



Alcaldía de Medellín

202330249371

Señor(a)

CARLOS IGNACIO MESA JARAMILLO

C.C. 71622524

Teléfono: 32570000

Email: nesjuca@hotmail.com

Asunto: Notificación de la Resolución 202350050824

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350050824 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 5 0 8 2 4 *

DE 23/06/2023

CONSECUTIVO INTERNO R-2144 DE 2023 SOLICITUD N° 202210319634 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2022

“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 párrafo 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 IGNACIO MESA JARAMILLO, identificado con cédula de ciudadanía N° 71.622.524, propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 11258, solicitó al despacho de la Subsecretaría de Catastro, revisión del avalúo catastral del predio en mención.

El solicitante indica su inconformidad con lo siguiente:

“De la manera más cordial les solicito la revisión y corrección de la información que poseen en su Base de Datos, toda vez que nos vemos perjudicados con el aumento del Avalúo Catastral y el Impuesto Predial Unificado.

- Se revise la Calificación del Inmueble dada por ustedes.

Página 1 de 17 de la Resolución N°. 202350050824



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

- Se adjunta Avalúo Comercial realizado el 22 de agosto de 2022, el cual arroja un valor comercial de 422'552.500, diferente al avalúo catastral de 543'866.000; este informe se ajusta a la normatividad exigida por las autoridades catastrales.

PETICIONES:

Se revise y rebaje el Avalúo Catastral, y se proceda a reliquidar desde el 2018 los valores del Impuesto Predial.

(...)"

Con el trámite, la accionante anexó copia de los siguientes documentos:

- Avalúo comercial.
- Certificado en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA del señor JAIME RODRIGO RESTREPO MEJIA.

Con el fin de atender el trámite, la Unidad de Avalúos remitió la solicitud a la Unidad de Cartografía, mediante informe EA-362 del 07 de junio de 2023, con el fin de que se revisara la destinación económica en cuanto al uso, la calificación y las áreas de lote y construcción del predio en cuestión, por ello, dicha Unidad emitió el informe técnico GT-2043 del 09 de junio de 2023, en el cual indicaron lo siguiente:

"Por solicitud de la Unidad de avalúos mediante EA 362 del 07 de junio del 2023 se visita el predio con matrícula inmobiliaria 11258 para la verificación del Destino económico, uso, calificación, áreas de lote y construida, a lo cual se informa lo siguiente:

Se llamó el día 08 de junio del 2023 a los números aportados en la Solicitud (3104627550-3012499297) para programación de la visita técnica, ésta fue confirmada por el señor Néstor Jurado (abogado del titular), sin embargo, una vez en el inmueble, los inquilinos no permitieron el ingreso, manifestando que dicho predio se encontraba arrendado y que la inmobiliaria no les había notificado de la visita que se estaría realizando por parte del personal de la Subsecretaría de Catastro.

Página 2 de 17 de la Resolución N°. 202350050824



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

Por lo anterior procedemos a ratificar la información que reposa en la base de datos Catastral, realizando la calificación desagregada en SAP y reportando el modelo LADM.

La edad de la construcción se calculó, basados en la información de cabida y linderos, descritos en los Datos Básicos del VUR (10.01.1956)

MODELO LADM_COL

Destino económico: 09-Habitacional

Usos: 11-Viviendas hasta tres pisos

Tipologías: 5- Residencial tipo_3B"

De acuerdo a lo indicado por la Unidad de Cartografía en el GT-2043 del 09 de junio de 2023, la Unidad de Avalúos procedió con la revisión de la solicitud, para lo cual emitió el informe GE-144 del 15 de junio de 2023, en el cual indicaron lo siguiente:

“Con el presente informe se da respuesta a la solicitud sobre la revisión del avalúo catastral presentada por el interesado, en la cual solicita revisar la calificación asignada al inmueble de su propiedad.

Actualmente en los archivos de catastro el inmueble figura así:

1. MATRÍCULA: 11258

PROPIETARIO: CARLOS IGNACIO MESA JARAMILLO

Dirección: Carrera 83A Nro. 33-86, Barrio La Castellana,
Comuna 11 (Laureles) del Municipio de Medellín.

