



## Alcaldía de Medellín



\* 2 0 2 2 3 0 2 8 0 2 3 4 \*

Medellín, 30/06/2022

### CONSECUTIVO INTERNO 1714-2022 DE 2022

#### **“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN SOLICITUD N° 01202000612114 DEL 17 DE ENERO DE 2020”**

EL SECRETARIO DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL DE MEDELLÍN, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 3° de la Ley 14 de 1983, el parágrafo primero del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 2.2.2.1.4 del Decreto Reglamentario 148 de 2020, las Resoluciones 388 y 509 de 2020 y la Resolución 1149 de 2021, expedidas por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” (IGAC), así como en los literales A. y B. del artículo 98 del Decreto Municipal 0911 de 2015 y en los numerales 1 y 2 del artículo 347 del Decreto Municipal 883 de 2015, modificados por el artículo 2° del Acuerdo Municipal 033 de 2021 y demás normas concordantes, y

### CONSIDERACIONES

La señora ANA CRISTINA MARÍN ORTÍZ, identificada con la cédula de ciudadanía N° 43.999.534, actuando como Representante Legal de la sociedad INVERSIONES FERBIENES S.AS., identificada con el NIT. 890.924.840-5, presentó ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro, Recurso de Reposición en subsidio Apelación en contra la Resolución No. 8546 del 3 de noviembre de 2019.

La recurrente manifiesta que no está de acuerdo con dicho acto administrativo, y sustenta su inconformidad señalando entre otros motivos, los siguientes:

“Se presentó la solicitud de autoavalúo catastral del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N°1027004 llenando los requisitos de ley entre los cuales se encuentra el aporte de un avalúo suscrito por los peritos Valentina Mejía Rúa y el arquitecto César Arias Ramírez, evaluadores debidamente certificados.



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





## Alcaldía de Medellín

- No acepta el argumento que el avalúo está por debajo de los valores comerciales, por lo que se permite anexar informe y análisis del perito evaluador y un nuevo avalúo realizado por un tercero.
- Solicita se reponga aceptando la autoestimación presentada con las solicitudes 01201900582524 y 01201900589922.

El contribuyente aporta las siguientes pruebas documentales:

- Avalúo comercial realizado por el señor Álvaro Germán Mesa Mesa y el evaluador Luis Guillermo Mejía G., con RAA # 70551318.
- Observaciones al avalúo de prueba, suscrito por el arquitecto Cesar H. Arias Ramírez del 16 de enero de 2020.

El Acto Administrativo recurrido fue notificado por aviso, como lo indica el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 Código Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Revisado el recurso y los documentos aportados, se encontró que fue presentado dentro del término establecido por la Ley 1437 de 2011 en su artículo 76.

Corresponde al SECRETARIO DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL DE MEDELLÍN atender y decidir sobre el Recurso de Apelación, razón por la cual se realizaron las siguientes acciones a tener en cuenta:

- Se emitió el Auto N°015 de 2020 admitiendo el recurso y enviando a pruebas a la Unidad de Avalúos.
- Se generó el oficio SC- 162 del 04 de febrero de 2020, en el cual se le informa a la recurrente de la admisión de su recurso.
- La Unidad de avalúos como respuesta al Auto de Pruebas generado, emitió el informe técnico GE- 285 del 24 de julio de 2020, en el que se evidenció lo siguiente:





## Alcaldía de Medellín

Una vez leídos los argumentos que se exponen en el Recurso de Reposición para defender los valores propuestos para la Autoestimación del Avalúo Catastral del inmueble con matrícula 1027007, ubicado en la Vereda El Salado del Corregimiento de San Antonio de Prado de esta ciudad, se tiene lo siguiente:

- Lo primero que habría que decir es que se debió presentar el mismo avalúo comercial de la matrícula por la cual se solicita la Autoestimación y no uno de un sector cercano; sin embargo, se analiza este avalúo para determinar la viabilidad de los valores allí consignados y que podrían servir de referencia para el avalúo del predio de que trato el recurso de reposición.

