



Alcaldía de Medellín

202330100543

Señor(a)

DIEGO ALBERTO CASTAÑO RESTREPO

C.C. 1017226090

Teléfono: No Registra

Email: dcasra24@gamil.com

Asunto: Notificación de la Resolución 202350022605

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350022605 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 2 2 6 0 5 *

DE 21/03/2023

**CONSECUTIVO INTERNO R-429 DE 2023
SOLICITUD N° 202110135468 DE MAYO 06 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 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,

CONSIDERANDO QUE

El señor **DIEGO ALBERTO CASTAÑO RESTREPO**, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.017.226.090, y portador de la Tarjeta Profesional N° 287.062 del C.S. de la Judicatura, obrando como agente oficioso de los señores JUAN CARLOS SAFFIE DUERY, JANET GWENDELYN DAISY ROBERTSON CLEARY, MARIA CAROLINA SAFFIE ROBERTSON, GWENDELYN MARY SAFFIE ROBERTSON, JUAN CARLOS CRISTIAN SAFFI ROBERTSON, presentó ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro, Recurso de Reposición y en subsidio Apelación en contra de la Resolución N°202150032777 con Consecutivo Interno 769 de 2021.

El recurrente sustenta su inconformidad, entre otras razones con lo siguiente:

“.. Como se evidencia de los textos transcritos de la resolución impugnada, a mis representados no se les dio traslado de los estudios técnicos a partir de los cuales se fijó el avalúo y consecuentemente se corrigió el presunto error aritmético.

Allí se lee:

Página 1 de 15 de la Resolución N°. 202350022605



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

“El avalúo catastral se fija teniendo en cuenta los criterios de índole técnico y legal, los primeros, el estudio de las condiciones locales de/ mercado inmobiliario, el estado de conservación, los acabados, área construida, área de lote, área privada, las condiciones de/ terreno, vías de acceso, entorno o ubicación de/ predio, años de construido, destinación económica, porcentaje de desglobe, 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 070 de 2011, 1055 de 2012, 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 1-1955 de 2019, artículos 79 a 82 y 1995 de 2019, artículo 4°”.

De conformidad con lo anterior hay una ausencia de pruebas pues no se especifican, ni se les expone su alcance a los interesados, ni se analizan tanto de manera individual como de manera conjunta, ni se les asigna un mérito probatorio específico y ello afecta una motivación real de la actualización del avalúo.

La Subsecretaría de Catastro violó el debido proceso al no incluir dentro de la resolución notificada a los interesados, el informe de avalúo FE N° 150 del 04/10/2020, las pruebas practicadas en el proceso catastral, ni se explica el error que dio origen a la resolución recurrida. No se permitió conocer oportunamente ni controvertir adecuadamente las razones que tuvo la Administración para establecer el monto del avalúo catastral...”

(...) Violación al Debido Proceso por violación al principio de legalidad al pretender darle efectos retroactivos a la corrección del avalúo.

El impuesto predial unificado es un tributo de orden municipal que grava la propiedad o posesión de bienes inmuebles, se causa el 1 de enero y su base gravable es el avalúo fijado por la autoridad catastral. Los elementos del tributo están establecidos en la Ley y corresponde al concejo municipal a través de acuerdo fijar las tarifas y reglamentar los aspectos necesarios para su debido recaudo.

Cabe recordar que, a partir de la información catastral, los distritos y municipios pueden obtener los datos que les permiten fijar el impuesto predial. Asimismo, la eficacia M tributo depende de la eficiente y correcta actualización del catastro, comoquiera que el catastro es el punto de partida del proceso del impuesto predial que será tan eficaz como eficiente sea la actualización y objetividad del catastro.

Ahora bien, el impuesto predial unificado se halla previsto en la Ley 44 de 1990, como un impuesto del orden municipal que fusionó varios tributos. De conformidad con dicha ley, el hecho generador del impuesto predial unificado está constituido por la propiedad o posesión que se ejerza sobre un bien inmueble, en cabeza de 1 quien detente el título de propietario o poseedor de dicho bien, quien, a su vez, tiene la obligación de declarar y pagar el impuesto. La base gravable del impuesto predial es el avalúo catastral o el autoavalúo de los bienes, cuando se establezca la declaración

Página 2 de 15 de la Resolución N°. 202350022605



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

anual del impuesto predial unificado. El periodo gravable del impuesto predial es el comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año y el tributo se causa el 1 de enero del respectivo año gravable, por lo que se debe declarar el predio en el estado físico, jurídico y económico en que se encuentre a dicha fecha...”

