



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 2 3 0 5 1 0 4 3 5 *

Medellín, 25/11/2022

**SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
CONSECUTIVO INTERNO-R 3722 DE 2022**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN
SOLICITUD N° 235806 DE DEL 21 DE ABRIL DE 2021**

CONSIDERANDO QUE

LA SECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL DEL DISTRITO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN 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 numeral 15 del artículo 345 del Decreto Municipal 883 de 2015, modificado por el artículo 1° del Acuerdo Municipal 033 de 2021 y demás normas concordantes, y

Las señoras LINA MARÍA BURITICÁ MACÍAS, identificada con la cédula de ciudadanía N° 43.838.908, JULIANA PÉREZ BURITICÁ, identificada con la cédula de ciudadanía N° 1.214.733.386 y el señor DIEGO ALBERTO PEREZ PELAEZ, identificado con la cédula de ciudadanía N° 98.636.564, presentaron ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro, Recurso de Reposición y en subsidio apelación en contra de la Resolución con Radicado N° 202150034051 de 2021, relacionada con el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 12766.

Los siguientes son los hechos de inconformidad en que están fundamentados los recursos:

“PRIMERO. Revocar TODOS los artículos de la Resolución 202150034051 del 24 de marzo de 2021.



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SEGUNDO. En caso de no reponer la Resolución 202150034051 del 24 de marzo de 2021, dar trámite de forma subsidiaria al recurso de Apelación ante el Secretario de Gestión y Control Territorial.

Finalmente, en cuanto al artículo tercero la Resolución 202150034051 del 24 de marzo de 2021, en donde se resuelve “remitir a la subsecretaría de ingresos de la Secretaría de Hacienda para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar” nos permitimos recordar que la resolución de facturación de impuesto predial que nos llegó como documento de cobro a cada uno de los suscritos, es un acto administrativo de carácter particular, sobre el cual NO AUTORIZAMOS SU REVOCATORIA.”

Mediante Auto N° 94 de 2021, la Subsecretaría de Catastro admitió los recursos y ordenó la práctica de unas pruebas consistentes en remitir el trámite a la Unidad de Cartografía, con fin de verificar el cargue del predio identificado con la Matricula inmobiliaria No. 12766.

De la práctica de las pruebas se originaron los siguientes informes técnicos:

Mediante oficio GE-162 de mayo 21 de 2021 fue emitido lo siguiente:

“En atención al auto del asunto “Por medio del cual se admite un recurso de Reposición y se decretan pruebas” interpuesto ante la Subsecretaría por la señora LINA MARÍA BURITICÁ MACÍAS, identificada con la cédula de ciudadanía N° 43.838.908, JULIANA PÉREZ BURITICÁ, identificada con la cédula de ciudadanía N° 1.214.733.386 y el señor DIEGO ALBERTO PEREZ PELAEZ, identificado con la cédula de ciudadanía N° 98.636.564, contra el Recurso de Reposición y en subsidio Apelación en contra de la Resolución con Radicado N° 202150034051 de 2021 relacionada con el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 12766.

ANTECEDENTES

1) El inmueble tiene los siguientes datos de ubicación:

Comuna	Barrio	Código Ubicación	Número Predial
--------	--------	------------------	----------------



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

		(CBML)	
11 - LAURELES	10 - LA CASTELLANA	11100120013	050010104111000120013000000000
Destino	Condición Predio	Número de Pisos	Dirección
Habitacional	N.P.H.	10	CR 083 033 086

2) El día 16 de julio de 2020 se realizó visita al predio para realizar el Levantamiento Planimétrico Predial (LPP) con los siguientes resultados:

- a. La construcción que venía figurando con un área construida de 215 m² y un uso tipo puntaje 1-30-56, residencial - unifamiliar, fue demolida, posteriormente se edificó una nueva quedando con área construida de 1.773 m², un uso tipo puntaje 10-37-61, parqueadero y 1-35-77, multifamiliar nuevo.
- b. El registro fotográfico asociado al LPP que se realizó durante la visita es el siguiente:



