Alcaldía de Medellín

202130086245

Medellín, 26/02/2021

SC – 318

Señor
MAURO DE JESÚS GIL OSORIO
CR 77 AA # 45 G - 60
Teléfono: 3054721680 - 5021919
Medellín

Asunto: Respuesta al Radicado 202110029759 del 3 de febrero de 2021

Cordial saludo. Revisando el contenido de su comunicación, según la cual solicita se le revise el avalúo catastral con vigencia 2021 para el predio identificado con la matrícula 228196 ubicados en la CR 77 AA # 45 G – 60 barrio El Velódromo de esta ciudad, sobre el particular este Despacho procede a pronunciarse en las líneas que siguen:

El predio objeto de esta solicitud está ubicado en la comuna 11 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, lo cual tiene fundamento normativo 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.

La Actualización Catastral busca mantener al día el censo inmobiliario de la ciudad, minimizando los tiempos que transcurren entre los cambios físicos, jurídicos y económicos de los inmuebles y su incorporación en la base catastral.

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).

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.

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.

Finalmente, y con fundamento en su solicitud, todas las normas citadas en precedencia puede consultarlas y obtener una copia gratuitamente, a través de la página WEB de la Alcaldía de Medellín, particularmente en **ASTREA Biblioteca Jurídica Virtual**, que es la compilación de normativa, jurisprudencial y doctrinal 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

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