En el punto 1 del anexo “análisis informe del Arquitecto Cesar H. Arias Ramírez” (página 15 del expediente) se validan las explicaciones dadas para que se tengan en cuenta los dos avalúos comerciales antes presentados como complemento de otras investigaciones en la solicitud del año 2019 de Autoestimación del avalúo catastral para el predio en cuestión. No obstante, según art.11 de la Resolución 620 de 2008, estos avalúos no pueden ser utilizados para el tratamiento estadístico. Por lo anterior el avalúo comercial presentado en el presente expediente se tomará en cuenta sólo como un valor de referencia.

Para subsanar las inconsistencias de las investigaciones de mercado presentadas en el informe GE 980 de 2019 consideradas en el punto 2 de este mismo anexo, se verificarán dichas investigaciones y se tomarán otras que estén registradas en el Observatorio Inmobiliario del Municipio de Medellín OIME para depurarlas, hacer las respectivas homologaciones y ajustes que sean pertinentes.

Observaciones al avalúo comercial presentado como valor de referencia:

- En el literal “D. “Análisis Técnico” señala que se evaluarán separadamente lote y construcción, usando el método comparativo para el lote y el método de reposición para las construcciones y dice que más adelante se mostrarán las memorias de cálculo de ambos métodos, sin embargo, no hay evidencia de las fuentes usadas para la estimación de las construcciones, sólo se muestra el método comparativo usado para hallar el valor del lote.





## Alcaldía de Medellín

- Las fuentes de investigación enumeradas en el punto G no concuerda con las investigaciones reportadas en el cuadro del "CALCULO DE TERRENO FINCA VIUDAS 1.

"Punto G: investigaciones de mercado"

- Finca vereda El Salado, sector Las Playas, con explotación porcícola elevada en varios galpones, casa de 1000 M2, casa mayordomo, tanque con capacidad para mas de 100.000 litros, explanaciones para más galpones donde cabrian 12.000 animales, aguas propias, y posibilidad de un segundo acceso por la vía a Heliconia. Pedido 3 mil millones y área de terreno de 10.5 ha.
- Finca vereda Astillero alto, con explotación porcícola actual, pineras, pastos y bosque natural, 5 galpones para 400 cerdos y 40 reses, casa 180 m2. Pedido mil millones y área de 20 ha. Las construcciones y mejoras son de aprox. 450 millones.
- Finca 7 ha, ubicada en la vereda El Salado, con acceso por la vía a Aguas Frías y por la carretera a Heliconia, con explotación porcícola en galpones de 870 m2 aproximadamente, casa mayordomo. Pedido 700 millones.
- Finca vereda Yarumalito, en pineras y sin construcciones, con acceso por carretable veredal, apta para explotación porcícola. Area 30 ha y pedido 80 millones.
- Finca vereda Yarumalito, explotación porcícola actual, con acceso por vía a Heliconia, pedido 2500 millones, con 60 ha. y 1800 m2 en galpones.
- Finca con frente a la vía a Heliconia, con pineras, vereda Montañita, área 8.3 ha. pedido 300 millones. No tiene construcciones pero si varias explanadas.
- Finca vereda La Florida, venta \$800 millones, área 32 ha.

CALCULO TERRENO FINCA VIUDAS 1												
DATO INVESTIGADO	AREA HA	\$ PEDIDO	AJUSTE POR OFERTA	AJUSTE LOCALIZ - Y ACCESOS	AJUSTE POR TAMAÑO	AJUSTE POR TOPOG.	FACTOR PRODUCTIVIDAD.	AJUSTE POR TRANSPORTE.	FACTOR ACUMULADO	VALOR M2 AJUSTADO	FUENTE	VEREDA
1. OFERTA	19,00	550.000.000	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	2.612,50	*www.viviendapotencial.inmo.co 3117238088...Dario 3045808335	VEREDA ASTILLERO PARTE ALTA
2. OFERTA	8,32	300.000.000	1,00	0,90	0,85	0,90	1,00	0,90	0,62	2.234,31	*www.viviendapotencial.inmo.co 3117238088...John Fredy 3218570646	VEREDA EL SALADO.
3. OFERTA	7,10	350.000.000	0,95	0,75	0,85	0,90	1,00	0,90	0,49	2.418,24	*www.viviendapotencial.inmo.co 3117238088...John Fredy 3218570646	VEREDA EL SALADO.
PROMEDIO. PODRIA SER EL VALOR ELEGIDO										2.421,68		
DESVIACION										130,05		
VARIACION										5,37	INFERIOR A 7.5%	

Valor m<sup>2</sup> elegido: \$ 2.421





## Alcaldía de Medellín

Oferta 1: En el registro de investigaciones no hay ninguna con un área de 19 Ha

Oferta 2: esta investigación se verifico en la página web:

[www.viviendapotencial.inmo.co](http://www.viviendapotencial.inmo.co) # Referencia: 366495 Según la foto del anuncio se ve que existe una construcción.



