



Alcaldía de Medellín

202330885763

Señor(a)

RAFAEL DARÍO ESTRADA DEL VALLE

C.C. 70052946

Teléfono: No Registra

Email: luzmalo18@hotmail.com

Asunto: Notificación de la Resolución 202350080677

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350080677 del No Registra

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

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL SUBSECRETARÍA DE CATASTRO RESOLUCIÓN NÚMERO



* 2 0 2 3 5 0 0 8 0 6 7 7 *

DE 03/10/2023

CONSECUTIVO INTERNO R-4274 DE 2023 SOLICITUD N° 202110043052 DEL 12 DE FEBRERO DE 2021

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición”

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 artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, 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 RAFAEL DARÍO ESTRADA DEL VALLE, identificado con la cédula de ciudadanía N° 70.052.946, propietario en proindiviso del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 510755, presentó ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro, Recurso de Reposición y en Subsidio apelación en contra de la Resolución N°202050084447 del 31 de diciembre de 2020.

El recurrente manifiesta su inconformidad de la siguiente manera:

“RAFAEL DARÍO ESTRADA DEL VALLE, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, muy respetuosamente interpongo ante su Despacho recurso de reposición y en subsidio de Apelación ante la Secretaría de Gestión y Control Territorial de conformidad con los artículos 149, literal A, numeral i, y 151 inciso primero de la Resolución 70 de 2011 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y los artículos 74, 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, contra la Resolución

Página 1 de 9 de la Resolución N°. 202350080677



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

202050084447 del 31 de diciembre de 2020 con la cual se modifica de manera oficiosa una inscripción catastral, por los motivos que expongo a continuación.

Primero: La Subsecretaría de Catastro atendió la solicitud con radicado 01201800540783 del 30 de octubre de 2018, conjuntamente con el radicado de oficio 234644 del 6 de diciembre de 2020, mediante los informes técnicos de la Unidad de Cartografía GT- 1235 del 29 de marzo de 2019, aclarado con el GT-3194 del 14 de agosto de 2019.

Segundo: Según lo manifestado en el Resolución recurrida, con esos informes técnicos de la Unidad de Cartografía se evidenció la existencia de nuevas áreas privadas construidas al interior del conjunto residencial Mirador del Poblado, COBAMA 9083002.

Tercero: De igual forma, que se hizo estudio jurídico en el cual se evidenció una modificación al reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial Mirador del Poblado, como consta en la Escritura Pública N° 391 del 24 de febrero de 2015, de la Notaría 22 de Medellín.

Cuarto: Así mismo, la Unidad de Avalúos mediante informe FE-360 del 23 de diciembre de 2020 conservó el avalúo catastral de los predios.

Quinto: El encabezado de la Resolución aquí recurrida expone que se trata de una Mutación de Segunda Clase, es decir aquellas que ocurran en los linderos de los predios, por agregación o segregación con o sin cambio de propietario o poseedor.

Sexto: Sin embargo, la parte resolutive de la Resolución procede a fijar nuevos avalúos para el inmueble de mi propiedad, identificado con la Matrícula Inmobiliaria 000510755, y disponiendo que los avalúos catastrales tendrán vigencia a partir del 1° de enero del año 2021, incrementados en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional para la misma vigencia, o el que fijare un proceso de Actualización Catastral.

Séptimo: Las anteriores determinaciones de la administración municipal, en cabeza de la Subsecretaría de Catastro, no son consecuentes con la normatividad vigente para los procesos catastrales, pues al tratarse de una mutación de segunda clase los avalúos debieron conservarse realmente, como se dice que lo estableció la Unidad de Avalúos en si informe FE-360 del 23 de diciembre de 2020, considerando además que según el Artículo 114 de la Resolución 70 de 2011 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, una mutación catastral de segunda se da por englobe o desenglobe (por incorporación o segregación en los linderos), sin que se realice a la par

Página 2 de 9 de la Resolución N°. 202350080677



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

un reajuste a los avalúos catastrales más allá del incremento o reducción correspondiente al área que se incorpora o se segregue.

Octavo: Desconoce así la Subsecretaría de Catastro de Medellín lo dispuesto en los artículo 8 y 15 de la Resolución 70 de 2011 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sobre la forma para registrar catastralmente las mutaciones de segunda clase.

Noveno: Desconoce también la Subsecretaría de Catastro de Medellín, que para la vigencia 2021 se realizó un proceso de actualización dinámica de los avalúos catastrales para las Comunas 11 “Laureles” y 14 “El Poblado”, pero el conjunto residencial Mirador del Poblado, COBAMA 9083002, se encuentra localizado en la Comuna 90, Corregimiento de Santa Elena.

