

Estudio de la corrección de un avalúo catastral para la determinación del impuesto predial: técnica y caso práctico en el municipio de Bucaramanga, Santander

Iván Mauricio Santoyo Ribero

**Monografía presentada como requisito para optar al título de
especialista en avalúos**

Director

Arq. José Jair Quintero Sánchez

Especialista en Administración de Empresas

Lonja Inmobiliaria SCA-Santander

Universidad Santo Tomás, Bucaramanga

División de Ingenierías y Arquitectura

Especialización en avalúos

2026

Dedicatoria

A mi esposa, compañera de vida y sueños, cuyo amor incondicional y apoyo constante han sido el cimiento de cada paso que doy.

A mis hijos, mi mayor tesoro y motivación, quienes llenan cada día de alegría y me inspiran a ser mejor persona.

A mi madre, cuyo amor, sacrificio y sabiduría han moldeado quien soy hoy.

A mi familia, mi refugio y fortaleza, por estar siempre presentes en cada momento importante de mi vida.

Y especialmente a mi padre, quien sembró en mí la semilla de la pasión por el mundo inmobiliario. Más que un mentor, fuiste y serás siempre mi amigo, mi guía y mi ejemplo a seguir. Gracias por compartir tu conocimiento, tu visión y por enseñarme que el éxito se construye sobre bases sólidas de honestidad, dedicación y amor por lo que uno hace.

Este trabajo es fruto de todo lo que me han dado.

Agradecimientos

A la Universidad Santo Tomás de Bucaramanga, por brindarme la oportunidad de formarme como especialista en avalúos en su prestigiosa institución.

A mi director de monografía, por su orientación experta, dedicación y aportes valiosos que enriquecieron significativamente este trabajo de investigación.

A la Sra. Nhora Inés Parra Mejía, propietaria del inmueble objeto de estudio, por autorizar el uso de la información de su caso para fines académicos e investigativos.

A mis compañeros de la especialización, con quienes compartí aprendizajes y experiencias enriquecedoras durante este proceso formativo.

Contenido

Introducción	17
1. Planteamiento del problema.....	21
1.1 Descripción del problema	21
1.2 Formulación del problema	24
2. Objetivos	25
2.1 Objetivo general	25
2.2 Objetivos específicos	25
3. Marco teórico y conceptual.....	26
3.1 El impuesto predial unificado en Colombia	26
3.2 El catastro multipropósito y la gestión catastral	27
3.3 Avalúo catastral versus avalúo comercial	30
3.4. Metodologías de valoración inmobiliaria	31
3.4.1. Método Comparativo o de Mercado	31
3.4.2 Método de Costo de Reposición	32
3.4.3 Método Residual	33
4. Marco jurídico y normativo	35
4.1 Normatividad nacional	35
4.2 Normatividad municipal de Bucaramanga	37
4.3 Procedimiento de revisión y corrección	38
5. Metodología de la investigación	39
5.1 Tipo y diseño de investigación	39
5.2 Método: estudio de caso	39
5.3 Fuentes de información	40

5.4 Técnicas de análisis	41
5.5 Consideraciones éticas	41
6. Caso práctico: predio ID 010200930003000, barrio Sotomayor	42
6.1 Contexto y antecedentes del inmueble	42
6.2 Problemática identificada	43
7. Análisis técnico del avalúo comercial.....	45
7.1 Estructura y fundamentación del informe pericial	45
7.2 Aplicación del método comparativo de mercado	46
7.3 Aplicación del método de costo de reposición	47
7.4 Aplicación del método residual	47
7.5 Integración y síntesis de resultados	49
7.6 Propuesta de base fiscal (60% valor comercial)	49
8. Procedimiento administrativo de corrección	50
8.1 Solicitud de revisión ante el AMB	50
8.2 Evaluación por el área metropolitana de Bucaramanga	51
8.3 Resolución CAT-001830 del AMB (27/03/2025)	52
8.4 Corrección tributaria por hacienda municipal	53
9. Protocolo propuesto para procesos de corrección.....	55
9.1 Etapa preliminar: detección y documentación	55
9.2 Etapa técnica: elaboración del avalúo comercial	56
9.3 Etapa administrativa: solicitud y seguimiento	57
9.4. Etapa de resolución: implementación de ajustes	58
9.5 Flujograma del proceso completo	59

9.6 Check-list de documentos y requisitos	60
10. Análisis de implicaciones	61
10.1 Implicaciones Fiscales	61
10.2 Implicaciones Jurídicas	63
10.3 Implicaciones Administrativas	64
11. Resultados y discusión	66
11.1 Contraste de valores: catastral vs. comercial	66
11.2 Eficacia del mecanismo de corrección	68
11.3 Limitaciones y barreras de acceso	70
11.4 Lecciones aprendidas y mejores prácticas	72
12. Conclusiones	78
13. Recomendaciones	82
13.1 Para contribuyentes y propietarios	84
13.1.1 Ejercicio del derecho de autoestimación del avalúo catastral	84
13.1.2 Revisión administrativa de avalúos catastrales	85
13.1.3 Comprensión de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas	86
13.1.4 Acceso a información catastral transparente y verificable	86
13.1.5 Estrategias de mitigación del impacto fiscal	87
13.1.6 Participación en audiencias públicas de socialización	88
13.2 Para peritos evaluadores profesionales	89
13.2.1 Inscripción y actualización en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA)	89
13.2.2 Aplicación rigurosa de metodologías de valoración normadas	90
13.2.3 Inspección ocular directa y documentación fotográfica georreferenciada	91

13.2.4 Fundamentación técnica de depreciación en inmuebles con vetustez significativa	92
13.2.5 Análisis estadístico del mercado inmobiliario con criterios de confiabilidad	93
13.2.6 Cumplimiento del código de ética profesional y gestión de conflictos de interés	94
13.2.7 Educación continuada y actualización normativa permanente	96
13.2.8 Elaboración de informes de avalúo con estructura técnica completa	97
13.3 Para autoridades catastrales y fiscales	97
13.3.1 Implementación de estrategias de mitigación del impacto tributario	98
13.3.2 Fortalecimiento de la atención ciudadana y resolución de peticiones	99
13.3.3 Adopción de tecnologías para valoración masiva con control de calidad	100
13.3.4 Coordinación interinstitucional catastro-registro-entidades territoriales	101
13.3.5 Capacitación a funcionarios catastrales y tributarios municipales	101
13.3.6 Transparencia en la definición y publicación de valores unitarios	102
13.3.7 Evaluación ex-post del impacto de actualizaciones catastrales	103
13.4 Para futuras investigaciones	104
13.4.1 Aplicación de machine learning y big data en valoración catastral	104
13.4.2 Índices de precios de vivienda y metodología de ventas repetidas	105
13.4.3 Equidad horizontal y vertical en la tributación predial	106
13.4.4 Catastro multipropósito en territorios colectivos y enfoque diferencial étnico	107
13.4.5 Interoperabilidad catastro-registro y el modelo LADM_COL	107
13.4.6 Sostenibilidad fiscal del catastro multipropósito y modelos de financiación	108
13.4.7 Impacto del catastro multipropósito en el ordenamiento territorial	109
13.4.8 Evaluación de la política pública de catastro multipropósito	111
Referencias.....	113

Apéndices..... ¡Error! Marcador no definido.

Lista de tablas

Tabla 1. *Diferencias de distintos años* 22

Tabla 2. *Comparación entre Avalúo Catastral y comercial* 31

Lista de figuras

Figura 1. <i>Avalúo Catastral y Obligación tributaria</i>	23
--	----

Lista de Apéndices

Apéndice A. <i>Carta petición al área metropolitana Nhora Parra</i>	115
Apéndice B. <i>Formato único de solicitud de trámites y productos catastrales del Area Metropolitana de Bucaramanga</i>	116
Apéndice C. <i>Predial Nhora Inés Parra Mejia casa calle 44 año 2023</i>	118
Apéndice D. <i>Predial Nhora Inés Parra Mejia casa calle 44 año 2024</i>	119
Apéndice E. <i>Predial Nhora Inés Parra Mejia casa calle 44 año 2025</i>	120
Apéndice F. <i>Impuesto predial Nhora Parra pago de enero del año 2026</i>	121
Apéndice G. <i>Resolución No. 4-R-202512-00030464 Nhora Inés Parra</i>	122
Apéndice H. <i>Recurso reconsideración contra resolución que impone valor 2025</i>	126
Apéndice I. <i>Primera Resolución errada Anexo-RES.13099 Nhora Inés Parra Mejia</i>	129
Apéndice J. <i>Resolución AMB avalúo Nhora Inés Parra</i>	133

Resumen

La presente monografía de la Especialización en Avalúos de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Santo Tomás de Bucaramanga analiza integralmente el proceso técnico, jurídico y administrativo de corrección del avalúo catastral para la determinación del impuesto predial en el municipio de Bucaramanga, Santander, mediante el estudio detallado de un caso real ocurrido durante las vigencias fiscales 2024-2025.

El caso estudiado corresponde al predio identificado con matrícula inmobiliaria 300-48283 (ID nacional 010200930003000), ubicado en la Calle 44 #28-46/50 del barrio Sotomayor, estrato 6, propiedad de la Sra. Nhora Inés Parra Mejía. La investigación documenta cómo el avalúo catastral determinado por el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB) para la vigencia 2025 alcanzó \$1.523.377.000, representando un incremento del 142% respecto a la vigencia 2023 (\$628.160.000), lo que generó una liquidación de impuesto predial de \$21.183.000 (incluyendo \$1.796.124 de intereses de mora).

Ante esta situación, la propietaria ejerció su derecho a solicitar revisión mediante autoestimación, presentando avalúo comercial elaborado por perito profesional registrado (RAA AVAL-8338789), quien determinó un valor razonable de \$1.300.758.000, aplicando rigurosamente las tres metodologías de la Resolución IGAC 620 de 2008: comparativo de mercado (analizando cuatro inmuebles comparables en el sector), costo de reposición (con depreciación del 68,82% por vetustez de 72 años), y método residual (proyectando desarrollo de seis apartamentos conforme al POT municipal).

Se documenta cronológicamente el procedimiento administrativo completo, desde la solicitud inicial hasta la expedición de la Resolución CAT-001830 del AMB (27/03/2025) que modificó características físicas y económicas del predio, y la posterior Resolución 13099 de

Hacienda Municipal (11/07/2025) que ordenó la corrección de la liquidación tributaria, reduciendo significativamente la carga fiscal.

La investigación propone un estudio de un protocolo de estudio estructurado para procesos similares, con cuatro etapas claramente definidas, incluyendo check-list de documentos, flujogramas de procedimiento y mejores prácticas identificadas. Los resultados evidencian que el mecanismo de revisión y corrección, cuando está sustentado en rigor técnico y fundamentación normativa apropiada, resulta eficaz para corregir inequidades tributarias derivadas de sobrestimaciones en avalúos masivos.

Palabras clave: avalúo catastral, corrección tributaria, impuesto predial, método comparativo, método residual, costo de reposición, autoestimación, Bucaramanga, gestión catastral, equidad fiscal.

Abstract

This monograph from the Appraisal Specialization program of the Faculty of Architecture at Universidad Santo Tomás de Bucaramanga provides a comprehensive analysis of the technical, legal, and administrative process involved in correcting cadastral appraisals for the determination of property tax in the municipality of Bucaramanga, Santander, through the detailed study of a real case that occurred during the 2024–2025 fiscal periods.

The case studied corresponds to a property identified under real estate registration number 300-48283 (national ID 010200930003000), located at Calle 44 #28-46/50 in the Sotomayor neighborhood, stratum 6, owned by Ms. Nhora Inés Parra Mejía. The research documents how the cadastral appraisal determined by the Bucaramanga Metropolitan Area (AMB) for the 2025 fiscal year reached \$1,523,377,000, representing a 142% increase compared

to the 2023 valuation (\$628,160,000), which resulted in a property tax assessment of \$21,183,000 (including \$1,796,124 in late-payment interest).

Faced with this situation, the owner exercised her right to request a review through self-assessment, submitting a commercial appraisal prepared by a registered professional appraiser (RAA AVAL-8338789), who determined a reasonable value of \$1,300,758,000 by rigorously applying the three methodologies established in IGAC Resolution 620 of 2008: market comparison (analyzing four comparable properties in the area), replacement cost (with 68.82% depreciation due to a 72-year age), and the residual method (projecting the development of six apartments in accordance with the municipal Land Use Plan).

The full administrative procedure is documented chronologically, from the initial request to the issuance of AMB Resolution CAT-001830 (03/27/2025), which modified the physical and economic characteristics of the property, and the subsequent Municipal Treasury Resolution 13099 (07/11/2025), which ordered the correction of the tax assessment, significantly reducing the tax burden.

The research proposes a structured protocol for similar processes, with four clearly defined stages, including document checklists, procedural flowcharts, and identified best practices. The results show that the review and correction mechanism, when supported by technical rigor and appropriate regulatory grounding, is effective in correcting tax inequities derived from overestimations in mass appraisals.

Keywords: cadastral appraisal, tax correction, property tax, comparative method, residual method, replacement cost, self-assessment, Bucaramanga, cadastral management, tax equity.

Glosario

Avalúo catastral: valor asignado a un bien inmueble dentro del sistema catastral con fines fiscales y administrativos, utilizado como base para la determinación de tributos como el impuesto predial. Este valor se determina mediante procedimientos técnicos establecidos por la normativa catastral vigente (Instituto Geográfico Agustín Codazzi [IGAC], 2023).

Avalúo comercial: estimación técnica del valor de mercado de un inmueble realizada por un perito evaluador, considerando variables como ubicación, características físicas, condiciones del mercado y métodos valuatorios reconocidos (IGAC, 2008).

Catastro multipropósito: sistema de información que integra datos físicos, jurídicos y económicos de los predios con el fin de apoyar la planificación territorial, la gestión fiscal y el desarrollo sostenible del territorio (Departamento Nacional de Planeación [DNP], 2019).

Corrección del avalúo catastral: procedimiento administrativo mediante el cual un propietario o interesado solicita la revisión del valor catastral asignado a un predio cuando considera que este no refleja adecuadamente sus características físicas o su valor comercial (IGAC, 2023).

Estudio de caso: método de investigación cualitativa que analiza en profundidad un fenómeno particular dentro de su contexto real, con el objetivo de comprender sus características, causas y consecuencias.

Impuesto predial: tributo municipal que grava la propiedad o posesión de bienes inmuebles y cuya base gravable se determina generalmente a partir del avalúo catastral del predio (Congreso de la República de Colombia, 2011).

Método comparativo de mercado: procedimiento de valoración que determina el valor de un inmueble mediante la comparación con otros bienes similares que han sido vendidos recientemente en el mercado inmobiliario (IGAC, 2008).

Método residual: método de valoración utilizado principalmente para terrenos con potencial de desarrollo inmobiliario, en el cual el valor del suelo se determina a partir del valor del proyecto final descontando costos de construcción y utilidades esperadas (IGAC, 2008).

Perito evaluador: profesional especializado y registrado en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), encargado de realizar avalúos técnicos de bienes inmuebles conforme a normas y metodologías reconocidas (Ley 1673 de 2013).

Valor comercial: precio más probable por el cual un inmueble podría ser vendido en condiciones normales de mercado entre un comprador y un vendedor informados y sin presiones externas (IGAC, 2008).

Zona homogénea geoeconómica: área territorial delimitada dentro del catastro en la cual los predios presentan características similares en cuanto a condiciones físicas, económicas y de mercado, lo que permite establecer valores unitarios de referencia para la valoración catastral (IGAC, 2023).

Introducción

El impuesto predial unificado constituye uno de los principales mecanismos de financiación de los municipios en Colombia. De acuerdo con datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE, 2024), este tributo representa aproximadamente el 20 % de los ingresos corrientes de libre destinación de las entidades territoriales. La determinación de este impuesto depende directamente del avalúo catastral asignado a cada predio, el cual debe reflejar de manera objetiva el valor económico de los inmuebles con el fin de garantizar equidad tributaria entre los contribuyentes y permitir una adecuada financiación de los servicios públicos y del desarrollo urbano.

En este contexto, el catastro se convierte en una herramienta fundamental para la gestión territorial y fiscal. A través de él se registran las características físicas, jurídicas y económicas de los predios, permitiendo establecer su valor catastral y utilizarlo como base para la liquidación del impuesto predial. Sin embargo, los procesos de valoración masiva utilizados en las actualizaciones catastrales pueden generar discrepancias entre el valor asignado por la autoridad catastral y el valor comercial real de algunos inmuebles, especialmente cuando las características particulares de un predio no son capturadas con precisión dentro de los modelos estadísticos utilizados en dichos procesos. Esta situación se ha evidenciado en diferentes ciudades del país, entre ellas Bucaramanga, donde el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB) ejerce desde el año 2019 las funciones de gestor catastral mediante habilitación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). En esta ciudad, la actualización catastral implementada en diferentes sectores urbanos ha generado variaciones significativas en los avalúos de numerosos predios. Según información oficial del AMB, cerca de 166.000 predios fueron afectados por procesos de actualización catastral, registrándose incrementos de avalúo que en algunos casos superaron el 70 %.

Dentro de este contexto se ubica el caso objeto de estudio de la presente investigación. El predio localizado en la Calle 44 #28-46/50 del barrio Sotomayor en Bucaramanga, identificado con matrícula inmobiliaria 300-48283 (ID nacional 010200930003000), presentó un incremento significativo en su avalúo catastral entre las vigencias 2023 y 2025. Mientras que en el año 2023 el avalúo catastral registrado era de \$628.160.000, para la vigencia 2025 este valor fue fijado inicialmente en \$1.523.377.000, lo que representó un aumento aproximado del 142 % en apenas dos años. Este incremento tuvo repercusiones directas en la obligación tributaria del propietario, generando una liquidación inicial del impuesto predial considerablemente superior a la de años anteriores.

A partir de esta situación surge la necesidad de analizar los mecanismos existentes para revisar y corregir los avalúos catastrales cuando estos no reflejan adecuadamente las condiciones reales del inmueble o su comportamiento en el mercado inmobiliario. En este sentido, la presente investigación se plantea la siguiente pregunta de investigación: ¿en qué medida el procedimiento técnico y administrativo de revisión del avalúo catastral, sustentado en un avalúo comercial realizado por un perito profesional, permite corregir las discrepancias entre la valoración catastral masiva y el valor comercial en la determinación del impuesto predial en Bucaramanga?

Diversos estudios y desarrollos normativos han resaltado la importancia de contar con sistemas catastrales actualizados y técnicamente sólidos para garantizar la equidad en la tributación inmobiliaria. La normativa colombiana establece procedimientos y metodologías específicas para la valoración de los predios, entre ellas las contempladas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, que regula los métodos de avalúo como el método comparativo de mercado, el método de costo de reposición y el método residual. Asimismo, la gestión catastral contempla mecanismos

administrativos que permiten a los contribuyentes solicitar la revisión o corrección del avalúo cuando consideran que este no corresponde con la realidad económica del inmueble.

En este marco, el propósito de la presente monografía es analizar el proceso técnico, legal, jurídico y práctico de la corrección del avalúo catastral para la determinación del impuesto predial, tomando como referencia un caso concreto desarrollado en el municipio de Bucaramanga durante los años 2024 y 2025. A partir del estudio de este caso se busca examinar el procedimiento seguido para la revisión del avalúo, evaluar la aplicación de los métodos de valoración inmobiliaria utilizados y analizar las implicaciones fiscales, jurídicas y administrativas derivadas de dicho proceso.

La investigación se justifica por la relevancia que tiene el avalúo catastral en la determinación de las obligaciones tributarias de los propietarios de bienes inmuebles. Cuando el valor asignado a un predio no refleja adecuadamente su valor económico, pueden generarse situaciones de inequidad tributaria que afectan tanto a los contribuyentes como a la administración pública. En este sentido, comprender el funcionamiento de los mecanismos de revisión y corrección del avalúo catastral contribuye a fortalecer la transparencia y la eficiencia del sistema tributario municipal. Asimismo, el análisis de este caso permite aportar elementos técnicos y prácticos que pueden ser útiles para profesionales del área de avalúos, autoridades catastrales y propietarios de bienes inmuebles que enfrenten situaciones similares.

Para abordar el problema de investigación se adopta un enfoque metodológico cualitativo de carácter descriptivo y aplicado, utilizando el método de estudio de caso. El análisis se centra en el expediente real correspondiente al predio objeto de estudio, integrando revisión normativa, análisis documental y evaluación de los métodos de valoración utilizados para determinar el valor comercial del inmueble. Este enfoque permite comprender de manera detallada los procedimientos

técnicos, jurídicos y administrativos involucrados en la corrección del avalúo catastral y en la determinación de la base gravable del impuesto predial.

Finalmente, el documento se estructura en varios capítulos que desarrollan de manera ordenada el proceso de investigación. En primer lugar, se presenta el planteamiento del problema y los objetivos del estudio. Posteriormente se expone el marco teórico y conceptual relacionado con el impuesto predial, el sistema catastral y las metodologías de valoración inmobiliaria. A continuación, se describe la metodología empleada para el análisis del caso de estudio. En los capítulos siguientes se presentan los resultados del análisis técnico y administrativo del proceso de corrección del avalúo catastral, así como la discusión de sus implicaciones fiscales y jurídicas. Finalmente, se presentan las conclusiones y recomendaciones derivadas del trabajo de investigación.

1. Planteamiento del problema

1.1 Descripción del problema

El impuesto predial unificado representa el principal tributo municipal en Colombia, financiando aproximadamente el 20% de los ingresos corrientes de libre destinación según datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE, 2024). La determinación correcta de este impuesto depende fundamentalmente de la precisión del avalúo catastral, el cual debe reflejar fielmente el valor económico de los inmuebles para garantizar equidad tributaria entre contribuyentes y asegurar la adecuada financiación de servicios públicos municipales (Ley 44 de 1990, Art. 12; Constitución Política de Colombia, 1991, Art. 95).

En Bucaramanga, cuarta área metropolitana del país con aproximadamente 1,2 millones de habitantes en su área de influencia, el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB) ejerce desde 2019 las funciones de gestor catastral mediante habilitación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Esta entidad tiene a su cargo la actualización, conservación y revisión catastral de más de 500.000 predios urbanos y rurales, aplicando metodologías de valoración masiva basadas en modelos estadísticos zonales que, si bien técnicamente fundamentadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, pueden generar discrepancias significativas con valores comerciales puntuales cuando características particulares de inmuebles no son adecuadamente capturadas.

En el contexto de Bucaramanga se presenta una problemática estructural que afecta la equidad tributaria: los avalúos catastrales masivos pueden sobreestimar o subestimar el valor real de inmuebles individuales. El caso particular estudiado ilustra claramente esta problemática.

El predio ubicado en la Calle 44 #28-46/50, barrio Sotomayor, identificado con matrícula inmobiliaria 300-48283 (ID nacional 010200930003000), experimentó entre 2023 y 2025 un incremento desproporcionado en su avalúo catastral:

- Vigencia 2023: Avalúo catastral de \$628.160.000
- Vigencia 2025: Avalúo catastral de \$1.523.377.000
- Incremento: 142% en apenas dos años

Este incremento, muy superior a la inflación acumulada del período (estimada entre 16-18% según índices del DANE para Bucaramanga), generó consecuencias fiscales graves:

- Liquidación inicial 2025: \$21.183.000 (incluyendo \$1.796.124 de intereses de mora)
- Comparativamente en 2023 se pagaron \$8.097.000 de impuesto predial neto con descuento por pronto pago, sin intereses moratorios.

Aunque el avalúo catastral aumentó un 142,51% (de \$628.160.000 a \$1.523.377.000), la obligación tributaria efectiva (lo que realmente debe pagar el contribuyente) aumentó 161,62%.

Esta diferencia de aproximadamente 20 puntos porcentuales se explica:

Tabla 1. *Diferencias de distintos años*

Concepto	2023	2024	2025	Δ 2023-2024	Δ 2024-2025	Δ total 2023-2025
Avalúo catastral	\$628.160.000	\$1.479.007.000	\$1.523.377.000	+\$850.847.000 (+135,4%)	+\$44.370.000 (+3,0%)	+\$895.217.000 (+142,5%)
Predial+ arborización+ g.sistemas	\$7.600.736	\$11.401.104	\$17.101.656	+\$3.800.368	+\$5.700.552	+\$9.500.920
Sobretasa ambiental-erosión	\$1.256.320	\$2.218.510	\$2.285.066	+\$962.190	+\$66.556	+\$1.028.746
Descuento por pronto pago	-\$760.074	-\$2.280.221	\$0	- \$1.520.147	+\$2.280.221	+\$760.074
Intereses de mora	\$0	\$0	\$1.796.124	\$0	+\$1.796.124	+\$1.796.124
Total deuda bruta	\$8.857.056	\$13.619.614	\$21.182.846	+\$4.762.558	+\$7.563.232	+\$12.325.790
Valor a pagar (neto)	\$8.097.000	\$11.339.000	\$21.183.000	+\$3.242.000	+\$9.844.000	+\$13.086.000

				(+40,0%)	(+86,8%)	(+161,6%)
Fecha	11/01/2023	07/02/2024	9/11/2025	-	-	-
liquidación						

Figura 1. *Avalúo Catastral y Obligación tributaria*



El caso del predio de Sotomayor no es aislado en Bucaramanga. Según datos oficiales del Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB) publicados el 24 de enero de 2024, la actualización catastral correspondiente a la Fase I del año 2019 (implementada finalmente en 2024 tras resolución del Consejo de Estado) afectó a aproximadamente 166.000 predios urbanos en los sectores 2, 4 y 5 del municipio.

El AMB presentó un histograma oficial con la distribución de incrementos de avalúos entre 2023 y 2024, evidenciando que:

- 87.990 predios (52,9%) experimentaron incrementos menores al 10%
- 5.933 predios (3,6%) tuvieron incrementos entre 10% y 30%
- 19.644 predios (11,8%) registraron incrementos entre 30% y 50%
- 23.540 predios (14,1%) presentaron incrementos entre 50% y 70%

Aproximadamente 29.000 predios (17,5%) enfrentaron incrementos superiores al 70% .

El caso analizado en esta monografía, con un incremento del 142% en el avalúo (de \$628.160.000 a \$1.523.377.000 entre 2023 y 2025), se ubica precisamente en este grupo de predios más afectados por la actualización catastral.

Adicionalmente, el AMB reportó que desde que asumió la gestión catastral en 2019, ha procesado más de 30.000 trámites en el área metropolitana, incluyendo conservación de 40.630 predios e incorporación de 14.573 predios nuevos solo durante 2022.

1.2 Formulación del problema

- ¿En qué medida el procedimiento técnico y administrativo de revisión del avalúo catastral, sustentado en avalúo comercial realizado por perito profesional, permite corregir eficientemente las discrepancias entre valoración masiva y comercial en la determinación del impuesto predial en Bucaramanga, considerando las implicaciones fiscales, jurídicas y administrativas del caso del predio ID 010200930003000 en la vigencia 2025?
- ¿Cómo puede optimizarse el procedimiento administrativo para reducir tiempos de respuesta, mejorar la articulación interinstitucional, y hacer el mecanismo de revisión más accesible para contribuyentes de todos los estratos económicos?

2. Objetivos

2.1 Objetivo general

Analizar el procedimiento legal, jurídico, técnico y práctico de la corrección del avalúo catastral para la liquidación del impuesto predial, a partir de un caso concreto en el Municipio de Bucaramanga durante los años 2024-2025.

2.2 Objetivos específicos

1. Describir el marco normativo y metodológico aplicable al avalúo catastral y su incidencia sobre el impuesto predial en Colombia, con énfasis en las etapas de revisión, autoestimación y corrección.
2. Proponer un protocolo del proceso de avalúo y los métodos utilizados (comparativo de mercado, costo de reposición, método residual, etc.) en el caso de corrección analizado, evaluando el rigor pericial y los efectos en la base gravable.
3. Analizar, a partir del caso práctico, las implicaciones fiscales, jurídicas y administrativas de la corrección del avalúo en el municipio de Bucaramanga.

3. Marco teórico y conceptual

3.1 El impuesto predial unificado en Colombia

El impuesto predial unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces, lo que significa que la obligación tributaria sigue al inmueble y no a la persona, por lo que puede hacerse efectiva sobre el predio independientemente de quién sea su titular. El hecho generador del impuesto es la propiedad o posesión de un bien inmueble, y se causa el primero de enero de cada año gravable.

La base gravable del impuesto predial unificado es el avalúo catastral vigente al momento de causación del impuesto, o el auto avalúo cuando el contribuyente lo declare, siempre que no sea inferior al avalúo catastral. Están obligados a pagar este impuesto las personas naturales o jurídicas, propietarias, poseedoras o usufructuarias de predios ubicados en la jurisdicción municipal, así como los administradores de patrimonios autónomos y entidades oficiales.

El impuesto predial unificado está regulado principalmente por la Ley 44 de 1990, y en Bucaramanga por el Decreto 044 de 2022, entre otras normas. Su finalidad es gravar la propiedad raíz y fortalecer los ingresos tributarios de los municipios, permitiendo que los recursos recaudados sean destinados a proyectos de desarrollo local.

Elementos Clave

- Hecho generador: Propiedad o posesión de un bien inmueble.
- Sujeto activo: Municipio o distrito donde se ubica el predio.
- Sujeto pasivo: Propietario, poseedor o usufructuario del predio.
- Base gravable: Avalúo catastral o auto avalúo, según lo establecido por la normativa.
- Periodicidad: Anual, causado el primero de enero de cada año.

3.2 El catastro multipropósito y la gestión catastral

La transición hacia el catastro multipropósito está respaldada por un robusto andamiaje legal. La Ley 1753 de 2015, que corresponde al Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018, fue pionera en incluir el catastro con enfoque multipropósito y el Sistema de Gestión de Tierras. Esta directriz fue reforzada posteriormente en la Ley 1955 de 2019 (Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022), la cual, en sus artículos 79 a 82, institucionalizó el servicio público de gestión catastral, definiendo al IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi) como máxima autoridad del tema, y disponiendo la habilitación de gestores y operadores catastrales, así como el rol de inspección y vigilancia que ejerce la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR).

Más recientemente, la Ley 2294 de 2023 (Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026), reforzó el marco institucional y técnico del catastro multipropósito, otorgando competencias ampliadas al IGAC y regulando la interoperabilidad con otros sistemas de información, especialmente en territorios étnicos y rurales.

