



Alcaldía de Medellín

202130587350

Señor(a)

AGRIPINA SALDARRIAGA ÁLVAREZ

C.C. 43340447

Teléfono: No Registra

Email: 0

Asunto: Notificación de la Resolución 202150189504

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202150189504 del 2021-12-30 20:43:55.0

Este correo electrónico contiene información confidencial de la Subsecretaría de Catastro de la Alcaldía de Medellín. Si Usted no es el destinatario, le informamos que no podrá usar, retener, imprimir, copiar, distribuir o hacer público su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen.



Alcaldía de Medellín

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO
RESOLUCIÓN NÚMERO



* 2 0 2 1 5 0 1 8 9 5 0 4 *

DE 30/12/2021

Consecutivo interno R 6798 DE 2021

RADICADO N° 221427 DEL 27 DE MAYO DE 2020

SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

“Por medio de la cual, de manera oficiosa, se realiza una modificación catastral”

El Subsecretario de Catastro, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 3° de la Ley 14 de 1983, el párrafo 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

CONSIDERANDO QUE

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 *“Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones”*, en su capítulo I contiene normas sobre catastro,

[Página 1 de 7 de la Resolución N°. 202150189504](#)



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

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”* (subrayada fuera de texto).

A su turno, el artículo 2.2.2.2. del Decreto Reglamentario 148 de 2020 describe 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.

Dentro de las labores de Conservación Catastral, la Unidad de Cartografía emitió el informe GT 0577 CENSO mercurio 202020035846 del 10 de junio de 2020, donde se señala:

En la base de datos catastral, actualmente figura inscrito el ID Predio 800012475, en el código de ubicación catastral Comuna 03, Barrio 14, Manzana 013, Lote 0029, en la dirección CL 093 B 028 090 0000, encontrando que la construcción a la fecha no tiene avalúo.

Se realiza consulta en el aplicativo SAP en la transacción ZCA800 – Historia de mutaciones de un predio, evidenciando que desde el 26/01/2015, la construcción viene sin avalúo.

Además, se realiza consulta en el aplicativo de GICAT, en la opción comparativo entre la vigencia 2016 y la vigencia 2020, evidenciado que la construcción desde 2016, figura sin avalúo.

Una vez realizadas las consultas en los aplicativos antes mencionados, se determina que la construcción asociada al ID predio 800012475, no presenta avalúo debido a:

- *El ID predio 800012475, se actualizó el uso tipo puntaje, calificación y el área privada de acuerdo al radicado o solicitud 01201800549602.*



Alcaldía de Medellín

Dado lo anterior, se debe calcular el avalúo para la construcción del ID predio 800012475, objeto de estudio.

Es de anotar que la actualización del predio se hizo con la información existente en la base de datos catastral y no se realizó visita de campo debido a la contingencia emergencia sanitaria (COVID 2019).

Con fundamento en lo anterior, la Unidad de Avalúos emitió el informe GE 424 del 21 de octubre de 2020, donde se calculó el avalúo catastral del ID predio 800012475.

El literal a) del artículo 2.2.2.2.1. del Decreto Reglamentario 148 de 2020, establece que el 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”.

El avalúo catastral se fija teniendo en cuenta los criterios de índole técnico y legal, los primeros, el estudio de las condiciones locales del mercado inmobiliario, el estado de conservación, los acabados, el área construida, el área de lote, el área privada, las condiciones del terreno, las vías de acceso, el entorno o la ubicación del predio, los años de construido, la destinación económica y el porcentaje de desenglobe, entre otros, respaldados mediante las investigaciones de mercado inmobiliario a través de firmas y agentes especializados; y los segundos, la Ley 14 de 1983, el Decreto 148 de 2020, las Resoluciones 070 de 2011, 1055 de 2012, 388 y 509 de 2020, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011 y el artículo 4 de la Ley 1995 de 2019.

El artículo 2.2.2.2.28. del Decreto Reglamentario 148 de 2020 consagra que 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.

El artículo 8 de la Ley 44 de 1990 indica que el valor de los avalúos catastrales se ajustarán anualmente a partir del 1° de enero de cada año, en un porcentaje determinado por el Gobierno Nacional antes del 31 de octubre del año anterior, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES); la cual hace referencia a los establecidos en los procesos de formación o de actualización de la formación catastral.

