



Alcaldía de Medellín

202330869511

Señor(a)

JAIME

C.C. 71625962

Teléfono: No Registra

Email: jaime.velasco1993@hotmail.com

Asunto: Notificación de la Resolución 202350077403

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350077403 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 7 7 4 0 3 *

DE 25/09/2023

**CONSECUTIVO INTERNO R-4186 DE 2023
SOLICITUD N° 202010101559 DEL 27 DE MARZO DE 2020**

“Por medio de la cual se atiende una revisión de avalúo 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 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 JAIME VELASCO GALEANO, identificado con cédula de ciudadanía N°71.625.962, propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria N°5154842, solicitó al despacho de la Subsecretaría de Catastro, revisión del avalúo catastral del predio en mención.

El solicitante indica su inconformidad con lo siguiente:

“Recibí respuesta a reclamación hecha con Radicado 202010073896, donde se me informa que los valores liquidados por predial al inmueble con matrícula 5154842, no presentan inconsistencias y que el incremento obedece a avalúo y áreas construidas. No comparto dicha respuesta, porque: 1. No he modificado en varios años mi vivienda, es decir, no he agregado más área; 2. Si es por avalúo, quisiera conocer el criterio, porque la zona se ha mantenido igual en cuanto a

Página 1 de 9 de la Resolución N°. 202350077403



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

infraestructura nueva y por el contrario, ha sufrido desvalorización por el incremento desmesurado de viviendas sin control en la construcción y los servicios públicos y con ausencia de las entidades competentes.

3. En el mes de diciembre de 2019, mi predio tenía un avalúo de \$199.420.000 (adjunto soporte); sin embargo, en esta respuesta me hablan de que pasó luego a \$210.731.000 y ahora con incremento del 3 por ciento, ha subido a \$217.053.000; quiere decir todo esto, que en solo 3 meses ha tenido 3 avalúos, siendo entonces una cifra récord en valorización. 4. Quisiera conocer a qué tipo de incremento se refiere el señor alcalde, cuando habla de no subir el predial a los habitantes de Medellín. Por lo anterior solicito: 1. Me den claridad de cuáles son las áreas nuevas, que he agregado a mi vivienda. 2. Si es por avalúo del sector, cual es el criterio para el incremento. 3. Razón para que un inmueble tenga en solo 3 meses, 3 avalúos diferentes. 4. Cambiar la destinación de Finca, por Domicilio, porque es mi sitio de residencia.”

Con el trámite, el solicitante anexó copia de los siguientes documentos:

- Oficio con radicado N° 202030078292 del 10 de marzo de 2020.
- Documento de cobro del impuesto predial del cuarto trimestre del año 2019.

Con el fin de atender el trámite, la Unidad de Cartografía emitió el informe técnico GT-1471 del 20 de abril de 2023, relacionado en la ficha provisional, en el cual indicaron lo siguiente:

- *El área de lote y construcción, se conserva, cabe resaltar que se presenta 1m² de variación en el lote debido al cambio de coordenadas en GDB, se debe actualizar según área de GDB.*
- *El Uso-Tipo-Puntaje 1-30-63, se conserva con 261m², y se realiza desenglobe interno por el tipo de materiales de las construcciones 01-30- 06 área de 21 m², además se ingresa anexo de Quiosco 0-18 Tipo 40.*
- *La demás información del predio se conserva como viene figurando en SAP.*

REGISTRO FOTOGRAFICO

Página 2 de 9 de la Resolución N°. 202350077403



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
Comutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



ME DE LLIK

Página 3 de 9 de la Resolución N°. 202350077403



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

De acuerdo a lo indicado por la Unidad de Cartografía en el GT-1471 del 20 de abril de 2023, la Unidad de Avalúos procedió a realizar el FE-2981, Informe N°18337 del 09 de junio de 2023, en el cual indicaron lo siguiente:

“CONCEPTO AVALÚO - Tipo Informe: FE - Número Informe: 2981

OBSERVACIONES:

SE CUMPLE EL GT-1471 DEL 10 DE MAYO DE 2023. SE REALIZA DESENGLOBE INTERNO POR EL TIPO DE MATERIALES DE LAS CONSTRUCCIONES.

EL AVALÚO SE CÁLCULA POR LADM DADO QUE ES UNA COMUNA ACTUALIZADA.”

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 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 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 117 de la Resolución 070 de 2011, modificado por el Artículo 11 de la Resolución 1055 de 2012 del IGAC, consagra que *“se entiende por rectificación*

[Página 4 de 9 de la Resolución N°. 202350077403](#)



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 corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos: por errores en los documentos catastrales, por cancelación de doble inscripción de un predio y por cambios que se presenten por ajustes o modificaciones en los orígenes de georreferenciación. 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 motivado conforme al cual se hace la inscripción catastral”.

El Artículo 16 de la Resolución 1055 de 2012, mediante la cual se modifica el artículo 129 de la Resolución número 070, expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” el 4 de febrero de 2011, indica que *“la fecha de la inscripción catastral de las rectificaciones por errores provenientes de la formación o actualización de la formación, observados de oficio o a petición de parte, será la de la formación catastral o actualización de la formación catastral vigente.*

La fecha de inscripción catastral de las rectificaciones por errores cometidos en la conservación catastral será la que corresponda a las reglas indicadas en los artículos 124 a 128 de ésta Resolución.