Oferta 3: No hay evidencias del cálculo del valor de la construcción para descontarlo del pedido inicial.

Cuadro de valores:

AVALUO --- CALCULO				
ITEM	AREA/M2	VR.M2	VR. PARCIAL	COMENTARIOS
LOTE	278.033,64	\$ 2.800	\$ 778.494.192	EL AREA FUE TOMADA DE FICHA CATASTRAL
CASA	338,35	\$ 300.000	\$ 101.505.000	EL AREA FUE TOMADA DE FICHA CATASTRAL
CASAS Y OTRAS	29,60	\$ 300.000	\$ 8.880.000	EL AREA FUE TOMADA DE FICHA CATASTRAL
VALOR TOTAL			\$ 888.879.192	

En el cuadro estadístico de investigaciones se toma un valor m<sup>2</sup> de lote de \$ 2.421 (promedio), y en el cuadro de valores del avalúo registran un valor m<sup>2</sup> de lote de \$2.800 y no se presenta justificación para ello.

Después de estas observaciones entramos nuevamente a estimar la viabilidad de la Autoestimación del avalúo catastral para el predio con matrícula inmobiliaria





## Alcaldía de Medellín

N°1027007 retomando los valores propuestos en las solicitudes 1201900582524 y 12021900589922 del 2019.

### 1. Descripción general del predio.

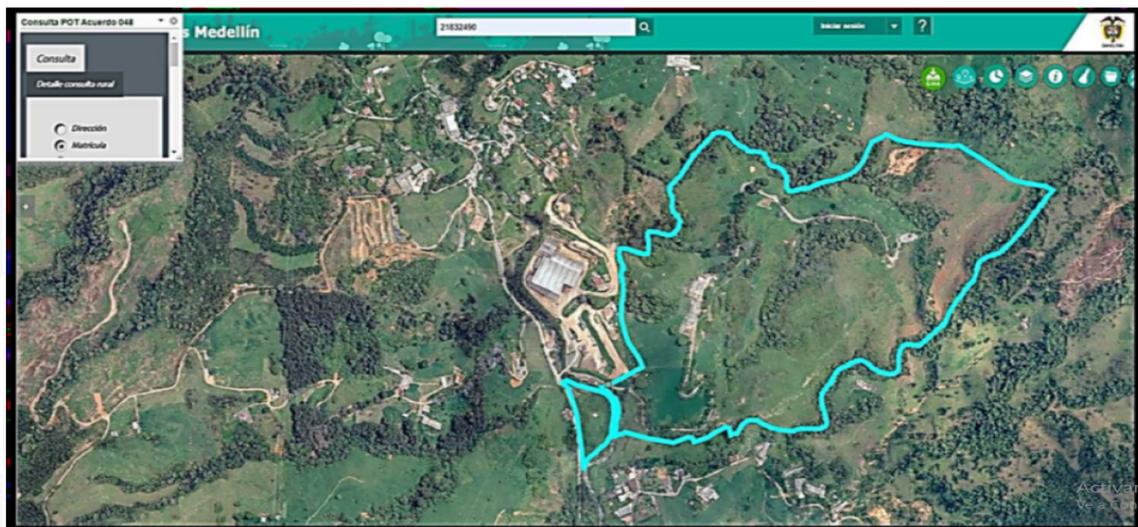
Se trata de una finca agropecuaria ubicada la comuna 80 San Antonio de Prado en el kilómetro 3 vía El Salado, al cual se accede por vías terciarias asfaltadas (carretera veredal), en buen estado de conservación y mantenimiento.

El predio lo conforman terrenos de mediana extensión, de topografía ondulada ligeramente pendiente, la mayor parte del área está en pastos y bosques nativos.

El uso del suelo es apto para cultivos de explotación industrial o ganadería de tipo vacuno y porcícola.