PETICIONES

Primera: Revocar la Resolución 202050084447 del 31 de diciembre de 2020 emitida por la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial de la Alcaldía de Medellín, por medio de la cual se modifica de manera oficiosa la inscripción catastral del predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria 000510755, en relación con la determinación de nuevos avalúos para el inmueble de mi propiedad, identificado con la Matrícula Inmobiliaria 000510755.

Segunda: Disponer, en su lugar, que el inmueble de mi propiedad, identificado con la Matrícula Inmobiliaria 000510755, conserve el avalúo catastral como lo estableció la Unidad de Avalúos mediante informe FE-360 del 23 de diciembre de 2020, incrementado únicamente en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional para la misma vigencia.

Tercera: Que, en consecuencia, se corrija la inscripción catastral efectuada el día 31 de diciembre de 2020 en cumplimiento de la Resolución 202050084447 de igual fecha, y se modifique la base de datos catastral que se remite a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Medellín para efectos de la liquidación, determinación y cobro del Impuesto Predial Unificado.”

Con la solicitud, el recurrente adjunta los siguientes documentos:

- Copia de la cédula de ciudadanía del señor RAFAEL DARÍO ESTRADA DEL VALLE.
- Autorización al señor DIEGO ALEXANDER MUÑOZ RESTREPO, para la presentación de los recursos de Ley.

Página 3 de 9 de la Resolución N°. 202350080677



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

- Copia de la cédula de ciudadanía del señor DIEGO ALEXANDER MUÑOZ RESTREPO.

Una vez analizada la solicitud, se advierte que el recurrente fue notificado por aviso el día 30 de enero de 2021 y presentó su solicitud el día 12 de febrero de 2021, encontrándose dentro del término para la presentación de los recursos, por lo que cumple con lo establecido en el Artículo 77 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

La carga de la prueba en estas materias es compartida entre la Administración y el Contribuyente. La obligación de probar se establece en cabeza del Órgano Administrativo cuando de su decisión surjan situaciones que incluso ameriten ser modificadas de oficio, por contrariar los preceptos Constitucionales o Legales.

Corresponde a la Subsecretaría de Catastro atender y decidir sobre el recurso de reposición, razón por la cual se realizaron las siguientes acciones:

Se remitió el trámite a la Unidad de Avalúos para su pronunciamiento frente a la inconformidad manifestada por el recurrente, para lo cual expedieron el informe GE-176 del 28 de septiembre de 2022, donde indicaron lo siguiente:

“(…)

Con respecto a lo expuesto por el contribuyente en la solicitud de Recurso de Reposición o Apelación del 12 de Febrero de 2021, con relación al informe de avalúos FE-360 del 23 de diciembre de 2020 aclaro lo siguiente:

Por medio del radicado 1201800540783, se solicita se actualicen los predios de las matrículas 510795 y 510741 las cuales figuran como lotes y pasan de lote a casa ya que dichos predios se encuentran construidos.

Dichas matrículas hacen parte de la Urbanización Mirador del Poblado, junto con otros 139 predios que conforman dicha unidad residencial.

Por medio del informe de avalúos FE-360 del 23 de diciembre de 2020 se procede a actualizar estos dos predios con matrículas 510795 y 510741 con sus respectivos cambios informados mediante el oficio GT-3194 del 29 de marzo de 2019 de la Unidad de Cartografía y asignándoles sus correspondientes avalúos catastrales.

En el citado informe FE-360 de 2020 se hace la respectiva nota aclaratoria de que solamente se actualizan los avalúos catastrales de las matrículas 510795 y 510741 y que las restantes 139 matrículas, entre ellas la matrícula 510755, conservan su avalúo.

Página 4 de 9 de la Resolución N°. 202350080677



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

La matrícula 510755 perteneciente al señor Rafael Darío Estrada del Valle y otra figuraba en ese momento con un avalúo catastral de \$ 1.919.114.000 el cual se le conservó y que para el año 2021 se incrementó en un 3% de incremento anual del gobierno, quedando en un avalúo catastral de \$ 1.976.687.000 para la correspondiente vigencia.

Dicho avalúo fue asignado mediante la actualización catastral de año 2019 con vigencia para el año 2020 y en el informe de avalúos FE-360 de 2020 no se hace absolutamente ningún cambio sobre el predio o sobre su avalúo.

*Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto considero se debe **RATIFICAR**, los avalúos Catastrales asignados en el informe de avalúos FE-360 del 23 de diciembre de 2020.”*

El capítulo I de la Ley 14 de 1983 “*Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones*” 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*”. (Subrayado fuera de texto).

A su turno, el artículo 2.2.2.2.2. Del Decreto Reglamentario 148 de 2020 define el proceso de actualización catastral entre otros como “*el conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de los inmuebles*”.