En paralelo, documentos como el CONPES 3859 de 2016 ("Política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano") y el CONPES 3958 de 2019 ("Estrategia para la implementación de la política pública de Catastro Multipropósito") trazan las metas de cobertura y los planes de acción, proyectando que el modelo alcance una cobertura nacional antes del año 2025. El Decreto 148 de 2020 reglamenta aspectos de la gestión catastral, estableciendo principios, procesos y responsabilidades, mientras que la Resolución IGAC 1040 de 2023 constituye la norma única que regula detalladamente los procedimientos de formación, actualización, conservación y difusión de la información.

La gestión catastral comprende cuatro procedimientos esenciales (Ley 1955/2019, Decreto 148/2020):

- Formación catastral: Registro masivo inicial, incorporando información física, jurídica y económica de todos los predios de un territorio específico.
- Actualización catastral: Revisión periódica de los datos del catastro para capturar cambios en la configuración, uso, titularidad u otros factores de los inmuebles. La regulación exige que este proceso se lleve a cabo, al menos, cada cinco años. (la Ley 14 de 1983, Ley 223 de 1995 y la reglamentación posterior, como el Decreto 148 de 2020)
- Conservación catastral: Actividad dirigida a mantener vigente y precisa la base de datos catastral, respondiendo tanto a incidencias espontáneas como a solicitudes voluntarias.
- Difusión catastral: Garantía de acceso público y disponibilidad de la información, promoviendo la transparencia y el uso eficiente del inventario predial.

El modelo multipropósito necesariamente contempla tres componentes para cada inmueble:

- Componente físico: Incluye ubicación geográfica, linderos, dimensiones, características constructivas y uso actual.
- Componente jurídico: Involucra titularidad, derechos, restricciones, afectaciones y formalización registral.
- Componente económico: Comprende la determinación del avalúo catastral, el cual, conforme a la Ley 1955/2019 y Ley 1450 de 2011, art. 24, no puede ser menor al 60% ni mayor al 100% del valor comercial estimado por métodos técnicos avalados por el IGAC.

La consolidación normativa y técnica del catastro multipropósito genera numerosos beneficios, respaldados en las referencias legales:

- Fortalecimiento de la seguridad jurídica: Garantizado por la integración catastro-registro (Resolución IGAC 1040/2023, CONPES 3958).

- Mejora del recaudo fiscal territorial y eficiencia administrativa: Fundamentado en la Ley 1955/2019 y en la difusión y actualización permanente de los valores catastrales (Resolución IGAC 1040/2023).
- Transparencia y dinamización del mercado inmobiliario: Favorecida por el acceso público y la confiabilidad de los datos (Decreto 148/2020).
- Apoyo para el desarrollo ordenado y sostenible: Vinculación con la planeación de uso del suelo, infraestructura y gestión ambiental (Ley 2294/2023, CONPES 3958).
- Participación comunitaria e inclusión social: Promovida por los procesos de barrido predial, formalización y acceso igualitario a la información (Ley 2294/2023, CONPES 3859).

El valor catastral constituye un pilar fundamental dentro del modelo multipropósito y es regulado por la Ley 1955/2019 y la Ley 2237/2022. Su determinación se realiza mediante procesos técnicos que incluyen métodos estadísticos y análisis de mercado, con la obligación de mantener actualizados los valores conforme a variaciones del mercado y reajustes definidos por el gobierno nacional.

La actualización catastral y los reajustes anuales se enmarcan en la Resolución IGAC 1040/2023 y la Ley 2237/2022, permitiendo que los valores reflejen, de manera equitativa y objetiva, la realidad inmobiliaria y territorial.

3.3 Avalúo catastral versus avalúo comercial

El avalúo catastral y el avalúo comercial son procesos de valoración de inmuebles que, aunque comparten el objetivo de estimar el valor de un bien, se diferencian en su finalidad, metodología y aplicación práctica. El avalúo catastral corresponde a la estimación del valor de los predios realizada por las entidades catastrales, con el propósito de servir como base para la determinación de impuestos y la gestión administrativa del territorio. Este proceso se realiza de forma masiva y sistemática, considerando parámetros generales como la ubicación, el uso del suelo y las características físicas de los inmuebles, sin enfocarse en las condiciones particulares de cada transacción.

Por otro lado, el avalúo comercial es la estimación del valor de mercado de un inmueble, determinado por un profesional calificado, que busca identificar el precio más probable por el cual el bien podría transarse en condiciones normales de mercado, donde tanto comprador como vendedor actúan libremente y con conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas del predio (Resolución 620 del IGAC, artículo 1. Este tipo de avalúo se utiliza para transacciones comerciales, créditos hipotecarios, garantías y otros fines económicos, y se basa en métodos como el de comparación de mercado, capitalización de rentas, costo de reposición y técnica residual.

En síntesis, el avalúo catastral está orientado a fines fiscales y administrativos, mientras que el avalúo comercial responde a la dinámica del mercado y a la necesidad de establecer precios reales para operaciones comerciales, ambos con metodologías y definiciones establecidas en la normativa vigente del IGAC.

Tabla 2. *Comparación entre Avalúo Catastral y comercial*

Aspecto	Avalúo Catastral	Avalúo Comercial
Finalidad	Fiscal, administrativa	Comercial, financiera
Realiza	Entidad catastral (IGAC, municipio)	Avaluador certificado, profesional independiente
Base de cálculo	Parámetros generales, masividad	Mercado, oferta y demanda, características específicas
Valor relativo	Entre 60% y 100% del valor comercial	Valor real de mercado
Periodo de vigencia	Actualización periódica (cada 3-5 años, según norma)	Vigencia típicamente de 6 a 12 meses
Uso en transacciones	No determina precio de venta, determina base para cobro IPU	Establece precio de transacción

3.4. Metodologías de valoración inmobiliaria

3.4.1. Método Comparativo o de Mercado

En Colombia, la Resolución 620 de 2008 del IGAC establece de manera expresa que el método de comparación o de mercado es la técnica valuatoria utilizada para determinar el valor comercial de un bien inmueble, fundamentándose en el estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. Dichas ofertas y transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas rigurosamente para lograr una estimación objetiva y precisa del valor comercial del inmueble.

El método comparativo de mercado en avalúos inmobiliarios consiste en un procedimiento que establece el valor de un inmueble analizando el comportamiento de oferta y demanda de bienes similares situados en la misma zona. Este método toma como referencia las transacciones efectivas más recientes, asegurando que las propiedades seleccionadas compartan características relevantes y sean congruentes en cuanto a uso, ubicación y condiciones físicas.

Para la correcta implementación de este método, el valuador realiza una investigación exhaustiva del mercado, identificando y documentando precios de venta u oferta de inmuebles técnicamente comparables. La información recolectada se somete a un análisis que ajusta diferencias entre los comparables y el objeto de valoración, considerando variables como área, estado, localización y normatividad urbanística.

El proceso exige detallar fuentes, fechas y justificar la elección de los comparables. Si el mercado carece de datos confiables o el inmueble es de características únicas, se recomienda emplear metodologías alternativas. El resultado refleja el valor real del inmueble, sin considerar incrementos derivados de expectativas o proyectos futuros, dando transparencia y validez técnica conforme lo demanda la normatividad del IGAC.

3.4.2 Método de Costo de Reposición

Para solicitar la corrección de un avalúo catastral mediante el método de costo por reposición, el primer paso es comprender lo señalado de manera expresa por la Resolución 620 del IGAC. Esta resolución establece taxativamente que el método de costo por reposición busca determinar el valor comercial del bien a partir de calcular el costo total de construcción, a precios actualizados de un inmueble similar al objeto de avalúo, descontando la depreciación acumulada; a este resultado se le adiciona el valor correspondiente al terreno para obtener el valor total del inmueble.

- Restar la depreciación física, funcional y económica que haya sufrido la construcción.
- Añadir el valor del terreno, evaluado conforme a condiciones de localización y normativa de uso del suelo vigente.

Cuando se detecta que el avalúo catastral asignado no refleja la realidad del inmueble ya sea por errores en el área construida, la estimación del costo de reposición o por diferencias en las condiciones físicas, funcionales o en la depreciación aplicada corresponde solicitar su revisión y corrección ante el ente gestor catastral. En la solicitud es importante argumentar, con base en la Resolución 620 del IGAC, que el método de reposición exige una comparación técnica con los valores vigentes, y que cualquier omisión o error en la aplicación de los costos unitarios, parámetros de depreciación o inventario físico puede distorsionar el resultado final del avalúo. Por tanto, la petición debe centrarse en la rectificación de los datos técnicos y constructivos aplicados, acompañada de soportes que sustenten la diferencia.

3.4.3 Método Residual

La Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establece los procedimientos y metodologías aplicables para la estimación de valores inmobiliarios en Colombia, destacándose el método residual como uno de los procedimientos de referencia para la valoración del suelo urbano y potencial de desarrollo inmobiliario. El método residual responde a la necesidad de valorar terrenos cuyo uso actual no refleja necesariamente el mayor valor económico permitido por la normativa ni las oportunidades reales del mercado para ese predio. En este contexto, la Resolución dispone que el avalúo, particularmente del terreno, debe sustentarse en un análisis técnico del potencial de edificación y desarrollo urbanístico, mediante un enfoque que parta del valor final de un proyecto inmobiliario hipotético es decir, el valor de venta que se alcanzaría al edificar el uso más rentable y permitido por la regulación descontando luego todos los costos asociados al desarrollo (materiales, mano de obra, licencias, impuestos, financiamiento, utilidades de promotor, entre otros).

En dicho cálculo, el ingreso potencial bruto que se podría percibir de la comercialización total del proyecto hipotético se convierte en el punto de partida. A partir de allí, deben restarse los costos directos (construcción, urbanismo, gestión) e indirectos (administrativos, financieros, publicitarios, de venta, etc.), de modo que el remanente neto constituye el valor atribuible al suelo. Finalmente, este valor neto es llevado a valor presente aplicando una tasa de capitalización que refleje los riesgos, tiempos y condiciones de mercado para terrenos de similares características y ubicación.

Un elemento esencial del método residual, según la Resolución 620, es la correcta identificación del mayor y mejor uso del terreno. Esto implica analizar, además de las restricciones normativas y legales de uso del predio, las condiciones del entorno, tendencias de desarrollo urbano y factibilidad técnica - económica, para determinar la destinación más rentable y compatible legalmente. A partir de este análisis, la valoración residual asegura que el monto asignado al predio represente su verdadero potencial económico, honrando el principio de objetividad y equidad en la asignación de valores catastrales y comerciales.

Esta metodología es especialmente relevante al momento de justificar o fundamentar una solicitud de corrección de avalúo catastral. Si el avalúo oficial no incorpora adecuadamente el análisis de ingresos potenciales, costos actualizados o la tasa de capitalización que refleje el mercado, es posible argumentar la necesidad de una revisión sustentada en los principios y pasos del método residual. En otras palabras, la crítica técnica a un avalúo catastral se estructura demostrando que el valor asignado carece de sustento frente al flujo neto de ingresos que razonablemente podría generar un desarrollo hipotético, dadas las condiciones normativas y de mercado vigentes.

De este modo, el método residual se configura como un instrumento fundamental tanto para la valoración inicial como para la defensa de los derechos ciudadanos a una asignación justa y fundamentada de valores catastrales, siendo indispensable comprender profundamente cada una de sus etapas, supuestos y aplicaciones conforme lo dispone la normatividad técnica colombiana.

4. Marco jurídico y normativo

4.1 Normatividad nacional

El sistema colombiano de catastro y fiscalidad inmobiliaria cuenta con un marco normativo robusto, centrado en la equidad, actualización y derecho de revisión:

- La habilitación práctica y normativa para esta investigación inicia con el ejercicio del Derecho Fundamental de Petición, integrado en el artículo 23 de la Constitución Política Nacional de Colombia.
- Ley 14 de 1983: Crea la base del sistema de actualización catastral, establece el derecho del interesado a solicitar la revisión del avalúo (Art. 9), y regula recursos y procedimientos.
- Ley 44 de 1990: Define el impuesto predial unificado, su base gravable (avalúo catastral), tarifas, y los elementos asociados, garantizando que todos los propietarios de predios urbanos y rurales sean sujetos del tributo sobre su valor real.
- Ley 1450 de 2011, Artículo 24: Establece el rango legal del avalúo catastral para formación y actualización entre el 60% y el 100% del valor comercial.
- Decreto 148 de 2020 (DUR Interior): Ratifica el anterior rango y detalla la reglamentación técnica de la gestión catastral multipropósito y la incidencia del valor comercial.

- Ley 1955 de 2019, Artículo 79: modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, define la gestión catastral como un servicio público orientado a la formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral bajo el enfoque multipropósito.
- Ley 1673 de 2013 y Decreto 556 de 2014: Regulan la actividad de los avaluadores, creando el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y exigiendo que los avalúos sean elaborados por profesionales certificados.
- Resolución IGAC 620 de 2008: Define los métodos técnicos válidos (mercado, costo de reposición, residual) para avalúo de inmuebles.
- Resolución IGAC 1040 de 2023: Regula la autoestimación del avalúo catastral. Permite que el contribuyente aporte avalúo comercial (realizado por perito registrado) y que la base gravable fiscal sea el 60% del valor comercial pericial, trámite conocido como autoestimación y relevante en casos de grandes diferencias entre el valor catastral masivo y el real de mercado.
- Ley 1437 de 2011 (CPACA): Estructura el procedimiento administrativo general, plazos y recursos (reposición, reconsideración).
- Sentencias y doctrina del Consejo de Estado: Han precisado que el avalúo catastral nunca puede exceder el valor comercial ni ser inferior al 60%, garantizando equilibrio fiscal y defensa del contribuyente.

Este marco respalda el derecho al debido proceso administrativo, a la justicia tributaria y la protección contra avalúos desproporcionados, articulando la revisión técnica y administrativa.

4.2 Normatividad municipal de Bucaramanga

El Municipio de Bucaramanga implementa la regulación nacional a través de su propia normatividad:

- *Estatuto Tributario Municipal (Decreto 0040 de 2022)*: Define tarifas del impuesto predial por uso y estrato, regula la liquidación, base gravable, descuentos por pronto pago, causación de intereses de mora, y procedimientos para reclamaciones y devoluciones, en concordancia con los artículos de la Ley 44 y los topes de la Ley 1450.
- *Decreto Municipal 066 de 2018*: Establece competencias de la Secretaría de Hacienda, procedimientos de notificación y recursos.
- *Acuerdos del Concejo*: Desarrollan aspectos específicos como alivios fiscales, plazos y condiciones para el pago del predial y regulación de uso de la plataforma catastro por el AMB.
- *Reglamentos del AMB (Área Metropolitana de Bucaramanga)*: Formatos oficiales y requerimientos de trámite (como el “Formato único de solicitud de trámites y productos catastrales” revisado en apéndices), procedimientos para revisión, solicitud de autoestimación, mutación de áreas, aplicación de bases de datos y coordinación con la Secretaría de Hacienda.
- *Lineamientos de Hacienda Municipal*: Protocolo para la expedición, revisión y corrección de resoluciones de ajuste del impuesto predial; reglas para recibir recursos de reconsideración como el presentado por el apoderado de la propietaria Nhora Parra.

Esta normatividad local garantiza la aplicación concreta y ordenada de la revisión del avalúo, el ajuste por autoestimación y el correcto traslado a la liquidación tributaria. La integración

directa entre la normatividad nacional y los procedimientos municipales se evidencia en el caso Calle 44 #28-46/50.

4.3 Procedimiento de revisión y corrección

La revisión y corrección del avalúo catastral en Bucaramanga sigue un iter secuencial alineado con los objetivos metodológicos de la monografía:

- **Solicitud Formal:** El propietario, por sí o por apoderado (caso: Iván Santoyo para Nhora Parra), diligencia el formato oficial del AMB e incorpora los documentos soporte (certificado de tradición, avalúo comercial por perito registrado con metodología Res. 620/08, poder, etc.).

La solicitud se argumenta técnica y jurídicamente: solicita aplicación inmediata para vigencia fiscal próxima, devolución de excesos, y/o ajustes de áreas/destino de uso si procede.

- **Evaluación Técnica y Jurídico-Administrativa:** El AMB revisa la procedencia y legalidad de la documentación, verifica la pericia técnica y la concordancia legal (que la base esté entre el 60-100% del valor comercial).

Puede ordenar visita técnica, solicitar información adicional o efectuar un avalúo comercial propio, y verificar registros catastrales previos.

Emite acto administrativo con los valores finales ajustados.

- **Corrección Fiscal y Defensa Tributaria:** La Secretaría de Hacienda Municipal recibe la decisión catastral, corrige la base gravable de la liquidación del impuesto predial mediante resolución (e.g. 13099), realiza la devolución de pagos en exceso y ajusta intereses si corresponde.

El contribuyente puede ejercer recursos: reposición, reconsideración (como en el anexo correspondiente) si identifica errores materiales (valor, tarifa, área, uso) en la resolución fiscal.

5. Metodología de la investigación

5.1 Tipo y diseño de investigación

La presente monografía adopta un enfoque cualitativo-descriptivo y aplicado, orientado a analizar el proceso de corrección del avalúo catastral como mecanismo de determinación justa del impuesto predial en Bucaramanga, Santander. El diseño metodológico es de estudio de caso único e instrumental, centrado en el expediente real del predio ubicado en la Calle 44 #28-46/50, barrio Sotomayor. Este enfoque permite una comprensión profunda de los procedimientos técnicos, jurídicos y administrativos para la revisión del avalúo, integrando análisis normativo, documental y comparación de cifras tributarias multianuales (2023-2025). La selección del caso se justifica por su representatividad respecto de los problemas que enfrentan miles de predios urbanos tras la actualización catastral masiva (AMB, 2024).

5.2 Método: estudio de caso

El método es el estudio de caso instrumental, orientado a develar los factores, actores y consecuencias prácticas involucrados en la solicitud, sustentación técnica, evaluación, resolución administrativa y defensa fiscal de un proceso de corrección catastral. La lógica de triangulación se sustenta en la integración de fuentes técnicas (avalúo comercial), administrativas (formatos, resoluciones), tributarias (liquidaciones) y jurídicas (normas, recursos, doctrina aplicable).

La profundización en un solo caso real, documentado exhaustivamente con trámites, peticiones, avalúos, resoluciones (AMB y Secretaría de Hacienda), recursos y actas, permite:

- Validar el rigor del protocolo propuesto,
- Analizar las interrelaciones entre normatividad y práctica,
- Identificar cuellos de botella y oportunidades de mejora replicables.

5.3 Fuentes de información

a. Fuentes primarias

- Expediente documental completo: Incluye el formato único de solicitud ante el AMB, carta-petición del apoderado, avalúo comercial con anexos, certificado de tradición, liquidaciones prediales de 2023, 2024 y 2025, resoluciones administrativas CAT-001830 (AMB) y 13099 (Hacienda), recurso de reconsideración, y toda la correspondencia intercambiada.
- Normatividad aplicada: Leyes nacionales (14 de 1983, 44 de 1990, 1450 de 2011, 1673 de 2013), decretos y resoluciones nacionales (1040 de 2023, 620 de 2008, 148 de 2020) y regulación municipal y sectorial.
- Documentos internos de proceso ante el AMB y Hacienda Municipal.

b. Fuentes secundarias

- Estudios de caso reportados en literatura, doctrina de derecho urbano y tributario, informes de gestión del AMB, publicaciones de prensa local sobre la actualización catastral y problemática predial reciente.
- Documentos de doctrina técnica IGAC sobre métodos valuatorios, jurisprudencia administrativa relevante y conceptualización sobre la equidad tributaria.

5.4 Técnicas de análisis

Análisis documental estructurado: Clasificación y extracción sistemática de información relevante de cada documento del expediente (tipo de acto, fecha, cifras clave, fundamento normativo).

Contraste normativo-técnico: Comparación de las cifras e impactos reales de la liquidación predial antes y después de la revisión con los estándares legales (art. 24 Ley 1450 de 2011; 60-100% valor comercial).

Triangulación de fuentes: Comparación cruzada entre documentos (p.ej., lo registrado por el AMB vs. lo expuesto en el avalúo pericial vs. liquidaciones de Hacienda).

Análisis cronológico y causal: Reconstrucción secuencial del proceso (solicitud, peritaje, evaluación, resolución, defensa), identificando los efectos de cada acción y resolución en la obligación tributaria efectiva.

Análisis cualitativo de argumentos: Evaluación de la argumentación jurídica y técnica de las solicitudes, recursos y resoluciones, identificando falencias, aciertos y puntos críticos.

Estadística descriptiva: Presentación tabular y gráfica de la evolución de avalúos y cargas tributarias, cálculo de incrementos absolutos y porcentuales y análisis de impacto.

5.5 Consideraciones éticas

La investigación respeta principios fundamentales de confidencialidad, veracidad, legalidad y autoría académica:

- Toda la documentación utilizada es de acceso público o se cuenta con la debida autorización expresa de la titular del inmueble para su uso en fines de investigación académica.

- La información personal de los involucrados se maneja conforme a la Ley 1581 de 2012 (protección de datos personales) y no se harán públicos los datos de la propietaria del inmueble y su cedula de ciudadanía.
- El análisis sigue principios de rigor, transparencia y honestidad intelectual en la atribución de fuentes y reconocimiento del trabajo pericial de terceros.
- El estudio se orienta a la mejora de la equidad y la transparencia en los procedimientos administrativos, respetando el derecho de defensa tanto de los contribuyentes como de las autoridades administrativas.
- El expediente y los resultados no serán utilizados para fines distintos a la formación académica y la discusión de mejores prácticas en el ámbito profesional de los avalúos y la gestión tributaria.

6. Caso práctico: predio ID 010200930003000, barrio Sotomayor

6.1 Contexto y antecedentes del inmueble

El inmueble objeto de estudio se ubica en la Calle 44 #28-46/50 del barrio Sotomayor, Suroriente de Bucaramanga, y corresponde al predio ID 010200930003000, con matrícula inmobiliaria 300-48283. De acuerdo con el certificado de tradición y libertad anexo, se trata de una casa construida hacia la década de 1950, con un área registral de terreno de 309 m² y un área construida de aproximadamente 389 m² repartidos en dos niveles, con destino habitacional predominante desde 1992, año en que fue adquirido por la propietaria. El inmueble se emplaza en una zona urbana de alta consolidación, estrato 6, caracterizada por mezcla de usos residenciales y cercanía a nodos de alta valorización como parques, centros comerciales y zonas de servicios.

La condición física del inmueble presenta signos de vetustez (72 años al momento del avalúo), estado de conservación regular y materiales tradicionales para la época (mampostería,

techos en teja de barro, pisos mixtos). El Plan de Ordenamiento Territorial vigente clasifica su uso permitido como A. Residencial 2, con índice de ocupación 0,70 e índice de construcción 2,10, lo que otorga tanto valor estructural-residencial como algo de potencial para desarrollo inmobiliario.

A nivel administrativo y fiscal, el predio fue objeto de liquidaciones prediales crecientes: \$8.097.000 en 2023 (pago oportuno con descuento), \$11.339.000 en 2024 (ya bajo efectos de la actualización catastral masiva), y \$21.183.000 en 2025 (post actualización extrema y aplicación de intereses). Su avalúo catastral experimentó incrementos abruptos entre 2023 (\$628.160.000), 2024 (\$1.479.007.000) y 2025 (\$1.523.377.000), superando en 2025 el 100% del valor comercial pericial presentado (\$1.300.758.000) y excediendo el rango legal nacional de 60%-100% del valor comercial.

La documentación aportada incluye, además del certificado de matrícula y liquidaciones, el avalúo comercial integral, cartas de solicitud de revisión, formatos del AMB, resoluciones administrativas, recursos presentados y constancias de actuación por apoderado, materializando un expediente completo, legítimo y óptimo para el análisis académico y procedimiento práctico de corrección del avalúo catastral.

6.2 Problemática identificada

La problemática principal identificada en el estudio del predio Calle 44 #28-46/50 radica en la desproporcionalidad del incremento del avalúo catastral producto de la actualización masiva efectuada por el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), que elevó el valor base fiscal a un nivel superior al 100% del valor comercial real y generó una carga tributaria efectiva que creció 162% en apenas dos años (2023-2025).

Este fenómeno se tradujo en:

- Una liquidación predial para 2025 de \$21.183.000 (incluyendo intereses de mora), que duplicó y superó ampliamente la obligación de 2023 y elevó considerablemente la presión fiscal sobre la propietaria.
- La aplicación inadecuada tanto del rango legal (avalúo catastral no puede superar el valor comercial) como de la tarifa predial (en la resolución fiscal se utilizó tarifa de predio comercial, no habitacional), contradiciendo normatividad nacional (Ley 1450/2011, Resolución 1040 IGAC/2023) y municipal (Decreto 0040/2022).
- La problemática técnica se originó en la incapacidad del modelo de valoración masiva para capturar especificidades del inmueble, como la vetustez significativa, estado de conservación, áreas y uso efectivo desde hace décadas. El error subsiguiente solo pudo ser corregido a través del ejercicio activo del derecho de petición, la contratación de un avalúo pericial independiente (aplicando metodologías IGAC: mercado, costo de reposición, residual) y la interposición de distintos recursos administrativos (petición inicial, recursos ante AMB y Hacienda Municipal), lo que demuestra la existencia de barreras procedimentales y económicas para la defensa tributaria de los contribuyentes.

Adicionalmente, el caso evidencia una problemática más amplia en Bucaramanga y otras ciudades: decenas de miles de predios urbanos han sido afectados por incrementos superiores al 100% en su avalúo catastral tras procesos masivos, generando conflictos de equidad tributaria que requieren atención desde la política pública y la gestión catastral local.

Este expediente, al documentar integralmente la secuencia desde la generación del problema hasta su abordaje pericial, jurídico y administrativo, permite analizar de forma profunda:

- Las causas estructurales y operativas de las sobrestimaciones catastrales,
- El rol del perito y del apoderado en la defensa técnica/jurídica,
- El impacto fiscal real en hogares afectados,
- Y la importancia de contar con protocolos claros y accesibles para la corrección de liquidaciones prediales injustas, alineando los derechos y deberes tributarios con la realidad física y económica de los inmuebles urbanos colombianos.

7. Análisis técnico del avalúo comercial

7.1 Estructura y fundamentación del informe pericial

El informe pericial presentado para la solicitud de revisión se sustenta en el cumplimiento de la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014 y la Resolución IGAC 620 de 2008. El evaluador

profesional registró cada etapa metodológica con detalle, tomando como punto de partida el levantamiento físico y fotográfico del predio ID 680010102000000930003000000000, Calle 44 #28-46/50, barrio Sotomayor. El análisis se edificó sobre la valoración de 309 m² de terreno y 389 m² de construcción, registrando vetustez, estado de conservación y zonificación, respaldado por certificado de tradición y planos catastrales. El informe distingue la justificación técnica de los métodos empleados y compara resultados como la normativa exige. La argumentación asegura que todo ajuste se fundamente en prueba pericial reproducible y criterios actualizados de mercado, conforme a lo dispuesto por la Resolución IGAC 1040 de 2023 para autoestimación de avalúos.

7.2 Aplicación del método comparativo de mercado

El perito inicia con una revisión sistemática de ventas efectivas y ofertas regionales registradas entre 2023 y 2024 para predios de características análogas, empleando bases públicas y plataformas de Lonjas autorizadas. Selecciona cuatro comparables: dos sobre Calle 44, uno en Calle 43 y uno en Carrera 28A, estrato 6, áreas entre 290 m² y 330 m², con precios publicados entre \$1.250 y \$1.450 millones. Factoriza las diferencias mediante homologación: ubicación (0,95), área construida (1,03 a 0,97), edad (0,90), y estado de conservación (1,0 a 0,85). El valor resultante para el inmueble sujeto converge hacia $\$4.136.067/\text{m}^2 \times 0.9 = \$3.722.460$ M2 terreno y construcción; dicho valor multiplicado por el total de metros del inmueble (terreno y construcción 389m²) darían un valor comercial global de \$1.448.036.940, evidenciando congruencia entre comparables y poniendo en evidencia que el avalúo catastral vigente superó el 100% del valor de mercado, contraviniendo el rango legal fijado por la Ley 1450 de 2011 y confirmado en la Resolución IGAC 1040 de 2023.

Un aspecto importante que se puede mejorar para efectos de rigor probatorio es adicionar a las muestras de mercado la identificación de la dirección exacta, fecha de captura de la información, antigüedad de la oferta anunciada, y datos específicos del anunciante en lo posible, ya que entre mayor soporte de datos para el análisis del resultado del avalúo, mayor fuerza probatoria se consolida para una controversia comercial, administrativa o judicial.

7.3 Aplicación del método de costo de reposición

La segunda aproximación parte de la actualización de costos unitarios de construcción nueva con referencia a índices Construdata (2023), \$4.800.000/m² para producto de calidad equivalente. La depreciación de la edificación surge por cálculo aplicativo de la tabla de Fitto y Corvini: vida útil técnica de 70 años, 72 años de antigüedad, estado regular, dimensión funcional conservada. Calcula depreciación acumulada del 68,8%, generando un valor depreciado de \$1.496.597/m². Multiplicando sobre los 389 m² construidos, se obtiene un valor de construcción de \$ 582.333.000.

Las referencias para establecer los valores a nuevos pueden ser múltiples, tales como el Construdata enunciado, el Boletín de Camacol, o cuadros paramétricos oficiales, establecidos por entes oficiales o conglomerados económicos.

7.4 Aplicación del método residual

El análisis residual aborda el potencial máximo de uso permitido por normativa local (POT Bucaramanga), definiendo la factibilidad económica de desarrollo de un proyecto de seis apartamentos en tres niveles, área vendible proyectada de 562,38 m², precio unitario de venta \$7.500.000/m². El perito elabora un flujo de caja: ingresos brutos \$4.217.850.000, costos directos

e indirectos \$3.500.815.500, utilidad proyectada de 12% y una incidencia del valor del lote sobre la totalidad del proyecto en bruto (\$4.217.850.000) del 17%. El valor residual del terreno se calcula en \$2.320.500 y se aproxima a $\$2.325.000/\text{m}^2 \times 309\text{m}^2$, totalizando \$718.425.000 para el lote. El método residual nos da la herramienta para establecer el valor comercial de un bien, principalmente para el terreno, a partir de las de las ventas de un proyecto de construcción.

Conforme al artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el método (técnica) residual busca establecer el valor comercial total del bien —ordinariamente del terreno con su edificación potencial— a partir del monto total de las ventas de un proyecto de construcción factible técnica, jurídica y comercialmente. El artículo 14 *ibídem* precisa que el valor obtenido por esta técnica es el valor total del inmueble (terreno + construcción), por lo que al resultado no se le debe agregar el valor de la construcción. Cuando deba presentarse el valor de terreno y construcción de forma independiente, el método de reposición se aplica para calcular el valor de la construcción y se descuenta del valor total para obtener el del terreno. Asimismo, la utilidad esperada del proyecto debe ser concordante con los usos, estratificación, ubicación espacial y especificaciones del proyecto planteado.