El predio en mención es destinado a la porcicultura, cuenta con una construcción tipo vivienda (finca), su conservación es regular, además existen construcciones tipo galpón para la explotación porcícola.

Se cuenta con transporte público y los servicios primarios se dan a través de aguas propias veredales, la energía y telefonía las provee EPM.



Tomado de: [https://www.medellin.gov.co/MAPGISV5\\_WEB/mapa.jsp?aplicacion=0](https://www.medellin.gov.co/MAPGISV5_WEB/mapa.jsp?aplicacion=0)



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





## Alcaldía de Medellín



Tomado de: <https://www.google.com/maps/place/San+Antonio+de+Prado-Vereda+El+Salado>,

## 2. Registro fotográfico



Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)





## Alcaldía de Medellín



### 3. Datos catastrales actuales

Parámetros	Datos del Sistema	
Barrio	VDA EL SALADO	
Matricula	1027004	
Dirección	VÍA EL SALADO KM 3 # 490 (0150)	
Cobama / Cédula	8006000-0140	RURAL
Area lote (m2)	322.449,000	
Area total construida (m2)	1.749,000	
Porcentaje Desenglobe	100,000	
Avaluo Lote / Avaluo Construc.	\$ 463.363.000	\$ 161.172.000
Avaluó Total	\$ 624.535.000	
	Propietarios	Codigo
	INVERSIONES FERBIENES S.A.S	9530116858





## Alcaldía de Medellín

4. Normatividad Según el Plan de Ordenamiento Territorial POT (Acuerdo 48 de 2014), el predio está localizado en el polígono SAP-RAR-19 (Restauración de actividades rurales) con las siguientes características:

Clasificación del suelo: Rural

Categoría de uso: Agroforestal

Estructura Ecológica. Área Protegida.

Áreas protegidas de carácter Regional. Elemento: Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburra - Río Cauca. Declaratoria: Acuerdo 327 de 2009

5. Investigaciones de Mercado

5.1 Investigaciones de mercado tomadas de la base de datos del Observatorio Inmobiliario del Municipio de Medellín OIME.

RESUMEN DE INVESTIGACIONES PARA LOTES						
CODIGO OIME	UBICACIÓN	BARRIO	VL FINAL DEL LOTE	AREA LOTE	VALOR M <sup>2</sup>	ESTADISTICA
148218	CR 084 S 031 024	VDA EL SALADO	656,367,831	80,313	8,173	8,173
148246	CR 086 S 027 A 113	VDA EL ASTILLERO	2,416,811,076	324,724	7,443	7,443
148249	CR 083 S 025 088	VDA EL ASTILLERO	80,056,304	13,122	6,101	
148250	CL S 030 083 136	VDA EL ASTILLERO	293,242,101	48,914	5,995	
158935	CL S 030 090 051	VDA EL SALADO	327,446,275	70,400	4,651	
158933	CR 083 S 025 085	VDA EL ASTILLERO	508,168,968	160,000	3,176	
148213	CL S 030 B 092 014	VDA EL SALADO	748,732,146	84,554	8,855	8,855
148248	CL S 028 084 008	VDA EL ASTILLERO	4,584,492,262	580,656	7,895	7,895
LOS REGISTROS TOMADOS DEL OBSERVATORIO INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN FUERON HOMOLOGADOS POR EPOCA Y POR ÁREAS. A LAS INVESTIGACIONES QUE TENIAN CONSTRUCCIÓN SE LES DESCOTÓ EL VALOR DE LAS MISMAS ESTIMADO A TRAVES DEL METODO DE REPOSICIÓN.					PROMEDIO	8,091
					D.ESTANDAR	591
					VARIABILIDAD	7%
					MAX	8,683
					MIN	7,500

Las dos últimas investigaciones tienen área construida, dicho valor se determinó por el método de reposición y se descontó al valor total de la oferta para obtener solo el valor del lote. Las demás investigaciones corresponden a lotes.

Memorias del Método de Reposición para hallar las construcciones de las dos últimas investigaciones.