Parágrafo. Cuando se trate de ajustes de áreas de los predios por efecto de cambio de escala o cartográficos sin que se presente modificación en la ubicación, los linderos y forma de los predios, la inscripción catastral de dichos ajustes será la de la fecha de la providencia que la legaliza y la vigencia fiscal a partir del primero de enero del año siguiente”.

La Resolución 070 IGAC de 2011 y 1055 IGAC de 2012, 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”.

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 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

Página 5 de 9 de la Resolución N°. 202350077403



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

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 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).

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.

De igual manera, el Artículo 2.2.2.2.7, señala la “*Declaración 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 6° de la Ley 242 de 1995, modificadorio del artículo 8° de la Ley 44 de 1990, 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, que no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento.

Ahora bien, respecto a la solicitud del contribuyente, en la que indica que “3. En el mes de diciembre de 2019, mi predio tenía un avalúo de \$199.420.000 (adjunto soporte); sin embargo, en esta respuesta me hablan de que pasó luego a \$210.731.000 y ahora con incremento del 3 por ciento, ha subido a \$217.053.000; quiere decir todo esto, que en solo 3 meses ha tenido 3 avalúos, siendo entonces una cifra récord en valorización”, es preciso indicarle lo siguiente.

En el año 2019, la Subsecretaría de Catastro emitió la Resolución N° 433 de 2019, en la cual se modificó la inscripción catastral del predio identificado con matrícula

[Página 6 de 9 de la Resolución N°. 202350077403](#)



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

inmobiliaria N° 5154842, debido a que a razón de una visita que se realizó al predio, se encontró la existencia de una construcción adicional, modificando de esa manera el área construida del predio, pasando de 298,66 m² a 319,65 m², por tal razón, en la resolución indicada, se fijó el avalúo catastral para el año 2019 en \$210.731.000, con vigencia fiscal para el año 2020, incrementado el porcentaje indicado por el Gobierno Nacional o un proceso de actualización catastral, tal como lo indica el artículo 2 de la Resolución N° 433 de 2019.

Posterior a la resolución mencionada en el párrafo anterior, en el año 2019, a través de la Resolución N° 009 de 2019, *“Por la cual se clausuran las labores de la 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”*, se procedió con la actualización catastral de la ciudad de Medellín, lo cual tuvo incidencia directa en la fijación del avalúo catastral fijado para la vigencia del año 2020, sufriendo un incremento superior, quedando fijado en \$217.053.000.

Para la vigencia del año 2021, el incremento del avalúo catastral se fijó en lo que el Gobierno Nacional determinó para dicha vigencia, siendo incrementado en el 3% del fijado en el año 2020.

En el año 2021, la comuna 90 (Santa Elena) fue objeto de una nueva actualización catastral, ordenada por la Resolución N° 202150189633 del 31 de diciembre de 2021, *“Por la cual se clausuran las labores de la actualización catastral permanente, se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los inmuebles ubicados en las COMUNAS de BUENOS AIRES (09), LA AMERICA (12), GUAYABAL (15), BELEN (16) Y EN EL CORREGIMIENTO DE SANTA ELENA (90) DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, se determina la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y se establece el inicio del proceso de Conservación”* (subrayado fuera de texto), la cual tuvo vigencia fiscal, a partir del año 2022, por dicha razón, el predio sufrió, nuevamente, un incremento superior al fijado por el Gobierno Nacional.

No obstante lo anterior, en razón de la solicitud de revisión del avalúo catastral, se verificaron los mismos, encontrando que se deberá proceder con la rectificación del avalúo catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 5154842, para las vigencias del año 2022 y 2023, fecha de la última actualización catastral, adicionalmente, se deberá proceder con la modificación de la inscripción catastral del predio, respecto a la destinación y avalúo catastral.

[Página 7 de 9 de la Resolución N°. 202350077403](#)



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

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 5154842, en cuanto a la destinación y avalúo catastral, a partir del 30 de diciembre de 2021 (fecha de publicación en la gaceta oficial de la Resolución N° 202150189633 del 31 de diciembre de 2021 de actualización catastral), de acuerdo a los motivos expuestos en los considerandos del presente Acto Administrativo, de la siguiente manera:

MATRICULA	5154842		
DIRECCIÓN	VIA SANTA ELENA KM 10 # 376 (0236)		
CÓDIGO DE UBICACIÓN	9007000-0035		
ZONA GEOECONOMICA	722		
ÁREA DE LOTE	6.401 m²		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	320 m²		
DESENGLOBE	100%		
USO-TIPO-PUNTAJE / AREA PRIVADA	1-30-63 (Residencial)	261 m²	
	1-30-6 (Residencial)	21 m²	
	0-18-40 (Quiosco)	38 m²	
AVALÚO LOTE 2022	\$ 173.345.000		
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2022	\$ 349.193.000		
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 522.538.000		
AVALÚO LOTE 2023	\$ 180.816.000		
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2023	\$ 364.244.000		
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 545.060.000		

Artículo 2° El avalúo catastral fijado en el artículo 1°, tendrá vigencia fiscal a partir del primero (1°) de enero de 2022.

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.

Página 8 de 9 de la Resolución N°. 202350077403



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 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 (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).

Notifíquese en los términos de los artículos 56, 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, al señor JAIME VELASCO GALEANO, identificado con cédula de ciudadanía N° 71.625.962, en la CR 35 E 19-326, Km 10 Vía Sta Elena, N° 376, correo electrónico jaime.velasco1993@hotmail.com.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: VANESSA RESTREPO URIBE

Revisó: ANGELA MARIA TASCÓN CALVO

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 9 de 9 de la Resolución N°. 202350077403



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