Es importante que los avalúos efectúen una discriminación de los costos directos, indirectos, financieros, honorarios, etc., en lo posible con la mayor especificidad para establecer de la manera más clara los datos soportes para esta técnica con la mayor amplitud posible.

Siempre se debe contar con la premisa para este método (técnica) que se debe contar con el mayor y mejor uso, ya que posiblemente se pueden presentar circunstancias, en que se puede generar un mayor valor el predio o del terreno ante todo el manejo de circunstancias posibles.

7.5 Integración y síntesis de resultados

Contrastar los tres métodos aplicados permite identificar una convergencia metodológica y consistencia técnica, con variaciones entre costo depreciado y valor comparativo de la construcción. Al integrar el valor resultante de terreno y edificación se ratifica una cifra comercial objetiva (\$1.300.758.000). El avalúo catastral en firme fijado por la Resolución CAT-001830 del AMB para la vigencia 2025 fue de \$1.132.011.000, partiendo del avalúo comercial asignado por el AMB (\$1.616.644.200) sobre un porcentaje para el avalúo catastral del 70% respecto al avalúo comercial, esta situación técnicamente desincentivaría la inversión inmobiliaria en el área bajo condiciones ordinarias de mercado. Es importante hacer ver que se aceptó parcialmente la objeción del avalúo masivo, ajustando área y destinación económica para conformar el acto definitivo de base imponible. Este valor, si bien inferior al avalúo catastral inicial, se mantuvo 13% por debajo del valor comercial propuesto, ubicándose en el bracket del 87% frente al 100% posible y dentro del rango permitido por Ley 1450 de 2011.

7.6 Propuesta de base fiscal (60% valor comercial)

En ejercicio de la autoestimación prevista en la Resolución IGAC 1040 de 2023, el perito propuso la base fiscal corregida al 60% del valor comercial (\$780.455.000), ubicando el inmueble precisamente en el umbral mínimo reconocido por la ley y el reglamento actual como base gravable justa. La administración catastral aceptó la revisión, pero fijó por Resolución CAT-001830 un avalúo catastral de \$1.132.011.000, decisión que, aunque representa un avance sustancial frente al avalúo inicial de \$1.523.377.000, evidencia la persistente tensión entre el rigor pericial-privado y la ponderación institucional pública de los factores zonales y de política fiscal local. Finalmente, la base aplicable quedó como el valor en firme a efectos fiscales, utilizado por la Secretaría de

Hacienda para la emisión de la liquidación de impuesto predial en la vigencia 2025, reflejando el equilibrio técnico-administrativo alcanzado en el caso concreto y el impacto directo del trabajo pericial sobre la equidad tributaria local.

8. Procedimiento administrativo de corrección

8.1 Solicitud de revisión ante el AMB

Abril de 2024 marca el inicio formal del expediente cuando el apoderado de la contribuyente radica la solicitud de revisión del avalúo catastral del predio 680010102000000930003000000000 ante el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB). Escogiendo la vía regulada por el artículo 9 de la Ley 14 de 1983 y la Resolución IGAC 1040/2023, la petición recoge el poder conferido en escritura pública y aporta el avalúo comercial realizado por perito calificado y registrado en el RAA, certificado de tradición y libertad, plano físico actualizado y acta de inspección reciente. El escrito presenta argumentación técnica y jurídica: expone que el avalúo masivo (\$1.523.377.000) supera no solo la realidad de mercado (\$1.300.758.000 según perito), sino el rango legal permitido (Ley 1450 de 2011, Decreto 148/2020, Resolución IGAC 1040/2023), debiendo corregirse la base gravable mínimo al 60% del valor comercial pericial (\$780.455.000). El documento evidencia análisis de área, vetustez, calidad constructiva y estado de ocupación real, argumentando también sobre la destinación residencial del bien, en contraposición con la clasificación inicialmente imputada a uso comercial en la masa catastral masiva.

El expediente incluye evidencia personal de la propietaria, pagos históricos demostrando cumplimiento fiscal estricto, y solicitudes formales de devolución de pagos en exceso generados por la sobre liquidación anterior. Este conjunto documental cumple los requisitos formales

exigidos por el AMB (SPI-FO-055), asegurando que la revisión deba ser tramitada en todos sus términos conforme a la Resolución 1040/2023, permitiendo ejercicio efectivo del derecho de petición y el debido proceso.

8.2 Evaluación por el área metropolitana de Bucaramanga

Recepcionada la solicitud, el Área Metropolitana de Bucaramanga activa el proceso técnico y jurídico de validación. Los funcionarios de Planeación y Catastro ejecutan visita de verificación in situ, confrontando el metraje real del lote y la edificación con el registro documental, usando instrumentos de medición precisos y fotografía técnico-pericial. El equipo determina que el área de terreno es 309 m² y no 293 m² como constaba en la base de datos previa, y que la construcción (389 m² en dos niveles) preserva características aprobadas en los expedientes catastrales anteriores. Este hallazgo corrige formalmente la ficha del predio, clave tanto para el cálculo del valor de mercado como para la liquidación catastral.

El análisis del avalúo presentado se desglosa por método: el comparativo de mercado se valida frente a testigos de venta reales de estrato 6 y parámetros de tamaño, antigüedad y estado físico. El método de costo de reposición es auditado mediante revisión técnica de la depreciación aplicada, verificando referencias oficiales (índices Construdata y parámetros IGAC) y estado de ocupación real. El método residual es objeto de discusión respecto al potencial edificatorio permitido por el POT y la rentabilidad esperada para inversor racional en zona consolidada. Paralelamente, la entidad contrasta la argumentación jurídica, admitiendo la aplicación del artículo 24 de la Ley 1450 de 2011 (rango del 60%-100% del valor comercial) y las directrices recientes de autoestimación.

La evaluación administrativa estudia el archivo histórico del predio, corroborando la titularidad, la inexistencia de mutaciones pendientes, la clasificación de uso económico y los antecedentes de pagos y recursos. El caso se discute en comité interno interdisciplinario, que pondera tanto el dictamen técnico del perito del contribuyente, los resultados de la inspección, los parámetros masivos empleados por el AMB, como la normatividad y la doctrina IGAC sobre equidad fiscal y proporcionalidad de la carga impositiva.

8.3 Resolución CAT-001830 del AMB (27/03/2025)

El proceso de revisión culmina con la expedición de la Resolución CAT-001830 del 27 de marzo de 2025, acto administrativo que acoge parcialmente los argumentos y pruebas aportadas por la parte interesada, así como los hallazgos técnicos propios de la administración catastral. El acto, notificado formalmente y ejecutoriado el 15 de abril de 2025, establece como valor catastral en firme para el año 2025 la cifra de \$1.132.011.000, sustituyendo el avalúo anterior de \$1.523.377.000, y fijando para 2024 el valor de \$1.099.040.000, ambos con ajuste de área a 309 m² y destinación habitacional.

En la parte considerativa del acto, la autoridad reconoce tanto la suficiencia de la prueba técnica independiente como el deber de respetar el rango legal establecido por la legislación nacional, ponderando también factores de equidad territorial y políticas públicas del AMB para la sostenibilidad fiscal del ente territorial. La resolución ordena actualizar el expediente físico y digital del predio, dispone comunicar la decisión a la Secretaría de Hacienda municipal para efectos de reliquidación fiscal, y deja constancia de la firmeza del acto salvo interposición de recursos en la vía administrativa.

El contenido de la resolución proclama la relevante función de la revisión técnico-administrativa, mostrando que si bien el peritaje privado sitúa el valor comercial en \$1.300.758.000 (con base fiscal propuesta de \$780.455.000), la administración pública opta por una cifra intermedia que, si bien superior al 60% legal mínimo, calibra variables de política catastral y experiencia local sin desatender los lineamientos normativos generales.

8.4 Corrección tributaria por hacienda municipal

El siguiente eslabón del proceso de corrección recae sobre la Secretaría de Hacienda Municipal de Bucaramanga, encargada de la aplicación tributaria del nuevo valor en firme. A través de la Resolución 13099 de 2025 y actos derivados, la autoridad fiscal toma el valor catastral ajustado -\$1.132.011.000- como nueva base gravable para la liquidación del impuesto predial para la anualidad 2025. Los sistemas informáticos municipales recalculan las cuotas, tarifas, sobretasas e intereses, y se expiden nuevas facturas, anulando las anteriores cuando correspondía un cobro superior al permitido por la ley.

En la práctica, el recálculo arroja una reducción substancial en la obligación tributaria del contribuyente frente al escenario original. Adicionalmente, el expediente evidencia que los pagos hechos en exceso pueden ser aplicados como saldo a favor para futuras vigencias o devueltos, conforme lo prevé el Estatuto Tributario de Bucaramanga y la Ley 1066 de 2006. El ciclo administrativo incluye la notificación efectiva al contribuyente y, de ser necesario, la posibilidad de interponer recursos de reposición o reconsideración si subsisten errores materiales o diferencias sobre la aplicación de tarifa o área.

El expediente analizado documenta que este escenario se materializó en el caso: la contribuyente, a través de su apoderado, refutó formalmente la aplicación errónea de la tarifa “comercial” en la liquidación corregida a pesar de que la resolución del AMB había consignado la destinación habitacional definitiva. Esta circunstancia motivó la presentación de recurso de reconsideración, reafirmando que la defensa administrativa no concluye solo con la fijación del avalúo, sino que abarca todas las incidencias hasta el pleno acatamiento del acto en las cuentas tributarias del municipio.

Reflexión final sobre la secuencia procedimental y la integración normativa-administrativa. El análisis longitudinal del expediente permite identificar el rigor metodológico, jurídico y documental que requiere un proceso de revisión eficiente. La defensa técnica, sustentada con peritaje especializado, datos registrales y documentos auténticos, resulta imprescindible para lograr ajustes justos y objetivos ante la autoridad catastral y fiscal. La actuación proactiva del contribuyente, complementada por la experticia del apoderado y, en última instancia, por la revisión crítica de las autoridades, garantiza el restablecimiento del principio de legalidad y la proporcionalidad de la carga tributaria.

El expediente también pone en evidencia la necesidad de mejorar las sinergias institucionales y la capacitación de funcionarios, pues los errores en las primeras liquidaciones reflejan la complejidad de la traducción administrativa de los datos catastrales a los sistemas de facturación fiscal. Queda demostrado que la existencia de mecanismos previstos por la Ley 14 de 1983, el CPACA y el Estatuto Tributario local, junto con la regulación técnica catastral más reciente, constituyen no solo un marco jurídico, sino una garantía práctica que respalda la defensa efectiva de los derechos patrimoniales y el equilibrio fiscal municipal.

La secuencia documental, desde las peticiones hasta los recursos, y la constancia de cada ajuste normativo y revisión, sirven así de precedente analítico y guía práctica para el ejercicio profesional y forense en el sector de los avalúos, la valoración y la fiscalidad inmobiliaria en Colombia.

9. Protocolo propuesto para procesos de corrección

9.1 Etapa preliminar: detección y documentación

Se identifican dos vías: i) detección oficiosa por el gestor (controles de calidad, hallazgos en control cruzado cartografía–base alfanumérica–POT), y ii) reporte por usuarios a través de PQRS o solicitud de corrección o revisión de avalúo. La corrección de errores puede iniciarse por el gestor o por los usuarios y, si el error es sistemático, se corrige mediante acto general dentro de los 30 días calendario siguientes a la puesta en vigencia de la información.

Dossier técnico mínimo de apertura. Se crea expediente con: ficha catastral, folio de matrícula, localización cartográfica y coordenadas, zona homogénea física (si existe), POT vigente (uso e intensidades), afectaciones inscritas (arts. 37 Ley 9/1989), y evidencia física y fotográfica del predio. La identificación física exige linderos, topografía, accesos, servicios y estado vial; capturo fotografías de características claves en la visita.

Criterio de legalidad. Verifico el folio por afectaciones y plazos de validez; si no está inscrita, se considera inexistente para el avalúo; si hay servidumbres aparentes y continuas, las incorporo y dejo constancia; si existe pago de servidumbre, lo descuento del valor final.

Ejemplo aplicado. En un predio suburbano con servidumbre eléctrica no inscrita sobre zona de línea de alta tensión, registro como “no oponible” en el valor comercial (por no inscripción), pero describo su condición física y continuidad como servidumbre aparente y llevo a acta fotográfica; si consta pago de servidumbre, descuento del avalúo.

9.2 Etapa técnica: elaboración del avalúo comercial

Se aplica método de comparación de mercado con soporte de ofertas/transacciones semejantes y comparables; cuando la renta sea el atributo económico dominante, uso capitalización de rentas; para suelo con potencial de proyecto, incorporo técnico residual. El principio de mayor y mejor uso gobierna la técnica residual y exige factibilidades normativa, física, comercial y financiera.

Evidencia exigible de mercado y debida diligencia: En método comparativo, documento el medio de obtención de cada dato (portal, aviso, certificado), fecha de publicación/transacción y elementos identificables del inmueble base; capturo fotografías del comparativo cuando sea posible. La Corte Constitucional (T-63811) condicionó la validez del dictamen a la trazabilidad de fuentes, semejanza real de comparables y anexos probatorios suficientes.

Las encuestas se utilizan solo como apoyo cuando no existan ofertas o transacciones; si el avalúo se soporta únicamente en encuestas, dejo constancia bajo gravedad de juramento de la inexistencia de mercado comparable.

Tratamiento estadístico y consistencia de muestra: Verifico documentos, confronto y ajusto antes del cálculo; estimo media y dispersión; si el coeficiente de variación supera $\pm 7,5\%$, amplío muestra o ajusto el diseño muestral; si me separo de la media, calculo asimetría y mantengo el ajuste dentro de la dispersión observada.

Costeo y depreciación técnica: En costo de reposición, incluyo costos directos, indirectos, financieros y gerencia; luego aplico depreciación continua por edad y estado de conservación (Fitto y Corvini) y adiciono el valor del terreno.

Vida útil: 70 años en muros de carga y 100 años en estructuras aporticadas, metálicas o mampostería estructural; maquinaria adherida: depreciación lineal.

Casuística rural y de cultivos. En zona rural integro capacidad de uso del suelo, acceso, pendientes, clima, agua, adecuaciones y usos productivos; valoro cultivos por flujo de caja neto a valor presente y requiero inventario técnico; para bosques, solicito inventario forestal a la entidad interesada.

Control de legalidad urbanística. Verifico norma urbanística vigente; si hay concepto de uso, confronto su concordancia con la reglamentación; si el uso real no corresponde al permitido, no lo tomo para el valor comercial y lo dejo en constancia.

9.3 Etapa administrativa: solicitud y seguimiento

- Rutas habilitadas: Corrección de errores provenientes de formación/actualización: gestor corrige de oficio o a solicitud; si hay error sistemático en base, expide acto general y lo publica dentro de 30 días calendario; otros casos van por conservación (de oficio o a solicitud).
- Revisión de avalúo catastral: la puede solicitar el interesado o entidades en cualquier momento desde la inscripción del avalúo o modificación; debe precisar vigencias solicitadas y aportar pruebas pertinentes a dichas vigencias; el acto fija la vigencia fiscal del resultado.
- Inscripción y efectos: Mutación de cuarta clase incluye revisiones de avalúo, autoestimaciones aceptadas y modificaciones de estudios económicos; los reajustes

anuales se inscriben con fecha 1 de enero del año siguiente; revisiones se inscriben con la fecha del acto y vigencias allí señaladas.

- Radicación y requerimientos: Si la solicitud está incompleta, el gestor requiere al peticionario dentro de los 10 días siguientes a la radicación para completar en máximo 1 mes; por no atender o no permitir visita de campo, opera desistimiento (art. 17 CPACA).
- Interoperabilidad y entrega de información: En formación/actualización, el gestor entrega a la administración municipal la base (físico, jurídico y económico) dentro de los 30 días calendario posteriores a la vigencia; en conservación, entrega mensualmente dentro de los primeros 5 días hábiles los cambios; en reajuste anual, remite dentro de 30 días del decreto nacional.

9.4. Etapa de resolución: implementación de ajustes

Toma de decisión y actos: Para errores sistemáticos, emito acto administrativo motivado de carácter general con publicidad; para casos puntuales, resuelvo por conservación o revisión de avalúo con notificación individual según CPACA.

Ordeno la inscripción en base catastral; la información adquiere vigencia cuando la inscripción queda en firme; si no se requiere acto, la vigencia es la de la incorporación a la base.

Inscripciones específicas: Revisión de avalúo: inscribo con la fecha del acto y la vigencia fiscal indicada; autoestimaciones: 31 de diciembre del año de la solicitud; reajustes: 1 de enero del año siguiente.

Comunicación y trazabilidad: Comunico a la administración municipal la base resultante dentro del plazo mensual/30 días, según el proceso aplicable.

Archivo técnico con anexos: comparables con medio y fecha, fotografías, curva de depreciación, simulación residual y estados financieros (cuando aplica renta), conceptos normativos y folio.

9.5 Flujograma del proceso completo

- Paso 1. Detección del error o solicitud del usuario (PQRS / revisión avalúo).
- Paso 2. Clasificación: ¿error sistemático en base? Sí → Acto general en ≤ 30 días y publicación; No → Paso 3.
- Paso 3. ¿Es error valorativo (precio)? Sí → Trámite de revisión de avalúo (precisar vigencias, pruebas) → Avalúo técnico (comparación/renta/residual) → Acto individual → Mutación 4 e inscripción con fecha del acto y vigencia definida.
- Paso 4. ¿Es error factual—jurídico—cartográfico? Sí → Conservación (de oficio o a solicitud); si involucra linderos/coeficientes PH formales → Mutación 2 con fecha del registro; si involucra variables prediales (formales/informales) → Inscripción según documento registral o informe técnico si no sujeto a registro.
- Paso 5. Valoración técnica.
- Paso 6. Emisión y notificación del acto; inscripción en base; vigencia al quedar en firme o a la fecha de incorporación cuando no hay acto.
- Paso 7. Disposición de información a municipios: formación/actualización en 30 días; conservación cambios en 5 días hábiles mensuales; reajuste anual 30 días tras decreto.

9.6 Check-list de documentos y requisitos

Identificación predial:

- CHIP o número catastral; folio de matrícula; coordenadas y plano de ubicación; linderos descritos y verificados en campo.
- Registro fotográfico del predio y del entorno inmediato; evidencia de accesos, estado vial y servicios públicos (existencia, calidad, presión/caudal cuando aplique).

Marco normativo y urbanístico:

- Certificación o verificación de uso y normas urbanísticas vigentes; POT/acto aplicable; plan parcial (si existe); mayor y mejor uso sustentado en norma.
- Afectaciones inscritas en el folio (viales, plusvalía, conservación, etc.); validar vigencias y plazos; si no inscrita, constancia de su no consideración valorativa; servidumbres aparentes y continuas: descripción, localización.

Mercado y soporte de comparables:

- Mínimo 5–8 datos homogéneos por segmento para partir al cálculo; fecha de publicación/transacción, dirección o identificadores que permitan verificación posterior; fotografías de comparables cuando sea posible.

Trámite y actos:

- Escrito de solicitud (corrección o revisión de avalúo) con identificación de vigencias; acuse de recibo; evidencias aportadas; constancia de requerimiento en 10 días si aplica y respuesta del solicitante; acta de visita.
- Proyecto de acto (general/individual), publicación o notificación; constancias de inscripción en base; determinación de vigencias; comunicación a municipio: 30 días

(formación/actualización), 5 días hábiles mensuales (conservación), 30 días reajuste anual.

10. Análisis de implicaciones

La gestión catastral representa un engranaje operativo cuyas modificaciones técnicas generan efectos sistémicos sobre tres dimensiones interrelacionadas: la arquitectura fiscal municipal, la estructura normativo-procedimental que vincula entidades gestoras con contribuyentes, y los mecanismos administrativos mediante los cuales operadores catastrales ejecutan mandatos regulatorios. El caso documentado en Bucaramanga mediante Resolución CAT-001830 del Área Metropolitana evidencia cómo ajustes en componentes físicos, jurídicos y económicos desencadenan consecuencias que trascienden la simple modificación numérica en bases de datos.

10.1 Implicaciones Fiscales

La transición desde un avalúo catastral de \$1.479.007.000 hacia \$1.099.040.000 para la vigencia 2024 materializa el mecanismo previsto en el artículo 4.7.4 de la Resolución 1040 de 2023, que habilita revisiones avaluatorias basadas en discrepancias entre información inscrita y realidad predial verificada. Esta reducción del 25,68% modifica directamente la base gravable del Impuesto Predial Unificado, al tiempo que reconfigura proyecciones fiscales municipales construidas sobre premisas de recaudo que dependían de valores inicialmente sobreestimados.

El artículo 4.7.2 párrafo 2º de la normativa catastral vigente establece que, ante las ausentes determinaciones municipales explícitas, los gestores aplicarán el 60% del valor comercial como mínimo legal para determinar avalúos fiscales. En el predio analizado, la aplicación de este porcentaje sobre el valor comercial determinado mediante avalúo técnico (\$1.300.758.000) arrojó

una cifra sugerida de \$780.455.000. Esta brecha revela tensiones metodológicas entre valoración comercial ejecutada por peritos privados bajo normativa del Decreto 556 de 2014 y valoración masiva implementada por gestores mediante técnicas de homologación econométrica.

El incremento porcentual del 135.47% registrado entre vigencias 2023 (\$628.160.000) y 2024 (\$1.479.007.000) antes de la revisión, respondió a la actualización catastral implementada con vigencia fiscal desde enero 2019, proceso que determinó aplicar el 70% del valor comercial en sectores estrato 6 de la Comuna 12 Cabecera del Llano. Sin embargo, errores en codificación de uso -registrando "comercial" cuando correspondía "habitacional"-, junto con calificación inadecuada de construcciones bajo código 16 (bodegas comerciales) en lugar de código 01 (vivienda hasta 3 pisos con 54 puntos), generaron sobrevaloración sistemática corregible únicamente mediante el procedimiento contradictorio con garantías del debido proceso establecidas en Ley 1437 de 2011.

La corrección técnica evidencia cómo errores en levantamiento catastral impactan el recaudo tributario municipal de manera amplificada. Considerando la tarifa efectiva aplicable al estrato 6 residencial en Bucaramanga, la diferencia entre avalúos antes y después de la corrección representa una variación anual en causación de IPU muy significativa. Multiplicado por el universo de predios potencialmente afectados por errores sistemáticos similares en la misma unidad de intervención catastral, el efecto agregado compromete proyecciones presupuestales que sustentan la viabilidad de la inversión pública municipal.

El mecanismo de autoestimación contemplado en artículo 4.7.6 de la Resolución 1040 modificada por Resolución 746 de 2024, si bien opera como válvula procedimental para corregir desajustes entre valor fiscal y realidad de mercado, impone al contribuyente carga probatoria mediante avalúos comerciales cuyo costo oscila entre \$500.000 y \$2.000.000 o más, según la

complejidad predial, generando asimetría económica que desincentiva impugnaciones en predios de menor cuantía.

10.2 Implicaciones Jurídicas

La interrelación catastro-registro establecida mediante Resolución Conjunta SNR 11344 - IGAC 1101 de 2020 configura el régimen de interdependencia informacional donde discrepancias entre áreas, linderos y titularidades inscritas en sistemas paralelos generan incertidumbre jurídica que obstaculiza transacciones inmobiliarias y procesos de ordenamiento territorial. El predio objeto de análisis evidenció una diferencia entre área registral (309 m² según Certificado de Tradición Matrícula 300-48283) y área catastral previamente inscrita (293 m²), discordancia resuelta mediante verificación técnica que adoptó el dato registral como prevalente para efectos catastrales.

Esta prevalencia del registro sobre el levantamiento catastral en materia de cabida territorial no constituye principio absoluto. La normativa catastral autoriza rectificaciones cuando los levantamientos topográficos con mayor precisión técnica justifican ajustes georreferenciados, siempre que no impliquen modificación de linderos sin consentimiento de colindantes o sin sentencia judicial declarativa. La tensión entre exactitud posicional horizontal absoluta exigida en especificaciones técnicas y áreas históricamente consolidadas en documentos notariales genera litigiosidad latente materializable mediante procedimientos catastrales con efectos registrales.

La mutación de cuarta clase aplicada al caso -revisión de avalúo con efectos retroactivos a vigencia 2024 según artículo 4.6.5 modificado por Resolución 746 de 2024- establece un precedente procedimental relevante: la inscripción catastral se efectúa con fecha del acto administrativo en firme (27 de marzo de 2025), pero la vigencia fiscal del avalúo corregido rige

desde el período solicitado (2024), habilitando la reliquidación de obligaciones tributarias causadas y mecanismos de compensación o devolución previstos en el estatuto tributario municipal.

Este efecto retroactivo plantea problemáticas cuando el contribuyente canceló oportunamente gravámenes sobre avalúos posteriormente declarados erróneos por causas atribuibles al gestor catastral. El artículo 4.2.13 modificado, de la Resolución 746 de 2024 contempla la obligación del gestor de corregir errores sistemáticos identificados dentro de 30 días calendario siguientes a puesta en vigencia mediante acto administrativo general, pero omite regular expresamente mecanismos indemnizatorios cuando la corrección tardía generó el pago en exceso de tributos cuya devolución implica trámites administrativos onerosos para el afectado.

10.3 Implicaciones Administrativas

La habilitación del Área Metropolitana de Bucaramanga como gestor catastral mediante Resolución IGAC 1267 de 2019 materializó la descentralización operativa prevista en la Ley 1955 de 2019 y Decreto 148 de 2020, transfiriendo competencias previamente concentradas en el IGAC hacia esquemas asociativos territoriales. Este modelo exige al gestor construir capacidades institucionales permanentes (artículo 3.1.8 Resolución 1040) incluyendo infraestructura física, soluciones tecnológicas interoperables con el Sistema Nacional de Información Catastral - SINIC, y recurso humano calificado para atender procesos de formación, actualización, conservación y difusión catastral bajo estándares de calidad.

El caso analizado evidencia el funcionamiento del proceso de conservación catastral como mecanismo de mantenimiento permanente de bases de datos mediante actuaciones de oficio o a solicitud de parte. La radicación ante el AMB activó la secuencia procedimental que involucró:

revisión documental inicial, designación de un arquitecto reconocedor, la inspección predial del 3 de marzo de 2025, la asignación de perito evaluador (Arq. Javier Prieto Pinzón) para emitir concepto sobre el avalúo comercial aportado como prueba, y la correspondiente emisión del acto administrativo motivado.

Esta arquitectura procedimental implica costos administrativos significativos para el gestor. Estimando valor hora-técnico de reconocedor catastral en \$45.000 (promedio mercado 2024), visita predial de 3 horas totaliza \$135.000; dictamen pericial de arquitecto evaluador oscila entre \$800.000 y \$1.500.000 según complejidad, en promedio en precios oficiales; sumado a costos de personal administrativo para sustanciación, notificación y gestión de recursos, el trámite individual podría superar los \$2.000.000 por predio en un estimado promedio propio. Multiplicado por el volumen de solicitudes que genera la actualización catastral controvertida (estimado en el 3-5% del universo predial según las experiencias en Cundinamarca y Norte de Santander), la sostenibilidad financiera del modelo gestor depende críticamente de las tarifas por servicios catastrales y transferencias presupuestales municipales pactadas en los convenios interadministrativos.

La Resolución 1040 artículo 3.1.10 exige al gestor demostrar viabilidad financiera mediante proyecciones presupuestales decenales que identifiquen fuentes de financiación (Sistema General de Participaciones, recursos propios municipales, tarifas por servicios) y gastos desagregados. Sin embargo, el modelo no contempla mecanismos de ajuste tarifario automático cuando los incrementos en litigiosidad post-actualización modifican radicalmente la relación entre ingresos por servicios y costos operativos de conservación, generando riesgos de insolvencia operativa que podrían desencadenar la inhabilidad del gestor.

El principio de difusión catastral obliga al gestor a garantizar el acceso ciudadano a la información predial mediante plataformas digitales interoperables, protegiendo simultáneamente datos personales. El Área Metropolitana implementó una consulta en línea de información básica predial, pero la arquitectura tecnológica aún no habilita la descarga masiva de bases espaciales en formatos interoperables (GeoJSON, GML conforme al perfil LADM COL), limitando el aprovechamiento multipropósito por parte de planeación municipal, gestión de riesgo y observatorios inmobiliarios.

El caso particular estudiado reveló un error sistemático en la clasificación del destino económico, sugiriendo deficiencias en los protocolos de validación durante levantamiento catastral inicial o migración de bases históricas del IGAC al AMB en fase de entrega del servicio, ya que no se establece una revisión periódica sobre la usabilidad del bien.

11. Resultados y discusión

La confrontación entre determinación masiva de avalúos catastrales y valoración individual mediante peritaje comercial revela tensiones metodológicas que trascienden lo meramente técnico para configurar inequidades tributarias sistémicas. El análisis de estos hallazgos mediante la evidencia empírica documentada del predio identificado con matrícula inmobiliaria 300-48283 en Bucaramanga, cuyo tránsito correctivo expone tanto capacidades como limitaciones del mecanismo de revisión establecido en el artículo 4 de la Ley 1995 de 2019.

11.1 Contraste de valores: catastral vs. comercial

El avalúo catastral inscrito para vigencia 2024 alcanzó \$1.479.007.000, representando incremento del 135,45% respecto al valor de vigencia anterior 2023 fijado en \$628.160.000.

Variación de tal magnitud que excedió sustancialmente el tope legal del IPC + 8 puntos porcentuales establecido en el artículo 2 de la Ley 1995 de 2019 para predios previamente actualizados, aunque la norma exceptúa predios que cambian destino económico o sufren modificaciones en áreas, circunstancias que posteriormente se verificaron durante visita técnica del 3 de marzo de 2025.

El perito evaluador Luis Alberto Orrego Usuga determinó el valor comercial de \$1.300.758.000 mediante técnica residual para el terreno y depreciación para la construcción, aplicando la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Diferencia tal que entre avalúo catastral inicial y valor comercial alcanzó \$178.249.000, equivalentes al 13,70% de exceso catastral sobre el precio de mercado estimado.