Área Lote: 264 Mts²

Área Construida: 173 Mts²

% Desenglobe: 100%

Zona Geoeconómica: 138

Uso: 01

[Página 3 de 17 de la Resolución N°. 202350050824](#)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tipo: 30

Puntaje: 63

Avalúo Catastral Año 2023: \$567.307.000

Realizado el análisis al inmueble de la referencia, se constató lo siguiente:

2. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El inmueble objeto de la revisión se localiza en el Barrio La Castellana de la Comuna Nro. 11 (Laureles), este sector se caracteriza por ser uso Mixto, predominando el uso residencial en el que prevalecen edificaciones con tipologías constructivas unifamiliares (Hasta tres Pisos) y algunas multifamiliares (Cuatro o Más Pisos), las principales vías de acceso son la Carrera 84 y la Avenida o Calle 33, estas vías se encuentran pavimentadas, señalizadas y en buen estado de conservación.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Clase de inmueble:

Descripción del lote: Se trata de un lote de terreno de forma regular, topografía plana con frente sobre la Carrera 83A.

De la construcción: Se trata de una edificación antigua de un (1) piso de altura, construida en ladrillo, cubierta en teja de barro, la cual se encuentra en regular estado de conservación, este tipo de edificación corresponde a la tipología constructiva unifamiliar (Hasta 3 Pisos).

Página 5 de 17 de la Resolución N°. 202350050824



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Características de la Construcción:

| | |
|---------------|--------------------------------|
| Armazón: | Ladrillo |
| Muros: | Ladrillo, Revocados y Pintados |
| Cubierta: | Teja de Barro |
| Conservación: | Regular |

El predio objeto de esta solicitud se encuentra ubicado en la comuna 11 (Laureles), avaluado según los parámetros establecidos en el proceso de la Actualización Catastral implementado para esta comuna para el año 2022, así:

| | |
|--------------------|----------------------|
| Área Lote: | 264 Mts ² |
| Área Construida: | 173 Mts ² |
| % Desenglobe: | 100% |
| Zona Geoeconómica: | 138 |

| | |
|-------|----|
| Uso: | 01 |
| Tipo: | 30 |

Página 6 de 17 de la Resolución N°. 202350050824



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

Puntaje: 63

Avalúo Catastral Año 2021: \$528.025.000

A partir de la fecha este avalúo catastral se ha venido incrementando cada año con los porcentajes ordenados por el Gobierno Nacional, así:

Avalúo Catastral Año 2022: \$543.866.000

Avalúo Catastral Año 2023: \$567.307.000

Con respecto a lo expuesto por el contribuyente, en la solicitud, tenemos:

(...)

- “Se adjunta Avalúo Comercial realizado el 22 de agosto de 2022, el cual arroja un valor comercial de \$422.5522.500, diferente al avalúo catastral de \$543.866.000, este informe se ajusta a la normatividad exigida por las autoridades catastrales”, revisado y analizado el avalúo adjunto, tenemos:

Con respecto al avalúo comercial anexo, realizado por el perito evaluador Jaime Rodrigo Restrepo Mejía, de La Lonja de Propiedad Raíz Agroambiental S.A.S, considero:

Numeral 9.1 - **“ESTUDIO DEL MERCADO”**, exhibe una relación de ofertas de casas sin direcciones de los predios o inmuebles que le sirvieron de soporte para adoptar el valor metro cuadrado asignado al inmueble valorado, lo cual, no nos permite inferir que se encuentran en el sector de análisis para confrontarlos como lo exige la Resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) (Ver imagen).

| N° | MEDIO | CÓDIGO | TIPO DE INMUEBLE | VALOR (\$) | ÁREA (m ²) CONSTRUIDA | VR. m ² (\$) | VR. m ² (\$) HOMOGENIZADO |
|----|------------|---------|------------------|-------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Finca Raíz | 7229436 | Casa | 520.000.000 | 210 | 2.476.190 | 2.352.380 |
| 2 | Finca Raíz | 6986086 | Casa | 600.000.000 | 240 | 2.500.000 | 2.375.000 |
| 3 | Finca Raíz | 7069503 | Casa | 698.000.000 | 255 | 2.737.254 | 2.600.391 |

- Numeral 9.3 – **“ESTADISTICA DESCRIPTIVA”**, realiza el procedimiento estadístico (Medidas de Tendencia Central), para obtener cual es el centro del conjunto de datos de la muestra que le permita tener una visión generalizada de los mismo, arrojándole como promedio o media del valor mt2

Página 7 de 17 de la Resolución N°. 202350050824



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

comercial integral de los inmuebles ofertados de \$2.442.500,33, valor mt2 que utiliza para calcular el valor comercial del inmueble cuando se trata de un predio no reglamentado.

9.3. ESTADISTICA DESCRIPTIVA:

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Promedio (Media) | 2.442.590,33 |
| Mediana | 2.375.000,00 |
| Moda | #N/A |
| Desviación Estandar Muestral | 137.126,60 |
| Varianza | 18.803.703.900,33 |
| Coefficiente de Variación | 5,61% |
| N° de datos (CONTAR) | 3 |

- Promedio Aritmética = \$ 2.442.590,33
- Desviación Standard = \$ 137.126,6
- Coeficiente de Variación = 5,61 % (Menor a 7.5%: La media es válida)

- Numeral 10.00 - **“LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE”**, Calcula el avalúo comercial del inmueble con valor metro cuadrado integral como si se tratara un predio sometido al régimen de propiedad horizontal (artículo 18 Resolución 620 de 2008), cuando realmente se trata de un predio con lote y construcción, los cuales se deben ser valorado forma independiente (Ver Imagen).

10. LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE

| DESCRIPCIÓN | ÁREA (m ²) | V/R UNITARIO x m ² (\$) | V/R TOTAL (\$) |
|-----------------------|------------------------|------------------------------------|----------------|
| Área construida | 173 | 2.442.590,33 | 422.552.500 |
| V/R TOTAL AVALÚO (\$) | | | 422.552.500.00 |

SON: CUATROCIENTOS VEINTE Y DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/L.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- El valor integral (Lote, Construcción) de \$2.442.590,33 obtenido según las investigaciones del mercado inmobiliario para las casas realizadas por el perito evaluador, ni siquiera alcanza al valor comercial mt2 de lote del sector (\$2.500.000 y \$3.000.000), según los archivos de la base de datos de la Subsecretaría de Catastro y el estudio del valor del suelo en Medellín y el Área Metropolitana realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín para el año 2021.

El servidor de la Unidad de Cartografía de la Subsecretaría de Catastro según la visita realizada procede a modificar la tipología de la construcción y los años de construcción del inmueble, conservando las demás variables (Informe GT-2043 del 9 de junio del Año 2023), se procede a modificar el avalúo catastral del inmueble, así:

| Avaluo Catastral Año 2023 | | | | |
|---|-----------|--------------|----------------|------------------|
| Carrera 83A Nro. 33-86, Matricula Nro. 11258, Barrio: La Castellana | | | | |
| Uso-Tipo-Puntaje: 1-30-63, ZHG-138 | | | | |
| Destinación | Area Cost | Valor Mt2 | Avaluo Total | Avaluo Catastral |
| Lote | 264 | \$ 2'041'347 | \$ 538'916'000 | \$ 377'241'000 |
| Residencial | 173 | \$ 1'133'802 | \$ 196'148'000 | \$ 137'303'000 |
| Total | | | \$ 735'064'000 | \$ 514'544'000 |
| Avaluo Catastral Año 2022 | | | | |
| Destinación | Area Cost | Valor Mt2 | Avaluo Total | Avaluo Catastral |
| Lote | 264 | \$ 1'957'000 | \$ 516'648'000 | \$ 361'654'000 |
| Residencial | 173 | \$ 1'086'954 | \$ 188'043'000 | \$ 131'630'000 |
| Total | | | \$ 704'691'000 | \$ 493'284'000 |
| Avaluo Catastral Año 2021 | | | | |
| Destinación | Area Cost | Valor Mt2 | Avaluo Total | Avaluo Catastral |
| Lote | 264 | \$ 1'900'000 | \$ 501'600'000 | \$ 351'120'000 |
| Residencial | 173 | \$ 1'055'295 | \$ 182'566'000 | \$ 127'796'000 |
| Total | | | \$ 684'166'000 | \$ 478'916'000 |





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nota: Los avalúos Catastrales asignados a este inmueble para los Años 2018, 2019 y 2020, **SE CONSERVAN**.

El avalúo catastral del inmueble en cuestión fue el producto de la aplicación de los parámetros asignados en la metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), teniendo en cuenta el sector, áreas, ubicación, estrato o tipificación de vivienda, nivel de pisos, acabados, años de construido, tipología, estado de conservación y uso según la destinación económica del inmueble, respaldados mediante las investigaciones de mercado inmobiliario.

El avalúo catastral de este inmueble fue Incorporado a la base del sistema catastral SAP, según Informe FE-3006 del 15 de Junio del Año 2023.”

Adicional a lo anterior, la Unidad de Avalúos generó el FE-3006, Informe N° 18250, en el cual indicaron lo siguiente:

**“CONCEPTO AVALÚO - Tipo Informe: FE - Número Informe: 3006
OBSERVACIONES**

Avalúo calculado según los parámetros establecidos en el proceso de la Actualización Catastral, Ver Informe GE-144 de junio 15 de 2023”

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 regirán por lo dispuesto en el modelo de catastro multipropósito, los criterios y las normas*

[Página 10 de 17 de la Resolución N°. 202350050824](#)



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

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 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.

El Artículo 17 de la Resolución N° 1149 de 2021, consagra que: *“Se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos:*

- 1. Errores en la inscripción catastral.*
- 2. Cancelación de doble inscripción de un predio.*
- 3. Cambios que 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.

Esta rectificación tiene efecto únicamente para fines catastrales. La rectificación contemplada en los procedimientos catastrales con efectos registrales, debe seguir los lineamientos establecidos en la Resolución Conjunta SNR No. 11344 IGAC No. 1101 de 2020 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.”

El artículo 27 de la misma disposición indica que: ***“Inscripción catastral de las rectificaciones. 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***

[Página 11 de 17 de la Resolución N°. 202350050824](#)



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

cometió el error. La fecha de inscripción catastral de las rectificaciones por errores cometidos en la conservación catastral será la correspondiente a cada mutación. (...)

Respecto al incremento en el avalúo catastral, es preciso indicarle al solicitante, que en el barrio Laureles (comuna 11), la cual fue objeto de actualización catastral en el año 2020, para la vigencia del año 2021, de acuerdo con lo estipulado en la Resolución N° 202050082822 del 28 de diciembre de 2020, *“Por medio de la cual se clausuran las labores de la actualización catastral permanente para la vigencia 2021, se ordena la renovación de la inscripción catastral de las comunas Laureles (11) y El Poblado (14) y sus respectivos predios, se determina la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y se establece el inicio del proceso de conservación para éstas comunas”*, razón por la cual, los predios ubicados en las comunas que fueron actualizadas, sufrieron un incremento superior al fijado por la Nación para el año 2021.

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.

El Artículo 2.2.2.2.7 del Decreto 148 de 2020, señala al respecto de 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”*.

La presente Revisión de avalúos tiene como fundamento en la **Resolución 1149 de 2021**, expedida por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” – IGAC, en cuyos artículos 33 a 35 se regula el tema de la **revisión de los avalúos catastrales**.

Página 12 de 17 de la Resolución N°. 202350050824



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

Para su ilustración, se transcriben los artículos que debe tener en cuenta todo usuario al momento de elevar su solicitud por escrito:

El artículo 33 de la Resolución N° 1149 de 2021 del IGAC, establece que para la revisión del avalúo catastral, *“El propietario, poseedor u ocupante podrá presentar la correspondiente solicitud de revisión del avalúo de su predio, a partir del día siguiente al de la fecha de la resolución mediante la cual se inscribe el predio o del acto que haya modificado el avalúo en el catastro.*

La solicitud de revisión del avalúo deberá acompañarse de las pruebas establecidas en la normatividad vigente y que fundamenten las variaciones presentadas por cambios físicos, valorización, cambios de uso o mercado inmobiliario, tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas u otros documentos que demuestren cambios físicos, valorización, o cambios de uso en el predio”.

El artículo 34, ibídem, indica que “Los propietarios, poseedores y las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán pedir por escrito ante el gestor catastral, 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 al mercado inmobiliario.

En la petición de revisión del avalúo, el solicitante debe indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición y las pruebas deben corresponder a las vigencias solicitadas hasta la última actualización catastral”.

Artículo 35. Avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión. Los avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión, tendrán la vigencia fiscal que se indique en la providencia en firme, correspondientes a las vigencias objeto 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

Página 13 de 17 de la Resolución N°. 202350050824



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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.

Por último, Es preciso señalar, que 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.”* Es por ello, que queda claro que la principal función del Catastro es realizar el inventario de los predios ubicados en el Municipio de Medellín, y no la facturación del Impuesto predial Unificado, lo cual corresponde a la Secretaría de Hacienda - Subsecretaría de Ingresos.

Asimismo, el Artículo 2.2.2.1.3. del Decreto 148 de 2020, señala: Objetivos de la gestión catastral. *“El servicio público de gestión catastral tendrá como objetivo esencial garantizar la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, buscando una cobertura del servicio y una prestación eficiente del mismo de forma permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano, con el propósito de servir de insumo en la formulación e implementación de políticas públicas y brindar seguridad jurídica a la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional”*

Con la referencia a esta disposición se quiere indicar la diferencia entre el catastro, que hace parte del sector estadístico de la Nación y se rige por normas sustancialmente alejadas del procedimiento de cobro del impuesto predial unificado, que hace parte del procedimiento tributario y se rige por la normativa tributaria nacional o territorial correspondiente.

De acuerdo al GE-144 del 15 de junio de 2023 y al FE-3006, Informe N° 18250, se deberá rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 11258, en cuanto a su avalúo catastral.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 11258, en lo concerniente al avalúo catastral, a partir del 31 de diciembre de 2020 (fecha de publicación en la gaceta oficial de la resolución

[Página 14 de 17 de la Resolución N°. 202350050824](#)



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 actualización catastral), de acuerdo a los motivos expuestos en los considerandos del presente Acto Administrativo, de la siguiente manera:

| | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| MATRICULA | 11258 |
| DIRECCIÓN | CR 083 A 033 086 |
| CÓDIGO DE UBICACIÓN | 1110013-0011 |
| ZONA GEOECONOMICA | 138 |
| ÁREA DE LOTE | 264 m ² |
| ÁREA CONSTRUIDA | 173 m ² |
| USO-TIPO-PUNTAJE | 1-30-63 (RESIDENCIAL HASTA 3 PISOS) |
| DESENGLOBE | 100% |
| AVALÚO LOTE 2021 | \$ 351.120.000 |
| AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2021 | \$ 127.796.000 |
| AVALÚO TOTAL 2021 | \$ 478.916.000 |
| AVALÚO LOTE 2022 | \$ 361.654.000 |
| AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2022 | \$ 131.630.000 |
| AVALÚO TOTAL 2022 | \$ 493.284.000 |
| AVALÚO LOTE 2023 | \$ 377.241.000 |
| AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2023 | \$ 137.303.000 |
| AVALÚO TOTAL 2023 | \$ 514.544.000 |

Artículo 2° Los avalúos catastrales fijados en el artículo 1°, tendrán vigencia fiscal a partir del primero (1°) de enero de 2021, primero (1°) de enero de 2022 y primero (1°) de enero de 2023, respectivamente.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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.

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 CARLOS IGNACIO MESA JARAMILLO, identificado con cédula de ciudadanía N° 71.622.524, en la CL 010 043 A 008, celular 310 462 75 50, correo electrónico nesjuca@hotmail.com.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboro: VANESSA RESTREPO URIBE

Reviso: JULIAN RESTREPO GUARIN

Página 16 de 17 de la Resolución N°. 202350050824



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: JAIME ALBERTO BERRIO MARIN

Página 17 de 17 de la Resolución N°. 202350050824