



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL SUBSECRETARÍA DE CATASTRO RESOLUCIÓN NÚMERO



DE 19/04/2023

CONSECUTIVO INTERNO R-584 DE 2023 SOLICITUD N° 202010353797 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2020

“Por medio de la cual se da respuesta a una solicitud”

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 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

CONSIDERANDO QUE

El señor CARLOS ANDRES MURIEL MONSALVE, identificado con cédula de ciudadanía N° 71.333.771, solicita el descargue del ID predio 700024277, ubicado en la CL 58 N° 92B - 20 (106), para lo cual adjunta copia de: Contrato de compraventa con firmas autenticadas del 16 de mayo de 2013 en la Notaria 28 del círculo de Medellín y cedula de ciudadanía.

Actualmente figura en la Subsecretaría de Catastro la siguiente información:

Código de Ubicación 1302009-0025

Área Lote: 30 m²

Área Construida: 30 m²

ID Predio	Dirección	Uso-Tipo-Pu1taje	Desenglobe	Área Privada	% Derecho	Poseedora
700024277	CL 058 092 B 020 00106	1-30-19 (Residencial)	100 %	30 m ²	100	CARLOS ANDRES MURIEL MONSALVE

Con el fin de atender lo peticionado, se verificó la documentación que reposa en los archivos de la Subsecretaría de Catastro, logrando establecer mediante informe técnico ITO 000867 Radicado Mercurio 202220113841 del 24 de octubre de 2022 y acta de visita del 18 de mayo de 2022 de la Unidad de Cartografía, lo siguiente:

Página 1 de 8 de la Resolución N°. 202350029842



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Para dar respuesta al trámite del asunto, el día 18 de mayo del año 2022, se visitó el predio ubicado en la CL 058 N° 092 B- 020 (106), ID Predio 700024277, código de ubicación 1302009-0025, y le informamos lo siguiente:

Se debe inscribir como nueva poseedora, de parte del predio (50%), a la señora Yessica Juliana Chavarría Monsalve, de acuerdo al Documento de Compraventa del 16/05/2013 con firmas autenticadas en la Notaría 28 de Medellín.

El levantamiento del predio se actualiza pasando de 30 m² a 51 m², por aumento en sus niveles de piso.

Se actualiza la calificación pasando de 19 a 28 puntos. Es de mencionar que el puntaje en su sumatoria viene errado, sumando 15 puntos.

Se actualiza la tipología, de acuerdo a las condiciones actuales del predio, quedando en Residencial tipo 2B.

Dado lo anterior, la información se debe actualizar en la base de datos catastral de la siguiente manera:

Código de Ubicación 1302009-0025

Área Lote: 30 m²

Área Construida: 51 m²

ID Predio	Dirección	Uso-Tipo-Puntaje	Desenglobe	Área Privada	% Derecho	Poseedora
700024277	CL 58 92B 20 106	1-30-28 (Residencial)	100 %	51 m ²	50	CARLOS ANDRES MURIEL MONSALVE
					50	YESSICA JULIANA CHAVARRIA MONSALVE

Se concluye de lo anterior, que se debe proceder a modificar la inscripción catastral del ID predio 700024277, con sus correspondientes datos críticos.

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.

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.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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).

Mediante la Resolución Número 202250022850 del 26 de marzo de 2022, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Distrito de Medellín, se ordenó la apertura de las labores del procedimiento de actualización permanente de la información catastral en las comunas ROBLEDÓ (07), SAN JAVIER (13), Y EN LOS CORREGIMIENTOS DE SAN CRISTÓBAL (60), ALTAVISTA (70) Y SAN ANTONIO DE PRADO (80) DEL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGIA E INNOVACION DE MEDELLÍN y a través de la Resolución Número 202250129849 del 28 de diciembre de 2022, se dio clausura a estas labores de actualización catastral para la vigencia 2022, de las mencionadas comunas y corregimientos del Distrito de Medellín.

De igual forma, mediante Resolución Número 202250129484 del 27 de diciembre de 2022 se aprobaron los estudios de las zonas homogéneas, físicas y geoeconómicas, el valor de las edificaciones, los avalúos de los predios con características especiales y se ordenó la determinación de los avalúos de los predios objeto del proceso de actualización de la información catastral de las comunas y corregimiento citados 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 del proceso de Actualización Catastral, adelantando oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la incorporación masiva de los datos físicos y/o jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados.

En este sentido, se procedió a revisar el avalúo catastral del predio identificado con ID predio 700024277 y se encontró la siguiente inconsistencia:

A pesar de la incorporación de la información física en la base de datos catastral, se pudo evidenciar que en la ejecución del proceso masivo de actualización, el avalúo catastral del predio identificado ID predio 700024277, calculado con el modelo econométrico aprobado en la Resolución Número 202250129484 del 27 de diciembre de 2022, para la vigencia fiscal 2023, produjo un error al momento del cargue de la información económica en la base de datos catastral, situación que generó un valor inferior en el avalúo catastral del inmueble mencionado.

Al respecto, el Artículo 11 de la Resolución IGAC 1149 de 2021 prevé dentro del proceso de Conservación que el Gestor Catastral deberá implementar estrategias de mantenimiento de la información catastral, así: “Una vez finalizado el proceso de actualización o formación catastral, el gestor catastral deberá implementar estrategias que permitan el mantenimiento permanente del catastro a través del proceso de conservación, incorporando las variaciones puntuales o masivas de las características físicas, jurídicas, o económicas de los predios en el sistema de información catastral.”