La aplicación del Parágrafo 2 del artículo 4.7.2 de la Resolución 1040 de 2023 que establece mínimo del 60% del valor comercial cuando las autoridades municipales no fijan un porcentaje específico resultaría en un avalúo catastral de \$780.455.000, cifra que el perito sugirió como "valor para fines fiscales de catastro-aplicar 60%". Si se analiza la diferencia entre este monto y el avalúo catastral corregido que fue finalmente inscrito (\$1.099.040.000 para vigencia 2024 según Resolución CAT-001830) se evidenciaría que el gestor catastral aplicó un porcentaje del 84,49% sobre el valor comercial presentado, superando en 40,82% el umbral mínimo legal, partiendo del criterio del 60%.

El AMB rechazó el avalúo comercial presentado, y el perito arquitecto designado por ella, fundamentó su negativa en "valor m² aplicación del método técnica residual es bajo el valor m² para el sector", sin especificar numéricamente cuáles valores unitarios sectoriales consideró pertinentes ni revelar estudios de mercado que sustentaran tal conclusión, esta presunción se establece ante la falta de elementos de análisis presentes en el texto de la resolución, ya que se

desconoce el trabajo técnico detrás de la misma, ya que no se trae a colación, la opacidad en criterios de rechazo obstaculiza la defensa técnica y jurídica del contribuyente, quien carece de acceso a bases de datos del AMB que fundamentan la valoración masiva del gestor catastral, vulnerándose el principio de transparencia normado en artículo 4.2.1 numeral 7 de Resolución 1040 de 2023.

La verificación física posterior demostró errores sustanciales en la inscripción catastral preexistente: área de terreno inscrita 293 m² cuando VUR reportaba 309 m², destino económico registrado como "comercial" para predio con uso real habitacional, y calificación constructiva código 16 (bodegas comerciales-grandes almacenes) con 73 puntos cuando correspondía código 01 (vivienda hasta 3 pisos) con 54 puntos. Tal multiplicidad de inconsistencias sugiere deficiencias en la periodicidad del barrido predial masivo que generaron sobrevaloración sistemática, no mediante manipulación de valores unitarios sino por asignación incorrecta de parámetros tipológicos y de destinación.

Los avalúos masivos pueden terminar elevando “artificialmente” el valor catastral de algunos predios dentro de una misma zona cuando esos inmuebles no cumplen, en la práctica, las condiciones típicas del segmento al que el modelo los asigna. Eso no es el objetivo técnico del avalúo masivo, pero es un riesgo inherente a cualquier esquema que aplique parámetros generales sobre miles de predios agrupados por zonas homogéneas.

11.2 Eficacia del mecanismo de corrección

La solicitud de revisión radicada bajo número AMB CR-8400 de 2024 el 31 de mayo de 2024 culminó con Resolución CAT-001830 expedida el 27 de marzo de 2025, acto que adquirió firmeza el 15 de abril de 2025 según constancia del Secretario General de AMB en total consumió

10 meses y 15 días, triplicando el plazo máximo de 3 meses establecido en artículo 4 de la Ley 1995 de 2019 para resolver solicitudes de revisión catastral, teniendo de presente que se inició una acción de tutela para dar respuesta a la prerrogativa del contribuyente de corregir el valor catastral de su predio.

El artículo 4.7.5 de Resolución 1040 de 2023 ordena que "El gestor catastral deberá resolver la solicitud dentro de los tres (03) meses siguientes a su radicación completa". El incumplimiento del término legal no genera consecuencias sancionatorias para el gestor catastral ni activa silencio administrativo positivo favorable al peticionario, configurándose una asimetría procesal que incentiva demoras administrativas sin costo ni sanción institucional las cuales solo generan una falta de control interno para corregir de manera pronta y oportuna.

La vigencia fiscal del avalúo corregido se fijó retroactivamente para el año 2024 conforme faculta el Parágrafo 1 del artículo 4 de Ley 1995 de 2019: "La revisión del avalúo no modificará los calendarios tributarios municipales ni distritales y entrará en vigencia el 1° de enero del año siguiente en que quedó en firme el acto administrativo". No obstante, la materialización de la corrección tributaria requirió un segundo trámite ante la Secretaría de Hacienda Municipal, quien expidió la Resolución 4-R-202507-00013099 el 11 de julio de 2025, generando una demora adicional de 87 días entre firmeza catastral (15 abril) y corrección efectiva del impuesto, la cual fue emitida con errores en cuanto la apreciación de valores, sin que hasta el día de hoy se haya hecho efectiva.

El artículo 258 del Decreto 0040 de 2022 de Bucaramanga establece un plazo de "dos (2) meses contados a partir de la ejecutoria de la Resolución" para solicitar la corrección ante la Secretaría de Hacienda, transfiriendo la carga de la activación procesal al contribuyente. Dicha fragmentación administrativa entre el gestor catastral y la autoridad tributaria genera costos de

transacción que en la realidad lo que hacen es desincentivar la utilización del mecanismo correctivo, especialmente para contribuyentes sin asesoría jurídica especializada.

El impacto económico del retardo resulta significativo: con base gravable inicial de \$1.479.007.000 se liquidó un impuesto predial año 2024 de \$13.619.614 (incluida sobretasa ambiental), mientras que la aplicación del avalúo corregido de \$1.099.040.000 habría generado una liquidación aproximada de \$10.120.642, produciendo un ahorro anual de \$3.498.972. Así pues, el contribuyente enfrentó un pago excesivo durante 16 meses (enero 2024 a abril 2025) generando un saldo a favor cuya devolución requiere un trámite adicional ante Tesorería Municipal, dilatando la restitución efectiva más allá del año gravable objetado.

Existe la posibilidad de un recurso de reposición contra la Resolución CAT-001830 disponible dentro de los 10 días hábiles según artículo 4.8.4 de Resolución 1040 modificada por Resolución 746 de 2024 que no fue interpuesto por el solicitante, por considerar la corrección parcialmente favorable pese a no alcanzar el 60% del valor comercial solicitado, todo esto partiendo de que no existe directiva clara emitida por el municipio de Bucaramanga, donde se establezca el valor a aplicar para la liquidación del IPU, nuestra investigación arrojó que solo existen notas periodísticas de terceros, y la presunción emitida por el AMB en la resolución del 70%. Por tal motivo, la ausencia de debate recursivo impide conocer la posible argumentación jurídica que sustentaría la aplicación de valores más favorables sobre el valor comercial, tal como el 60%, mínimo legal invocado.

11.3 Limitaciones y barreras de acceso

El artículo 4.7.9 de Resolución 1040 de 2023 faculta la presentación de avalúo comercial como prueba para la autoestimación, sin restringir la libertad probatoria del solicitante, sin

embargo, la práctica administrativa observada contradice la apertura normativa: ya que el perito designado por el AMB rechazó el avalúo comercial aportado mediante un informe técnico que determinó "NO se aprueba el valor presentado", procediendo a elaborar un avalúo propio que fijó el valor comercial de \$1.616.644.200 para vigencia 2025, cuyo monto es 24,30% superior al avalúo comercial presentado (\$1.300.758.000).

La divergencia entre peritos avaluadores ambos inscritos en RAA y habilitados por ERA sobre el valor comercial del mismo inmueble con diferencia de pocos meses evidencia una subjetividad inherente al proceso valuatorio que normas técnicas no logran eliminar. El Método residual aplicado al terreno genera una particular dispersión: el perito Orrego calculó \$2.325.000/m² mientras perito Prieto consideró este valor "bajo para el sector" sin explicitar cuál rango unitario estimó pertinente, pero el AMB al presentar el documento oficial no consideró integrar en el texto de la resolución el avalúo asumido por ellos.

Otra limitación es que el costo del avalúo comercial privado constituye una barrera económica sustancial: según las tarifas públicas para avalúos año 2024 del AMB para avalúos comerciales urbanos se establecen \$773.500 para inmuebles hasta \$150.000.000, \$1.547.000 para valores entre \$150 millones y \$500 millones, y 1,5 por mil del valor comercial más IVA para inmuebles superiores. El predio valorado en \$1.300.758.000 generaría según esto, unos honorarios aproximados de \$1.951.137 (1,5‰ + IVA), monto que representa un 55,76% del ahorro tributario anual obtenido mediante la corrección (\$3.498.972), reduciendo el incentivo económico para activar el mecanismo correctivo especialmente en predios de menor cuantía.

La información sobre criterios de aceptación avaluatoria no se encuentran disponibles públicamente: El AMB no ha publicado protocolos técnicos que especifiquen metodologías admisibles, rangos de valores unitarios sectoriales actualizados, ni procedimientos de

homologación que permitan anticipar viabilidad de avalúo comercial antes de su presentación formal. La falta de información genera riesgo de inversión en peritajes que puede ser desestimado discrecionalmente, desincentivando el uso del mecanismo ante la falta de previsión sobre el resultado.

El Artículo 4.7.5 modificado por Resolución 746 de 2024 prohíbe "restringir la libertad probatoria del solicitante exigiendo solo uno o algunos medios de prueba como requisito de procedibilidad", permitiendo aportación de planos, certificaciones, ortofotografías, aerofotografías, escrituras u otros documentos. Formulación potestativa de medios probatorios contrasta con práctica administrativa que privilegia avalúo comercial como prueba casi exclusiva, ignorando posibilidad de argumentación mediante comparación directa con valores catastrales de predios vecinos con características similares reportados en certificados catastrales públicos.

Acceso restringido a bases de datos económicas del gestor catastral impide verificación independiente de parámetros valorativos: valores unitarios de referencia por zona homogénea, factores de ajuste aplicados, estudios de mercado inmobiliario que fundamentan actualización masiva, y metodologías específicas de determinación de valores no están disponibles en plataforma pública del AMB. Artículo 4.2.1 numeral 7 de Resolución 1040 exige que gestores catastrales "garanticen el acceso a la información catastral a los usuarios y demás entidades", pero la implementación práctica se limita a expedición de certificados individuales sin acceso agregado que permita análisis comparativo sectorial.

11.4 Lecciones aprendidas y mejores prácticas

La visita técnica efectuada el 3 de marzo de 2025 por el reconocedor José Luis Hernández Sandoval no constituyó un acto rutinario de verificación, sino el mecanismo que expuso la

fragilidad metodológica de los procesos de actualización catastral masiva. La inspección in situ permitió corregir tres inconsistencias sustanciales que se encontraban consolidadas en la base de datos catastral: el área de terreno inscrita era de 293 m² cuando la realidad física arrojaba 309 m²; el destino económico estaba codificado como "comercial" a pesar de que el predio mantenía uso habitacional desde 1992; y la tipificación constructiva correspondía al código 16, destinado a usos comerciales cuando la edificación debía clasificarse bajo el código 01, propio de vivienda de hasta tres pisos. Estas tres discrepancias, acumuladas y sin corrección durante años, habrían pasado inadvertidas de haberse confiado el proceso exclusivamente al análisis documental. Adicional a esto, la incorporación del componente de visita de campo obligatorio dentro del procedimiento de revisión, constituye una salvaguarda metodológica que debería formalizarse normativamente.

Lo anterior no es un hallazgo accesorio: revela que la actualización catastral masiva aplicada en el sector, ejecutada con vigencia desde enero de 2019 sobre la Comuna 12 Cabecera del Llano, operó sobre datos prediales inexactos, generando incrementos avaluatorios que no reflejaban la realidad física ni el uso económico real del inmueble. El incremento del 135,47% registrado entre 2023 (\$628.160.000) y 2024 (\$1.479.007.000) se edificó, en parte, sobre una codificación de destino comercial y tipología constructiva que distorsionaba el perfil del predio hacia categorías de mayor valor. Esta situación plantea una interrogante metodológica de fondo: si el barrido predial previo a la actualización masiva hubiera incorporado visitas de verificación física como componente obligatorio y no facultativo, los errores detectados en 2025 habrían sido prevenidos en 2019.

La confrontación entre el avalúo comercial presentado por el perito de la contribuyente (\$1.300.758.000) para mayo/2024, y el peritaje elaborado por el arquitecto Javier Prieto Pinzón, designado por el gestor catastral (\$1.616.644.000) para marzo/2025, generó una situación que

merece análisis crítico más allá de su constatación descriptiva: dos peritos profesionales, aplicando formalmente la misma metodología —método (técnica) residual y método por costo de reposición— sobre el mismo inmueble, prácticamente en el mismo período, produjeron valoraciones que divergen en un 24,30%. Esta brecha no es anecdótica; es técnicamente significativa y administrativamente problemática, pero probablemente el porcentaje de diferencia hubiera sido mucho menor si el AMB, hubiera actuado en un menor tiempo, sin tener que acudir al ejercicio de acciones constitucionales de tutela para promover el ejercicio del derecho.

La duplicación de costos es igualmente concreta: al contribuyente se le exige financiar un avalúo comercial privado (estimado entre \$500.000 y \$2.000.000), mientras el gestor incurre en los costos del perito propio (entre \$800.000 y \$1.500.000 según complejidad), sin que este doble esfuerzo pericial converja en una determinación técnicamente acordada.

El mecanismo de autoestimación previsto en el artículo 4.7.9 de la Resolución 1040 de 2023 demostró en este caso una eficacia limitada que debe examinarse con rigor. La propietaria del inmueble presentó, con fundamento en el parágrafo 2 del artículo 4.7.2 de la misma Resolución, una solicitud sustentada en avalúo comercial por \$1.300.758.000 y pidió que se aplicara como avalúo catastral el mínimo legal del 60% de ese valor, equivalente a \$780.455.000. La administración catastral acogió parcialmente la solicitud: redujo el avalúo desde \$1.523.377.000 hasta \$1.132.011.000 para el año 2025. Si este resultado se relaciona con el valor comercial determinado por el perito del AMB (\$1.616.644.000), el avalúo catastral fijado representa el 70% de dicho valor; porcentaje que no coincide con el 60% legal mínimo solicitado según lo establecido en el art. 24 de la Ley 1450 de 2011 y aplicado en las Resoluciones 1040 de 2023 y 746 de 2024, ya que el municipio de Bucaramanga, no ha adoptado oficialmente ningún porcentaje.

En ese orden de ideas, la Resolución CAT-001830 no explicó por qué se apartó del mínimo del 60% que la norma habilita en ausencia de porcentaje municipal específico. El CPACA, Ley 1437 de 2011, establece en su artículo 42 la obligación de motivación de los actos administrativos que afecten derechos de los administrados; la ausencia de justificación técnica sobre el porcentaje aplicado configura una debilidad argumentativa que expone el acto a eventual nulidad por déficit de motivación ante la jurisdicción contencioso-administrativa. No se trata de una formalidad accesoria: la motivación es la garantía que permite al contribuyente ejercer el recurso de reposición con fundamento real y, si es del caso, acudir a la acción de nulidad y restablecimiento del derecho con argumentos técnicos concretos. El hecho de que el recurso de reposición disponible en los diez días hábiles siguientes a la notificación no fuera interpuesto no subsana el déficit motivacional del acto; simplemente postergó la posibilidad de un cuestionamiento judicial que permanece latente mientras el acto esté en vigencia.

El artículo 4 de la Ley 1995 de 2019 establece un plazo máximo de tres meses para que el gestor catastral resuelva las solicitudes de revisión de avalúo catastral. El caso documentado en esta investigación evidencia la inadecuación estructural de ese mandato frente a la complejidad real del procedimiento: la solicitud AMB CR-8400 radicada el 31 de mayo de 2024 fue resuelta mediante Resolución CAT-001830 el 27 de marzo de 2025, con firmeza el 15 de abril de 2025. El trámite consumió diez meses y quince días, triplicando el plazo legalmente establecido, y requirió adicionalmente la interposición de una acción de tutela para obtener respuesta formal de la entidad.

La superación del plazo no fue producto de negligencia aislada, sino de la acumulación de etapas procedimentales que la norma prevé pero cuya duración agregada supera sistemáticamente el trimestre: designación y programación del reconocedor catastral, realización de la visita de verificación física, efectuada el 3 de marzo de 2025, es decir, nueve meses después de radicada la

solicitud, designación del perito evaluador del gestor, elaboración y entrega del dictamen pericial, sustanciación del expediente, notificación personal subsidiaria por aviso conforme a los artículos 67 a 69 de la Ley 1437 de 2011, y apertura del plazo para recursos de ley. Ninguna de estas etapas puede suprimirse sin afectar las garantías del debido proceso administrativo.

Esta constatación exige un debate normativo que va más allá de exhortos al cumplimiento: o bien el legislador redefine el plazo dotándolo de plazos parciales por etapa, o bien el gestor catastral debe reestructurar su capacidad operativa para absorber la demanda de revisiones individuales dentro del término vigente. La coexistencia de un plazo de tres meses con una realidad procedimental que consume diez, solo en la etapa de regulación del valor catastral, sin contar el trámite de adopción de dicho valor por parte del municipio de Bucaramanga, que es otro espacio prolongado de tiempo, convierte la garantía normativa en una expectativa de imposible cumplimiento, erosionando la confianza institucional y la efectividad real del mecanismo de revisión.

La corrección del avalúo catastral mediante Resolución CAT-001830 no se tradujo automáticamente en la corrección de la base gravable del impuesto predial. Fue necesario que la Secretaría de Hacienda Municipal de Bucaramanga expidiera una resolución independiente —la Resolución 13099 de 2025— para trasladar el nuevo valor catastral (\$1.132.011.000) al sistema de liquidación tributaria y ordenar el recálculo de cuotas, tarifas, sobretasas e intereses. Esta doble actuación administrativa, catastral y tributaria, como trámites separados que el contribuyente debe impulsar o monitorear de forma independiente, no es una disfunción ocasional: es la consecuencia predecible de la segmentación institucional entre el gestor catastral y la autoridad fiscal, cuyos sistemas informáticos no están integrados en tiempo real.

La articulación mediante protocolo automatizado de actualización de bases gravables entre el gestor catastral y la autoridad tributaria no es una propuesta técnicamente inédita en Colombia: la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá opera mediante plataforma integrada que elimina la necesidad de trámites separados entre catastro y hacienda. La viabilidad técnica del modelo está probada en el contexto normativo colombiano; la ausencia de su replicación en los gestores catastrales metropolitanos como el AMB responde a decisiones de inversión tecnológica e integración interinstitucional, no a obstáculos normativos insalvables. Mientras esa integración no se materialice, el doble trámite seguirá recayendo sobre el contribuyente como carga procedimental que la norma no exige pero que la práctica impone.

El artículo 4.7.3 de la Resolución 1040 de 2023 impone a los gestores catastrales la obligación de publicar los valores unitarios de terreno y construcción aplicados en cada zona homogénea geoeconómica. Esta exigencia de transparencia no es facultativa: es un mandato que condiciona la legitimidad técnica de los avalúos masivos y la defensa informada del contribuyente. Sin embargo, el caso analizado evidencia que el AMB no implementó efectivamente esta obligación: los valores unitarios sectoriales que fundamentaron la actualización masiva de la Comuna 12 Cabecera del Llano, los factores de ajuste aplicados por ubicación, topografía y servicios, y los estudios de mercado inmobiliario que sustentaron la determinación de valores no estaban disponibles en la plataforma pública del gestor al momento de la solicitud de revisión.

La complejidad procedimental del mecanismo de revisión catastral no reside únicamente en las etapas técnicas de valoración, sino también en la calidad de la orientación que reciben los contribuyentes desde el primer contacto institucional. El caso documentado evidenció que los funcionarios municipales receptores de solicitudes —primer punto de contacto antes de la radicación formal ante el AMB— no proporcionaron información precisa sobre los alcances del

artículo 4.7.4 de la Resolución 1040 de 2023, modificado por la Resolución 746 de 2024, ni sobre los plazos reales del procedimiento, generando expectativas que la práctica administrativa no pudo satisfacer y contribuyendo a la percepción de opacidad institucional que rodeó el trámite.

Esta brecha no es atribuible exclusivamente a la voluntad individual de los funcionarios, sino a la ausencia de protocolos estandarizados de atención ciudadana para trámites catastrales.

La consecuencia más grave de esta brecha no es procesal sino social: el mecanismo de revisión catastral está formalmente consagrado en la ley y en el reglamento, pero su accesibilidad real depende de que el contribuyente cuente con asesoría jurídica y técnica especializada para navegarlo. En el caso analizado, la contribuyente actuó a través de apoderado con conocimiento del sistema; para el propietario promedio sin ese soporte, las barreras informativas, económicas y procedimentales hacen que el derecho de revisión sea teórico más que ejercible. La implementación de ventanillas únicas de atención catastral con lenguaje ciudadano, protocolos estandarizados y orientación específica por tipo de trámite constituiría un paso concreto hacia la efectividad real del mecanismo, más allá de su existencia normativa formal.

12. Conclusiones

El análisis del predio ID 010200930003000 demuestra que la metodología masiva aplicada por el AMB para la vigencia 2025 produjo un avalúo catastral inicial de \$1.523.377.000, equivalente a un incremento del 142 % respecto a la vigencia 2023 (\$628.160.000), cifra que excede de manera significativa el valor comercial técnicamente sustentado de \$1.300.758.000. Esta divergencia no constituye una desviación estadística aislada: se inscribe en un patrón documentado por el propio AMB, según el cual cerca de 166.000 predios fueron afectados por la actualización catastral con incrementos que en algunos casos superaron el 70 %, y hasta el 135 %

en sectores urbanos del área metropolitana. Concluir, por tanto, que el catastro multipropósito "presenta retos de implementación" resulta insuficiente; lo que el caso revela es que los modelos econométricos zonales aplicados por el gestor catastral son incapaces de capturar atributos predio-específicos —vetustez de 72 años, depreciación del 68,82 %, áreas y destinación efectiva— y trasladan ese error directamente a la base gravable del impuesto predial unificado.

Aunque la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificada por la Resolución 746 de 2024, consagra los mecanismos de revisión y autoestimación, su aplicación al caso evidencia tres asimetrías concretas que la monografía documenta. Primero, asimetría económica: el contribuyente debe sufragar un avalúo comercial cuyo costo oscila entre \$500.000 y \$2.000.000, lo que desincentiva impugnaciones en predios de menor cuantía. Segundo, asimetría informativa: el AMB rechazó el método residual presentado por el perito privado argumentando que el valor unitario era "bajo para el sector", sin revelar el rango unitario sectorial ni los estudios de mercado que sustentaban tal afirmación, vulnerando el principio de transparencia del artículo 4.2.1 numeral 7 de la misma resolución que invoca. Tercero, asimetría procesal: el artículo 4.7.5 fija un plazo de tres meses para resolver, pero su incumplimiento no genera silencio administrativo positivo ni sanción institucional. La conclusión crítica es que el marco normativo, tal como está diseñado, traslada al contribuyente la carga probatoria y económica de corregir errores generados por el propio gestor catastral.

Las evidencias analizadas a lo largo de esta investigación permiten afirmar que el proceso de avalúo catastral trasciende un ejercicio meramente técnico y se convierte en una actuación administrativa con efectos económicos, sociales y jurídicos directos sobre los propietarios. El caso estudiado demuestra que una variación en la determinación del valor de un inmueble puede incidir de manera significativa en la carga tributaria del contribuyente y, por tanto, en su percepción de

justicia fiscal. Esto pone de manifiesto que el catastro no solo cumple una función de registro, sino que también impacta la relación entre el ciudadano y la administración pública.

El análisis del caso concreto permitió identificar que, aun cuando existen marcos normativos claros y profesionales certificados para realizar los avalúos, los resultados pueden presentar diferencias relevantes. Esta situación evidencia que el componente técnico del avalúo no elimina completamente la subjetividad en la valoración de los bienes inmuebles. Factores como la interpretación del entorno, el estado del inmueble, las referencias de mercado y la metodología aplicada pueden generar resultados distintos incluso entre peritos igualmente habilitados. Esta realidad invita a reflexionar sobre la necesidad de fortalecer los criterios de estandarización y control en los procesos valuatorios.

De igual manera, la investigación muestra que el modelo de catastro multipropósito constituye un avance importante en la modernización de la gestión territorial en Colombia, ya que busca integrar información física, jurídica y económica de los predios. No obstante, su implementación práctica todavía presenta retos importantes, especialmente en la homogenización de metodologías, la actualización permanente de la información y la capacidad institucional de las entidades territoriales. La transición hacia este modelo requiere no solo herramientas técnicas, sino también procesos pedagógicos que permitan a la ciudadanía comprender los cambios y sus implicaciones, también se evidencia que muchos conflictos entre contribuyentes y administración surgen por falta de información clara y accesible sobre cómo se determinan los avalúos. Cuando el ciudadano no entiende el procedimiento ni los criterios utilizados, aumenta la percepción de arbitrariedad. Por ello, la transparencia en la explicación de los métodos valuatorios y en los canales de reclamación resulta fundamental para fortalecer la confianza en el sistema catastral.

La diferencia entre el avalúo inicial y el avalúo en firme representa, proyectada sobre la tarifa efectiva del estrato 6 residencial, una variación significativa en la causación del IPU para un solo predio; multiplicada por el universo de inmuebles potencialmente afectados por errores sistemáticos similares en la misma unidad de intervención catastral, compromete las proyecciones presupuestales municipales construidas sobre premisas de recaudo sobrestimadas. La conclusión crítica es doble: por una parte, el modelo actual incentiva un sesgo hacia la sobrevaloración masiva, porque solo se corrige al contribuyente que reclama, dejando intacto el error en quienes no impugnan; por otra, esa sobrevaloración no equivale a fortaleza fiscal sino a un pasivo contingente para el municipio, que debe revertir liquidaciones, devolver pagos y recalcular bases. El catastro multipropósito, en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, no se cumple cuando la actualización se subordina al recaudo: se cumple cuando produce información catastral verificable, técnicamente reproducible y socialmente legítima.

Esta investigación permite concluir que el fortalecimiento de la capacitación de los evaluadores y la supervisión de sus actuaciones es un elemento clave para mejorar la calidad del sistema. Asimismo, resulta necesario consolidar mecanismos de revisión eficaces que permitan resolver discrepancias de manera ágil y técnica. La existencia de estos mecanismos no solo protege al contribuyente, sino que también respalda la credibilidad institucional.

La pregunta de investigación —en qué medida el procedimiento de revisión permite corregir las discrepancias entre valoración masiva y comercial— admite una respuesta crítica fundamentada en la evidencia del caso: el procedimiento corrige, pero lo hace de forma asimétrica, parcial e incompleta. La Resolución 1040 de 2023, la Ley 1995 de 2019, la Ley 1673 de 2013 y la Resolución 620 de 2008 conforman un andamiaje suficiente para garantizar el derecho de revisión,

pero insuficiente para garantizar resultados equivalentes entre contribuyentes con distinta capacidad técnica y económica. Mientras la normatividad no exija publicidad obligatoria de valores unitarios sectoriales, reproducibilidad documental del peritaje oficial, consecuencias jurídicas por incumplimiento de plazos del gestor y revisión de oficio en zonas con incrementos atípicos, la equidad fiscal seguirá dependiendo de la iniciativa individual del contribuyente y no del diseño del sistema.

Cuellos de botella procedimentales. La adjudicación del peritaje a profesionales externos por contratos por demanda, los plazos de respuesta y la dependencia de acciones de tutela para destrabar el trámite constituyen fallas estructurales que requieren intervención de política pública (capacidad instalada del gestor catastral, transparencia de la memoria de cálculo, mecanismos de homologación entre peritajes divergentes)

13. Recomendaciones

El presente capítulo sintetiza orientaciones técnicas dirigidas a cuatro actores fundamentales del sistema de valoración catastral en Colombia: contribuyentes y propietarios, peritos evaluadores profesionales, autoridades catastrales y fiscales, y la comunidad académica interesada en futuras investigaciones. Las recomendaciones responden directamente a los hallazgos de esta investigación, derivados del análisis del caso práctico documentado en el avalúo del inmueble ubicado en Calle 44 N° 28-46-50 del barrio Sotomayor en Bucaramanga, Santander, donde se evidenció una divergencia entre el avalúo comercial de \$1.300.758.000 y el avalúo catastral de \$780.455.000, aplicando el 60% del valor comercial conforme al artículo 4.7.2 de la Resolución 1040 de 2023 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Esta brecha valorativa refleja tensiones estructurales entre la dimensión fiscal del catastro orientada al recaudo del impuesto predial unificado y su finalidad multipropósito, que debe servir como insumo para la planificación territorial, la seguridad jurídica de la propiedad, el ordenamiento social del territorio y la formulación de políticas públicas en múltiples sectores. El análisis evidenció que la actualización catastral con enfoque multipropósito, implementada en el área metropolitana de Bucaramanga durante 2024, generó incrementos porcentuales superiores al 135% en algunos predios urbanos, situación que amerita acciones coordinadas entre todos los actores del sistema para garantizar transparencia, equidad y sostenibilidad fiscal.

Colombia avanza hacia una cobertura del 26,8% del territorio nacional actualizado con información catastral multipropósito a vigencia 2025, cifra que representa más de 30,5 millones de hectáreas actualizadas durante 2024. Este avance, liderado por el IGAC como máxima autoridad catastral nacional conforme al artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, exige la consolidación de capacidades institucionales, la profesionalización de la actividad valuatoria y la educación ciudadana sobre mecanismos de participación y defensa de los derechos de los contribuyentes.

Las recomendaciones aquí presentadas se fundamentan en la normativa vigente incluyendo la Resolución 1040 de 2023, la Resolución 620 de 2008, la Ley 1673 de 2013 que regula la actividad del evaluador, y la Ley 1995 de 2019 sobre revisión de avalúos catastrales, así como en las buenas prácticas identificadas en el Portafolio de Buenas Prácticas del IGAC, los estándares internacionales de valoración promovidos por el International Valuation Standards Council (IVSC), y el análisis de experiencias documentadas en repositorios académicos colombianos especializados en catastro multipropósito.

13.1 Para contribuyentes y propietarios

El caso demuestra que el contribuyente que no impugna acepta tácitamente errores valuatorios cuya corrección era jurídicamente viable. La propietaria pasó de una liquidación de \$21.183.000 (incluidos \$1.796.124 de intereses de mora) a una liquidación corregida solo porque ejerció autoestimación al amparo del artículo 4.7.9 de la Resolución 1040 de 2023 y revisión administrativa al amparo del artículo 4 de la Ley 1995 de 2019. La recomendación crítica no es informar al contribuyente que existen estos mecanismos, la norma ya los enuncia, sino advertir que el sistema actual traslada al sujeto pasivo la carga probatoria de errores que el gestor catastral generó mediante valoración masiva, y que esa carga solo se puede afrontar con asesoría técnica especializada.