Página 3 de 7 de la Resolución N°. 202150189504





Alcaldía de Medellín

Las Resoluciones 70 de 2011, 1055 de 2012 y 829 de 2013 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, a pesar de su derogatoria por la entrada en vigencia de la Resolución 1149 de 2021 emitida por la misma entidad, son aplicables al presente caso, debido a que al respecto, la mencionada norma 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 de la expedición del presente acto administrativo, se atenderán de conformidad con las normas vigentes a la fecha de la solicitud”*.

En el municipio de Medellín, a través de la Resolución N° 003 del 27 de mayo de 2019 de la Subsecretaría de Catastro, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de los predios ubicados en la ciudad y sus cinco corregimientos; y mediante la Resolución N° 009 del 26 de diciembre de 2019 se clausuraron las labores de dicho proceso, se ordenó la renovación de la inscripción en el catastro de los inmuebles ubicados en el municipio y sus corregimientos, se determinó la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y se estableció el inicio del proceso de conservación.

En el presente caso, los avalúos catastrales se calcularon con base en las zonas homogéneas geoeconómicas (ZHG) y tablas de construcción (TC) vigentes a 1° de enero de 2019, con sus respectivos incrementos. No obstante, la inscripción catastral de los datos de las ZHG y TC deberá corresponder a las vigentes en la base de datos catastral, de conformidad con lo dispuesto en la Directriz 202020040415 de 26 de junio de 2020 de la Subsecretaría de Catastro.

El artículo 3 de la Ley 489 de 1998, 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 del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1°: Modificar la inscripción catastral del inmueble identificado como ID predio 800012475 a partir del 26 de diciembre de 2019, fecha de la resolución que

[Página 4 de 7 de la Resolución N°. 202150189504](#)





Alcaldía de Medellín

clausuró las labores de actualización catastral, por lo expuesto en la parte considerativa del presente acto administrativo, con la siguiente información:

ID predio	Avalúo Lote 2020	Avalúo Lote 2021	Avalúo Construcción 2020	Avalúo Construcción 2021	Avalúo Total 2020	Avalúo Total 2021
800012475	\$10.801.000	\$11.125.000	\$16.981.000	\$17.490.000	\$27.782.000	\$28.615.000

Artículo 2°: Los avalúos catastrales fijados en el artículo 1° tendrán vigencia fiscal a partir del primero (1°) de enero de 2020.

Artículo 3°: Remitir copia del presente acto administrativo a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda, para lo respectivo al Impuesto Predial Unificado.

Artículo 4°: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante la Secretaría de Gestión y Control Territorial; de uno u otro recurso ha de hacerse uso por escrito, en diligencia de notificación personal, dentro de los diez días hábiles siguientes a ella, o al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino o al retiro del aviso, según sea el caso, con fundamento en los artículos 74, 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), a los interesados en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MONICA MILENA GUERRA BUSTAMANTE
SUBSECRETARIA DE DESPACHO

Página 5 de 7 de la Resolución N°. 202150189504



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

Carolina Zuluaga

Elaboró: CAROLINA ZULUAGA ZULUAGA

Lina Marcela Gomez Ortiz

Revisó: LINA MARCELA GOMEZ ORTIZ

Heart Antonio Grisales Centeno

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

ME
DE
LLIN





Alcaldía de Medellín

Consecutivo Interno R-6798 DE 2021

RADICADO N° 221427 DEL 24 DE JUNIO DE 2020

SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

ID PREDIO	PROPIETARIO	DOCUMENTO	DIRECCIÓN	TELÉFONO
800012475	AGRIPINA SALDARRIAGA ÁLVAREZ	43.340.447	Calle 64 EE N° 94 A – 48	SD
	VIRGILIO ARBELAEZ OSORIO	617.843	Calle 93 B N° 28 – 36	SD
	SAMUEL PEÑA FUENTES	1.073.969.137	Calle 93 B N° 28 – 36	SD

Página 7 de 7 de la Resolución N°. 202150189504



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