En este sentido, el Artículo 17 de la Resolución IGAC 1149 de 2021, señala 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

Página 3 de 8 de la Resolución N°. 202350029842



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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.

Por su parte, 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. (...)”

Así entonces, 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, 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° establece: Avalúos catastrales. “Los catastros se regirán 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”.

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° establece: Avalúos catastrales. “Los catastros se regirán 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”.

Acorde con lo anterior, 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.

De otro lado, 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.

Página 4 de 8 de la Resolución N°. 202350029842



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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.
(..)”

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.

Finalmente, 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.

Con relación a la inscripción catastral de las áreas de los predios, el Artículo 3 de la Resolución No. 006 de 2019, expedida por la Subsecretaría de Catastro preceptúa que: “En la presentación y almacenamiento de las áreas asociadas a los predios: Construida, y de terreno y sus posibles subclasificaciones, solo se tendrán en cuenta valores enteros aplicando el proceso de REDONDEO de las cifras decimales, de tal manera que se aproximarán por exceso o por defecto al entero más próximo.”

El Artículo 115 literal a) de la Resolución 70 de 2011, modificado por el Artículo 10 de la Resolución 1055 de 2012, señala como mutaciones de primera clase las que ocurran respecto del cambio de propietario o poseedor.

El Artículo 124 de la Resolución 70 de 2011, señala que la inscripción de las mutaciones de primera clase será a partir de la fecha de la escritura pública registrada o de la posesión de acuerdo con los respectivos documentos.

Artículo 115 literal c) de la Resolución 70 de 2011, modificado por el Artículo 10 de la Resolución 1055 de 2012, señala como mutaciones de tercera clase las que ocurran en los predios por nuevas construcciones o edificaciones, demoliciones, y modificación de las condiciones y características constructivas. También, los cambios que se presenten respecto del destino económico de los predios;

El Artículo 126 de la Resolución 70 de 2011, señala que la inscripción en el catastro de las mutaciones de tercera clase se hará a partir de la fecha de la resolución que ordene la inscripción de la mejora o reconozca la afectación del predio por desmejoras.

El Artículo 152 de la Resolución 070 de 2.011, establece que el propietario o poseedor está obligado: a cerciorarse de que todos los predios de su propiedad o posesión estén incorporados en el Catastro, con la información actualizada; informar a la autoridad catastral los datos actuales, para que los cambios en los aspectos físicos, jurídicos y económicos se asuman en los procesos

Página 5 de 8 de la Resolución N°. 202350029842



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

catastrales; suministrar datos, documentos y facilitar la obtención y captura de información, para el desarrollo de la actividad catastral.

Resoluciones 070 de 2011, 1055 de 2012 y 829 de 2013 del IGAC, 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”.

Por lo expuesto previamente y realizado el análisis de la Base de Datos Catastral, se evidenció que el avalúo determinado con el modelo econométrico aprobado en la Resolución Número 202250129484 del 27 de diciembre de 2022, no se cargó correctamente en la base de datos catastral, motivo por el cual se procederá a rectificar la inscripción catastral del predio mencionado en cuanto al avalúo catastral.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta las condiciones de las pruebas practicadas por los funcionarios adscritos a la Subsecretaría de Catastro se procede a realizar las modificaciones correspondientes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Modificar la inscripción catastral, del 16 de mayo de 2013 según contrato de compraventa de la notaría 28 del círculo de Medellín, del ID predio 700024277, respecto al avalúo catastral para la vigencia 2023, según el valor correcto determinado con el modelo econométrico aprobado en la Resolución Número 202250129484 del 27 de diciembre de 2022, por lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

NOMBRE	CÓDIGO	DOCUMENTO	DERECHO
CARLOS ANDRES MUREL MONSALVE	9530115180	71.333.771	50 %
YESSICA JULIANA CHAVARRIA MONSALVE	9552023141	1.216.717.029	50 %

ID PREDIO	700024277
DIRECCIÓN	CL 58 N° 92B -20 106
CÓDIGO DE UBICACIÓN	1302009-0025
ZONA GEOECONÓMICA	743
DESENGLOBE	100 %
USO-TIPO-PUNTAJE	1-30-28 (residencial)
ÁREA LOTE	30 m ²
ÁREA CONSTRUCCIÓN	51 m ²
AVALÚO LOTE	\$ 4.381.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 10.022.000
AVALÚO TOTAL	\$ 14.403.000

Artículo 2° El avalúo catastral para el inmueble tendrá vigencia fiscal a partir del primero (1°) de enero de 2024.

Página 6 de 8 de la Resolución N°. 202350029842



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 señor Secretario 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 (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 57 y 58 de la Resolución 1149 de 2021 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y en los artículos 74, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

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

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: CRISTIAN CAMILO VARGAS VALENCIA

Mirley castaño v

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO
VALDERRAMA

Página 7 de 8 de la Resolución N°. 202350029842



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

Aprobó: JUAN CARLOS BUITRAGO MARIN

LISTA DE PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES A NOTIFICAR

**CONSECUTIVO INTERNO R-584 DE 2023
SOLICITUD N° 202010353797 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2020
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO**

ID predio	Nombre	Documento	Dirección	Teléfono	En calidad de
700024277	CARLOS ANDRES MURIEL MONSALVE	71.333.771	CR 63BB 105 177	5776606 - 3136067661	PROPIETARIO
	YESSICA JULIANA CHAVARRIA MONSALVE	1.216.717.029	CL 58 92B 20 106		COMPRADORA

Secretaría de Gestión y Control Territorial

Página 8 de 8 de la Resolución N°. 202350029842