Alcaldía de Medellín

202130546926

Medellín, 06/12/2021

SC 3038 de 2021

Baic Puerto
10/12/21

Señor
GUILLERMO LEON CADAVID JARAMILLO
Dirección: CR 46A Nº 33 SUR-46 Apto 301
Correo: timoteo113@hotmail.com
Teléfono: 302 55 95 / 316 527 65 13
Medellín

Asunto: Respuesta al Radicado 202110165514 del 2 de Junio de 2021

Cordial saludo. Revisando el contenido de su comunicación, según la cual solicita se le revise el avalúo catastral para la presente vigencia del predio identificado con la matrícula 133281, ubicado en la CR 44 N° 17 SUR-96, barrio Santa Maria de los Angeles de esta ciudad, sobre el particular este Despacho adscrito a la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, procede a pronunciarse en las líneas que siguen:

El predio objeto de esta solicitud está ubicado en la comuna 14 El Poblado por lo que la respuesta sobre el incremento del avalúo catastral para la vigencia 2021 obedece a que la Subsecretaria de Catastro adelantó el proceso de actualización catastral, la cual no se hacía en el Municipio de Medellín desde el año 2013. El fundamento normativo de esta actualización se encuentra en la Resolución 202050082822 de diciembre 28 de 2020 por medio de la cual se clausuran las labores de la actualización Catastral permanente para la vigencia 2021, se ordena la Renovación de la inscripción catastral de las comunas Laureles (11) y El Poblado (14) y sus respectivos predios, se determina la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y se establece el inicio del Proceso de Conservación para éstas comunas. Esta Resolución fue publicada en la Gaceta Oficial N° 4796. AÑO XXV. Diciembre 28 de 2020. Pág. 4.

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 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).

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 procesos 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 proceso de actualización catastral.

Y por ser un proceso masivo, no se requiere la visita o reconocimiento predial de todos y cada uno de los predios, ya 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 proceso 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).

Adicionalmente, sobre este predio se encontró una construcción de 25 pisos, con un área construida de 8.080 Mts2, distribuidos en 3.300 Mts2 correspondientes a vivienda y 4.780 Mts2 que corresponden a parqueaderos.

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 próxima solicitud de revisión del avalúo, deberán 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 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 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.

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**, que es la compilación de normativa, jurisprudencia y doctrina del municipio de *Medellín*.

De esta manera esperamos haberle podido absolver la inquietud por Usted planteada en su solicitud.

Cordialmente,

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Alcaldía de Medellín

Proyectó: Carlos Alberto Bedoya Velez Profesional Universitario, Unidad de Avalúos Subsecretaría de Catastro Secretaría de Gestión y Control Territorial	Aprobó: **Carlos Francisco Rojas Gil** Líder de Programa Unidad Avalúos Subsecretaría Catastro Secretaría de Gestión y Control Territorial