13.1.1 Ejercicio del derecho de autoestimación del avalúo catastral

El artículo 36 de la Resolución 1149 de 2021 del IGAC, recogido en la Resolución 1040 de 2023, reconoce el derecho de todo propietario, poseedor u ocupante de predios a presentar antes del 30 de junio de cada año ante el gestor catastral correspondiente la autoestimación del avalúo catastral de su inmueble. Este mecanismo, previsto también en el artículo 4.7.9 de la Resolución 1040 de 2023, permite a los contribuyentes presentar una valoración fundamentada cuando consideren que el avalúo catastral oficial no refleja adecuadamente las características físicas, jurídicas o económicas del predio.

La autoestimación no podrá ser inferior al avalúo catastral vigente y debe sustentarse mediante pruebas que demuestren mutaciones físicas, cambios de uso, valorización o condiciones del mercado inmobiliario. Entre las pruebas admisibles se encuentran planos arquitectónicos, certificaciones de autoridades administrativas como curadurías urbanas, aerofotografías, escrituras

públicas, avalúos comerciales elaborados por peritos inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y cualquier documento que acredite transformaciones en el inmueble.

El caso analizado en esta investigación ilustra la aplicación práctica de este derecho. La propietaria del inmueble ubicado en Calle 44 N° 28-46-50 presentó avalúo comercial por valor de \$1.300.758.000, y con fundamento en el párrafo 2 del artículo 4.7.2 de la Resolución 1040 de 2023, solicitó que se aplicara como avalúo catastral el 60% de dicho valor comercial, resultando en \$780.455.000. Esta actuación ejemplifica el ejercicio informado del derecho de autoestimación respaldado por dictamen pericial profesional.

13.1.2 Revisión administrativa de avalúos catastrales

El artículo 4° de la Ley 1995 de 2019 establece que los propietarios, poseedores o entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán presentar en cualquier momento solicitud de revisión catastral cuando consideren que el valor asignado no se ajusta a las características y condiciones del predio. Las autoridades catastrales deben resolver estas solicitudes dentro de los tres meses siguientes a la radicación.

Esta vía administrativa resulta particularmente relevante en contextos de actualización masiva catastral, donde los incrementos porcentuales pueden alcanzar cifras atípicas que oscilan entre 40% y 2.000% según lo documentado en casos de municipios como Palmira. En el caso de Bucaramanga, el inmueble objeto de estudio experimentó un incremento del 135.47% entre las vigencias 2023 y 2024, pasando de un avalúo catastral de \$628.160.000 a \$1.479.007.000.

Los contribuyentes deben preparar estudios técnicos de ajuste del valor catastral, comparando el avalúo asignado con los valores de predios vecinos colindantes pertenecientes a la misma zona geoeconómica homogénea. La presentación de certificados de tradición y libertad,

fotografías georreferenciadas del estado actual del inmueble, y análisis comparativo del mercado inmobiliario local fortalecen la solicitud de revisión. La revisión catastral aprobada entra en vigencia el 1° de enero del año siguiente a su expedición.

13.1.3 Comprensión de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas

El caso mostró que la sobrevaloración inicial provino, entre otros factores, de una ZHG que promediaba inmuebles nuevos con un predio de 72 años de vetustez y depreciación del 68,82%. El contribuyente debe consultar en el GEOPORTAL del IGAC y en los sistemas municipales los valores unitarios aplicados a su zona y compararlos con los de predios colindantes; toda inconsistencia entre la ZHG y las condiciones físicas, jurídicas o de uso del inmueble configura fundamento técnico para revisión. Aquí el documento debe ser explícito: la verificación no es una buena práctica opcional, es la única forma de detectar el sesgo del modelo masivo antes de que se consolide en una liquidación tributaria.

13.1.4 Acceso a información catastral transparente y verificable

El principio de transparencia de la gestión catastral, consagrado en el artículo 4.1.2 de la Resolución 1040 de 2023, establece que los gestores catastrales deben garantizar el acceso y consulta a información veraz y oportuna, promoviendo la confianza de los ciudadanos. El certificado catastral nacional expedido por el IGAC es gratuito y puede obtenerse en línea a través del portal de trámites institucionales en <https://tramites.igac.gov.co/>.

Los contribuyentes tienen derecho a conocer la memoria de cálculo utilizada para determinar el avalúo de su predio, incluyendo los valores unitarios por metro cuadrado de terreno y construcción aplicados en su zona homogénea geoeconómica. La consulta de esta información debe realizarse antes de presentar solicitudes de revisión, pues permite identificar posibles errores

en áreas, clasificación de uso del suelo, calificación de construcciones o aplicación de factores de ajuste.

El Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC), adoptado mediante Resolución 301 de 2025, consolida y dispone la información catastral nacional generada por los gestores catastrales. Los ciudadanos pueden consultar información geográfica y alfanumérica de sus predios, verificar la actualización de datos físicos, jurídicos y económicos, y descargar certificaciones oficiales para trámites administrativos, financieros o judiciales.

13.1.5 Estrategias de mitigación del impacto fiscal

El incremento súbito de avalúos catastrales derivado de procesos de actualización multipropósito genera presiones fiscales sobre el patrimonio, la renta, el impuesto predial unificado y, en ciertos casos, la plusvalía. Los contribuyentes deben adoptar estrategias legales de planificación tributaria para mitigar estos impactos sin incurrir en evasión o elusión fiscal.

Una estrategia consiste en aprovechar los beneficios y descuentos tributarios establecidos en los estatutos tributarios municipales para contribuyentes cumplidos, adultos mayores, víctimas del conflicto armado o inmuebles con destinación específica de interés público. El pago anticipado del impuesto predial durante el primer trimestre del año fiscal suele generar descuentos que oscilan entre 10% y 15% según la normativa local.

Otra alternativa radica en la actualización oportuna del certificado de tradición y libertad para verificar que los datos de titularidad registral coincidan con la información catastral, evitando liquidaciones a personas diferentes del propietario actual o basadas en áreas desactualizadas. La corrección de estas inconsistencias mediante trámites de conservación catastral ante el gestor previene cobros indebidos y facilita el ejercicio de derechos como la autoestimación.

En casos de inmuebles rurales dedicados a actividades agropecuarias, el Decreto 1480 de 2025 prevé reajustes diferenciados del avalúo catastral en función del destino económico del predio. Los propietarios deben garantizar que la clasificación catastral refleje correctamente la destinación agropecuaria, agrícola, pecuaria, acuícola, agroindustrial o agroforestal, presentando certificaciones de uso real del suelo expedidas por autoridades competentes como las Unidades Municipales de Asistencia Técnica Agropecuaria (UMATA).

13.1.6 Participación en audiencias públicas de socialización

La Resolución 388 de 2020 del IGAC, que establece las especificaciones técnicas del levantamiento catastral con enfoque multipropósito, prevé mecanismos de participación ciudadana durante los procesos de formación y actualización catastral. Los gestores catastrales deben socializar los resultados preliminares de avalúos antes de su expedición definitiva, permitiendo que los ciudadanos presenten observaciones técnicas, jurídicas o económicas.

La participación activa en estas audiencias públicas posibilita identificar errores masivos en la aplicación de valores unitarios, clasificaciones erróneas de zonas homogéneas o inconsistencias metodológicas que afectan a múltiples predios de un sector. Las observaciones ciudadanas documentadas y sustentadas técnicamente obligan a los gestores catastrales a realizar ajustes antes de la expedición de la resolución de clausura del proceso.

En el caso de territorios colectivos de comunidades indígenas, negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras, la Resolución 807 de 2025 adopta el instrumento operativo y modelo de aplicación LADM_COL específico para predios que correspondan o coincidan con estos territorios, garantizando un enfoque intercultural en la gestión catastral. Los contribuyentes

pertenecientes a estas comunidades deben ejercer su derecho a la consulta previa y la participación diferenciada en los procesos catastrales.

13.2 Para peritos evaluadores profesionales

Los peritos evaluadores constituyen el pilar técnico del sistema de valoración inmobiliaria en Colombia. Su función trasciende la determinación matemática de valores, extendiéndose hacia la garantía de transparencia, equidad y seguridad jurídica en el mercado inmobiliario. Las siguientes recomendaciones buscan elevar los estándares profesionales de la actividad valuatoria, alineándolos con las mejores prácticas internacionales y la normativa nacional vigente.

13.2.1 Inscripción y actualización en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA)

El artículo 1° de la Ley 1673 de 2013 regula y establece las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. El artículo 6° de la misma ley crea el Registro Abierto de Evaluadores (RAA) como protocolo único de acceso abierto, a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación, donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de evaluadores y a las sanciones disciplinarias.

La inscripción en el RAA es requisito obligatorio para ejercer la actividad valuatoria en Colombia, tanto en el ámbito privado como en el servicio público catastral. El Decreto 556 de 2014 establece 13 categorías de evaluadores según el tipo de bien objeto de valoración: (1) inmuebles urbanos, (2) inmuebles rurales, (3) recursos naturales y suelos de protección, (4) obras de infraestructura, (5) edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos, (6)

inmuebles especiales, (7) maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil, (8) bienes muebles, (9) intangibles, (10) empresas, (11) grupos empresariales, (12) títulos valores y (13) derechos fiduciarios.

El perito evaluador Luis Alberto Orrego Úsuga, autor del avalúo comercial analizado en esta investigación, ostenta registro RAA AVAL-8338789 vigente desde el 14 de febrero de 2018, con inscripción en las categorías 1 a 13, obtenida bajo régimen de transición y posteriormente actualizada bajo régimen académico el 23 de noviembre de 2021. Este caso ejemplifica la trayectoria de profesionalización exigida por la normativa actual.

Los evaluadores deben mantener actualizado su registro mediante la renovación periódica que acredite educación continuada, participación en seminarios especializados y ausencia de sanciones disciplinarias. La consulta pública del estado del registro puede realizarse en el portal www.raa.org.co, donde los usuarios pueden verificar la vigencia, categorías autorizadas y sanciones de cualquier evaluador inscrito.

13.2.2 Aplicación rigurosa de metodologías de valoración normadas

El artículo 1° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC define el método de comparación o de mercado como la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. El artículo 2° regula el método de capitalización de rentas o ingresos, que establece el valor comercial a partir de las rentas que se puedan obtener del mismo bien o inmuebles semejantes. El artículo 3° define el método de costo de reposición, que estima el costo total de construcción a precios actuales y resta la depreciación acumulada, adicionando el valor del terreno. El artículo 4°

regula el método residual, aplicable principalmente para valoración de terrenos a partir del monto total de ventas de un proyecto de construcción acorde con la normativa urbanística.

En el avalúo del inmueble de Calle 44 N° 28-46-50, el perito aplicó los tres métodos señalados: método comparativo mediante análisis estadístico de ofertas del sector Sotomayor con coeficiente de variación de 6,68% sobre cuatro muestras de mercado, método de costo de reposición ajustado por depreciación del 68,82% derivada de 72 años de vetustez, y método residual calculando el mayor y mejor uso con construcción de seis apartamentos de 93,73 m² en desarrollo inmobiliario. Esta triangulación metodológica fortalece la confiabilidad del resultado final.

El artículo 9° de la Resolución 620 de 2008 regula la consulta a expertos evaluadores o encuestas, estableciendo que estas constituyen un apoyo al proceso valuatorio pero no son en sí determinantes del avalúo. El perito debe haber realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa. En caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento escrita en el informe.

13.2.3 Inspección ocular directa y documentación fotográfica georreferenciada

El artículo 1.3 del procedimiento PC-ACM-02 de avalúos comerciales del IGAC establece que para realizar la orden de práctica se tendrá en cuenta el tipo de avalúo, la complejidad y el cumplimiento de la categoría del RAA requerida, así como la ubicación geográfica de los avalúos asignados. La actividad de campo debe garantizar visita efectiva al predio o predios objeto de avalúo, contactando previamente al responsable del acompañamiento en la zona para establecer cronograma de visitas y conocer las condiciones de acceso.

La inspección ocular directa resulta insustituible en la práctica valuatoria profesional. El perito debe constatar personalmente las características físicas del inmueble, incluyendo topografía del terreno, estado de conservación de construcciones, calidad de materiales empleados, acabados, instalaciones, servicios públicos domiciliarios, vías de acceso, equipamiento urbano y condiciones del entorno. La delegación de esta actividad en asistentes técnicos sin supervisión directa compromete la calidad del dictamen.

La documentación fotográfica georreferenciada constituye prueba pericial de las condiciones del inmueble en la fecha de inspección. Las fotografías deben capturar fachada principal, vías de acceso, espacios interiores representativos, estado de conservación, elementos constructivos relevantes y entorno inmediato. La tecnología de georreferenciación mediante coordenadas GPS integradas en metadatos de las imágenes permite verificar que las fotografías corresponden efectivamente al predio avaluado, reforzando la credibilidad del informe ante autoridades judiciales o administrativas.

En el avalúo analizado, el perito documentó mediante secuencia fotográfica diferentes aspectos del predio avaluado, incluyendo fachada del inmueble situado en Calle 44 N° 28-46-50 barrio Páez de Sotomayor. La inclusión de esta evidencia visual fortalece la sustentación técnica del dictamen pericial.

13.2.4 Fundamentación técnica de depreciación en inmuebles con vetustez significativa

El artículo 37 de la Resolución 620 de 2008 define cinco clases de estado de conservación para efectos de cálculo de depreciación: Clase 1 (bien conservado sin necesidad de reparaciones), Clase 2 (bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en acabados), Clase 3

(necesita reparaciones sencillas en pisos o pañetes), Clase 4 (necesita reparaciones importantes en estructura) y Clase 5 (amenaza ruina, depreciación del 100%).

La depreciación debe calcularse considerando tanto la depreciación física derivada del desgaste por uso y paso del tiempo, como la depreciación funcional originada en obsolescencia tecnológica, cambios en patrones de uso o inadecuación a estándares actuales de habitabilidad. En inmuebles con vetustez superior a 50 años, la cuantificación precisa de depreciación requiere dictamen estructural que determine el estado de cimentación, estructura portante, cubiertas y sistemas hidrosanitarios.

El inmueble de Calle 44 N° 28-46-50 presenta vetustez de 72 años (construido en 1952), clasificándose en Clase 3 con depreciación calculada del 68,82% aplicada sobre valor de reposición de \$4.800.000/m². Esta depreciación redujo el valor de reposición a \$1.497.000/m², resultado técnicamente fundamentado en las tablas de Fitto y Corvini referenciadas en la normativa catastral colombiana.

Los peritos deben documentar las patologías constructivas identificadas durante la inspección ocular, incluyendo humedades, fisuras, asentamientos diferenciales, deterioro de elementos estructurales, obsolescencia de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, y cualquier deficiencia que afecte la habitabilidad o seguridad estructural. La fotografía de estas patologías y su descripción técnica detallada en el informe de avalúo sustentan la tasa de depreciación aplicada.

13.2.5 Análisis estadístico del mercado inmobiliario con criterios de confiabilidad

El artículo 10 de la Resolución 620 de 2008 establece que cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas o transacciones, es necesario hacer mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de factores que permitan

su identificación posterior. Para inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben analizarse de forma independiente con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

El análisis estadístico riguroso de muestras de mercado requiere aplicación de medidas de tendencia central (media aritmética, mediana, moda) y medidas de dispersión (desviación estándar, coeficiente de variación, rango). El coeficiente de variación inferior al 7,5% indica homogeneidad aceptable de la muestra, mientras que coeficientes superiores sugieren que la muestra incluye inmuebles con características heterogéneas que comprometen la comparabilidad.

En el avalúo analizado, el perito recolectó cuatro ofertas del sector Sotomayor en Bucaramanga con áreas entre 335 m² y 640 m², valores de oferta entre \$1.350.000.000 y \$3.200.000.000, aplicando factor de negociación entre 5% y 10% para estimar valores probables de transacción. El análisis estadístico arrojó media aritmética de \$4.136.067/m², mediana de \$4.090.909/m², desviación estándar de \$276.462 y coeficiente de variación de 6,68%, inferior al umbral de 7,5%, lo que validó la homogeneidad de la muestra.

Los peritos deben aplicar factores de ajuste por ubicación, tamaño, estado de conservación, características especiales y condiciones de negociación. En el caso analizado, se aplicó factor de ubicación de 1,0 (ubicación intermedia) y factor de tamaño de 0,9 (tamaño regular), resultando en valor de mercado ajustado de \$3.722.460/m². Esta metodología de ajuste garantiza que la valoración refleje las características específicas del inmueble objeto de avalúo y no simplemente el promedio del mercado.

13.2.6 Cumplimiento del código de ética profesional y gestión de conflictos de interés

El artículo 19 de la Ley 1673 de 2013 establece que el evaluador deberá actuar conforme a los principios de idoneidad, responsabilidad, buena fe, imparcialidad, honestidad, legalidad, entre otros que sean establecidos en el código de ética del evaluador. El evaluador no podrá tener interés financiero ni de otra índole en el inmueble evaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de sus servicios profesionales.

El artículo 8.4 del procedimiento PC-ACM-02 del IGAC establece responsabilidades específicas del evaluador, incluyendo cumplir con la reserva en confidencialidad y sus pormenores con el solicitante o terceros, informar mediante oficio si existen inhabilidades e incompatibilidades de acuerdo con lo contemplado en la normatividad vigente, y abstenerse de suministrar información confidencial a terceros sin autorización del subdirector de avalúos o director territorial correspondiente.

Las situaciones de conflicto de interés incluyen: (I) parentesco hasta cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil con el propietario o posible comprador del inmueble, (II) participación como socio, accionista o administrador en sociedades interesadas en la adquisición del bien, (III) haber emitido concepto previo sobre el mismo inmueble en calidad diferente a perito evaluador, y (IV) tener pretensiones judiciales o extrajudiciales con las partes interesadas en la valoración.

En el avalúo del inmueble de Calle 44 N° 28-46-50, el perito certificó no tener ningún interés financiero ni de otra índole en el inmueble evaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de sus servicios profesionales. Esta declaración juramentada constituye garantía de imparcialidad exigida por la normativa profesional.

13.2.7 Educación continuada y actualización normativa permanente

La actividad valuatoria evoluciona constantemente en respuesta a cambios normativos, desarrollos tecnológicos, innovaciones metodológicas y transformaciones del mercado inmobiliario. Los peritos evaluadores deben participar en programas de educación continuada que fortalezcan sus competencias técnicas, metodológicas y éticas.

El Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) del IGAC genera información y conocimiento sobre las dinámicas del mercado inmobiliario del país, investiga la dinámica inmobiliaria y evalúa la viabilidad de implementar mejores prácticas de valoración a nivel internacional. Los evaluadores profesionales deben consultar periódicamente los productos de investigación del OIC, incluyendo análisis de ofertas, transacciones, índices de valoración y estudios de mercados inmobiliarios regionales.

La Resolución 1040 de 2023, que expide la Resolución Única de la Gestión Catastral Multipropósito, y la Resolución 746 de 2024 que la modifica parcialmente, introdujeron cambios sustanciales en los criterios, parámetros y metodologías de valoración catastral. Los peritos deben estudiar estas normativas y comprender sus implicaciones en la práctica valuatoria privada, particularmente en lo referente a la estimación de valores comerciales que sirven de referencia para avalúos catastrales.

El International Valuation Standards Council (IVSC) promueve la adopción de los International Valuation Standards (IVS) de alta calidad que garanticen que los avalúos realizados conforme a ellos tengan consistencia, transparencia y confianza en todo el mundo. Los evaluadores colombianos deben familiarizarse con estos estándares internacionales, identificando oportunidades de armonización con la normativa nacional y adoptando mejores prácticas reconocidas globalmente.

13.2.8 Elaboración de informes de avalúo con estructura técnica completa

El artículo 3.2.3 del procedimiento PC-ACM-02 del IGAC establece que los funcionarios y contratistas encargados de realizar el proceso de avalúos deberán abstenerse de suministrar información confidencial a terceros sin la autorización correspondiente. El informe de avalúo debe contener como mínimo: identificación del solicitante, objeto de la valuación, identificación del inmueble, documentos de propiedad, área del terreno y construcción, metodologías aplicadas, memoria de cálculo, documentación fotográfica, conclusiones y valor final del avalúo.

El avalúo comercial del inmueble de Calle 44 N° 28-46-50 consta de 37 folios estructurados en diez secciones: (1) información general y reseña histórica, (2) marco jurídico, (3) determinación física del inmueble, (4) reglamentación y usos del suelo, (5) información socioeconómica, (6) valorización y perspectivas futuras, (7) aspecto económico, (8) políticas y criterios para la determinación del avalúo, (9) resultado del avalúo, y (10) vigencia. Esta estructura cumple con los estándares técnicos exigidos por la normativa vigente.

La memoria de cálculo debe detallar todas las operaciones matemáticas, factores de ajuste, tablas de depreciación, análisis estadísticos y procedimientos aplicados para llegar al valor final. La transparencia metodológica permite que otros profesionales validen el dictamen mediante revisión por pares, y que autoridades judiciales o administrativas comprendan el fundamento técnico de la valoración.

13.3 Para autoridades catastrales y fiscales

Las autoridades catastrales y fiscales desempeñan funciones regulatorias, operativas y de supervisión en el sistema de valoración inmobiliaria. Su actuación determina la equidad, eficiencia

y legitimidad social del catastro como instrumento multipropósito. Las siguientes recomendaciones buscan fortalecer las capacidades institucionales y optimizar los procesos de gestión catastral.

13.3.1 Implementación de estrategias de mitigación del impacto tributario

La Cartilla Pedagógica de Orientación del IGAC establece que en el segundo momento de implementación de resultados del catastro, la institución realiza acompañamiento y recomendaciones respecto a la mitigación del impacto del Impuesto Predial Unificado, buscando que los incrementos del impuesto se mitiguen y respondan a la capacidad de pago de los contribuyentes. Este acompañamiento incluye análisis de variación de avalúos catastrales y aproximación al impacto sobre el IPU liquidado y recaudado.

Los resultados del estudio de actualización catastral no requieren aprobación por el Concejo Municipal, pero la tarifa del Impuesto Predial Unificado sí debe ser fijada por los concejos municipales de manera diferencial y progresiva. El IGAC puede acompañar el proceso de modificación de la normativa tributaria municipal para garantizar que las tarifas se ajusten a la capacidad económica de los contribuyentes y no generen presiones fiscales insostenibles.

El párrafo 2 del artículo 4.7.2 de la Resolución 1040 de 2023 establece que en casos en que las autoridades municipales no establezcan un porcentaje del avalúo catastral respecto del valor comercial de los predios antes del cierre del proceso de formación o actualización catastral, los gestores aplicarán el 60%, que corresponde al mínimo establecido por la Ley 1450 de 2011. Esta disposición otorga a los municipios margen para definir porcentajes superiores que reflejen mejor las condiciones locales del mercado inmobiliario.

Las autoridades municipales deben realizar estudios técnicos previos que estimen el impacto fiscal agregado de la actualización catastral sobre el recaudo del impuesto predial, identificando sectores con incrementos atípicos que ameriten tratamiento diferencial mediante tarifas progresivas, descuentos por pronto pago o facilidades de pago para contribuyentes de menores ingresos.

13.3.2 Fortalecimiento de la atención ciudadana y resolución de peticiones

El artículo 4.1.3 de la Resolución 1040 de 2023 establece como objetivo de la gestión catastral garantizar a la ciudadanía la correcta y eficiente atención de los trámites catastrales. Los gestores catastrales deben coordinar con las entidades territoriales la atención al público, garantizando el acceso y consulta a información veraz y oportuna, promoviendo tanto la transparencia como la confianza de los ciudadanos.

Los tiempos de respuesta a solicitudes de revisión de avalúos, autoestimaciones, certificaciones catastrales y peticiones de información deben cumplir estrictamente los plazos legales establecidos en la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo). El artículo 14 de esta ley establece un término de 15 días para resolver peticiones de información, mientras que el artículo 40 prevé un plazo general de tres meses para resolver peticiones que requieran estudio técnico o jurídico complejo.

La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), en ejercicio de sus funciones de inspección, vigilancia y control al servicio público catastral conforme al artículo 189 de la Constitución Política, debe atender las peticiones, quejas, reclamos y demás solicitudes relacionadas con la gestión catastral, en coordinación con la Oficina de Atención al Ciudadano. Los ciudadanos pueden presentar quejas ante la SNR cuando los gestores catastrales incumplan

plazos legales, nieguen acceso a información pública o adopten decisiones técnicamente infundadas.

13.3.3 Adopción de tecnologías para valoración masiva con control de calidad

El artículo 4.7 de la Resolución 1040 de 2023 regula los valores comerciales y avalúos catastrales, estableciendo que se determinarán de manera masiva a través de métodos de valoración que consideren información de mercado inmobiliario, integración de registros administrativos, modelos geoestadísticos y econométricos, análisis de Big Data y demás procedimientos técnicos y herramientas tecnológicas.

La valoración masiva mediante modelos econométricos permite procesar grandes volúmenes de información catastral, identificar patrones de comportamiento del mercado inmobiliario y estimar valores comerciales ajustados a características específicas de zonas homogéneas. La investigación académica reciente en Colombia ha explorado la aplicación de técnicas de machine learning para predecir incrementos en avalúos catastrales derivados de actualizaciones periódicas, con potencial de facilitar a las autoridades municipales la planificación de futuras actualizaciones y la gestión de efectos fiscales y sociales asociados.

El control de calidad de los avalúos masivos debe implementarse mediante muestreo estadístico representativo que verifique la correspondencia entre valores estimados por modelos y valores de mercado efectivos. El artículo 16 de la Resolución 388 de 2020 establece que el gestor catastral debe definir un plan de calidad con universos muestrales iguales o menores a las unidades de intervención, implementando un ciclo de mejora continua que permita gestionar oportunamente las no conformidades.

13.3.4 Coordinación interinstitucional catastro-registro-entidades territoriales

El artículo 4.2 de la Resolución 1040 de 2023 define las responsabilidades y competencias generales del IGAC como máxima autoridad catastral, de los gestores catastrales (entidades territoriales y esquemas asociativos habilitados), de las entidades territoriales no gestoras, de los operadores catastrales y de la Superintendencia de Notariado y Registro.

La implementación efectiva del catastro multipropósito requiere coordinación permanente entre el IGAC, la SNR y la Agencia Nacional de Tierras (ANT) para garantizar la interoperabilidad de la información catastral y registral mediante el Modelo Extendido Catastro Registro LADM_COL adoptado por Resolución Conjunta SNR 05346 IGAC 662 de 2024. Este modelo establece estándares para la integración e interoperabilidad de la información catastral con enfoque multipropósito y el registro de la propiedad inmueble.

El artículo 4.6.6 de la Resolución 1040 de 2023 regula los mecanismos de interrelación, integración, interoperabilidad y comunicación que permitan el intercambio ágil y seguro de datos e información catastral entre el IGAC, los gestores catastrales habilitados, las entidades territoriales y los esquemas asociativos de entidades territoriales. Las guías técnicas expedidas por el IGAC orientan a los gestores sobre atención al ciudadano, calidad del servicio, protección al usuario y gestión documental.

13.3.5 Capacitación a funcionarios catastrales y tributarios municipales

El Programa Integral para la Transferencia de Conocimientos y Fortalecimiento de Capacidades expedido por el IGAC busca promover la estandarización y eficiencia en la gestión de datos catastrales a través de prácticas establecidas entre el IGAC y gestores u operadores catastrales públicos. Las autoridades municipales deben participar activamente en estos programas

de capacitación para garantizar que sus equipos técnicos comprendan las metodologías de valoración catastral multipropósito, los criterios de determinación de zonas homogéneas y los procedimientos de atención a trámites ciudadanos.

La Guía Metodológica para la Actualización Catastral con Enfoque Multipropósito, elaborada por el Departamento Nacional de Planeación (DNP) y el IGAC, proporciona lineamientos técnicos para la formulación y estructuración de proyectos de actualización catastral en entidades territoriales. Los funcionarios responsables de la planeación territorial deben estudiar este documento para identificar las etapas del proceso, los requerimientos técnicos, los costos estimados y los mecanismos de financiación disponibles.

13.3.6 Transparencia en la definición y publicación de valores unitarios

El artículo 4.7.3 de la Resolución 1040 de 2023 establece que los gestores catastrales deberán publicar los valores unitarios de terreno y construcción aplicados en cada zona homogénea geoeconómica, garantizando el acceso público a la información que sustenta los avalúos catastrales. Esta transparencia permite a los contribuyentes verificar la coherencia de los valores aplicados a su predio, comparar con valores de predios similares y fundamentar técnicamente solicitudes de revisión.

Los portales web de las secretarías de hacienda municipales y de los gestores catastrales deben publicar en formato de datos abiertos: (I) la delimitación geográfica de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, (II) los valores unitarios de metro cuadrado de terreno y construcción por zona, (III) los factores de ajuste aplicables según ubicación, topografía, servicios públicos y otras variables, y (IV) la memoria técnica que sustenta la determinación de dichos valores.

La plataforma Datos Abiertos del IGAC, disponible en <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/datos-abiertos-catastro>, proporciona acceso a bases de datos catastrales de cobertura departamental y nacional, permitiendo a investigadores, analistas del mercado inmobiliario y ciudadanos en general consultar información sobre avalúos, áreas, usos del suelo y características de los predios.

13.3.7 Evaluación ex-post del impacto de actualizaciones catastrales

Las autoridades catastrales deben implementar mecanismos de seguimiento y evaluación de los resultados de las actualizaciones catastrales, valorando no solamente el cumplimiento de metas de cobertura territorial, sino también el impacto social, fiscal y económico de los nuevos avalúos. La evaluación ex-post permite identificar ajustes metodológicos necesarios, calibrar modelos de valoración masiva y diseñar estrategias de mitigación para futuras actualizaciones.

Los indicadores de evaluación deben incluir: (I) porcentaje de predios con incremento de avalúo superior al 100%, (II) distribución de incrementos por estrato socioeconómico y zona homogénea, (III) número de solicitudes de revisión presentadas y tasa de modificación de avalúos iniciales, (IV) impacto sobre el recaudo del impuesto predial unificado, (V) percepción ciudadana de equidad y transparencia del proceso, y (VI) tiempo promedio de resolución de trámites catastrales.

El Documento CONPES 3958 de 2019, que define la estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito, establece un esquema de seguimiento y evaluación con participación de la Presidencia de la República, el DNP, el IGAC, la SNR y la ANT. Los informes de seguimiento deben publicarse periódicamente, garantizando rendición de cuentas a la ciudadanía sobre el avance de la política catastral nacional.

