER ALEJANDRO JIMENEZ FERNANDEZ**  
**SUBSECRETARIO DE DESPACHO (E)**

Elaboró: Julio Enrique Gómez Agudelo Abogado-Contratista IUCMA	Revisó: Isabela María Restrepo Hernández Cargo: Profesional Universitario Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Heart Antonio Grisales Centeno Cargo: Líder de Programa Unidad de Apoyo a la Gestión Jurídica Subsecretaría de Catastro
---	--	--



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

--	--	--

Secretaría de Gestión y Control Territorial

ME  
DE  
LLÍN