“..EXCESO EN EL VALOR ATRIBUIDO AL INMUEBLE EN DETRIMENTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN TANTO SE AFECTA SU COMERCIALIZACIÓN Y SU EXPLOTACIÓN.

Como se evidencia en las definiciones mencionadas, para la determinación de los avalúos catastrales resulta necesario la estimación del valor comercial del inmueble. Para determinar dicho valor comercial existen diferentes métodos aplicables dependiendo de las condiciones del predio objeto del avalúo (Lotes urbanos desarrollados, construcciones usadas, construcciones nuevas, etc.) Considerando que el reglamento de propiedad horizontal del predio está en proceso de registro y no se han generado aún las matrículas inmobiliarias independientes para cada uno de los inmuebles resultantes.

Uno de los métodos más adecuado para determinar el valor comercial será el de costo de reposición, en el que se tienen en cuenta los diferentes costos asociados a la construcción nueva para identificar el valor actual.

De acuerdo a lo anterior, resulta relevante determinar que el proyecto inmobiliario fue desarrollado mediante un contrato de construcción bajo la modalidad de llave L en mano, en los que la empresa contratada se encarga de definir y llevar a cabo el proyecto de obra y los documentos técnicos necesarios para la ejecución de las obras, solicitar las licencias municipales, subcontratar las distintas unidades de obra, elegir las soluciones constructivas que se planteen y los distintos materiales a emplear, realizar los demás trámites y gestiones necesarios para el desarrollo de un proyecto inmobiliario y, la ejecución de las obras hasta su completa finalización, a cambio de un precio cerrado global, que para el caso concreto fue de \$2.740.000.000 y sumado al valor de \$571.632.000 dando como resultado unos costos totales de \$3.311.632.000, teniendo en cuenta lo anterior resulta improcedente pensar que el avalúo catastral resulta ser casi el doble de todos los costos asociados al desarrollo de un proyecto inmobiliario.

Además, es pertinente anotar que la construcción está recién finalizada y en consecuencia los valores declarados son totalmente actuales, y que el edificio fue construido con recursos de inversión extranjera por lo que todo el proceso de desembolso fue completamente claro, controlado y fiscalizado por el Banco de la República, por lo que no cabe duda al valor de la construcción.

Adicionalmente, es importante tener en consideración que los acabados de la construcción no son de lujo, y la edificación no cuenta con zonas comunes adicionales a las estrictamente esenciales, lo cual ustedes pueden verificarlo con una visita técnica al interior del inmueble, si así lo consideran...”

Página 3 de 15 de la Resolución N°. 202350022605



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

Así entonces, tomando como valor comercial la suma de \$3.593.820.391, y los topes definidos por la norma, el avalúo catastral para el predio en mención debería oscilar entre \$2.156.292.235 y \$3.593.820.391. Sin embargo, en la resolución recurrida se establece que el avalúo del lote corresponde a \$571.632.000 y el avalúo de la construcción corresponde \$5.611.264.000, determinando así que el avalúo total del predio corresponde a \$6.182.896.000.

De esta forma, los propietarios del predio en mención resultarían pagando por impuesto predial sumas superiores a las que en justicia deben tributar, puesto que el valor catastral del predio supera casi en un 100% su valor comercial...”

El recurrente aporta copia de los siguientes documentos:

- Cédula y tarjeta profesional del señor DIEGO ALBERTO CASTAÑO R.
- Contrato de construcción a precio global suscrito entre Juan Carlos Saffie y la Sociedad Constructores Antioqueños Asociados S.A.S.
- Avalúo comercial del predio con matrícula inmobiliaria N° **1377427**.
- Registro Abierto de Avaluadores.

El Acto Administrativo recurrido fue notificado por aviso, como lo indica el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 Código Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Revisado el recurso y los documentos aportados, se encontró que fue presentado dentro del término establecido por la Ley 1437 de 2011 en su artículo 76.