13.4 Para futuras investigaciones

La presente investigación ha identificado múltiples líneas de indagación que ameritan profundización académica y aplicación práctica. El desarrollo del catastro multipropósito en Colombia configura un escenario propicio para la investigación interdisciplinaria que integre perspectivas del derecho tributario, la economía urbana, la ingeniería de avalúos, las ciencias de datos, la gestión pública y el ordenamiento territorial.

13.4.1 Aplicación de machine learning y big data en valoración catastral

La investigación académica reciente ha explorado la implementación de modelos de machine learning para predecir incrementos en avalúos catastrales derivados de actualizaciones periódicas en Colombia. Estos modelos procesan grandes volúmenes de datos históricos de avalúos, características físicas de los predios, información socioeconómica de los sectores y variables del mercado inmobiliario para estimar valores futuros con mayor precisión que los métodos econométricos tradicionales.

Futuras investigaciones pueden avanzar en: (I) comparación de rendimiento predictivo entre algoritmos de machine learning (regresión lineal múltiple, árboles de decisión, bosques aleatorios, redes neuronales) aplicados a datos catastrales colombianos, (II) desarrollo de modelos de valoración automatizada (Automated Valuation Models - AVM) adaptados a contextos de información incompleta o heterogénea característicos de catastros latinoamericanos, (III) aplicación de técnicas de procesamiento de lenguaje natural (NLP) para extraer información de ofertas inmobiliarias publicadas en portales web y redes sociales, y (IV) diseño de sistemas de alerta temprana que identifiquen anomalías en valores catastrales mediante análisis de Big Data.

La Resolución 1040 de 2023 reconoce explícitamente el análisis de Big Data como procedimiento técnico válido para la determinación masiva de valores comerciales y avalúos catastrales. Esta apertura normativa facilita la implementación de investigaciones aplicadas cuyos resultados pueden transferirse directamente a la práctica institucional del IGAC y de los gestores catastrales habilitados.

13.4.2 Índices de precios de vivienda y metodología de ventas repetidas

El Banco de la República de Colombia publicó en 2006 un Índice de Precios de Vivienda Usada (IPVU) calculado a partir de una adaptación de la metodología de ventas repetidas ponderadas propuesta por Case y Shiller (1989), utilizando 26.189 avalúos de las mismas viviendas en distintos períodos de tiempo. Este índice constituye punto de partida para futuras investigaciones sobre medición de precios de vivienda usada en el país.

Las líneas de investigación derivadas incluyen: (I) actualización y ampliación del IPVU incorporando transacciones inmobiliarias registradas en la SNR entre 2006 y 2025, (II) desagregación del índice por ciudades, tipologías de vivienda y estratos socioeconómicos para capturar heterogeneidad del mercado, (III) comparación metodológica entre índices de ventas repetidas, índices hedónicos y valoraciones catastrales para identificar divergencias y convergencias en la estimación de valores, (IV) análisis de correlación entre IPVU y variables macroeconómicas (tasas de interés hipotecario, crecimiento del PIB, inflación, desempleo) para modelar dinámicas del mercado inmobiliario, y (V) evaluación del poder predictivo del IPVU como indicador anticipado de crisis o burbujas inmobiliarias.

El Observatorio Inmobiliario Catastral del IGAC gestiona más de 32 millones de registros de transacciones inmobiliarias en Colombia, información clave para la identificación de tendencias

en el mercado. La articulación entre este observatorio y grupos de investigación académica potenciaría estudios de alto impacto sobre dinámica del mercado inmobiliario colombiano.

13.4.3 Equidad horizontal y vertical en la tributación predial

La equidad tributaria exige que contribuyentes en situaciones económicas similares tributen de manera equivalente (equidad horizontal) y que contribuyentes con mayor capacidad económica tributen proporcionalmente más (equidad vertical). La valoración catastral constituye determinante central de la equidad en el impuesto predial unificado, pues establece la base gravable sobre la cual se aplican las tarifas progresivas.

Investigaciones futuras pueden analizar: (I) distribución de avalúos catastrales por estrato socioeconómico y deciles de ingreso para evaluar si la valoración catastral refleja adecuadamente la capacidad contributiva de los propietarios, (II) coeficientes de dispersión y coeficientes de concentración de avalúos catastrales como medidas de equidad horizontal en valoración masiva, (III) progresividad efectiva del impuesto predial considerando tanto la estructura tarifaria municipal como la distribución de avalúos catastrales, (IV) análisis comparativo de equidad tributaria predial entre municipios con catastro actualizado versus municipios con catastros desactualizados, y (V) simulación de escenarios de reforma tributaria predial evaluando impacto distributivo de modificaciones a tarifas, exenciones y tratamientos preferenciales.

La Dinámica Tributaria del Impuesto Predial Unificado en Colombia, analizada en investigaciones recientes, evidencia que en las reformas jurídicas que han impactado el recaudo del impuesto y su efecto en los principales municipios del país como Cali, Bogotá, Medellín, Ibagué y Bucaramanga. Profundizar en el análisis de equidad tributaria fortalecería la fundamentación técnica de futuras reformas.

13.4.4 Catastro multipropósito en territorios colectivos y enfoque diferencial étnico

La implementación del catastro multipropósito en territorios de comunidades indígenas, negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras requiere enfoque diferencial que reconozca sus sistemas propios de organización territorial, tenencia de la tierra y gobierno. La Resolución 807 de 2025 adopta el modelo de aplicación LADM_COL específico para predios que correspondan o coincidan con territorios y territorialidades indígenas.

Las líneas de investigación incluyen: (I) análisis de la aplicabilidad de metodologías de valoración catastral occidental en contextos de propiedad colectiva con sistemas de usos y costumbres diferenciados, (II) evaluación de la efectividad de mecanismos de consulta previa y participación comunitaria en procesos de formación catastral en territorios étnicos, (III) diseño de modelos de valoración que incorporen valores culturales, espirituales y ambientales del territorio que trascienden la dimensión mercantil, (IV) análisis jurídico de tensiones entre autonomía territorial indígena y gestión catastral estatal, y (V) sistematización de experiencias piloto de catastro con enfoque intercultural para identificar lecciones aprendidas y recomendaciones de escalamiento.

El catastro multipropósito en Colombia debe contribuir al fortalecimiento de la autonomía territorial de comunidades étnicas, garantizando que la información catastral sirva como herramienta para la defensa de territorios ancestrales, la planificación del desarrollo propio y la exigibilidad de derechos colectivos.

13.4.5 Interoperabilidad catastro-registro y el modelo LADM_COL

El Modelo Extendido Catastro Registro LADM_COL versión 4.1, adoptado mediante Resolución Conjunta SNR 05346 IGAC 662 de 2024, establece estándares para la integración e interoperabilidad de la información catastral y registral a nivel nacional. Este modelo permite la consulta de datos e información predial desde su componente geográfico y alfanumérico por otros sistemas de información del territorio.

Investigaciones futuras pueden abordar: (I) evaluación de la implementación del modelo LADM_COL por parte de gestores catastrales habilitados, identificando barreras técnicas, institucionales o financieras que dificultan su adopción, (II) análisis comparativo de esquemas de interoperabilidad catastro-registro en países latinoamericanos (Colombia, Chile, México, Brasil) para identificar mejores prácticas transferibles, (III) diseño de indicadores de calidad de datos para evaluar completitud, consistencia, precisión y actualidad de la información catastral reportada al SINIC, (IV) desarrollo de herramientas tecnológicas open source que faciliten la migración de bases de datos catastrales locales al esquema LADM_COL, y (V) evaluación del impacto de la interoperabilidad catastro-registro sobre la seguridad jurídica de la propiedad, medido a través de indicadores como reducción de litigios por linderos, tiempo de tramitación de transferencias de dominio y acceso al crédito hipotecario.

El Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC), adoptado mediante Resolución 301 de 2025, consolida y dispone la información catastral nacional generada por los gestores catastrales. El análisis de los datos del SINIC permitirá investigaciones cuantitativas de alcance nacional sobre cobertura, calidad y usos de la información catastral multipropósito.

13.4.6 Sostenibilidad fiscal del catastro multipropósito y modelos de financiación

La implementación de la política pública de catastro multipropósito tiene un costo estimado de 2,6 billones de pesos según el Documento CONPES 3859 de 2016, con financiación concurrente de la nación, los departamentos, los municipios y la cooperación internacional. La sostenibilidad fiscal de la política exige diseño de modelos de financiación que garanticen recursos permanentes para la actualización y conservación catastral.

Las líneas de investigación incluyen: (I) evaluación costo-beneficio de la actualización catastral considerando tanto el incremento en recaudo del impuesto predial como los beneficios indirectos en planificación territorial, formalización de la propiedad y acceso a servicios públicos, (II) análisis comparativo de modelos de financiación catastral (financiación 100% estatal, cofinanciación público-privada, autofinanciación mediante tasas catastrales, fondos parafiscales) implementados en diferentes países, (III) estimación de la demanda de recursos para mantener actualizado el catastro nacional considerando dinámicas de crecimiento urbano, parcelación rural y transformaciones del uso del suelo, (IV) diseño de esquemas de incentivos para que los gestores catastrales municipales destinen recursos propios a la actualización catastral, y (V) evaluación de la viabilidad de implementar tasas o contribuciones específicas destinadas exclusivamente a financiar la gestión catastral.

El Programa de Préstamo BIRF 8937-CO del Banco Mundial apoya la implementación del sistema catastral multipropósito en Colombia, fortaleciendo institucional y tecnológicamente al IGAC, la SNR y la ANT. El análisis de los resultados de este programa proporcionará lecciones valiosas sobre financiación internacional de reformas catastrales.

13.4.7 Impacto del catastro multipropósito en el ordenamiento territorial

El catastro multipropósito debe servir como insumo fundamental para la formulación e implementación de políticas públicas en ordenamiento territorial, desarrollo rural, gestión ambiental, infraestructura y servicios públicos. La información catastral actualizada permite a las autoridades territoriales tomar decisiones informadas sobre zonificación de usos del suelo, delimitación de áreas de conservación ambiental, priorización de inversiones en infraestructura vial y expansión de redes de servicios públicos.

Investigaciones futuras pueden analizar: (I) casos de estudio de municipios que han utilizado información catastral multipropósito para actualizar sus Planes de Ordenamiento Territorial (POT), evaluando la calidad técnica de las decisiones adoptadas y el nivel de participación ciudadana en los procesos, (II) evaluación del impacto del catastro multipropósito en la efectividad de instrumentos de gestión del suelo como participación en plusvalía, transferencia de derechos de construcción y desarrollo prioritario, (III) análisis de la contribución del catastro multipropósito a la gestión del riesgo de desastres mediante identificación de predios ubicados en zonas de amenaza alta por inundación, remoción en masa o sismicidad, (IV) evaluación del uso de información catastral en la planificación de sistemas de transporte público masivo, considerando densidades poblacionales, usos del suelo y proyecciones de demanda, y (V) análisis del rol del catastro en la implementación de estrategias de desarrollo orientado al transporte (TOD - Transit Oriented Development).

La Guía para Lectura y Uso de Información Catastral Multipropósito, elaborada por el IGAC, proporciona orientaciones sobre el aprovechamiento de datos catastrales para diferentes finalidades de política pública. Ampliar esta guía con casos prácticos documentados fortalecería su utilidad para gestores territoriales.

13.4.8 Evaluación de la política pública de catastro multipropósito

El Documento CONPES 3958 de 2019 estableció la estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito, con meta de alcanzar 60% de actualización catastral del territorio nacional en 2022 y 100% en 2025. A vigencia 2025, el avance reportado es del 26,8% del territorio actualizado, lo que evidencia desviaciones significativas respecto a las metas programadas.

Las líneas de investigación sobre evaluación de política pública incluyen: (I) análisis de factores explicativos del rezago en cumplimiento de metas (restricciones presupuestales, complejidad técnica, resistencia institucional, limitaciones de capacidad operativa de gestores catastrales), (II) evaluación de la efectividad de los mecanismos de coordinación interinstitucional entre IGAC, SNR, ANT y entidades territoriales, (III) análisis costo-efectividad de diferentes modalidades de operación catastral (operación directa por el IGAC, contratación con operadores privados, gestión descentralizada por municipios certificados), (IV) evaluación del impacto de la política catastral sobre indicadores de desarrollo territorial (formalización de la propiedad, acceso a crédito, recaudo tributario municipal, inversión pública focalizada), y (V) análisis de economía política del catastro multipropósito, identificando actores con poder de veto, coaliciones promotoras y opositoras, y estrategias para fortalecer la sostenibilidad política de la reforma.

Los Estándares de Evaluación para América Latina y el Caribe de la Red de Seguimiento, Evaluación y Sistematización (ReLAC) proporcionan criterios metodológicos para la evaluación rigurosa de políticas públicas en la región. La aplicación de estos estándares a la evaluación del catastro multipropósito fortalecería la credibilidad y utilidad de los hallazgos para la toma de decisiones.

Las recomendaciones presentadas en este capítulo constituyen un marco integral de acción para los actores del sistema de valoración catastral en Colombia. Su implementación efectiva requiere voluntad política, asignación de recursos adecuados, coordinación interinstitucional y participación ciudadana informada. El catastro multipropósito no es simplemente un instrumento técnico de valoración masiva de inmuebles; representa una transformación profunda de la relación entre el Estado y el territorio, entre las autoridades fiscales y los contribuyentes, entre la información catastral y las políticas públicas sectoriales.

El caso analizado en esta investigación el avalúo del inmueble ubicado en Calle 44 N° 28-46-50 del barrio Sotomayor en Bucaramanga ilustra tanto las oportunidades como los desafíos de la transición hacia el catastro multipropósito. La aplicación profesional de metodologías de valoración por parte del perito evaluador, el ejercicio informado del derecho de autoestimación por parte de la propietaria, y la existencia de un marco normativo técnicamente robusto demuestran que Colombia dispone de las capacidades institucionales y profesionales para consolidar un sistema catastral de clase mundial.

Sin embargo, la magnitud de los incrementos porcentuales de avalúos catastrales derivados de actualizaciones masivas, la complejidad técnica de los procedimientos valuatorios y la asimetría de información entre autoridades catastrales y contribuyentes exigen acciones deliberadas para garantizar equidad, transparencia y legitimidad social del sistema. Las recomendaciones aquí presentadas buscan contribuir a este propósito, orientando las decisiones de contribuyentes, peritos evaluadores, autoridades catastrales y futuros investigadores hacia la construcción de un catastro que sirva efectivamente al desarrollo territorial sostenible, la seguridad jurídica de la propiedad y la equidad tributaria en Colombia.

Referencias

Alcaldía de Bucaramanga. (2022). *Decreto Municipal Compilatorio 0040 de 2022. Estatuto*

Tributario Municipal. Secretaría de Hacienda.

Alcaldía de Bucaramanga. (2025). *Resolución 4-R-202507-00013099 del 11 de julio de 2025. Por*

la cual se practica una corrección de la liquidación factura por revisión del avalúo catastral. Secretaría de Hacienda.

Área Metropolitana de Bucaramanga. (2020). *Resolución AMB-000108 de 2020. Por medio de la cual se establecen las tarifas para avalúos comerciales*.

Área Metropolitana de Bucaramanga. (2025). *Resolución CAT-001830 del 27 de marzo de 2025.*

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revisión de avalúo catastral de un predio del municipio de Bucaramanga.

Congreso de la República de Colombia. (2011). *Ley 1450 de 2011. Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014*. Diario Oficial No. 48.102.

Congreso de la República de Colombia. (2019). *Ley 1995 de 2019. Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz*. Diario Oficial No. 51.051.

https://www.igac.gov.co/sites/default/files/transparencia/normograma/ley_1995_de_2019.pdf

Departamento Nacional de Planeación. (2019). *Documento CONPES 3958. Estrategia para la implementación de la política catastral*. DNP.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2008). *Resolución 620 de 2008. Procedimientos para avalúos de inmuebles urbanos*. https://www.igac.gov.co/sites/default/files/2022-05/resolucion_620de2008.pdf

- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2015). *Decreto 1170 de 2015. Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Información Estadística*. Presidencia de la República.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2023). *Resolución 1040 de 2023. Resolución única de la gestión catastral multipropósito*.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2024). *Resolución 746 de 2024. Modificación parcial de la Resolución 1040 de 2023*.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2024). *Resolución 1912 de 2024. Metodología para actualización masiva de valores catastrales rurales*.
<https://www.igac.gov.co/sites/default/files/transparencia/normograma/Resolucion%201912%20de%202024.pdf>
- Orrego Usuga, L. A. (2024). *Avalúo comercial de inmueble urbano en Bucaramanga*. Avalúos HRC Orrego.
- Presidencia de la República de Colombia. (2011). *Ley 1437 de 2011. Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*. Diario Oficial No. 47.956.

Apéndices

Apéndice A. Carta petición al área metropolitana Nhora Parra

BUCARAMANGA, MAYO 31 DE 2024

SEÑORES
AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA
ATEN. CATASTRO METROPOLITANO
E.S.D.

REF: REVISION AVALUO CATASTRAL EN LOS TERMINOS DEL ART. 4 DE LA LEY 1995 DE 2019

IVAN MAURICIO SANTOYO RIBERO, OBRANDO COMO APODERADO GENERAL, SEGÚN ESCRITURA PUBLICA 419 DEL 02 DE MARZO DE 2022, ANEXA AL PRESENTE ESCRITO, DE LA SEÑORA NHORA INES PARRA MEJIA PROPIETARIA DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 44 # 28 – 46 / 50 BARRIO SOTOMAYOR MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, NUMERO PREDIAL 68001010200930003000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 300-48283, ME PERMITO:

1. SOLICITAR LA REVISION DEL AVALUO CATASTRAL DEL MENCIONADO INMUEBLE POR CUANTO EL AVALUO COMERCIAL ADJUNTO INDICA QUE EL PRECIO COMERCIAL ES DE \$ 1.300.758.000.00, Y EN TERMINOS DE LA LEY EL VALOR A APLICAR CORRESPONDE AL 60% DEL VALOR COMERCIAL, ES DECIR, LA SUMA DE \$ 780.455.000.00.
2. QUE SE APLICA A LA VIGENCIA DEL AÑO 2024, Y SE EFECTUE LA DEVOLUCION DEL MAYOR VALOR PAGADO.

CUALQUIER INFORMACION ADICIONAL CON GUSTO SERA RECIBIDA A LA CARRERA 36 # 54-31 BARRIO CABECERA, BUCARAMANGA, CORREO ELECTRONICO ivansantoyoribero@gmail.com, CELULAR 3167421522.

ADJUNTO FORMULARIO REQUERIDO POR EL AREA, EL PODER GENERAL, Y EL AVALUO COMERCIAL EFECTUADO POR PERITO AVALUADOR CON REGISTRO RAA ANEXO CON REGISTRO FOTOGRAFICO Y CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD.

ATENTAMENTE,



IVAN MAURICIO SANTOYO RIBERO
C.C. 91.487.303 DE BUCARAMANGA
T.P. 118.185 DEL C. S. DE LA J.

Apéndice B. Formato único de solicitud de trámites y productos catastrales del Área Metropolitana de Bucaramanga

 PROCESO PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA		CÓDIGO: SPI-FO-055
FORMATO ÚNICO DE SOLICITUD DE TRÁMITES Y PRODUCTOS CATASTRALES		VERSIÓN: 05
1. DATOS GENERALES (Para la radicación o facturación)		
Fecha solicitud	31/05/2024	
Nombre completo o Razón social	IVAN MAURICIO SANTOYO RIBERO	
Tipo de documento	Marque con una X: Cédula de Ciudadanía ☒ Nit ☐ Pasaporte ☐ Cédula de Extranjería ☐	
No. de documento	91.487.303	
En Calidad de	Marque con una X: Propietario ☐ Poseedor ☐ Autorizado ☒	
Autorizado: anexa autorización y/o poder SI ☒ NO ☐		
Correo electrónico	ivansantoyoribero@gmail.com	
Teléfono	3167421522	
Municipio del predio	BUCARAMANGA ☒ GIRÓN ☐ PIEDECUESTA ☐	
Número predial	68001010200930003000	
Matricula Inmobiliaria	300-48283	
Dirección predio	CALLE 44 # 28/46-50	
Dirección para Notificaciones	Correo electrónico ☒ Dirección del Predio ☐ Otro ☐ ¿Cuál?	
2. TRÁMITES (Marque con una "X" el tipo de trámite que desea realizar).		
M1. MUTACIÓN DE PRIMERA CLASE / M2. MUTACIÓN DE SEGUNDA CLASE / M3. MUTACIÓN DE TERCERA CLASE / M4. MUTACIÓN DE CUARTA CLASE / M5. MUTACIÓN DE QUINTA CLASE / RC. RECTIFICACIÓN CATASTRAL		
☐ M1. CAMBIO DE PROPIETARIO O POSEEDOR/ MEJORA ☐ M2. ENGLOBE (E) Y DESENGLOBE (D) ☐ M3. INCORPORACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL ☐ M3. INCORPORACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN PREDIOS NO SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PH ☐ Otro ¿CUÁL?	☐ M3. INCORPORACIÓN DE MEJORAS POR EDIFICACIONES EN PREDIO AJENO (M)/DEMOLICIONES (D) ☐ M3. CAMBIO DE DESTINO ECONÓMICO ☐ M4. AUTOESTIMACIÓN CATASTRAL ☐ M5. INCORPORACIÓN DE PREDIOS NUEVOS	☐ RC. ÁREA CONSTRUIDA DE PREDIOS NO SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ☐ RC. ÁREA CONSTRUIDA DE PREDIOS SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ☐ RC. DOBLE INSCRIPCIÓN CATASTRAL ☒ REVISIÓN DE AVALÚOS
☐ ACTUALIZACIÓN DE LINDEROS ☐ RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR IMPRECISA DETERMINACIÓN ☐ RECTIFICACIÓN DE LINDEROS POR ACUERDO ENTRE LAS PARTES ☐ RECTIFICACIONES O COMPLEMENTACIÓN		
3. PRODUCTOS (Marque con una "X" el tipo de producto que desea solicitar)		
☐ PRODUCTO NO. 1 - CERTIFICADOS CATASTRALES METROPOLITANOS CÓDIGO 30211 ☐ PRODUCTO NO. 2 - CARTAS CATASTRALES - CÓDIGO 30244 ☐ SOLICITUD COPIA DE RESOLUCIONES	☐ PRODUCTO NO. 3 - FICHA PREDIAL - CÓDIGO 30371 - REQUISITOS ☐ PRODUCTO NO. 4 - CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL-CÓDIGO 30299	☐ PRODUCTO NO. 5 - CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL ESPECIAL-CÓDIGO 30266 ☐ PRODUCTO NO. 6 - CERTIFICADO CATASTRAL PROCESOS DECLARATIVOS LEY 1561 DE 2012 CÓDIGO 30231
4. DOCUMENTOS APORTADOS (Espacio solo para diligenciamiento del AMB)		
Observaciones: ¿La solicitud cumple con los requisitos? SI ☐ NO ☐		
En el caso que el solicitante no sea el propietario del inmueble sobre el que se requiere información o no adjunte poder o NO cumpla con los requisitos generales y adicionales para cada trámite, deberá dentro de un término no mayor a un (1) mes calendario, completar la solicitud, de lo contrario se dará aplicación al Art. 17 de la ley 1437 de 2011, declarándose el desistimiento tácito, procediéndose a su archivo, lo que no obsta para que el peticionario pueda volver a elevar solicitud con el cumplimiento de los requisitos necesarios.		
Al diligenciar este documento, Usted autoriza de manera previa, expresa e inequívoca al Área Metropolitana de Bucaramanga a dar tratamiento de sus datos personales aquí consignados, conforme a las finalidades incorporadas en la Política de Tratamiento de Información publicada en www.amb.gov.co y en la calle 89 transversal oriental metropolitana - 69 centro de convenciones Neomundo - piso 3 barrio el Tejar, que declara conocer y estar informado de los canales de atención consignados en la misma a los que podrá dirigirse para el ejercicio de sus derechos. Se le informa que podrá oponerse al tratamiento de datos sensibles, salvo que sean necesarios para el objeto de las relaciones que se establecen.		
Firma del solicitante		Firma de quien recibe la solicitud
Nombre y Apellido:		
Conozca el Proceso de la solicitud		
1  Presentación de la solicitud	2  Adjuntar requisitos	3  Ejecución del trámite
4  Comunicación o citación		

	PROCESO PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA	CÓDIGO: SPI-FO-055
	FORMATO ÚNICO DE SOLICITUD DE TRÁMITES Y PRODUCTOS CATASTRALES	VERSIÓN: 05

Guía de soporte Documental para el usuario.

TIPO	REQUISITOS POR TRÁMITE Y PRODUCTOS	Uso AMB		
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	CAMBIO DE PROPIETARIO O POSEEDOR/ MEJORA			
	1. Referencia o fotocopia simple Escritura Pública Registrada.			
	2. Copia de certificado de libertad y tradición			
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	3. Carta venta o cualquier otro medio probatorio idóneo (posesión o mejora)			
	ENGLOBE (E) Y DESENGLOBE (D)	Aplica	PH	NPH
	1. Referencia o fotocopia simple legible de la escritura pública	Aplica - 1/Desaplica	A	A
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	2. Plano topográfico en medio magnético.	Aplica - 1/Desaplica	A	A
	3. Referencia o copia simple de la licencia de construcción que aprueba la partición.	Aplica - 1/Desaplica	A	A
	4. Archivo que contenga la relación de unidades prediales a desenglobar.	Aplica - 1/Desaplica	A	A
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	INCORPORACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL			
	1. Referencia o fotocopia simple legible de la escritura pública			
	2. Plano de localización en medio magnético ligado a las coordenadas origen nacional			
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	3. Archivo con relación de unidades prediales existentes y/o a las que se van a generar.			
	4. Planos urbanísticos (digital) si adicional a la construcción se debe cumplir un loteo.			
	INCORPORACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN PREDIOS NO SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PH			
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	1. Planos urbanísticos (digital) si adicional a la construcción se debe cumplir un loteo.			
	2. Referencia o copia de la licencia de construcción que aprueba la construcción			
	INCORPORACIÓN DE MEJORAS POR EDIFICACIONES EN PREDIO AJENO (M)/DEMOLICIONES (D)	M		D
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	1. Cualquier medio probatorio que acredite la existencia de la construcción y la forma de tenencia	A		
	2. Plano con la ubicación de la mejora			
	CAMBIO DE DESTINO ECONÓMICO			
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	1. Referencia o copia de la licencia urbanística			
	2. Referencia o fotocopia simple legible de la escritura pública			
	3. Cualquier medio probatorio que acredite la existencia de un error			
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	AUTOESTIMACIÓN CATASTRAL			
	1. Escrito con presentación personal ante el Área Metropolitana de Bucaramanga firmado por todos los propietarios o poseedores del predio, representante o apoderado debidamente constituido, o en su defecto ante Notaría o cualquier otra entidad competente.			
	2. Ubicación y dirección del predio o nombre si es rural.			
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	3. Área de terreno y construcción, con su respectiva estimación de valores y avalúo total.			
	4. PH: se deberán relacionar las áreas de terreno y construcción, con su estimación de avalúo.			
	5. Avalúo comercial expedido por perito avaluador (Si lo tiene)			
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	INCORPORACIÓN DE PREDIOS NUEVOS			
	1. Referencia o fotocopia simple legible de la escritura pública			
	2. Plano de localización en medio magnético ligado a las coordenadas origen nacional			
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	ÁREA CONSTRUIDA DE PREDIOS NO SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL			
	1. Referencia o copia de la licencia de construcción			
	2. Indicar la vigencia objeto de rectificación y aportar para cada vigencia la prueba.			
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	ÁREA CONSTRUIDA DE PREDIOS SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL			
	1. Referencia o copia de la escritura pública debidamente registrada.			
	2. Referencia o copia de la licencia de construcción que aprueba la modificación del área construida, en caso de existir			
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	3. Indicar la vigencia objeto de rectificación y aportar para cada vigencia la prueba.			
	DOBLE INSCRIPCIÓN CATASTRAL			
	1. Referencia o copia de la escritura pública debidamente registrada.			
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	2. Indicar la vigencia objeto de rectificación y aportar para cada vigencia la prueba.			
	REVISIÓN DE AVALÚOS			
	1. La solicitud deberá ser presentada por el propietario, en caso contrario se deberá presentar poder autenticado. Si son varios propietarios traer poder de cada uno de ellos.			
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	2. Solicitud escrita, indicando con precisión la o las vigencias sobre la(s) cual(es) hace la petición, y los fundamentos.			
	3. Las pruebas que pretenda hacer valer para cada una de las vigencias solicitadas, conforme lo señala el artículo 4° de la Ley 1995 de 2019.			
	<i>Nota: Son medios de prueba a, entre otros, los siguientes: Registro fotográfico, avalúo comercial realizado por persona natural o jurídica debidamente certificada, concepto(s) emitido(s) por parte de otras entidades donde se certifique que el predio presenta afectación o limitación, ofertas de mercado inmobiliario de predios con similares características, que evidencien que el avalúo catastral fijado al predio objeto de revisión no se ajusta al mercado inmobiliario, 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.</i>			
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	ACTUALIZACIÓN DE LINDEROS.			
	1. Relación de los títulos asociados al predio objeto de solicitud en donde se identifiquen el área y linderos del predio matriz; así como de los predios segregados si existen, junto con los títulos de dominio debidamente registrados, que sirvieran de soporte para realizar el mismo.			
	2. Levantamiento planimétrico o topográfico en formato digital			
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR IMPRECISA DETERMINACIÓN			
	1. Relación de títulos del predio objeto de solicitud en donde se identifiquen el área y linderos del predio matriz, así como de los predios segregados si existen, junto con la(s) escritura(s) pública(s) debidamente registradas, que sirvieran de soporte para realizar el mismo.			
	2. Levantamiento planimétrico o topográfico			
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	RECTIFICACIÓN DE LINDEROS POR ACUERDO ENTRE LAS PARTES			
	1. Relación de títulos del predio objeto de solicitud en donde se identifiquen el área y linderos del predio matriz, así como de los predios segregados si existen; junto con la(s) escritura(s) pública(s) debidamente registradas, que sirvieran de soporte para realizar el mismo.			
	2. Levantamiento planimétrico o topográfico			
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	3. En caso de ser necesaria, la suscripción del acta de colindancia, esta deberá firmarse por el titular del derecho de dominio con los vecinos colindantes que tendrán que ser igualmente propietarios.			
	RECTIFICACIONES O CORRECCIONES			
	Copia legible del título de dominio debidamente registrado que contenga la información a corregida			
MUTACIÓN DE PROPIEDAD CLASE	En caso de que el predio tenga un área mayor a 500 m ² , se-deberá aportar el plano topográfico en medio magnético (formato dwg) (si se tiene), ligado a las coordenadas cartesianas locales, Datum Magna Sirgas.			
	Para rectificaciones de nomenclatura debe aportar boletín de nomenclatura (curaduría o alcaldía municipal)			
NOMBRE		REQUISITOS		
Solicitud copia de resoluciones		- La solicitud debe ser presentada por el propietario, en caso contrario deberán presentar el poder. - Referencia/Número de matrícula número predial nacional. - Número de resolución solicitada (si la tiene).		
Producto No. 1 - Certificados Catastrales Metropolitanos-Código 30211		- Solicitud por el propietario, poseedor o apoderado - Número Predial Nacional actual (30 dígitos) - Recibo de pago conforme a las tarifas establecidas en resolución 000108/2020-AMB		
Producto No. 2 - Cartas catastrales - Código 30244		- Número Predial Nacional actual (30 dígitos) - Recibo de pago conforme a las tarifas establecidas en resolución 000108/2020-AMB		
Producto No. 3 - Ficha predial - Código 30371 - Requisitos		- Solicitud por el propietario, poseedor o apoderado - Número Predial Nacional actual (30 dígitos) - Recibo de pago conforme a las tarifas establecidas en resolución 000108/2020-AMB		
Producto No. 4 - Certificado plano predial catastral-Código30299		- Solicitud por el propietario, poseedor o apoderado. - Número Predial Nacional actual (30 dígitos) - Recibo de pago conforme a las tarifas establecidas en resolución 000108/2020-AMB		
Producto No. 5 - Certificado plano predial catastralEspecial-Código 30266		- Solicitud por el propietario. Única y exclusivamente, podrá ser solicitada por el titular. - Número Predial Nacional actual (30 dígitos) - Recibo de pago conforme a las tarifas establecidas en la resolución 000108/2020 - AMB		
Producto No. 6 - Certificado catastral para procesos declarativos Ley 1561 de 2012 Código 30231		- Solicitud por el propietario, poseedor o apoderado - Número Predial Nacional actual (30 dígitos) - Recibo de pago conforme a las tarifas establecidas en resolución 000108/2020-AMB		