## Alcaldía de Medellín

código OIME	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VLADOPTADO	ÁREA PRIV.	VALOR CONST.
148213	30	100	0,52	4	0,617974	\$ 866.000	\$ 535.165	331000	439	\$ 145.309.000
148248	52	100	0,52	4	0,712266	\$ 866.000	\$ 616.822	249000	102	\$ 25.398.000
<b>COSTOS DE CONSTRUCCIÓN FEBRERO 01- 2020</b>										
▲ = 8,02%										
TIPO	# PISOS	ESTRATO	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)						
Unifamiliar minima tipo 1	1		865.865	959.746						
Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.										

código OIME	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VLADOPTADO	ÁREA PRIV.	VALOR CONST.
148213	30	100	0,52	4	0,617974	\$ 866.000	\$ 535.165	331000	439	\$ 145.309.000
148248	52	100	0,52	4	0,712266	\$ 866.000	\$ 616.822	249000	102	\$ 25.398.000
<b>COSTOS DE CONSTRUCCIÓN FEBRERO 01- 2020</b>										
▲ = 8,02%										
TIPO	# PISOS	ESTRATO	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)						
Unifamiliar minima tipo 1	1		865.865	959.746						
Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.										

### 5.2. Investigación de mercado tomadas de internet.

- Página web: [www.icasas.com.co/1278194](http://www.icasas.com.co/1278194)  
# Referencia: 1278194  
Vereda Astilleros  
Valor: 1.000.000.000  
Valor menos el 5% posible negociación: \$ 950.000.000  
Área: 160.000 m<sup>2</sup>  
Valor m<sup>2</sup> (lote + construcción.): \$ 5.938





## Alcaldía de Medellín



- Página web: [co.tixuz.com/inmuebles/venta](http://co.tixuz.com/inmuebles/venta)

# Referencia: 7017123

Finca Ganadera

Valor: 750.000.000

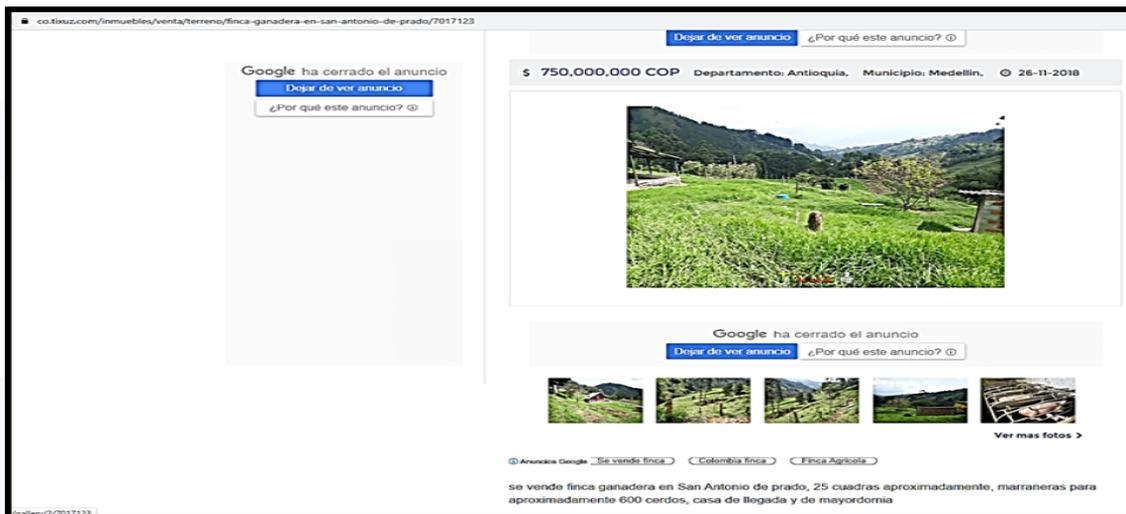
Valor menos el 5% posible negociación: \$ 712.500.000

Área: 160.000 m<sup>2</sup>

Valor m<sup>2</sup> (lote + construcción.): \$ 4.453

Construcciones: casa principal y de mayordomo,

Marraneras para aproximadamente 600 cerdos.



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





## Alcaldía de Medellín

- Página web: [www.viviendapotencial.inmo.co](http://www.viviendapotencial.inmo.co)

# Referencia: 384321 finca con casa

Valor: 700.000.000

Valor menos el 5% posible negociación: \$ 665.000.000

Área lote: 70.400 m<sup>2</sup>

Valor m<sup>2</sup> (lote + construcción.): \$ 9.446

Construcciones: casa principal y mayordomo, marranera para  
Capacidad 1000 cerdos.