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

de
a e Innovación



- 3) El inmueble fue licenciado mediante Resolución C1-2177-18 de la Curaduría Urbana Primera de Medellín el 08 de octubre de 2018 y con las siguientes unidades y áreas:

- a. Área de Terreno: 286.72 m²
- b. Área Total Construida: 1542.09 m²
- c. Unidades Inmobiliarias: vivienda (9), parqueadero (6), cuarto útil (7)

Nota: Conforme a la inspección técnica adelantada por la Subdirección de Catastro se observó que el área total construida del bien que se describe es de 1.773 m², superando el área que reporta la licencia.

- 4) El inmueble fue analizado en su aspecto económico mediante informe técnico FE 142 del 04 de diciembre de 2020 de la Subsecretaría de Catastro quien, mediante estudio de las condiciones particulares constructivas, de ubicación, usos y del mercado inmobiliario determinó los valores asociados a terreno y construcción para efectos de la estimación del valor catastral de la siguiente manera:

Terreno:

Área	Valor m ² Comercial	Valor Terreno Comercial	Valor Terreno Catastral
284	\$ 1.892.574	\$537.491.016	\$ 322.494.000

Construcción:

Uso – Tipo – Puntaje	Área m ²	Valor Construcción
RESIDENCIAL - MULTIFAMILIAR (4 PISOS EN ADELANTE) NUEVO - 1-35 (77)	1.299	\$3.373.191.000
COMPLEMENTARIOS – PARQUEADERO – 10-37 (61)	474	

RESUMEN VALOR CATASTRAL FE-142

VALOR DE TERRENO CATASTRAL	\$ 322.494.000
VALOR DE CONSTRUCCION CATASTRAL	\$3.373.191.000
VALOR TOTAL CATASTRAL	\$3.695.685.000

- 5) Mediante la Resolución No. 202050073266 deL 26/11/2020 "Por la cual se ordena la apertura de las labores del proceso de actualización permanente de la información catastral en las comunas laureles (11) y poblado (14) del Distrito

de Medellín", se dio inicio a labores tendientes a la renovación de los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los predios de las comunas de intervención.

- 6) Mediante la Resolución No. 202050066518 del 31/10/2020 "Por medio de la cual se adoptan las clasificaciones de destino, uso y tipologías constructivas para los predios inscritos o a inscribirse en la base de datos catastral" se establecieron los criterios para la Homologación de las clasificaciones de los predios de la Base de datos Catastral a los propuestos en el Modelo LADM-COL y con base a esto el predio en mención debe homologarse con los siguientes datos:

Uso – Tipo – Puntaje (Anterior)	Uso – Tipología – Puntaje (Homologado)	Área m ²
RESIDENCIAL - MULTIFAMILIAR (4 PISOS EN ADELANTE) NUEVO - 1-35 (77)	(Residencial) Apartamentos más de 4 Pisos - Residencial.Tipo_5B (77)	1.299
COMPLEMENTARIOS – PARQUEADERO – 10-37 (61)	(Residencial) Garajes Cubiertos - Comercial.Barrial_1 (61)	474

- 7) La Resolución No. 202050081724 del 23/12/2020 "por la cual 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 en las comunas laureles (11) y poblado (14) del Distrito de Medellín", ordenó la liquidación de los avalúos de los predios objeto del proceso de actualización Catastral antes enunciado y para el caso específico conllevó a la determinación errada de los siguientes resultados:

Matricula	Avalúo Comercial Lote	Avalúo Comercial Construcción	Avalúo Comercial Total	Avalúo Catastral Total
12766	ZHGE 138 (\$1.900.000)	\$ 1.966.686.000		
		\$ 565.579.000		
	\$ 539.600.000	\$ 2.532.265.000	\$ 3.071.865.000	\$ 2.150.306.000

Con lo cual se evidencia que el valor liquidado y notificado al peticionario con el recibo del Impuesto Predial Unificado a partir del año 2021 por: \$ 2.150.306.000, se encuentra afectado por información errónea en la base y que no corresponde a la realidad física y por ende económica del bien.

