



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202250071335 DE 24/05/2022

“Por medio de la cual, de manera oficiosa, se rectifica la inscripción catastral de un predio”

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 Título 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”* (subrayada fuera de texto).

A su turno, el Artículo 2.2.2.2 del Decreto Reglamentario 148 de 2020 define el proceso de conservación catastral como el conjunto de acciones tendientes a



Alcaldía de Medellín

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.

Mediante la Resolución N° 202150129140 del 12 de agosto de 2021, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio la apertura de las labores del procedimiento de actualización permanente de la información catastral en las comunas Buenos Aires (09), La América (12), Guayabal (15), Belén (16) y en el corregimiento de Santa Elena (90) y a través de la Resolución N° 202150189633 del 31 de diciembre de 2021 se dio clausura a estas labores de actualización catastral permanente para la vigencia 2022, de las mencionadas comunas y corregimiento del Municipio de Medellín.

De igual forma mediante Resolución N° 202150187663 del 23 de diciembre de 2021 de esta misma Subsecretaría, se aprueban los estudios de las zonas homogéneas, físicas y geoeconómicas, el valor de las edificaciones, los avalúos de los predios con características especiales y se ordena la liquidación de los avalúos de los predios objeto del proceso de actualización permanente de la información catastral de las comunas citadas anteriormente.

Con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, la Subsecretaría de Catastro se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación de los procesos en la ejecución de la Actualización Catastral, adelantó oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos físicos y/o jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados, y encontró la siguiente inconsistencia:

El avalúo catastral del predio, inscrito en el corregimiento de Santa Elena (90), calculado con el modelo econométrico aprobado en la Resolución N°202150187663 del 23 de diciembre de 2021, se estableció de manera errónea, debido a que la calificación de la construcción fue liquidada con información incorrecta, ya que los datos de la conservación de la estructura y los acabados



Alcaldía de Medellín

principales se tomaron como malos (0) siendo lo correcto excelentes (5) puntos. Información que conllevó a un error en la liquidación del avalúo catastral.

Al respecto, el artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020 establece que *“Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral”*.

El Artículo 17 de la Resolución IGAC 1149 de 2021, consagra que se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos: por errores en la inscripción catastral, por cancelación de doble inscripción de un predio y por cambios que se realicen para mejorar la precisión de la georreferenciación del predio y/o construcciones o edificaciones, o modificaciones producto de la proyección de las bases de datos catastrales a los sistemas de proyección cartográfica definidos por el IGAC.

El trámite de las rectificaciones se puede iniciar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte y, previo procedimiento administrativo, se decide por acto administrativo puntual motivado conforme al cual se hace la inscripción catastral.

El Artículo 27 de la Resolución 1149 de 2021, expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” el 19 de agosto de 2021, indica que *“la fecha de la inscripción catastral de las rectificaciones por errores provenientes de la formación o actualización, observados de oficio o a petición de parte, será la de la formación o actualización catastral en la que se cometió el error.*
(...)

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, área construida, área de lote, área privada, las condiciones del terreno, vías de acceso, entorno o ubicación del predio, años de construido, destinación económica, porcentaje de desenglobe, entre otros,



Alcaldía de Medellín

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 1149 de 2021, 388 y 509 de 2020, expedidas por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” (IGAC) y las Leyes 1450 de 2011, artículo 24; 1753 de 2015, artículos 104 y 105; 1955 de 2019, artículos 79 a 82 y 1995 de 2019, artículo 4°.

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”* en su artículo 1° Avalúos catastrales. *“Los catastros se registrarán por lo dispuesto en el modelo de catastro multipropósito, los criterios y las normas para inscripción por primera vez, como los de conservación y actualización se ajustarán al mencionado modelo”*.

El Artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 148 de 2020 define el avalúo catastral como 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 Artículo 2.2.2.2.1 ibídem, señala que la Información catastral *“Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los gestores catastrales en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.”*

La información catastral deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

(..)”



Alcaldía de Medellín

A su turno el Artículo 2.2.2.2.7 del mismo Decreto estipula lo siguiente con relación a la Declaración de la información catastral. Cualquier persona podrá informar ante el gestor catastral competente; de forma presencial o a través de los canales dispuestos para tal fin, la información correspondiente a la realidad física, jurídica y/o económica de sus predios con el propósito de eliminar cualquier disparidad entre la realidad del predio y la información catastral.

El artículo 8° de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, establece que el valor de los avalúos catastrales se reajustará anualmente a partir del 1° de enero de cada año, en un porcentaje determinado por el Gobierno Nacional, previo concepto, del Consejo Nacional de Política Económica y Social - CONPES-, porcentaje que no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento.

Por lo expuesto previamente y realizado el análisis de la Base de Datos Catastral, se evidenció que el avalúo calculado con el modelo econométrico aprobado en la Resolución N° 202150187663 del 23 de diciembre de 2021, se estableció de manera errónea, debido a que la calificación de la construcción fue definida con información incorrecta, ya que los datos de la conservación de la estructura y los acaados principales se tomaron como malos (0) siendo lo correcto excelentes (5) puntos. Información que conllevó a un error en la determinación del avalúo catastral, motivo por el cual se procederá a rectificar la inscripción catastral de dicho predio en cuanto al avalúo catastral.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro, se debe proceder a ordenar las modificaciones pertinentes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º: Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria 973260 propiedad de: MARIA ISABEL MEJIA CHAVERRA, FRANCISCO JAVIER ZULOAGA OCHOA, . con identificación N° 43872836, 71727965, ., respecto al avalúo catastral para la vigencia 2022, según el valor



Alcaldía de Medellín

determinado con el modelo econométrico aprobado en la Resolución N°202150187663 del 23 de diciembre de 2021, por lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

Matrícula inmobiliaria:	973260
Avalúo lote:	\$ 768.949.000
Avalúo Construcción:	\$ 1.820.971.000
Avalúo Total:	\$ 2.589.920.000

Artículo 2º: El avalúo catastral fijado tendrá vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2022.

Artículo 3º: Remitir a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar.

Artículo 4º: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante el Secretario de Gestión y Control Territorial, de uno u otro recurso ha de hacerse uso por escrito, en diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) 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 de la Ley 1437 de 2011. (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).



Alcaldía de Medellín

Artículo 5º: Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: Sandra Milena Álzate M Abogado de Apoyo – Catastral Subsecretaría de Catastro	Revisó: Mirley Cristina Castaño Valderrama Revisor - Contratista Operador Grupo TX	Aprobó: Heart Grisales Centeno Cargo: Líder de Programa Unidad de Apoyo a la Gestión Jurídica Subsecretaría de Catastro
--	--	---