La imagen muestra una captura de pantalla de la página web de Vivienda Potencial Inmo. Co. La URL en la barra de direcciones es [viviendapotencial.inmo.co/finca-venta-san-antonio-de-prado-medellin/384321](http://viviendapotencial.inmo.co/finca-venta-san-antonio-de-prado-medellin/384321). El contenido principal se divide en tres secciones:

- Detalles del inmueble:** Una lista de características con marcas de verificación (✓):
  - País: Colombia
  - Zona: SAN ANTONIO DE PRADO
  - Área Terreno: 11 Cuadras
  - Estrato: 2
  - Tipo de negocio: Venta | Permutar
  - Departamento: Antioquia
  - Código: 384321
  - Alcobas: 1
  - Piso: 1
  - Ciudad: Medellín
  - Estado: Usado
  - Baño: 1
  - Tipo de inmueble: Finca
- Descripción Adicional:** Un texto centrado que describe el inmueble:

**VEREDA EL SALADO**  
A tres kilómetros del parque principal  
**2 Casas cada una con**  
3 Habitaciones  
1 Baño  
Cocina  
Montaje para 1000 cerdos  
Se recibe apartamento de menos precio en, envigado, sabaneta y la estrella  
Se entrega sin la pisera  
Estrato 2  
11 Cuadras  
Precio \$700.000.000
- Formulario de contacto:** Ubicado a la derecha, incluye campos para Nombre, Email, Teléfono y un botón "Enviar formulario".

Resumen de investigaciones después de homologar por oferta y área.



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





## Alcaldía de Medellín

FUENTE	VALOR	NEGOCIACION	ÁREA LOTE M <sup>2</sup>	factor area	VL. FINAL	VALOR M <sup>2</sup>
<a href="http://www.icasas.com.co">Página web: www.icasas.com.co</a>	1,000,000,000	5%	160,000	0.87405063	830,348,094	5,189.68
<a href="http://co.tixuz.com/inmuebles/venta">Página web: co.tixuz.com/inmuebles/venta</a>	750,000,000	5%	160,000	0.87405063	622,761,070	3,892.26
<a href="http://www.viviendapotencial.inmo.co">Página web: www.viviendapotencial.inmo.co</a>	700,000,000	5%	70,400	0.80458228	535,047,213	7,600.10

### 3.2. Consulta con evaluadores externos.

Según consulta con expertos evaluadores, la hectárea rural en la zona marca valores entre los 40 y 50 millones (\$ 4.000 a 5.000 por m<sup>2</sup>).

A continuación se presenta el resumen de valores propuestos para la Autoestimación del avalúo catastral del predio consignados en el avalúo comercial realizado por el Perito **VALENTINA MEJÍA RÚA** a través de la Firma ARQ. CÉSAR ARÍAS RAMÍREZ, número AVAL -1037574965. En dicho avalúo se determinó el valor del lote a través del método comparativo de mercado y el valor de la construcción se determinó por el método de costo de reposición.

Resumen de valores:

ITEM	ÁREA	UN	VR UNITARIO	VR PACRCIAL
<b>LOTE</b>	322.448,83	M <sup>2</sup>	\$ 2.250	\$ 806.122.075
<b>GALPONES Y OTRAS CONSTRUCCIONES</b>	1.749,41	M <sup>2</sup>	\$ 250.000	\$ 437.352.500
<b>VALOR TOTAL</b>				\$ 1.243.474.575

Nótese que en las diferentes investigaciones de mercado halladas en el sector de predios similares, no se encontró valores que se aproximen al valor m<sup>2</sup> de \$ 2.250 propuesto en la Autoestimación.