Apéndice C. Predial Nhora Inés Parra Mejia casa calle 44 año 2023

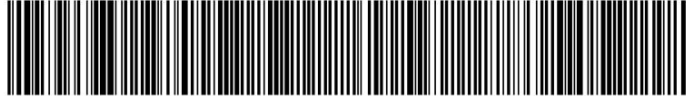
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL				RECIBO DE PAGO	
Contribuyente:	PARRA MEJIA NHORA INES			Recibo Nro.:	202301202302000002642700
Dirección.:	C 44 28 46 50 BR SOTOMAYOR			Fecha Liquid.:	11/01/2023 12:01:05 p.m.
Pago Ant.:	013001BV000088281	Vir Pag Ant:	\$ 7.461.000,00	Predio No.:	680010102000009300030000000000
F pg Ant:	19/01/2022	Avaluo Actual:	\$ 628.160.000,00	Año Desde:	202301
				Año Hasta:	202302
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 7.600.736,00	\$ 7.600.736,00	Descuento	\$ 760.074,00
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 1.256.320,00	\$ 1.256.320,00	Intereses	\$ 0,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Ajuste a Mil:	\$ 18,00
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 8.857.056,00	\$ 8.857.056,00	Valor a Pagar:	\$ 8.097.000,00
Nro. anterior predial: 010200930003000			Cód. Corto: 26427	FECHA LÍMITE DE PAGO:	
				31/01/2023	



(415)7709998015333(8020)202301202302000002642700(3900)000008097000(96)20230131

-TESORERÍA-190.147.208.199

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL				RECIBO DE PAGO	
Contribuyente:	PARRA MEJIA NHORA INES			Recibo Nro.:	202301202302000002642700
Dirección.:	C 44 28 46 50 BR SOTOMAYOR			Fecha Liquid.:	11/01/2023 12:01:05 p.m.
Pago Ant.:	013001BV000088281	Vir Pag Ant:	\$ 7.461.000,00	Predio No.:	680010102000009300030000000000
F pg Ant:	19/01/2022	Avaluo Actual:	\$ 628.160.000,00	Año Desde:	202301
				Año Hasta:	202302
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 7.600.736,00	\$ 7.600.736,00	Descuento	\$ 760.074,00
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 1.256.320,00	\$ 1.256.320,00	Intereses	\$ 0,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Ajuste a Mil:	\$ 18,00
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 8.857.056,00	\$ 8.857.056,00	Valor a Pagar:	\$ 8.097.000,00
Nro. anterior predial: 010200930003000			Cód. Corto: 26427	FECHA LÍMITE DE PAGO:	
				31/01/2023	



(415)7709998015333(8020)202301202302000002642700(3900)000008097000(96)20230131

-BANCO-190.147.208.199

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL				RECIBO DE PAGO	
Contribuyente:	PARRA MEJIA NHORA INES			Recibo Nro.:	202301202302000002642700
Dirección.:	C 44 28 46 50 BR SOTOMAYOR			Fecha Liquid.:	11/01/2023 12:01:05 p.m.
Pago Ant.:	013001BV000088281	Vir Pag Ant:	\$ 7.461.000,00	Predio No.:	680010102000009300030000000000
F pg Ant:	19/01/2022	Avaluo Actual:	\$ 628.160.000,00	Año Desde:	202301
				Año Hasta:	202302
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 7.600.736,00	\$ 7.600.736,00	Descuento	\$ 760.074,00
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0,00
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 1.256.320,00	\$ 1.256.320,00	Intereses	\$ 0,00
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	Ajuste a Mil:	\$ 18,00
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 8.857.056,00	\$ 8.857.056,00	Valor a Pagar:	\$ 8.097.000,00
Nro. anterior predial: 010200930003000			Cód. Corto: 26427	FECHA LÍMITE DE PAGO:	
				31/01/2023	



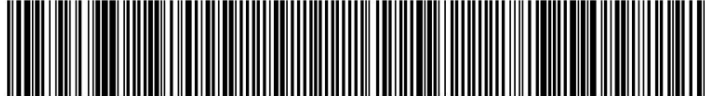
(415)7709998015333(8020)202301202302000002642700(3900)000008097000(96)20230131

-CONTRIBUYENTE-190.147.208.199

Apéndice D. Predial Nhora Inés Parra Mejia casa calle 44 año 2024

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL					
Contribuyente:	PARRA MEJIA NHORA INES		Recibo Nro:	20240120240200002642700	
Dirección:	C 44 28 46 50 BR SOTOMAYOR		Fecha Liquid.:	07/02/2024 09:35:32 a.m.	
Pago Ant.:	013001BV000095857	Vir Pag Ant:	\$ 8.097.000,00	Predio No.:	68001010200000930003000000000
F pg Ant:	17/01/2023	Avaluo Actual:	\$ 1.479.007.000,00	Año Desde:	202401
				Año Hasta:	202402
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto	Puntos de Pago:	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 11.401.104,00	\$ 11.401.104,00	Av Villas, Colpatría, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00		
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 2.218.510,00	\$ 2.218.510,00		
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00		
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 13.619.614,00	\$ 13.619.614,00		
Nro. anterior predial:	010200930003000		Cód. Corto:	26427	
			FECHA LÍMITE DE PAGO:	31/03/2024	

-TESORERIA-190.147.208.199



(415)7709998015333(8020)20240120240200002642700(3900)000011339000(96)20240331

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL					
Contribuyente:	PARRA MEJIA NHORA INES		Recibo Nro:	20240120240200002642700	
Dirección:	C 44 28 46 50 BR SOTOMAYOR		Fecha Liquid.:	07/02/2024 09:35:32 a.m.	
Pago Ant.:	013001BV000095857	Vir Pag Ant:	\$ 8.097.000,00	Predio No.:	68001010200000930003000000000
F pg Ant:	17/01/2023	Avaluo Actual:	\$ 1.479.007.000,00	Año Desde:	202401
				Año Hasta:	202402
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto	Puntos de Pago:	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 11.401.104,00	\$ 11.401.104,00	Av Villas, Colpatría, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00		
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 2.218.510,00	\$ 2.218.510,00		
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00		
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 13.619.614,00	\$ 13.619.614,00		
Nro. anterior predial:	010200930003000		Cód. Corto:	26427	
			FECHA LÍMITE DE PAGO:	31/03/2024	

-BANCO-190.147.208.199



(415)7709998015333(8020)20240120240200002642700(3900)000011339000(96)20240331

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL					
Contribuyente:	PARRA MEJIA NHORA INES		Recibo Nro:	20240120240200002642700	
Dirección:	C 44 28 46 50 BR SOTOMAYOR		Fecha Liquid.:	07/02/2024 09:35:32 a.m.	
Pago Ant.:	013001BV000095857	Vir Pag Ant:	\$ 8.097.000,00	Predio No.:	68001010200000930003000000000
F pg Ant:	17/01/2023	Avaluo Actual:	\$ 1.479.007.000,00	Año Desde:	202401
				Año Hasta:	202402
Concepto	Vig.Anterior	Vig.Actual	Total Concepto	Puntos de Pago:	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0,00	\$ 11.401.104,00	\$ 11.401.104,00	Av Villas, Colpatría, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Bbva, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancoomeva, Pichincha, Caja Social	
Area Metropolitana	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00		
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0,00	\$ 2.218.510,00	\$ 2.218.510,00		
Intereses	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00		
Total Deuda	\$ 0,00	\$ 13.619.614,00	\$ 13.619.614,00		
Nro. anterior predial:	010200930003000		Cód. Corto:	26427	
			FECHA LÍMITE DE PAGO:	31/03/2024	

-CONTRIBUYENTE-190.147.208.199



(415)7709998015333(8020)20240120240200002642700(3900)000011339000(96)20240331

Apéndice E. Predial Nhora Inés Parra Mejía casa calle 44 año 2025

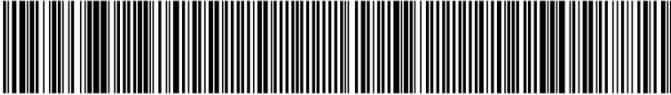
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL					
Contribuyente:	PARRA MEJIA NHORA INES			Recibo Nro:	202501202502000002642700
Dirección:	C 44 28 46 50 BR SOTOMAYOR			Fecha Liquid.:	9/11/2025 8:23:53 p.m.
Pago Ant.:	007001BL000403348	Vlr Pag Ant:	\$ 11.339.000	Predio No.:	680010102000009300030000000000
F pg Ant:	16/03/2024	Avaluo Actual:	\$ 1.523.377.000	Año Desde:	202501
				Año Hasta:	202502
Concepto	Vig. Anterior	Vig. Actual	Total Concepto	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancomeva, Caja Social	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0	\$ 17.101.656	\$ 17.101.656	Descuento	\$ 0
Area Metropolitana	\$ 0	\$ 0	\$ 0	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0	\$ 2.285.066	\$ 2.285.066	Desc. Intereses	\$ 0
Intereses	\$ 0	\$ 1.796.124	\$ 1.796.124	Ajuste a Mil:	\$ 155
Total Deuda	\$ 1.796.124	\$ 21.182.846	\$ 21.182.846	Valor a Pagar:	\$ 21.183.000
Nro. anterior predial: 010200930003000			Cód. Corto: 26427	FECHA LÍMITE DE PAGO: 09/11/2025	



(415)7709998015333(8020)202501202502000002642700(3900)000021183000(96)20251109

-SISWEB-TESORERÍA-191.95.39.199

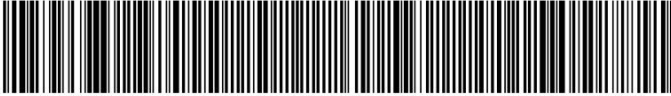
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL					
Contribuyente:	PARRA MEJIA NHORA INES			Recibo Nro:	202501202502000002642700
Dirección:	C 44 28 46 50 BR SOTOMAYOR			Fecha Liquid.:	9/11/2025 8:23:53 p.m.
Pago Ant.:	007001BL000403348	Vlr Pag Ant:	\$ 11.339.000	Predio No.:	680010102000009300030000000000
F pg Ant:	16/03/2024	Avaluo Actual:	\$ 1.523.377.000	Año Desde:	202501
				Año Hasta:	202502
Concepto	Vig. Anterior	Vig. Actual	Total Concepto	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancomeva, Caja Social	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0	\$ 17.101.656	\$ 17.101.656	Descuento	\$ 0
Area Metropolitana	\$ 0	\$ 0	\$ 0	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0	\$ 2.285.066	\$ 2.285.066	Desc. Intereses	\$ 0
Intereses	\$ 0	\$ 1.796.124	\$ 1.796.124	Ajuste a Mil:	\$ 155
Total Deuda	\$ 1.796.124	\$ 21.182.846	\$ 21.182.846	Valor a Pagar:	\$ 21.183.000
Nro. anterior predial: 010200930003000			Cód. Corto: 26427	FECHA LÍMITE DE PAGO: 09/11/2025	



(415)7709998015333(8020)202501202502000002642700(3900)000021183000(96)20251109

-SISWEB-BANCO-191.95.39.199

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL					
Contribuyente:	PARRA MEJIA NHORA INES			Recibo Nro:	202501202502000002642700
Dirección:	C 44 28 46 50 BR SOTOMAYOR			Fecha Liquid.:	9/11/2025 8:23:53 p.m.
Pago Ant.:	007001BL000403348	Vlr Pag Ant:	\$ 11.339.000	Predio No.:	680010102000009300030000000000
F pg Ant:	16/03/2024	Avaluo Actual:	\$ 1.523.377.000	Año Desde:	202501
				Año Hasta:	202502
Concepto	Vig. Anterior	Vig. Actual	Total Concepto	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancomeva, Caja Social	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0	\$ 17.101.656	\$ 17.101.656	Descuento	\$ 0
Area Metropolitana	\$ 0	\$ 0	\$ 0	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0	\$ 2.285.066	\$ 2.285.066	Desc. Intereses	\$ 0
Intereses	\$ 0	\$ 1.796.124	\$ 1.796.124	Ajuste a Mil:	\$ 155
Total Deuda	\$ 1.796.124	\$ 21.182.846	\$ 21.182.846	Valor a Pagar:	\$ 21.183.000
Nro. anterior predial: 010200930003000			Cód. Corto: 26427	FECHA LÍMITE DE PAGO: 09/11/2025	

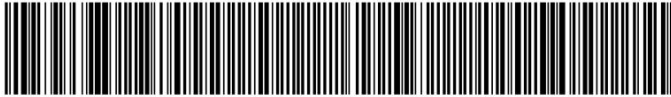


(415)7709998015333(8020)202501202502000002642700(3900)000021183000(96)20251109

-SISWEB-CONTRIBUYENTE-191.95.39.199

Apéndice F. Impuesto predial Nhora Parra pago de enero del año 2026

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL					
Contribuyente:	PARRA MEJIA NHORA INES			Recibo Nro:	202601202602000002642700
Dirección:	C 44 28 46 50 BR SOTOMAYOR			Fecha Liquid.:	13/01/2026 9:13:16 a.m.
Pago Ant.:	007001BL000640804	Vlr Pag Ant:	\$ 14.539.000	Predio No.:	680010102000009300030000000000
F pg Ant:	2/01/2026	Avaluo Actual:	\$ 1.165.971.000	Año Desde:	202601
				Año Hasta:	202602
Concepto	Vig. Anterior	Vig. Actual	Total Concepto	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancomeva, Caja Social	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0	\$ 11.543.112	\$ 11.543.112	Descuento	\$ 1.154.311
Area Metropolitana	\$ 0	\$ 0	\$ 0	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0	\$ 1.748.956	\$ 1.748.956	Desc. Intereses	\$ 0
Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	Ajuste a Mil:	\$ 243
Total Deuda	\$ 0	\$ 13.292.068	\$ 13.292.068	Valor a Pagar:	\$ 12.138.000
Nro. anterior predial: 010200930003000			Cód. Corto: 26427	FECHA LÍMITE DE PAGO:	
				31/01/2026	



(415)7709998015333(8020)202601202602000002642700(3900)000012138000(96)20260131

-SISWEB-TESORERÍA-190.147.208.199

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL					
Contribuyente:	PARRA MEJIA NHORA INES			Recibo Nro:	202601202602000002642700
Dirección:	C 44 28 46 50 BR SOTOMAYOR			Fecha Liquid.:	13/01/2026 9:13:16 a.m.
Pago Ant.:	007001BL000640804	Vlr Pag Ant:	\$ 14.539.000	Predio No.:	680010102000009300030000000000
F pg Ant:	2/01/2026	Avaluo Actual:	\$ 1.165.971.000	Año Desde:	202601
				Año Hasta:	202602
Concepto	Vig. Anterior	Vig. Actual	Total Concepto	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancomeva, Caja Social	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0	\$ 11.543.112	\$ 11.543.112	Descuento	\$ 1.154.311
Area Metropolitana	\$ 0	\$ 0	\$ 0	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0	\$ 1.748.956	\$ 1.748.956	Desc. Intereses	\$ 0
Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	Ajuste a Mil:	\$ 243
Total Deuda	\$ 0	\$ 13.292.068	\$ 13.292.068	Valor a Pagar:	\$ 12.138.000
Nro. anterior predial: 010200930003000			Cód. Corto: 26427	FECHA LÍMITE DE PAGO:	
				31/01/2026	



(415)7709998015333(8020)202601202602000002642700(3900)000012138000(96)20260131

-SISWEB-BANCO-190.147.208.199

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - IMPUESTO PREDIAL					
Contribuyente:	PARRA MEJIA NHORA INES			Recibo Nro:	202601202602000002642700
Dirección:	C 44 28 46 50 BR SOTOMAYOR			Fecha Liquid.:	13/01/2026 9:13:16 a.m.
Pago Ant.:	007001BL000640804	Vlr Pag Ant:	\$ 14.539.000	Predio No.:	680010102000009300030000000000
F pg Ant:	2/01/2026	Avaluo Actual:	\$ 1.165.971.000	Año Desde:	202601
				Año Hasta:	202602
Concepto	Vig. Anterior	Vig. Actual	Total Concepto	Puntos de Pago: Av Villas, Colpatria, Sudameris, Banco Bogotá, Banco Occidente, Davivienda, Itau, Comultrasan, Coopcentral, Bancomeva, Caja Social	
Predial-Arborización-G.Sistemas-Nación	\$ 0	\$ 11.543.112	\$ 11.543.112	Descuento	\$ 1.154.311
Area Metropolitana	\$ 0	\$ 0	\$ 0	Saldo-Fav + Sald-Contra	\$ 0
Sobretasa Ambiental - Erosión	\$ 0	\$ 1.748.956	\$ 1.748.956	Desc. Intereses	\$ 0
Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	Ajuste a Mil:	\$ 243
Total Deuda	\$ 0	\$ 13.292.068	\$ 13.292.068	Valor a Pagar:	\$ 12.138.000
Nro. anterior predial: 010200930003000			Cód. Corto: 26427	FECHA LÍMITE DE PAGO:	
				31/01/2026	



(415)7709998015333(8020)202601202602000002642700(3900)000012138000(96)20260131

-SISWEB-CONTRIBUYENTE-190.147.208.199

Apéndice G. Resolución No. 4-R-202512-00030464 Nhora Inés Parra

DEPENDENCIA:	No. Consecutivo
SECRETARIA DE HACIENDA	4-R-202512-00030464
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA DE HACIENDA Código TRD:3000	SERIE/Subserie: RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 3000

RESOLUCIÓN No. 4-R-202512-00030464 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2025

Mediante la cual se practica una corrección de la declaración y/o liquidación de la factura por revisión del avalúo catastral

CONTRIBUYENTE:	NHORA INES PARRA MEJIA
IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE:	C.C. 329583
PREDIO:	010200930003000
AÑOS GRAVABLES	2024;2025
SOLICITANTE	IVAN MAURICIO SANTOYO RIBERO; CC 91.487.303, en calidad de APODERADO
DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN:	Correo electrónico: isantoyo@inmobiliariacolventas.com

EL SECRETARIO DE HACIENDA MUNICIPAL

En uso de sus facultades legales, en especial las contenidas en el Decreto Municipal No. 066 de 2018, Decreto Municipal Compilatorio No. 0040 de 2022, Resolución No. 224 de 2024 y,

CONSIDERANDO

A.- Que conforme a lo establecido en el Decreto Municipal No. 066 de 2018, el Secretario de Hacienda tiene a su cargo entre otras funciones la de "(...) planificar y determinar las políticas de liquidación y fiscalización de las rentas municipales (...)" para lo cual debe expedir los actos administrativos correspondientes a la fiscalización, determinación y discusión.

B.- Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 221 del Decreto Municipal Compilatorio No. 0040 de 2022, la Secretaría de Hacienda tiene a su cargo "como administración Tributaria Municipal, adelantar la administración, gestión, recaudación, fiscalización, determinación, discusión, devolución, y cobro de los Tributos Municipales, así como las demás actuaciones que resulten necesarias para el adecuado ejercicio de las mismas en la administración tributaria municipal tendrá, respecto a tales tributos, las mismas competencias y facultades que tiene la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales respecto de los Impuestos Nacionales".

Así mismo el Decreto Municipal Compilatorio No. 0040 de 2022 en su artículo 224 precisa que: "Sin perjuicio de las competencias establecidas en normas especiales, son competentes para proferir las actuaciones de la administración tributaria, de conformidad con la estructura funcional de la Secretaría de Hacienda, los funcionarios en quienes se deleguen tales funciones. La Secretaría de Hacienda Municipal tendrá competencia para ejercer cualquiera de las funciones y asumir el conocimiento de los asuntos que se tramitarán, previo aviso escrito al funcionario delegado en los respectivos procesos".

C.- Que mediante escrito radicado interno No. 1-WEB-202505-00113382 del 16 de mayo de 2025, el señor IVAN MAURICIO SANTOYO RIBERO, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.487.303, en calidad de apoderado de la contribuyente NHORA INES PARRA MEJIA propietaria del predio identificado con número catastral 010200930003000, solicitó ante este despacho la aplicación del acto administrativo expedido por la entidad pública territorial Área Metropolitana de Bucaramanga, quien actúa como gestor catastral para la ciudad de Bucaramanga, resolución No. CAT - 001830 del 27 de marzo de 2025, por medio de la cual se resuelve la solicitud de revisión de avalúo catastral.

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE HACIENDA	No. Consecutivo 4-R--202512-00030464
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA DE HACIENDA Código TRD:3000	SERIE/Subserie: RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 3000.71 /

Página 2 de 4

RESOLUCIÓN No. 4-R--202512-00030464 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2025Mediante la cual se practica una corrección de la declaración y/o liquidación
factura por revisión del avalúo catastral

de corregir la liquidación del impuesto predial respecto al inmueble mencionado e
identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-48283, para las vigencias.
2024;2025

D- Que verificado el antecedente administrativo resolución No. CAT - 001830 del 27 de
marzo de 2025 del Área Metropolitana de Bucaramanga, se observa en su parte resolutive
que en el bien inmueble identificado con el código catastral 010200930003000 se dieron los
siguientes cambios en sus características catastrales, así:

TIPO DE DATO	CANCELACIÓN	INSCRIPCIÓN	
Municipio	BUCARAMANGA	BUCARAMANGA	
Número Predial Nacional	680010102000000930003000000000	680010102000000930003000000000	
Número Predial	010200930003000	010200930003000	
Ficha	2228939	2228939	
Dirección Predial	C 44 28 46 50 BR SOTOMAYOR	C 44 28 46 50 BR SOTOMAYOR	
Destino económico	COMERCIAL	HABITACIONAL	
Propietario	1.PARRA MEJIA NHORA INES X CA-329583	1.PARRA MEJIA NHORA INES X CA-329583	
Círculo/Tomo-Matricula	300-48283	300-48283	
Área del Lote	293 m²	309 m²	
Área Construida	389 m²	389 m²	
Avalúo total catastral	\$ 1.523.377.000	\$ 1.192.011.000	
Valor Autogestión	NO	NO	
Vigencia inscripción catastral	31/12/2024	27/03/2025	
Vigencia fiscal del avalúo catastral	01/01/2025	2024	
INFORME AVALUOS			
FICHA	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	VIGENCIA DEL AVALÚO	AVALÚO TOTAL
2228939	680010102000000930003000000000	2025	\$ 1.132.011.000
2228939	680010102000000930003000000000	2024	\$ 1.099.040.000

De acuerdo a la resolución No. 001830 del 27 de marzo de 2025, expedida por el Área
Metropolitana de Bucaramanga, se evidenció que hubo cambios en las características del
predio No. 010200930003000 en cuanto a: i) Destino Económico; De Comercial a
Habitacional ii) Área del lote; De 293 m² a 309 m² iii) Avalúo Catastral; De \$ 1.523.377.000
a \$ 1.192.011.000 iv) vigencia de inscripción Catastral; De 31/12/2024 a 27/03/2025 v)
Vigencia fiscal del avalúo catastral: 01/01/2025 a 2024.

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE HACIENDA	No. Consecutivo 4-R--202512-00030464
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA DE HACIENDA Código TRD:3000	SERIE/Subserie: RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 3000.71

Página: 1 de 1

RESOLUCIÓN No. 4-R--202512-00030464 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2025
Mediante la cual se practica una corrección de la declaración y/o liquidación de la factura por revisión del avalúo catastral

Dichos cambios en las características catastrales anteriormente relacionadas, implican directamente una modificación en la base gravable para calcular la Liquidación Oficial del Impuesto Predial Unificado para los años, 2024;2025 ajustes que son aplicables a dicha vigencia, pues es claro que la autoridad catastral ordena los cambios catastrales, precisando que la vigencia fiscal de tales cambios es para los años 2024;2025 pero deben tenerse en cuenta los límites temporales legales de reducción del avalúo que a continuación se exponen:

E- Que el citado artículo 258 del Decreto Municipal Compilatorio No. 0040 establece lo siguiente:

"Decreto Municipal Compilatorio No. 0040 de 2022 - Artículo 258:
(...)

Artículo 258. Corrección de la declaración y/o la liquidación Factura por revisión del avalúo catastral. Para efectos tributarios, el propietario o poseedor podrá solicitar revisión a las autoridades catastrales de los avalúos de formación, actualización o conservación de acuerdo con los procedimientos que regulan la materia. En los casos en los que exista inconformidad del contribuyente con la liquidación factura, tenga como fundamento la base gravable derivada del avalúo catastral u otra característica del predio determinante de la tarifa aplicable, **el contribuyente deberá pagar la liquidación factura correspondiente liquidado dentro de los plazos, si la autoridad catastral no se ha pronunciado antes del plazo para pagar establecido por la Administración Tributaria Municipal y en consecuencia no se haya presentado solicitud de corrección de la declaración privada y/o liquidación factura.**

Parágrafo. Los contribuyentes que conforme al procedimiento aquí establecido hayan solicitado la revisión, una vez la autoridad catastral se pronuncie reduciendo el valor del avalúo catastral u otra característica determinante de tarifa aplicable inferior, dentro de los dos meses siguientes a la ejecutoria de la decisión de revisión de que trata el presente artículo, presentaran solicitud de corrección de la liquidación factura y la administración deberá ordenar la devolución y/o compensación del pago de lo no debido, en el mismo trámite.

La corrección aquí prevista se realizará hasta por los últimos cinco (5) años gravables que fueron objeto de reducción del avalúo catastral u otra característica determinante de tarifa aplicable inferior por el gestor catastral, contados desde que quedó en firme la decisión de éste.

La administración municipal expedirá el procedimiento que desarrolle el trámite de reconocimiento y devolución de pagos de lo no debido de llegarse a generar." Negrilla y subrayado del autor.

F- Que el señor IVAN MAURICIO SANTOYO RIBERO, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.487.303, en calidad de apoderado de la contribuyente NHORA INES PARRA MEJIA, propietaria del predio identificado con número catastral 010200930003000 solicitó a través de radicado No. 1-WEB-202505-00113382 del 16 de mayo de 2025, corrección de la liquidación factura del impuesto predial unificado y la sobretasa ambiental, en el plazo establecido en el artículo 258 del Decreto 0040 de 2022, es decir, dentro de los dos meses siguientes a la fecha de ejecutoria de la resolución de revisión del avalúo catastral, cumpliendo con los requisitos exigidos por la normativa vigente, siendo procedente su aplicación.

G- Que, en caso de que la contribuyente haya realizado el pago de los años gravables objeto de corrección de la liquidación factura, procederá por parte del despacho a su verificación en el estado de cuenta y en consecuencia realizar de forma complementaria la devolución o compensación del saldo a favor, el cual deberá ser solicitado por el

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE HACIENDA	No. Consecutivo 4-R--202512-00030464
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA DE HACIENDA Código TRD:3000	SERIE/Subserie: RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 3000.71 /

Página 4 de 4.

RESOLUCIÓN No. 4-R--202512-00030464 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2025

Mediante la cual se practica una corrección de la declaración y/o liquidación
factura por revisión del avalúo catastral

contribuyente a la Secretaría de Hacienda, en caso de que aplique, conforme a lo establecido en los artículos 260 parágrafo segundo y 451 y 468 del Decreto Municipal Compilatorio No. 0040 de 2022, dentro del término establecido en el artículo 471 de la misma norma.

H. En caso contrario, donde no se haya cancelado oportunamente este tributo de los años gravables objeto de corrección, se causan intereses moratorios hasta la fecha de aplicación del presente acto administrativo, en consonancia con el artículo 258 del Decreto Municipal Compilatorio No. 0040 de 2022, toda vez que el pago extemporáneo y, por ende, los intereses, son independientes a la aplicabilidad de la información catastral suministrada por el Área Metropolitana de Bucaramanga a la Administración de los Tributos Municipales, atendiendo a las solicitudes que por inconformidades en el avalúo catastral u otras características del predio se le realicen a esa entidad como gestor catastral.

En mérito de lo expuesto el Secretario de Hacienda Municipal, por ministerio de la Ley;

RESUELVE:

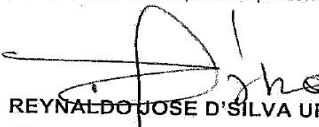
ARTÍCULO PRIMERO: Practicar para los años gravables, 2024;2025 corrección de la liquidación factura del impuesto predial unificado y sobretasa Ambiental al predio identificado con número predial 010200930003000, teniendo como base las siguientes características catastrales:

Gravables por Periodos de Catastral Gravables por Períodos de Catastral	Avalúo Catastral (\$)	Tarifa IPU x 1000	IPU (\$)	Tarifa Sobretasa x 1000	Sobretasa Ambiental	TOTAL IMPUESTO Y SOBRETASA (\$)
2024	1.132.011.000	9,9	\$11.206.908	1,5	\$ 1.696.016	\$ 12.904.924
2025	1.099.040.000	9,9	\$ 10.880.496	1,5	\$ 1.648.560	\$ 12.529.056

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese el presente Acto Administrativo conforme lo dispone el Artículo 227 y siguientes del Decreto Municipal Compilatorio No. 0040 de 25 de marzo de 2022.