Corresponde a esta Subsecretaría 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 verificar los avalúos catastrales del predio en mención, quienes se pronunciaron con el siguiente informe técnico:

Informe EA 246

1) El predio inmueble se identifica con los siguientes datos:

MATRICULA INMOBILIARIA: 377427

Comuna	Barrio	Código Ubicación (CBML)	Número Predial
11 - LAURELES	09 - LAS ACACIAS	11090410013	050010104110900410013000000000
Destino	Condición Predio	Número de Pisos	Dirección
RESIDENCIAL	N.P.H.	8	CL 037 080 AA 023

2) En atención a los procesos de gestión de la información catastral durante el año 2020 se realizó visita al inmueble para realizar el Levantamiento Planimétrico Predial (LPP) con los siguientes datos:

Página 4 de 15 de la Resolución N°. 202350022605



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CBML 11090410013— Matrícula inmobiliaria 377427 se identifica un área total construida de 2.055 m² y las siguientes clasificaciones de uso:

Uso	Tipo	Descripción	Puntaje	Área M ²
1	35	RESIDENCIAL	86	1.159
2	40	LOCAL	79	544
10	37	PARQUEADERO	64	352

- 3) El inmueble fue analizado en su aspecto económico mediante informe técnico identificado con número **FE No. 150 del 4 de octubre de 2020**, por el Equipo de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro, quien, mediante estudio de las condiciones particulares constructivas, de ubicación, usos y del mercado inmobiliario determinó el valor total de la propiedad de la siguiente manera:

Avalúo Total Catastral: Avalúo Terreno + Avalúo Construcción:

\$6.182.896.000 = \$571.632.000 + \$ 5.611.264.000

- 4) Mediante la Resolución 202050073266 de 26/11/2020 "POR LA CUAL SE ORDENA LA APERTURA DE LAS LABORES DEL PROCESO DE ACTUALIZACION PERMANENTE DE LA INFORMACION CATASTRAL EN LAS COMUNAS LAURELES (11) Y POBLADO (14) DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN", se dio inicio a labores tendientes a la renovación de los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los predios de las comunas de intervención.
- 5) Mediante la Resolución 202050066518 de 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:

CBML 11090410013

Uso – Tipo – Puntaje (Anterior)	Uso – Tipología – Puntaje (Homologado)	Área (m ²)
RESIDENCIAL- 01-35 (86)	RESIDENCIAL 4 O MÁS PISOS NUEVO – RESIDENCIAL.TIPO_5B (81)	1.159
LOCAL – 02-40 (79)	COMERCIO – COMERCIO.ESPECIALIZADO_2 (79)	544
PARQUEADERO – 10-37 (64)	GARAJES (64)	352

- 6) La Resolución 202050081724 DE 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

[Página 5 de 15 de la Resolución N°. 202350022605](#)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 MUNICIPIO DE MEDELLÍN", ordenó la liquidación de los avalúos de los predios objeto del proceso de actualización Catastral antes enunciado.

7) En la solicitud, el peticionario aporta avalúo comercial del inmueble.

CONSIDERACIONES

La ley 1955 de 2019, Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad", establece en su Artículo 81 - Infracciones al régimen de prestación del servicio público de gestión catastral. *"Los propietarios, ocupantes, tenedores o poseedores, titulares de derechos reales o quien tenga cualquier relación fáctica o jurídica con el predio, se encuentran obligados a permitir la entrada de los operadores del catastro a las diferentes unidades prediales cuando se les requiera, a suministrar información veraz y útil, así como a participar en las actividades derivadas del proceso de gestión catastral multipropósito; en igual sentido, les corresponde solicitar la anotación, modificación o rectificación de la Información predial de su Interés, no hacerlo será considerado una Infracción al régimen de gestión catastral".* (subrayas fuera de texto)

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. 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. 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. 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).

Artículo 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.

Página 6 de 15 de la Resolución N°. 202350022605



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 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 10 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.

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”* establece:

Artículo 4°. Revisión de los avalúos catastrales. Los propietarios poseedores o las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán presentar para efectos catastrales, en cualquier momento, solicitud de revisión catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud. La autoridad catastral deberá resolver dicha solicitud dentro de los tres (03) meses siguientes a la radicación.

La Resolución 1055 de 2012 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi *“Por la cual se modifica parcialmente la Resolución número 70 del 4 de febrero de 2011”* establece:

Artículo 11. Modificar el artículo 117 de la Resolución número 70, expedida por esta Dirección General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” el 4 de febrero de 2011, el cual queda así:

“Artículo 117. Rectificaciones. Se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos:

- Errores en los documentos catastrales.
- Cancelación de doble inscripción de un predio.
- 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”.

Artículo 16. Modificar el artículo 129 de la Resolución número 70, expedida por esta Dirección General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” el 4 de febrero de 2011, el cual queda así:





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

“Artículo 129. Inscripción catastral de las rectificaciones. 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.” (...)

Los valores catastrales establecidos de manera puntual en el **FE 150 del 4 de octubre de 2020** por valor de **\$6.182.896.000**, atiende al desarrollo del Decreto 148 de 2020 respecto al avalúo catastral de los predios.

Que la liquidación de los valores catastrales establecidos de manera masiva en aplicación del Modelo Económico que adoptó la Actualización Catastral mediante Resolución 202050081724 de 23/12/2020 por: **\$ 3.199.467.000**, fueron calculados con información errónea contenida en la base catastral, dentro de las que se destacan: ausencia de la clasificación de la tipología catastral, estado de conservación en su estructura y acabados: **malo** (estados de conservación reales de clasificación **excelente**), variables que no corresponden a la realidad física de las propiedades y que hacen que los avalúos masivos, se encuentren por fuera de las condiciones físicas, jurídicas y económicas que presenta el bien (es decir, la liquidación de los inmuebles emitidas bajo el proceso masivo, no corresponden a los valores de mercado en consideración de las características y condiciones de acuerdo con los límites, tamaño, uso, clase y número de construcciones, vías de acceso, clase de terreno, condiciones locales de mercado inmobiliario y demás informaciones pertinentes a las características que establece el Decreto 148 de 2020 respecto al avalúo catastral de los predios), condiciones que sí fueron analizadas de manera puntual y concreta en el informe de valoración: **FE 150**.

Los valores catastrales fueron calculados erróneamente, por efecto de la no incorporación de variables capturadas en el LPP en la base catastral como son: la *Tipología Constructiva*, *Estados de conservación en estructura y acabados*, elementos que, se reconocieron en la visita de campo pero que no fueron desagregados correctamente en la base catastral para aplicar los modelos que liquidan los avalúos.

CONCLUSIONES

La Resolución No. 202150032777 con consecutivo interno 769 de 2021, rectifica los valores catastrales que se establecieron de manera errónea (producto de la información imprecisa contenida en la base catastral) durante el proceso de liquidación de los Avalúos Catastrales para la vigencia 2021.

Del avalúo adjunto: Informe de Avalúo Comercial (AVAL-21-1516) realizado por el perito evaluador Julián Gómez Zambrano (R.A.A. AVAL 1128471486 - R.N.A. Matrícula No. 3644 se indica:

Página 8 de 15 de la Resolución N°. 202350022605



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



DE LAS ÁREAS CONSTRUIDAS:

IDENTIFICACIÓN AVALÚO (SOLICITANTE)	ÁREA AVALÚO (SOLICITANTE) - M ²	IDENTIFICACIÓN CATASTRO	ÁREA CATASTRO - M ²
SÓTANO	330,36	(RESIDENCIAL) GARAJES CUBIERTOS	352
LOCALES 1ER Y 2DO PISO	240,28	(COMERCIAL) COMERCIO	544
VIVIENDA	1132,09	(RESIDENCIAL) APARTAMENTOS MÁS DE 4 PISOS	1159
SUBTOTAL	1.702,73	SUBTOTAL	2.055

De conformidad con las áreas relacionadas en el avalúo suministrado por el solicitante, se observó que el área total construida del bien difiere por defecto en 352,27 m² del área que reposa en las bases catastrales del distrito.

DE LA TÉCNICA RESIDUAL:

En el avalúo aportado por el solicitante, el componente suelo es desarrollado bajo la técnica residual, donde si bien son consideradas todas las condiciones normativas vigentes, se presentan las siguientes observaciones:

Como se indicó en el inciso anterior, existe una diferencia entre las áreas construidas relacionadas en el avalúo y las que reposan en las bases catastrales del distrito, sin embargo, dentro de un análisis a la técnica residual efectuada en el avalúo aportado, se debe mencionar que el evaluador consideró un porcentaje de circulación para el área de vivienda que excede lo existente en los proyectos constructivos de este tipo, toda vez que la relación entre Área Vendible de Vivienda y el Área Total construida para este uso es del 62% (701,40 m² / 1.132,09 m²) es decir un porcentaje de circulación del 38%, dejando así de considerar 232 m² vendibles de vivienda en su ejercicio.

DESCRIPCIÓN	AREA DSG (M2)	CIRCULACIÓN	ÁREA VENDIBLE (M2)	VALORES UNITARIOS	SUBTOTAL
VIVIENDA	1.159	20%	927,2	\$5.292.000	\$4.906.742.400
COMERCIO	544	44%	240,3	\$8.059.000 / PRIMER NIVEL \$6.356.000 / SEGUNDO NIVEL	\$1.750.789.520
PARQUEADEROS	352	8 UNIDADES		\$44.000.000 (Valor Global)	\$352.000.000
TOTAL VENTAS					\$7.009.531.920
UTILIDAD (10%)					\$700.953.192
VALOR TOTAL COMERCIAL DEL INMUEBLE					\$6.308.578.728



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

INGRESOS			
VENTAS			
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	701,40	m ²	\$ 5.292.000
ÁREA VENDIBLE COMERCIO 1ER NIVEL	131,28	m ²	\$ 8.059.000
ÁREA VENDIBLE COMERCIO 2DO NIVEL	109,00	m ²	\$ 6.356.000
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	8,00	Und	\$ 22.000.000
TOTAL ÁREA VENDIBLE	942		
EGRESOS			
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN			
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	416,00	m ²	\$ 50.000
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar	0,00	ml	
3. Otros			
4. COSTOS DE CONSTRUCCION	1.702,73		
SÓTANO	330,36	m ²	\$ 962.433
LOCALES	240,28		\$ 1.115.428
EDIFICIO	1.132,09	m ²	\$ 1.772.007
TOTAL			\$ 1.522.282

Por su parte, enuncia que fueron licenciados 8 parqueaderos, parqueaderos que fueron tasados a razón de \$22.000.000 valor global); sin embargo, el área resultante para cada uno de ellos incluida la circulación es de 41,29 m² (considerando el área total construida para este uso y el número de unidades que el reporta), área supera en dimensiones a lo establecido para cada unidad, infiriendo así que se trata de parqueaderos dobles, en donde en su valoración no se consideró esta condición, presentando un valor unitario considerablemente bajo a lo que en la realidad podría costar un espacio de parqueo con estas cabidas.

A su vez, es de indicarse que conforme a la naturaleza del bien (inmueble edificado, con uso y conformación similar a un inmueble en propiedad horizontal) y en virtud al artículo 19 de la Resolución 620 de 2008 a manera ilustrativa se efectúa un ejercicio de símil de PH considerando los valores de venta que por el evaluador se reportan y las áreas que reposan en las bases de datos catastrales del distrito, teniendo así:

En resumen, el valor catastral no supera el valor comercial de la propiedad conforme a la información contenida en las bases catastrales del distrito, sin embargo, **se sugiere revisar las áreas licenciadas y sobre las que se construyó el avalúo comercial presentado, toda vez que la contenida difiere por exceso a la reportada en el avalúo de prueba.**

DEL MÉTODO DE REPOSICIÓN:

-LOCALES COMERCIALES: Para la valoración del área construida destinada a local comercial, es considerado un presupuesto de bodega de altura menor a 3 metros, no obstante, se debe indicar que esta tipología constructiva hace parte integrante de la edificación de siete niveles más sótano, concluyendo que la tipología aplicada no obedece a la naturaleza física de la propiedad y por ende el valor asignado en el avalúo presentado equivale a la mitad de lo que en la realidad costaría su construcción y adecuación.

Página 10 de 15 de la Resolución N°. 202350022605



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

AVAL-21-1516
Edificio Santo Domingo de Laureles
Barrio: Las Acacias
Municipio de Medellín- Departamento de Antioquia

Página 15 de 24

VALOR
—construido—

V.I.S. Unifamiliar			980.035	1.153.734	1.415.526	1.627.855	2 pisos, 71.50 m²
V.I.P. Unifamiliar			938.290	1.062.903	1.072.769	1.233.684	1 piso, 46 m²
Parqueaderos en sótano torre vivienda			962.433	996.146			
Parqueaderos en torre independiente			692.678	804.845			
Bodega 6<h< 12 m			1.415.285	1.585.118	1.453.658	1.671.706	100 m²
Bodega h < 3 m			1.115.428	1.170.069	1.205.675	1.386.526	1000 m²

De los costos de construcción desarrollados por el ingeniero Elkin Ruiz, se toman los valores de costo total para **parqueaderos en sótano torre de vivienda \$996.146**, y el costo de construcción para locales comerciales tomado del costo de construcción de **bodega h < a 3 metros \$1.170.069**.

Los valores que se asignan la Resolución No. 202150032777 con consecutivo interno 769 de 2021, corresponden a lo establecido de manera puntual en el FE 150 de 2020, es decir, totalmente vigente para la fecha de su notificación y que su valor catastral obedece a lo establecido en el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 148 de 2020 en donde El 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, valor que se ajusta a la aplicación metodológica antes descrita.

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, 388 y 509 de 2020 y la 1149 de 2021 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 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”.

A su turno el Artículo 4° de la Ley 1995 de 2019 señala que los propietarios poseedores o las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán presentar para efectos

[Página 11 de 15 de la Resolución N°. 202350022605](#)



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

catastrales, en cualquier momento, solicitud de revisión catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud (...).

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.

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 la 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.

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.

A su turno, el mismo Decreto señala en el Artículo 2.2.2.2.7. 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 133 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC, establece que para la revisión del avalúo catastral, el propietario o poseedor podrá obtener la revisión del avalúo ante la autoridad catastral correspondiente, cuando demuestre que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o de la mejora.

El propietario o poseedor podrá presentar la correspondiente solicitud de revisión del avalúo de su predio o mejora según corresponda, a partir del día siguiente al de la fecha de la resolución mediante la cual se inscribe el predio o la mejora en el Catastro, acompañándola de las pruebas que la justifiquen.

Parágrafo. Las características y condiciones del predio se refieren a: límites, tamaño, uso, clase y número de construcciones, ubicación, vías de acceso, clases de terreno y naturaleza de la construcción, condiciones locales del mercado inmobiliario y demás informaciones pertinentes.

Página 12 de 15 de la Resolución N°. 202350022605



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

El artículo 134, ibídem, indica que los propietarios o poseedores podrán pedir por escrito, ante la respectiva autoridad catastral, bien directamente o por conducto de sus apoderados o representantes legales, la revisión del avalúo catastral, con las pruebas de que el mismo no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o de la mejora. Parágrafo: En la petición de revisión del avalúo, el solicitante debe indicar la o las vi-gencias sobre las cuales hace la petición y las pruebas deben corresponder a las vigencias solicitadas.

El artículo 135 ibídem, acerca de la naturaleza de las pruebas indica que la petición de revisión podrá apoyarse en pruebas que demuestren que el avalúo catastral no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o de la mejora, conforme a lo previsto en el Parágrafo del artículo 133 de esta resolución.

Parágrafo. En las peticiones de revisión de avalúo que se adelanten ante las autoridades catastrales, el propietario o poseedor podrá presentar documentos tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, aerofotografías, escrituras públicas y otros documentos que demuestren los cambios en los predios y la existencia de mejoras o des-mejoras de la construcción.

Con relación a las Resoluciones 070 de 2011 y 1055 de 2012 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”.**

La Ley 489 de 1998, en su Artículo 3, establece que “las actuaciones administrativas se desarrollan, especialmente con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad”; conforme a los principios Constitucionales, recogidos por el Artículo 3° de la Ley 1437 de 2011.

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.

Con base en el informe de la Unidad de Avalúos, se determinará conservar el avalúo catastral para el inmueble con la matrícula inmobiliaria N°1377427.

Por lo expuesto,

Página 13 de 15 de la Resolución N°. 202350022605



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

RESUELVE

Artículo 1° Confirmar la Resolución N°202150032777 con consecutivo interno 769 de 2021 por las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

Artículo 2° Conceder el Recurso de Apelación en contra de la Resolución N°202150032777 con consecutivo interno 769 de 2021 por las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

Artículo 3° Remitir al despacho de la Secretaría de Gestión y Control Territorial para la atención del recurso de apelación en segunda instancia.

Artículo 4° Contra el presente Acto Administrativo no proceden recursos.

Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a El señor DIEGO ALBERTO CASTAÑO RESTREPO, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.017.226.090, y portador de la Tarjeta Profesional N° 287.062 del C.S. de la Judicatura, obrando como agente oficioso; email: dcasra24@gamil.com, Número celular 3016968137 en la carrera 76 N°33ª – 71 Medellín.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

DENNIS GOMEZ

Elaboró: DENNIS CATALINA GOMEZ FLOREZ

Revisó: JULIAN RESTREPO GUARIN

Página 14 de 15 de la Resolución N°. 202350022605



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: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 15 de 15 de la Resolución N°. 202350022605



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