## Alcaldía de Medellín

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Con el fin de dar trámite al recurso de apelación que en debida forma y en el término que establece la ley, presentó la señora ANA CRISTINA MARÍN ORTÍZ, identificada con la cédula de ciudadanía N° 43.999.534, procede este despacho a resolver el Recurso de Apelación de la siguiente manera:

1. La ley 1955 de 2019, Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”, establece en su Artículo 81 - Infracciones al régimen de prestación del servicio público de gestión catastral. *“Los propietarios, ocupantes, tenedores o poseedores, titulares de derechos reales o quien tenga cualquier relación fáctica o jurídica con el predio, se encuentran obligados a permitir la entrada de los operadores del catastro a las diferentes unidades prediales cuando se les requiera, a suministrar información veraz y útil, así como a participar en las actividades derivadas del proceso de gestión catastral multipropósito; en igual sentido, **les corresponde solicitar la anotación, modificación o rectificación de la Información predial de su Interés, no hacerlo será considerado una infracción al régimen de gestión catastral**”.* (subrayas fuera de texto)
- 2) El Decreto 148 de 2020 “POR EL CUAL SE REGLAMENTAN PARCIALMENTE LOS ARTÍCULOS 79, 80, 81 Y 82 DE LA LEY 1955 DE 2019 Y SE MODIFICA PARCIALMENTE EL TÍTULO 2 DE LA PARTE 2 DEL LIBRO 2 DEL DECRETO 1170 DE 2015, 'POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL DECRETO REGLAMENTARIO ÚNICO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA”, establece:
  - Artículo 2.2.2.1.1. establece que: *“Avalúo catastral. Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción”*
  - Artículo 2.2.2.2.1. establece que la información económica *“... Corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado”.*





## Alcaldía de Medellín

- Artículo 2.2.2.6.2 indica que *“Determinación del valor catastral de un inmueble: La determinación del valor catastral de los inmuebles será realizada a través de avalúos puntuales o masivos por los gestores catastrales o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).*
  - 2.2.2.2.8. *Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.*
  - Artículo 2.2.2.2.28. *Vigencia fiscal. Para efectos de lo consagrado en el artículo 3 de la Ley 44 de 1990, los avalúos catastrales, resultantes de la prestación del servicio público de gestión catastral, entrarán en vigencia para efectos fiscales a partir del 1 de enero del año siguiente a aquel en que fueron estimados o calculados, para lo cual los gestores catastrales ordenarán por acto administrativo su entrada en vigencia.*
3. La Ley 1995 de 2019 *“Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial.”* Establece:
- **Artículo 4°. Revisión de los avalúos catastrales.** *Los propietarios poseedores o las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán presentar para efectos catastrales, en cualquier momento, solicitud de revisión catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud. La autoridad catastral deberá resolver dicha solicitud dentro de los tres (03) meses siguientes a la radicación.*

## CONCLUSIONES

1. Después de analizar las investigaciones de mercado inmobiliario para inmuebles similares en el sector, consultar con expertos en el tema y estudiar el avalúo comercial presentado como referente en el sector, se concluye, que el valor





## Alcaldía de Medellín

de \$ 2.250 por m<sup>2</sup> propuesto para el lote, no se encuentra ajustado a la realidad del mercado inmobiliario del sector, razón por la cual se confirma lo resuelto en la Resolución 202250027718 Consecutivo Interno No. 428 del 180 de abril de 2022 RADICADO N° 01202000612114 del 17 de ENERO de 2020, sobre la Autoestimación del avalúo catastral para la matricula inmobiliaria N°1027004.

La Ley 14 de 1983 “Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones” en su capítulo I contiene normas sobre catastro, entre ellas el artículo 3°, según el cual, “las autoridades catastrales, tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros y la determinación de los avalúos de cada uno de los predios de su jurisdicción”.

El Artículo 2.2.2.1.1. del Decreto Reglamentario 148 de 2020 define el Catastro como el inventario o censo de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, de dominio público o privado, independiente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su identificación física, jurídica y económica con base en criterios técnicos y objetivos.

La Ley 14 de 1983 en su capítulo I contiene normas sobre catastro, entre ellas el artículo 3°, según el cual “las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros y la determinación de los avalúos de cada uno de los predios de su jurisdicción” (subrayas fuera del texto).

A su turno, el Artículo 2.2.2.2.2. Del Decreto Reglamentario 148 de 2020 define el proceso de conservación catastral como el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio, para lo cual, los gestores catastrales deberán adoptar los mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial.