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, interpuso las señoras LINA MARÍA BURITICÁ MACÍAS, identificada con la cédula de ciudadanía N° 43.838.908, JULIANA PÉREZ BURITICÁ, identificada con la cédula de ciudadanía N° 1.214.733.386 y el señor DIEGO ALBERTO PEREZ PELAEZ, identificado con la cédula de ciudadanía N° 98.636.564 en calidad de propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 12766.

Al examinar de manera detenida la documentación que reposa en el expediente y los archivos de la entidad con el fin otorgarle todas las garantías a la peticionaria en aplicación de los principios del debido proceso, de igualdad, de imparcialidad y de buena fe, establecidos por la Ley 1437 de 2011, considera esta dependencia que fue oportuno practicar en la primera instancia las pruebas ordenadas con el fin de verificar el cargue del propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 12766, procede este despacho a resolver el Recurso de Apelación de la siguiente manera:

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, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles”*.

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 (…)*.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Así mismo, el Artículo 2.2.2.2.2, literal C, del mencionado Decreto, se refiere al 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; (...)*”

Con relación a la información física, el literal a) del Artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 148 de 2020 señala: “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, (...)*”

Por su parte, el Artículo 3 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 105 de la misma disposición establece que la Conservación Catastral, como “(...) *La conservación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales correspondientes a los predios, de conformidad con los cambios que experimente la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico, económico y fiscal.*

(...)”

A su vez, el artículo 141 de la misma norma, indica que la Autoestimación de Avalúo Catastral “*Es el derecho que tiene el propietario o poseedor de predios o mejoras, de presentar antes del 30 de junio de cada año ante la correspondiente autoridad catastral, la autoestimación del avalúo catastral. En los municipios donde no hubiere oficina de catastro, su presentación se hará ante el Tesorero Municipal.*

(...)”



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Teniendo en cuenta lo que hasta ahora se ha indicado en esta Resolución y teniendo presente lo resuelto por la Subsecretaría de Catastro en la Resolución N° 202250074322 del 06 de junio de 2022, *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición”*, considera esté despacho que no es necesario practicar nuevas pruebas para resolver la Apelación, pues el informe GE-162 de mayo 21 de 2021, es claro y preciso.

Así las cosas, este Despacho encuentra congruente lo resuelto en el Acto Administrativo, y considera que da una respuesta certera y de fondo a lo solicitado por los recurrentes. 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 las Resoluciones N° 202250074322 del 06 de junio de 2022 con consecutivo interno R- 1408 de 2022, N° 202150034051 del 24 marzo del 2021 con consecutivo interno R- 808 2021.

Por lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Confirmar la Resolución N° 202250074322 del 06 de junio de 2022, consecutivo interno R-1408 de 2022, expedida por la Subsecretaría de



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Catastro, la cual confirma la decisión de la Resolución N° 202150034051 del 24 de marzo de 2021, consecutivo interno R- 808 de 2021.

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 los recurrentes LINA MARÍA BURITICÁ MACÍAS, identificada con la cédula de ciudadanía N° 43.838.908, JULIANA PÉREZ BURITICÁ, identificada con la cédula de ciudadanía N° 1.214.733.386 y DIEGO ALBERTO PEREZ PELAEZ, identificado con la cédula de ciudadanía N° 98.636.564 al correo abogadourbanistico@gmail.com al teléfono: 300202323.1

Cordialmente,

ANDREA CECILIA SALAZAR JARAMILLO
SECRETARIA DE DESPACHO

CONSECUTIVO INTERNO 3722 DE 2022

Proyectó: Lorenzo Portocarrero Cordoba Abogado IU Colmayor	Revisó: William Castrillón Ciro Abogado Contratista Segunda Instancia Revisión Técnica: Mirley Cristina Castaño V.	Aprobó: Laura Isabel Salas Abogada Asesora Despacho. Aprobó: Juan Andrés García Tobón Asesor Despacho
--	--	---