ARTÍCULO TERCERO: Envíese copia de la presente resolución a la autoridad ambiental en jurisdicción del Municipio de Bucaramanga, y una vez ejecutoriada al Área de Impuestos, Contabilidad y Consecutivo de la Secretaría de Hacienda para lo de su cargo.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente Resolución, procede el recurso de reconsideración debidamente sustentado y presentado por escrito ante la Secretaría de Hacienda Municipal dentro los dos (2) meses siguientes a su notificación, de acuerdo lo establecido en el Art. 361 del Decreto Municipal compilatorio 0040 de 2022.



REYNALDO JOSE D'SILVA URIBE

Secretario de Hacienda Municipal

Proyecto: Arcelín Muñoz R- Abogada contratista
Revisó: Orlando R- Abogada Contratista

Impuestos y
Contabilidad

ARTÍCULO
reconsideración

Apéndice H. Recurso reconsideración contra resolución que impone valor 2025

SEÑORES

ALCALDIA DE BUCARAMANGA

SECRETARIA DE HACIENDA

CIUDAD

REF: RECURSO DE RECONSIDERACION CONTRA LA RESOLUCIÓN 4-R-202507-00013039 DEL 11 DE JULIO DE 2025

CONTRIBUYENTE:	NHORA INES PARRA MEJIA
IDENTIFICACION:	63.275.842
NUM PREDIAL NACIONAL:	680010102000000930003000000000
DIRECCION:	C44 28 46 50 BR SOTOMAYOR

IVAN MAURICIO SANTOYO RIBERO, CON C.C. 91.487.303 DE BUCARAMANGA, MAYOR DE EDAD, VECINO Y RESIDENTE DE BUCARAMANGA, ACTUANDO COMO APODERADO GENERAL DE NHORA INES PARRA MEJIA SEGÚN ESCRITURA PUBLICA 0419 DEL 02 DE MARZO DE 2022 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA, POR MEDIO DEL PRESENTE ESCRITO ME PERMITO INTERPONER RECURSO DE RECONSIDERACION PARA QUE SE REVISEN LOS ERRORES QUE ESTAN EN LA RESOLUCIÓN 4-R-202507-00013039 DEL 11 DE JULIO DE 2025 Y SE REALICEN LAS CORRESPONDIENTES CORRECCIONES, ASI:

1. EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA EMITIO LA RESOLUCIÓN CAT-001830 DEL 27-03-2025, DONDE INDICA QUE SE MODIFICAN LOS VALORES DEL AVALUO CATASTRAL DEL AÑO 2025 AL VALOR DE: \$1.131.011.000. (TOMADO DE LA RESOLUCIÓN QUE FUE NOTIFICADA)

INFORME AVALÚOS			
FICHA	NUMERO PREDIAL NACIONAL	VIGENCIA DEL AVALÚO	AVALÚO TOTAL
2228939	680010102000000930003000000000	2025	\$ 1.132.011.000
2228939	680010102000000930003000000000	2024	\$ 1.099.040.000

2. EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA EMITIO LA RESOLUCIÓN CAT-001830 DEL 27-03-2025, DONDE INDICA QUE SE MODIFICA EL DESTINO ECONOMICO DEL INMUEBLE QUE ANTES ERA COMERCIAL POR EL HABITACIONAL.(TOMADO DE LA RESOLUCIÓN QUE FUE NOTIFICADA)

NRO - 1		
INFORMACIÓN PREDIO	CANCELACIÓN	INSCRIPCIÓN
MUNICIPIO	BUCARAMANGA	BUCARAMANGA
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	6800101020000093000300000000	6800101020000093000300000000
FICHA	2228939	2228939
DIRECCIÓN PREDIO	C 44 28 46 50 BR SOTOMAYOR	C 44 28 46 50 BR SOTOMAYOR
DESTINO ECONÓMICO	COMERCIAL	HABITACIONAL
PROPIETARIO	1. PARRA MEJIA NHORA INES X CA-329583	1. PARRA MEJIA NHORA INES X CA-329583
CÍRCULO/TOMO - MATRÍCULA	300-48283	300-48283
ÁREA DEL LOTE	293 m²	309 m²
ÁREA CONSTRUIDA	389 m²	389 m²
AVALÚO TOTAL CATASTRAL	\$ 1.523.377.000	\$ 1.132.011.000
VALOR AUTOESTIMACIÓN	NO	NO
VIGENCIA INSCRIPCIÓN CATASTRAL	31/12/2024	27/03/2025
VIGENCIA FISCAL DEL AVALÚO CATASTRAL	01/01/2025	2024

3. LA ALCALDIA EMITIO LA RESOLUCIÓN QUE ESTA SIENDO OBJETO DE RECONSIDERACION, COMETIENDO ERRORES EN LOS VALORES QUE SE ESTAN TRANSCRIBIENDO PARA EMITIR LOS NUEVOS VALORES YA QUE EXPRESAMENTE INDICO EN SU ARTICULO PRIMERO QUE EL VALOR DEL AVALUO CATASTRAL ES POR \$1.192.011.000 CONTRARIO A LO ESTABLECIDO POR EL AMB EN \$1.132.011.000:

ARTÍCULO PRIMERO: Practicar por el año gravable 2025 corrección de la liquidación factura del impuesto predial unificado y sobretasa Ambiental al predio identificado con número predial 010200930003000 teniendo como base las siguientes características catastrales:

Periodo gravable	Avalúo Catastral (\$)	Tarifa IPU x 1000	IPU (\$)	Tarifa Sobretasa x 1000	Sobretasa Ambiental	TOTAL IMPUESTO Y SOBRETASA (\$)
2.025	\$1.192.011.000	9,9	\$ 11.800.908	1,5	\$ 1.788.016	\$ 13.588.924,9

4. LA ALCALDIA AL EMITIR LA RESOLUCIÓN QUE ESTA SIENDO OBJETO DE RECONSIDERACION, COMETIO EL ERROR DE ESTABLECER LA TARIFA DEL IPU EN EL 9.9, CUANDO EL DECRETO 040 DE 2022 ESTABLECE QUE EL VALOR DEL IPU PARA EL DESTINO HABITACIONAL ES DEL 9.4.

POR LO ANTERIOR SOLICITO SE TRAMITE EL RECURSO DE RECONSIDERACION Y SE SOLUCIONEN LOS ERRORES COMETIDOS PARA PROCEDER CON EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.

RECIBIRE NOTIFICACIONES VIA CORREO ELECTRONICO A
ivansantoyoribero@gmail.com, MI CELULAR ES 3167421522.

ADJUNTO COMO PRUEBAS, COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA DEL PODER
GENERAL, COPIA DE LA RESOLUCIÓN ESCANEADA DEL AREA METROPOLITANA
DE BUCARAMANGA Y COPIA DE LA RESOLUCIÓN EMITIDA POR LA SECRETARIA
DE HACIENDA.

ATENTAMENTE,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ivan M. Santoyo R.', written in a cursive style.

IVAN MAURICIO SANTOYO RIBERO
C.C. 91.487.303 DE BUCARAMANGA

Apéndice I. Primera Resolución errada Anexo-RES.13099 Nhora Inés Parra Mejía



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE HACIENDA	No. Consecutivo 4-R--202507-00013099
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARÍA DE HACIENDA Código TRD:3000	SERIE/Subserie: RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 3000.71 /

RESOLUCIÓN No. 4-R--202507-00013099 DE 11 DE JULIO DE 2025
Mediante la cual se practica una corrección de la liquidación factura por revisión del avalúo catastral

Página 1 de 5

CONTRIBUYENTE:	NHORA INES PARRA MEJIA
IDENTIFICACIÓN	CC. 63.275.842
APODERADO	IVAN MAURICIO SANTOYO RIBERO
IDENTIFICACIÓN	CC. 91487303
PREDIO:	010200930003000
AÑO GRAVABLE	2025
DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN:	ivansantoyoribero@gmail.com

EL SECRETARIO DE HACIENDA MUNICIPAL

En uso de sus facultades legales, en especial las contenidas en el Decreto Municipal No. 066 de 2018, Decreto Municipal Compilatorio No. 0040 de 2022 y,

CONSIDERANDO

A.- Que conforme a lo establecido en el Decreto Municipal No. 066 de 2018, el Secretario de Hacienda tiene a su cargo entre otras funciones la de "(...) *planificar y determinar las políticas de liquidación y fiscalización de las rentas municipales* (...)" para lo cual debe expedir los actos administrativos correspondientes a la fiscalización, determinación y discusión.

B.- Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 221 del Decreto Municipal Compilatorio No. 0040 de 2022, la Secretaría de Hacienda tiene a su cargo "*como administración Tributaria Municipal, adelantar la administración, gestión, recaudación, fiscalización, determinación, discusión, devolución, y cobro de los Tributos Municipales, así como las demás actuaciones que resulten necesarias para el adecuado ejercicio de las mismas. La administración tributaria municipal tendrá, respecto a tales tributos, las mismas competencias y facultades que tiene la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales respecto de los Impuestos Nacionales*".

Así mismo el Decreto Municipal Compilatorio No. 0040 de 2022 en su artículo 224, precisa que: "*Sin perjuicio de las competencias establecidas en normas especiales, son competentes para proferir las actuaciones de la administración tributaria, de conformidad con la estructura funcional de la Secretaría de Hacienda, los funcionarios en quienes se deleguen tales funciones. La Secretaría de Hacienda Municipal tendrá competencia para ejercer cualquiera de las funciones y asumir el conocimiento de los asuntos que se tramitan, previo aviso escrito al funcionario delegado en los respectivos procesos*".

C.- Que mediante escrito radicado No. 1-WEB-202505-00113382 del 16 de mayo de 2025, el señor IVAN MAURICIO SANTOYO RIBERO identificada con cédula de ciudadanía No 91487303 apoderado de la contribuyente NHORA INES PARRA MEJIA identificada con cédula de ciudadanía No 63.275.842, contribuyentes responsables del predio identificado con número predial número 010200930003000

www.bucaramanga.gov.co

Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I - Carrera 11 N° 34 – 52, Edificio Fase II
Commutador: (57-7) 6337000 Fax 6521777 - Código Postal: 680006
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE HACIENDA	No. Consecutivo 4-R-202507-00013099
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARÍA DE HACIENDA Código TRD:3000	SERIE/Subserie: RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 3000.71 /

RESOLUCIÓN No. 4-R-202507-00013099 DE 11 DE JULIO DE 2025

Mediante la cual se practica una corrección de la liquidación factura por revisión del avalúo catastral

(...)

- De acuerdo a la resolución No. CAT - 001830 del 27 de marzo de 2025, expedida por el Área Metropolitana de Bucaramanga, se evidenció que hubo cambios en el predio No 010200930003000, en cuanto a: i) Avalúo Catastral; De \$1.523.377.000 a \$1.192.011.000; ii) Vigencia de inscripción Catastral: 31/12/2024 a 27/03/2025 iii) área de 293 m² a 309 m² iv) Vigencia fiscal del avalúo catastral; 01/01/2025 a 2025.

Dicha modificación catastral implica directamente un ajuste en la base gravable para calcular la Liquidación Oficial del Impuesto Predial Unificado para el año gravable 2025, pues es claro que la autoridad catastral ordena los cambios catastrales precisando la vigencia fiscal 2025, no obstante, deben tenerse en cuenta los límites temporales legales de reducción del avalúo que a continuación se exponen.

E.- Que el citado artículo 258 del Decreto Municipal Compilatorio No. 0040, establece lo siguiente en su parágrafo:

“Decreto Municipal Compilatorio No. 0040 de 2022 - Artículo 258.

(...)

Artículo 258. Corrección de la declaración y/o la liquidación Factura por revisión del avalúo catastral. (...).

Parágrafo. Los contribuyentes que conforme al procedimiento aquí establecido hayan solicitado la revisión, una vez la autoridad catastral se pronuncie reduciendo el valor del avalúo catastral u otra característica determinante de tarifa aplicable inferior, dentro de los dos meses siguientes a la ejecutoria de la decisión de revisión de que trata el presente artículo, presentaran solicitud de corrección de la liquidación factura y la administración deberá ordenar la devolución y/o compensación del pago de lo no debido, en el mismo trámite.

La corrección aquí prevista se realizará hasta por los últimos cinco (5) años gravables que fueron objeto de reducción del avalúo catastral u otra característica determinante de tarifa aplicable inferior por el gestor catastral, contados desde que quedó en firme la decisión de éste.

La administración municipal expedirá el procedimiento que desarrolle el trámite de reconocimiento y devolución de pagos de lo no debido de llegarse a generar.” Negrilla y subrayado del autor.

F- Que la contribuyente IVAN MAURICIO SANTOYO RIBERO identificada con cedula de ciudadanía No 91487303 91487303 apoderado de la contribuyente NHORA INES PARRA MEJIA identificada con cedula de ciudadanía No 63.275.842 presentaron la petición de corrección de la liquidación factura del impuesto predial unificado y la sobretasa ambiental mediante radicado No. 1-WEB-202505-00113382 del 16 de mayo de 2025, en el plazo establecido en el artículo 258 del Decreto 0040 de 2022, es decir, dentro de los dos meses siguientes a la

www.bucaramanga.gov.co

Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I – Carrera 11 N° 34 – 52, Edificio Fase II
Commutador: (57-7) 6337000 Fax 6521777 - Código Postal: 680006
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE HACIENDA	No. Consecutivo 4-R-202507-00013099
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARÍA DE HACIENDA Código TRD:3000	SERIE/Subserie: RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 3000.71 /



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE HACIENDA	No. Consecutivo 4-R--202507-00013099
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARÍA DE HACIENDA Código TRD:3000	SERIE/Subserie: RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 3000.71 /

RESOLUCIÓN No. 4-R--202507-00013099 DE 11 DE JULIO DE 2025

Mediante la cual se practica una corrección de la liquidación factura por revisión del avalúo catastral
fecha de ejecutoria de la resolución de revisión del avalúo catastral, cumpliendo con los requisitos exigidos por la normativa vigente, siendo procedente su aplicación.

G.- Que, en caso de que los contribuyentes haya realizado el pago de los años gravables objeto de corrección de la liquidación factura, procederá por parte del despacho a su verificación en el estado de cuenta y en consecuencia realizar de forma complementaria la devolución o compensación del saldo a favor, el cual deberá ser solicitado por el contribuyente a la Secretaría de Hacienda, en caso de que aplique, conforme a lo establecido en los artículos 260 parágrafo segundo y 451 y 468 del Decreto Municipal Compilatorio No. 0040 de 2022, dentro del término establecido en el artículo 471 de la misma norma.

H. En caso contrario, donde no se haya cancelado oportunamente este tributo de los años gravables objeto de corrección, se causan intereses moratorios hasta la fecha de aplicación del presente acto administrativo, en consonancia con el artículo 258 del Decreto municipal Compilatorio No. 0040 de 2022, toda vez que el pago extemporáneo y, por ende, los intereses, son independientes a la aplicabilidad de la información catastral suministrada por el Área Metropolitana de Bucaramanga a la Administración de los Tributos Municipales, atendiendo a las solicitudes que por inconformidades en el avalúo catastral u otras características del predio se le realicen a esa entidad como gestor catastral.

En mérito de lo expuesto el Secretario de Hacienda Municipal, por ministerio de la Ley;

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Practicar por el año gravable 2025 corrección de la liquidación factura del impuesto predial unificado y sobretasa Ambiental al predio identificado con número predial 010200930003000 teniendo como base las siguientes características catastrales:

Periodo gravable	Avalúo Catastral (\$)	Tarifa IPU x 1000	IPU (\$)	Tarifa Sobretasa x 1000	Sobretasa Ambiental	TOTAL IMPUESTO Y SOBRETASA (\$)
2.025	\$1.192.011.000	9,9	\$ 11.800.908	1,5	\$ 1.788.016	\$ 13.588.924,9

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese el presente Acto Administrativo conforme lo dispone el Artículo 227 y siguientes del Decreto Municipal Compilatorio No. 0040 de 25 de marzo de 2022.

ARTÍCULO TERCERO: Envíese copia de la presente resolución a la autoridad ambiental en Jurisdicción del Municipio de Bucaramanga, y una vez ejecutoriada al Área de Impuestos, Contabilidad y Consecutivo de la Secretaría de Hacienda para lo de su cargo.

www.bucaramanga.gov.co

Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I - Carrera 11 N° 34 – 52, Edificio Fase II
Conmutador: (57-7) 6337000 Fax 6521777 - Código Postal: 680006
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia



DEPENDENCIA: SECRETARIA DE HACIENDA	No. Consecutivo 4-R-202507-00013099
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA DE HACIENDA Código TRD:3000	SERIE/Subserie: RESOLUCIONES / Código Serie/Subserie (TRD) 3000.71 /

RESOLUCIÓN No. 4-R-202507-00013099 DE 11 DE JULIO DE 2025

Mediante la cual se practica una corrección de la liquidación factura por revisión del avalúo catastral

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente Resolución, procede el recurso de reconsideración debidamente sustentado y presentado por escrito ante la Secretaría de Hacienda Municipal dentro los dos (2) meses siguientes a su notificación, de acuerdo a lo establecido en el Art. 361 del Decreto Municipal compilatorio 0040 de 2022.


REYNALDO JOSÉ D. SILVA URIBE
 Secretario de Hacienda Municipal

Proyectó: Silvia Viviana Moreno -Abogado CPS
 Revisó: Diego Armando Rojas Sanabria - Abogado CPS

www.bucaramanga.gov.co

Calle 35 N° 10 - 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I - Carrera 11 N° 34 - 52, Edificio Fase II
 Conmutador: (57-7) 6337000 Fax 6521777 - Código Postal: 680006
 Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia

Apéndice J. Resolución AMB avalúo Nhora Inés Parra

 ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA	PROCESO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA	CÓDIGO: SPI-FO-043
	CONSTANCIA DE FIRMEZA Y EJECUTORIA	VERSIÓN: 01

Bucaramanga; 15 del mes de mayo de 2025

En la fecha, el suscrito Secretario General del Área Metropolitana de Bucaramanga deja constancia que el Acto Administrativo **RESOLUCIÓN N° CAT-001830 del 27-03-2025**, *"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE LA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALÚO CATASTRAL DE UN PREDIO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"* la cual fue notificada conforme a lo establecido en la ley 1147 de 2011, quedando ejecutoriado y cobró firmeza a partir del día 15 del mes de abril de 2025.


Gerson Vega Vargas
Secretario General
Área Metropolitana de Bucaramanga – AMB.

Proyecto: Naury Fadith Jauregui Contreras –Técnico Operativo
ID: 349233

Calle 80 Transversal Oriental Metropolitana – 89 Centro de
Convenciones Neomundo – Piso 3 Barrio Tajar
Commutador: 6444831 - Fax: 6445531 E-mail: info@amb.gov.co
Página web: www.amb.gov.co

E: 29/04/2020

Página 1 de 1

	PROCESO PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA	CÓDIGO: SPH-FO-051	
	RESOLUCIÓN N° CAT-001830 (Fecha 27/03/2025)	VERSIÓN: 01	

PIN: 20250327001830

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE LA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALÚO CATASTRAL DE UN
PREDIO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"**

EL SUBDIRECTOR DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DEL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, en ejercicio de sus facultades legales y, en especial, por las conferidas en la Ley 14 de 1983, el Decreto 148 de 2020, la Resolución No 1267 de 2019 del IGAC, la Resolución 012 del 09 de enero de 2020 del AMB y la Resolución 1040 de 2023 modificada por la Resolución 746 de 2024 del IGAC.

CONSIDERANDO:

1. Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi mediante la Resolución 1267 del 10 de octubre de 2019 habilitó como Gestor Catastral al Área Metropolitana de Bucaramanga -AMB- para la prestación del servicio público catastral en los municipios de Bucaramanga, Floridablanca, San Juan de Girón y Piedecuesta.
 2. Igualmente, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC – habilitó al municipio de Floridablanca, Santander, como Gestor Catastral el 17 de diciembre de 2022, bajo resolución 1350 del 21 de noviembre de 2022, servicios catastrales que se prestan desde el 15 de marzo de 2023, fecha en la cual el Área Metropolitana deja de ser gestor catastral de dicho municipio.
 3. Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi entregó al Área Metropolitana de Bucaramanga las bases de datos alfanuméricas y geográficas de los municipios donde se encuentra inventario o censo de los predios que han sido formados del municipio de BUCARAMANGA.
 4. Que el Área Metropolitana de Bucaramanga como gestor catastral, le corresponde producir, actualizar, conservar y difundir la información catastral con enfoque multipropósito, de acuerdo a lo consignado en el artículo 1.4 de la Resolución 1040 de 2023 modificada por la Resolución 746 de 2024 del IGAC.
 5. Que en la clasificación de mutaciones catastrales desarrolladas dentro del proceso de conservación catastral, existen las mutaciones de cuarta clase, *"Son los cambios de los avalúos catastrales que pueden ser a solicitud de parte o de oficio por parte del gestor. Esto incluye el reajuste anual establecido por el artículo 6° de la Ley 14 de 1983, el artículo 6° de la Ley 242 de 1995 y el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012, o las normas que los modifique, adicione o derogue. También hace parte de esta mutación la revisión del avalúo, las autoestimaciones del avalúo catastral debidamente aceptadas y las modificaciones de los estudios económicos que no provengan de errores en la información catastral"* numeral 4, artículo 4.5.1 de la Resolución 1040 de 2023 modificada por la Resolución 746 de 2024 del IGAC.
 6. Que la Resolución 1040 de 2023 modificada por la Resolución 746 de 2024 del IGAC, en su artículo 4.7.4 señala que: *"El interesado y/o las entidades públicas con funciones de administración de tierras podrán solicitar la revisión del avalúo catastral del predio de interés en cualquier momento, a partir del día siguiente a la fecha de la Resolución número que inscriba el predio o del acto que haya modificado el avalúo en el catastro. Esta solicitud puede realizarse independientemente del proceso catastral por el que se haya determinado el avalúo a revisar. Esta revisión también podrá adelantarse de manera ofiuosa.*
- En la solicitud de revisión, el interesado o la entidad deberá indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición y las pruebas presentadas deben corresponder específicamente a dichas vigencias. Los avalúos resultantes del trámite de la solicitud de revisión tendrán la vigencia fiscal que se indique en el acto administrativo en firme, correspondiente a las vigencias objeto de la solicitud. En aquellos casos en que el solicitante no indique la vigencia de la revisión, se entenderá que la solicitud versa sobre el año de presentación de la misma.*
- El gestor catastral deberá garantizar, en la revisión del avalúo, la verificación y ajuste correspondiente de la información de los componentes físico, jurídico y económico, en los cuales soportará la decisión"*
7. Que la inscripción catastral de las mutaciones de cuarta clase, en el caso de revisiones de avalúo catastral corresponderá a la fecha del acto administrativo correspondiente y la vigencia se indicará en la resolución en firme, correspondiente a las vigencias objeto de la solicitud de conformidad con lo estipulado en el artículo 4.6.5 de la Resolución 1040 del 2023 modificada por la Resolución 746 de 2024 del IGAC.
 8. Que, durante el proceso de conservación catastral, se solicitó mediante radicación AMB CR-8400 de 2024, presentada por el señor IVAN MAURICIO SANTOYO RIBERO, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.487.363, obrando en calidad de apoderado, solicitó la revisión de avalúo catastral para la vigencia 2024 del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 300-48283 y número predial nacional 680010102000000930003000000000 para soportar su petición allegó los siguientes documentos: solicitud, poder, avalúo comercial, certificado de libertad y tradición y recibo de impuesto predial.

	PROCESO PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA	CÓDIGO: SPI-FC-051	
	RESOLUCIÓN N° CAT-001830 (Fecha 27/03/2025)	VERSIÓN: 01	

PIN: 20250327001830

9. Que para efectos de verificar la situación real del predio objeto de la solicitud, se realiza informe técnico, el cual concluye: Que, una vez revisados los documentos aportados y verificada la base de datos catastral del Municipio de Bucaramanga, se realizó visita el día tres (3) de marzo del 2025, por parte del reconocedor JOSE LUIS HERNANDEZ SANDOVAL, con el fin de verificar las condiciones físicas del inmueble, igualmente se designó al perito avaluador Arq. JAVIER PRIETO PINZÓN para la revisión del avalúo comercial aportado como prueba.

Una vez verificada la base de datos catastral se concluye que, en el catastro el predio registra con un área de terreno de 293 m2 con destino COMERCIAL, con una(s) construcción unidad (A) COMERCIAL con código (16) BODEGAS COMERCIALES-GRANDES ALMACENES, con un puntaje de calificación correspondiente a 73 puntos y área construida de 334 m2; con una(s) construcción unidad (B) NO CONVENCIONAL con código (2) RANADAS-COBERTIZOS-CANEYES con un puntaje de calificación correspondiente a 60 puntos y área construida de 55 m2; condiciones físicas que una vez verificadas son diferentes a la inscrita en la base de datos catastral, por tanto se procederá a MODIFICAR la siguiente información: el área de terreno a 309 m2, conforme a la consulta realizada en la ventanilla única de registro (VUR), el destino económico a HABITACIONAL teniendo en cuenta que el área construida convencional corresponde al uso RESIDENCIAL, modificar el código de uso (01) Vivienda hasta 3 pisos, con un puntaje de calificación de 54 puntos y un área construida de 334 m2; igualmente se conserva la unidad (B) NO CONVENCIONAL con código (2) RANADAS-COBERTIZOS-CANEYES con un puntaje de calificación correspondiente a 60 puntos y área construida de 55 m2.

Se revisó el avalúo comercial realizado por el perito LUIS ALBERTO ORREGO USUGÁ con fecha del 20 mayo de 2024, por parte del perito Arquitecto JAVIER PRIETO PINZÓN, concluyéndose del informe técnico que, NO se aprueba el valor presentado y se realiza un avalúo para determinar el valor calculando el valor para la construcción actual con mejor calificación de su estado y un valor más alto por sus características de arquitectura y acabados. Se calcula para el valor lote por método técnica residual aplicando la norma urbana en sus índices de ocupación y construcción para su edificabilidad. El informe es bajo el valor m2 de la construcción actual. - No se acepta el valor de m2 aplicación del método técnica residual es bajo el valor m2 para el sector y se debe realizar un nuevo avalúo para comparar el ejercicio en áreas, valores, índices y afectaciones, por lo antes expuesto no se acepta el avalúo comercial presentado como prueba; sin embargo, con el fin de verificar el valor comercial del inmueble el perito designado realiza un avalúo comercial, para la vigencia 2025, dando como resultado un valor que corresponde a la suma de (\$1.616.644.200). Se aclara que, el incremento en el avalúo catastral se produjo debido a la actualización catastral del municipio de Bucaramanga, la cual entró en vigencia el 01/01/2019, que para este sector del municipio en se determinó que el % mínimo aplicado a los avalúos catastrales corresponde al 70% del valor comercial de los inmuebles.

10. Por lo que conforme, a lo consignado en el informe técnico, se procederá a modificar el avalúo catastral del predio identificado con (Número Predial Nacional: 680010102000000530003000000000).

Que en virtud de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Modificar el avalúo catastral del predio identificado con (Número Predial Nacional: 680010102000000530003000000000).

NRO - 1		
INFORMACIÓN PREDIO	CANCELACIÓN	INSCRIPCIÓN
MUNICIPIO	BUCARAMANGA	BUCARAMANGA
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	680010102000000530003000000000	680010102000000530003000000000
FICHA	2228939	2228939
DIRECCIÓN PREDIO	C 44 28 46 50 BR SOTOMAYOR	C 44 28 46 50 BR SOTOMAYOR
DESTINO ECONÓMICO	COMERCIAL	HABITACIONAL
PROPIETARIO	1. PARRA MEJIA NHORA INES X CA-329583	1. PARRA MEJIA NHORA INES X CA-329583
CÍRCULO/TOMO - MATRÍCULA	300-48283	300-48283
ÁREA DEL LOTE	293 m²	309 m²
ÁREA CONSTRUIDA	389 m²	389 m²
AVALÚO TOTAL CATASTRAL	\$ 1.523.377.000	\$ 1.132.011.000
VALOR AUTOESTIMACIÓN	NO	NO
VIGENCIA INSCRIPCIÓN CATASTRAL	31/12/2024	27/03/2025
VIGENCIA FISCAL DEL AVALÚO CATASTRAL	01/01/2025	2024

 ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA MUNICIPIOS: BUENA VISTA, SAN PABLO	PROCESO PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA	CÓDIGO: SPI-FO-051	 PIN: 20250327001630
	RESOLUCIÓN N° CAT-001830 (Fecha 27/03/2025)	VERSIÓN: 01	

INFORME AVALÚOS			
FICHA	NUMERO PREDIAL NACIONAL	VIGENCIA DEL AVALÚO	AVALÚO TOTAL
2228939	680010102000000930003000000000	2025	\$ 1.132.011.000
2228939	680010102000000930003000000000	2024	\$ 1.099.040.000

ARTÍCULO SEGUNDO: Consignese la anotación correspondiente en la base de datos catastral del municipio de BUCARAMANGA.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar personalmente y subsidiariamente por aviso, siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), de conformidad con el inciso 1 del artículo 4.8.2 de la Resolución 1040 de 2023 modificada por la Resolución 746 de 2024 del IGAC.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición y apelación, que se podrá interponer ante el Subdirector de Planeación e Infraestructura, y en subsidio apelación, que se podrá interponer ante el Director, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación, de conformidad con el artículo 4.8.4 de la Resolución 1040 de 2023 modificada por la Resolución 746 de 2024 del IGAC, atendiendo lo señalado en artículo 74 y 76 de la Ley 1437 de 2011 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.

Expedida en Bucaramanga, el jueves 27 de marzo de 2025.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



FABIAN MAURICIO BUITRAGO LEON
Subdirector de Planeación e Infraestructura

Proyectó: JOSE LUIS HERNANDEZ SANDOVAL - cps
Revisó: WILSON JAVIER AREVALO PEREZ - CPS
Revisó: HECTOR FELIPE HERNANDEZ BAREOSA - cps