El Artículo Tercero de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, señala que el Aspecto Físico Consiste en la identificación, descripción y clasificación del terreno y de las edificaciones del predio, sobre documentos gráficos, tales como cartas, planos, mapas, fotografías aéreas, ortofotografías, espaciomapas, imágenes de radar o satélite u otro producto que cumpla con la misma función, de igual forma el Artículo 31 de la misma disposición establece que la Identificación Predial “Es el





## Alcaldía de Medellín

levantamiento de la información y la verificación de los elementos físico y jurídico del predio, mediante la práctica de la inspección catastral y demás medios probatorios para identificar en documentos cartográficos y/o catastrales su ubicación, linderos, extensión, construcciones y/o edificaciones, y precisar el derecho de propiedad o posesión.”

De acuerdo a lo anterior, se concluye que la identificación predial del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 1027004 está acorde a lo estipulado por la Subsecretaría de Catastro, siguiendo los lineamientos establecidos por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, para la identificación catastral, por lo tanto, se conservan.

La Ley 14 de 1983 “Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones” en su capítulo I contiene normas sobre catastro, entre ellas el artículo 3°, según el cual, “las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros y la determinación de los avalúos de cada uno de los predios de su jurisdicción” (subrayas fuera del texto).

La Resolución Nacional 070 de 2011, en su título cuarto, regula la Conservación Catastral, y entre sus objetivos esta mantener al día los documentos catastrales, de acuerdo con los cambios que experimente la propiedad inmueble; asegurar la debida conexión entre Notariado, el Registro y el Catastro; y establecer la base para la liquidación del impuesto predial unificado, entre otros.

La Ley 489 de 1998, en su Artículo 3, establece que “las actuaciones administrativas se desarrollan, especialmente con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad”; conforme a los principios Constitucionales, recogidos por el Artículo 3° de la Ley 1437 de 2011.

Estas disposiciones, a pesar de su derogatoria por la entrada en vigencia de la Resolución 1149 de 2021 del IGAC, son aplicables al presente caso, debido a que al respecto, la mencionada Resolución establece el siguiente régimen de transición normativa. **“Artículo 71. Transición. Los trámites que se encuentren radicados y sin finalizar por parte del gestor catastral, con anterioridad a la fecha**





## Alcaldía de Medellín

*de la expedición del presente acto administrativo, se atenderán de conformidad con las normas vigentes a la fecha de la solicitud”.*

En consecuencia, los datos críticos se ajustan a las normas que regulan la materia y no existen elementos probatorios diferentes a los tenidos en cuenta que permitan modificar el Acto impugnado.

De acuerdo a lo anterior, este Despacho encuentra congruente lo resuelto en el Acto Administrativo 8546 de 2019, y considera que da una respuesta certera y de fondo a lo solicitado por el recurrente. En tal sentido, esta Secretaría de Gestión y Control Territorial, soportada en las pruebas necesarias, conducentes y pertinentes de acuerdo al procedimiento que a la fecha se encuentra reglado, así como la cabal aplicación de la normatividad que rige la actividad catastral, incluyendo los aspectos técnicos que la componen, acorde a las experticias y a los argumentos que soportan lo decidido, procederá a resolver el presente recurso confirmando lo dispuesto en la Resolución N° 202250027718 del 18 de abril de 2022.

Por lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Confirmar la Resolución 202250027718 del 18 de abril de 2022 consecutivo interno N° 428 de 2022 expedida por la Subsecretaria de Catastro, la cual confirma la Resolución N° 8546 del 3 de noviembre de 2019, por las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Declarar agotados los recursos y dar fin a la actuación administrativa frente a la solicitud desatada.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a la Señora ANA CRISTINA MARÍN ORTÍZ en la Carrera 47 F# 82 Sur 100 Sabaneta – Antioquia. Teléfono: 4030080.

### NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE





## Alcaldía de Medellín

Cordialmente,

**CARLOS MARIO MONTOYA SERNA**  
**SECRETARIO DE DESPACHO**

Consecutivo interno N° 1714-2022 de 2022

Proyectó: Gustavo Adolfo Goez Vasquez. Abogado IU Colmayor.	Revisó: William Castrillón Ciro Abogado Contratista Segunda Instancia  Revisión técnica Lina Marcela Gomez O Contratista Grupo TX	Aprobó: Laura Isabel Salas Abogada Asesora Despacho.  Aprobó: Alejandra Ospina Hoyos Abogada Asesora Despacho  Aprobó: Juan Fernando Castillo Madrid Abogado Asesor Despacho
--	--	--

### SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia

