Alcaldía de Medellín

Medellín, enero 13 de 2020

SC – 027 RDO 202030009116

Señora
LIBIA IRENE AGUDELO GUTIERREZ
Calle 57B # 16D - 86 Int.107
Celular: 310 361 84 21
Barrio Llanaditas
Medellín Ant.

Asunto: Radicado N° 1202000611070 de enero 9 de 2020

Cordial saludo. Con la presente se le da respuesta sobre la revisión del avalúo catastral del inmueble identificado con la matrícula **700009738** ubicado en la Calle 57B # 16D - 86 Int.107 Llanaditas – Medellín.

Revisada la información que se tiene consignada en la base de datos de la Subsecretaría de Catastro se concluye que el avalúo catastral de su predio está ajustado a los criterios establecidos para la fijación de los mismos, lo cuales 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 ya que al respecto existe *normatividad especial*, la cual se encuentra contenida en la Resolución 70 de 2011 expedida por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" – IGAC, en cuyos artículos 133 a 140 se regula el tema de la **revisión de los avalúos catastrales.** Para su lustración, 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.*

Alcaldía de Medellín

Para las Autoridades Catastrales el 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.

Ahora bien, si lo que requiere es que le verifiquen si el valor del avalúo esta por fuera del rango para la liquidación del impuesto predial, deberá dirigirse a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda quien es la entidad competente para este asunto

Cordialmente,

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

Elaboró: Inés Cecilia Franco Uribe Cargo: Profesional Universitario Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Jaime Alberto Berrio Marín Cargo: Líder de Programa Conservación Subsecretaría de Catastro

Secretaria de Gestión y Control Territorial