

Sesión de Trabajo Catastro y Hacienda

Optimización de la Gestión Tributaria en el Marco del POT

1. Proceso de Actualización Catastral

- **Inicio en 2019:** La actualización se realizó de manera física y abarcó toda la ciudad.
- **Desde 2020 en adelante:** El proceso se lleva a cabo tanto física como económicamente, de forma anual y por sectores (comunas y/o corregimientos).
- **Criterios de selección:** Para definir las zonas a actualizar, se realiza un análisis de la dinámica inmobiliaria con base en estudios territoriales y la información disponible.
- **Avances:** Se han actualizado las comunas 90 y 11, entre otras que no fueron mencionadas.
- **Datos generales de la ciudad:**
 - 18.135 lotes
 - 1.116.221 predios (aproximadamente), de los cuales:
 - 1.037.423 son formales
 - 78.798 son informales
- **Expositor de catastro:** Julio César Mendoza (Sistemas de Catastro) podría compartir el servicio geográfico al área de sistemas o servicios tecnológicos de Hacienda

2. Trámites

- **Disponibilidad de información:** Se cuenta con datos desde 2016 hasta 2026, actualizados diariamente. La información está organizada por tipo de trámite, tipo de mutación, evacuados, pendientes y totales, desagregada por comuna y barrio. Puede observarse los picos mínimo, máximo y promedio también.
- **Acceso para Hacienda:** Podría consultarse en línea, pero actualmente requiere solicitud de acceso. Hoy en día se comparte en tablas y con un número limitado de variables.
- **Fuente de información:** Toda la data proviene de la base catastral, clasificada por tipo de trámite, y puede georreferenciarse mediante el “código de predio”.
- **Tipos de mutaciones:**
 - Mutación 1 (clase): Compraventa de posesiones materiales, cambio de propietario, modificación de datos jurídicos del predio. Ejemplo: transferencia de un predio matriz a nuevos propietarios tras un proyecto inmobiliario.
 - Total 304.371 (2024–2026):
 - 2024: 131.112
 - 2025: 145.652
 - 2026: 27.607
 - Mutación 2 (clase): Incorporaciones o reformas de propiedad horizontal (RPH), englobes, desenglobes, loteo y reloteo.
 - Total 21.161 (2024–2026):
 - 2024: 11.530
 - 2025: 9.339
 - 2026: 292
 - Mutación 3 (clase): Nuevas construcciones, cambios de destino, certificados y planos.
 - Total 74.035 (2024–2026):
 - 2024: 27.096

- 2025: 42.206
- 2026: 4.733
- Mutación 4 (clase): Revisión de avalúos.
- Mutación 5 (clase): Predios omitidos.

3. Avalúos

- **Información relevante:** Se dispone de datos sobre área de terreno, área construida, cantidad de predios, variaciones, avalúo catastral (actualizado y conservado), comuna, barrio, CBML y crecimiento del avalúo.
- **Definición de comportamientos:** Para analizar las tendencias se utilizan dos índices, según corresponda: i) Índice de valor diferencial de Medellín (catastro descentralizado lo genera, pasa por CONFIS y Secretarías su aplicación o no) y/o ii) Índice nacional

4. Otros temas

Actualización de mapas de POT:

- Se actualiza el **Mapa de Zonas** (valores de la tierra), utilizado como base para los Instrumentos de Captura de Valor de Suelo (ICVS) como plusvalía, TDCD, OU, entre otros, definidos en el POT.
- La metodología aplicada es la misma que la de los valores comerciales masivos.
- El periodo disponible es 2016–2026, con actualización anual mediante resolución expedida en los primeros 30 días de cada año.
- Cabe señalar que este valor no necesariamente crece al mismo ritmo que el avalúo catastral, ya que surgieron en momentos distintos. Sin embargo, en 2024 y 2025 sí están alineados porque se realizó un contraste.

Tablas de valores de construcción:

- Se actualizan las tablas de valores de construcción de equipamientos, según las tipologías constructivas de la ciudad.
- El periodo disponible es 2016–2026, con actualización anual mediante resolución expedida en los primeros 30 días de cada año.

Participación en Plusvalía:

- Se identifican los valores P1 y P2; la diferencia entre ellos permite determinar el efecto de la plusvalía.