Alcaldía de Medellín

Medellín, 7 de Enero de 2020 202030003698

SC –002

Señora
MARÍA PATRICIA ALVAREZ POSADA
Cl 31E 101-30
Belén Aguas Frías
Teléfono: 2560886
Medellín

Asunto: Respuesta radicado 1201900609936 del 20 de diciembre de 2019

Revisando el contenido de su comunicación, según la cual solicita la revisión del avalúo catastral del predio con matrícula **96008110,** ubicado en la Cl 31E 101-30 de esta ciudad, sobre el particular este Despacho procede a pronunciarse en las líneas que siguen:

Los criterios para la fijación del avalúo son de índole técnico y legal, los primeros corresponden al estudio del terreno, las condiciones locales del mercado inmobiliario, el estado de conservación, los acabados, área construida, área de lote, área privadas, vías de acceso, entorno o ubicación del predio, años de construido, destinación económica, entre otros, respaldados mediante las investigaciones de mercado inmobiliario a través de firmas y agentes especializados; y entre los segundos, cabe citar la Ley 14 de 1983, el Decreto 3496 de 1983, la norma rectora catastral como lo es la Resolución 070 de 2011 y la Resolución 1055 de 2012, ambas emanadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y Ley 1450 de 2011 artículo 24.

Por otro lado, 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 no es capricho, ni la inversión de la carga de la prueba es arbitraria, ya que al respecto existe normatividad especial que prima sobre cualquier otra, la cual se encuentra contenida en la Resolución 70 de 2011 expedida por el Instituto

Alcaldía de Medellín

Geográfico "Agustín Codazzi" – IGAC, en cuyos artículos 133 a 140 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 133. ***Revisión del avalúo.*** El propietario o poseedor podrá obtener la revisión del avalúo ante la autoridad catastral correspondiente, cuando demuestre que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o de la mejora.

El propietario o poseedor podrá presentar la correspondiente solicitud de revisión del avalúo de su predio o mejora según corresponda, a partir del día siguiente al de la fecha de la resolución mediante la cual se inscribe el predio o la mejora en el Catastro, acompañándola de las pruebas que la justifiquen.

Parágrafo. Las características y condiciones del predio se refieren a: límites, tamaño, uso, clase y número de construcciones, ubicación, vías de acceso, clases de terreno y naturaleza de la construcción, condiciones locales del mercado inmobiliario y demás informaciones pertinentes.

Artículo 134. ***Forma de la petición de revisión.*** Los propietarios o poseedores podrán pedir por escrito, ante la respectiva autoridad catastral, bien 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 a las características y condiciones del predio y/o de la mejora.

Parágrafo: 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.

Artículo 135. ***Naturaleza de las pruebas.*** La petición de revisión podrá apoyarse en pruebas que demuestren que el avalúo catastral no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o de la mejora, conforme a lo previsto en el Parágrafo del artículo 133 de esta resolución.

Parágrafo. En las peticiones de revisión de avalúo que se adelanten ante las autoridades catastrales, el propietario o poseedor podrá presentar documentos tales como: planos,

> certificaciones de autoridades administrativas, aerofotografías, escrituras públicas y otros documentos que demuestren los cambios en los predios y la existencia de mejoras o desmejoras de la construcción.

Para las Autoridades Catastrales es claro que si luego de planear y ejecutar complejos y arduos procesos de Conservación y Actualización Catastrales para mantener actualizados sus respectivos Catastros, de acuerdo a toda una metodología que la misma Ley establece, y algún usuario acude en ejercicio de sus derechos con el fin de cuestionar el aspecto económico del Catastro (integrado por el avalúo catastral), debe saber que aparejado al ejercicio de ese derecho, tiene correlativamente el **DEBER JURÍDICO** de probar el por qué cuestiona el avalúo y no simplemente limitarse a expresar que "está muy alto" o "que subió mucho", ya que esa sola afirmación no demuestra nada. Además de que la Autoridad Catastral ya hizo la tarea de fijar unos avalúos de manera técnica y responsable.

Se olvida que el artículo 95 de la Constitución Política de Colombia establece Deberes.

La primera parte de dicho canon constitucional claramente establece:

> ARTICULO 95. ... El ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en esta Constitución implica responsabilidades.
> Toda persona está obligada a cumplir la Constitución y las leyes.

Siendo ello así, se tiene que cualquier persona propietaria o poseedora de bienes raíces en el territorio nacional ***debe*** demostrarle a la Autoridad Catastral, con fundamento en el artículo 9° de la Ley 14 de 1983, norma incorporada en el Decreto Nacional 1333 de 1986, artículo 179, que el avalúo catastral del predio de su propiedad no se ajusta a sus características y condiciones (concordar, además, el artículo 133 y siguientes de la Resolución 070 de 2011 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC). Esa norma legal invirtió la carga de la prueba.

Alcaldía de Medellín

Realizado el análisis de la información que tenemos consignada en nuestra base de datos y su cotejo con las condiciones locales del mercado inmobiliario, podemos concluir que el avalúo catastral del inmueble con matrícula inmobiliaria **96008110 se encuentra correcto**, considerando las condiciones y características de los mismos y el sector donde se halla ubicado; por consiguiente, **el Avalúo Catastral habrá de conservarse**.

Cordialmente,

IVÁN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
Subsecretario de Catastro
Secretaría de Gestión y Control Territorial

Elaboró: Luz Amparo García García Cargo: Profesional Universitario Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Jaime Alberto Berrio Marín Cargo:Líder de Programa de la Unidad de Conservación Subsecretaría de Catastro