Alcaldía de Medellín

Medellín, 3 de marzo de 2020

SC –367 **202030069478**

Señor
RAMIRO DE JESÚS CIFUENTES RESTREPO
Carrera 17B No. 59CC-28, barrio Llanaditas
Medellín

Asunto: Respuesta radicado 01202000616505 del 19 de febrero de 2020

Cordial saludo.

Revisando el contenido de su comunicación, según la cual solicita la revisión del avalúo catastral del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 700016276, ubicado en la Carrera 17B No. 59CC-28, barrio Llanaditas de esta ciudad, sobre el particular este Despacho procede a pronunciarse en las líneas que siguen:

Los criterios para la fijación del avalúo catastral 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 del mercado inmobiliario que reposan en el Observatorio Inmobiliario de Medellín - OIME; y entre los segundos, cabe citar la Ley 14 de 1983, el Decreto Nacional N° 148 de 2020, la norma rectora catastral como lo es la Resolución N° 070 de 2011, con las modificaciones introducidas por la Resolución N° 1055 de 2012, ambas emanadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y las Leyes 1450 de 2011, artículo 24; 1753 de 2015, artículos 104 y 105; 1955 de 2019, artículos 79 a 82 y 1995 de 2019, artículo 4°.

La respuesta a su inquietud tiene por fundamento normativo la **Resolución N° 009 de 2019** de la Subsecretaría de Catastro, por medio de la cual se clausuraron las labores de la actualización catastral, se ordenó la renovación de la inscripción en el catastro de los inmuebles ubicados en la ciudad de Medellín y sus corregimientos, se determinó la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y se estableció el inicio del Proceso de Conservación.

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 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.

Para las Autoridades Catastrales es claro que si luego de planear y ejecutar los Procesos Catastrales para mantener actualizados sus respectivos Censos, 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, sin ser de recibo la sola expresión "está muy alto" o "que subió mucho", pues ésta no corrobora las posibles variaciones que se pueden presentar en la metodología masiva.

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.

Realizado el análisis de la información que tenemos consignada en nuestra Base de Datos Catastral y su cotejo con las condiciones locales del mercado inmobiliario, podemos concluir que el avalúo catastral asignado al inmueble con matrícula inmobiliaria 700016276 **se encuentra correcto**, considerando las condiciones y características del mismo 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: María Patricia Moncada Ospina Cargo: Profesional Universitario Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Jaime Alberto Berrío Marín Cargo: Líder de Programa Unidad de Conservación Subsecretaría de Catastro