Mediante la Resolución N°003 del 27 de mayo de 2019, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de los predios ubicados en la Ciudad de Medellín y sus cinco (5) corregimientos y a través de la Resolución N°009 “*por medio de la cual se clausuran las labores de actualización catastral, se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los inmuebles ubicados en la ciudad de Medellín y sus corregimientos, se determina la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y se establece el inicio del proceso de conservación*”, publicada en la Gaceta Oficial del Municipio de Medellín el 26 de diciembre de 2019, con vigencia fiscal a 1° de enero de 2020.

Dicho acto administrativo, por ser de carácter general, se publica en la Gaceta Oficial, y no se notifica a cada afectado, contra ese acto administrativo no cabe ningún recurso, y los avalúos catastrales resultantes tuvieron vigencia fiscal a partir del 1° de enero de 2020.

Página 5 de 9 de la Resolución N°. 202350080677



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
Commutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

(Artículo 8 de la Ley 14 de 1983, artículo 2.2.2.2.28 del Decreto 148 de 2020 y artículo 9 de la Ley 1055 de 2012 por medio del cual se modificó el artículo 104 de la Resolución 70 de 2011, estas dos últimas derogadas por la Resolución 1149 de 2021).

Es por ello, que no podría afirmarse que no se conservaron los avalúos como lo estableció el informe FE-360 del 23 de diciembre de 2020, pues la actualización catastral del 2019 fijó el avalúo catastral para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 510755 en de \$1.919.114.000 el cual se conservó con la Resolución N° 202050084447 del 31 de diciembre de 2021; y que para el año 2021, el avalúo catastral se incrementó en un 3%, el cual fue indicado por el Gobierno Nacional, quedando en un avalúo catastral de \$1.976.687.000, para la vigencia del año 2021.

Lo anterior, según el *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 1o 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 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”.*

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.

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*

[Página 6 de 9 de la Resolución N°. 202350080677](#)



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

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”.

CONCLUSIONES

- 1) El valor del avalúo catastral del predio objeto del presente recurso mencionado en la Resolución N° 202050084611 de diciembre 31 de 2020, corresponde al establecido en el proceso de actualización catastral llevado a cabo mediante la Resolución N°003 del 27 de mayo de 2019, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, la cual dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de los predios ubicados en la Ciudad de Medellín y sus cinco (5) corregimientos y fue clausurada a través de la Resolución N°009 *“por medio de la cual se clausuran las labores de actualización catastral, se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los inmuebles ubicados en la ciudad de Medellín y sus corregimientos, se determina la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y se establece el inicio del proceso de conservación”*, valor que fue conservado en el informe FE-360 del 23 de diciembre de 2020.
- 2) De otro lado, manifiesta el recurrente que *“en el encabezado de la Resolución aquí recurrida expone que se trata de una Mutación de Segunda Clase, es decir aquellas que ocurran en los linderos de los predios, por agregación o segregación con o sin cambio de propietario o poseedor”*. No obstante lo anterior, no continúa transcribiendo la norma por lo que se le informa que la norma también señala que: *“igualmente, cuando por cualquier causa se modifiquen los coeficientes de copropiedad, en predios bajo el régimen de propiedad horizontal”* y como consta en la parte motiva de la resolución recurrida se hizo necesario modificar el porcentaje de copropiedad de todos los predios que conforman el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Parcelación Mirador del Poblado.

Los elementos expuestos por el peticionario en la solicitud del asunto no corresponden a argumentos que demuestren que el valor catastral asignado por la Subsecretaría de Catastro en aplicación de los lineamientos técnicos que establece la normatividad vigente. Así las cosas, se debe ratificar el valor reportado en la Resolución N° 202050084447 del 31 de diciembre de 2020, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 510755.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1°: Confirmar la Resolución N° 202050084447 del 31 de diciembre de 2020, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

Página 7 de 9 de la Resolución N°. 202350080677



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

Artículo 2º: Conceder el recurso de apelación en contra la Resolución N° 202050084447 del 31 de diciembre de 2020, ante la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

Artículo 3º: Remitir el trámite a la Secretaría de Gestión y Control Territorial para lo de su competencia.

Artículo 4º Contra la presente resolución no proceden recursos.

Notifíquese en los términos de los artículos 56, 67, 68, 69 y 71 del Código Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), al señor RAFAEL DARÍO ESTRADA DEL VALLE, identificado con la cédula de ciudadanía N° 70.052.946, en la CR 22 16 04, celular 3137470479 y correo electrónico luzmalo18@hotmail.com

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: VANESSA RESTREPO URIBE

Revisó: ANGELA MARIA TASCON CALVO

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 8 de 9 de la Resolución N°. 202350080677



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

ME
DE
LLIN

Página 9 de 9 de la Resolución N°. 202350080677