



Alcaldía de Medellín

202330369776

Señor(a)

LUIS HERNANDO MOSQUERA

C.C. 71687371

Teléfono: No Registra

Email: sanmimo7545@hotmail.com

Asunto: Notificación de la Resolución 202350070964

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350070964 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 0 9 6 4 *

DE 04/09/2023

Consecutivo Interno R-3692 DE 2023
SOLICITUD N° 202210209831 DEL 17 DE JUNIO DE 2022

“Por medio de la cual se atiende una revisión de avalúo”

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 LUIS HERNANDO MOSQUERA, identificado con cédula de ciudadanía N°71.687.371, actuando en calidad de poseedor del ID predio N° 800018118, ubicado en la CL 002 B 081 B 183, solicitó ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro la revisión del avalúo catastral del ID predio en mención.

El solicitante aportó copia de los siguientes documentos:

- Cédula de ciudadanía del señor LUIS HERNANDO MOSQUERA.
- Certificado en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, del señor OSCAR ALBERTO OSORNO SÁNCHEZ.
- Avalúo comercial de prueba del ID predio N° 800018118.
- Contrato de compraventa de posesión entre los señores GERMÁN ALONSO RÍOS y LUIS HERNANDO MOSQUERA.
- Registro fotográfico.

Con el fin de dar una respuesta de fondo al solicitante, la Unidad de Avalúos generó el informe técnico GE-161 del 12 de septiembre de 2022, en el cual indicaron lo siguiente:

[Página 1 de 6 de la Resolución N°. 202350070964](#)



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

“Con el presente informe se atiende la solicitud presentada por el señor LUIS HERNANDO MOSQUERA, identificado con cédula de ciudadanía N°71687371. Actuando como poseedor del inmueble identificado con ID Predio N° 800018118. Ubicado en la Calle 2 B N° 81B – 183. Corregimiento Altavista, Altavista sector central, de la ciudad de Medellín.

Actualmente en los archivos de catastro el inmueble figura así:

ID predio:	800018118
Poseedor:	LUIS HERNANDO MOSQUERA
Dirección:	Calle 2B N° 81B – 183
Área Lote:	136.279 Mts ²
Área Construida:	525 Mts ²
Código Propiedad:	7001000-0360
Zona Geoeconómica:	710
Uso:	1 1
Tipo:	31 31
Puntaje:	34 45
Ptaje Desen:	100%
Avalúo Total Año 2022:	\$256.187.000

MOTIVOS:

Acerca del informe de avalúo comercial realizado por el profesional evaluador, Oscar Alberto Osorno Sánchez y aportado por usted, no cumple con los lineamientos estipulados en la Resolución 620 del 2008, dado que emplea el método comparativo de mercado y no anexa los soportes o la relación de los comparables que se puedan verificar. Para llegar a la estimación del valor comercial, cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación además de otros factores que permitan su identificación.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser relacionados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

No anexa memorias de cálculo para justificar el valor de los \$250.000.000. Asignados al inmueble.

Página 2 de 6 de la Resolución N°. 202350070964



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

En el informe de avalúo anexo, no se relacionan las áreas del lote y la construcción, que conforma el bien inmueble objeto de avalúo.

El avalúo 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 la ubicación, acabados, años de construido, estado de conservación y uso según la destinación económica del inmueble, respaldados mediante las investigaciones de mercado inmobiliario.

*Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto consideramos que se deberá **RATIFICAR**, el avalúo Catastral de \$256.187.000 para el año 2022, asignado al inmueble.”*

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 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 la Resolución N° 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 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*”.

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.

Página 3 de 6 de la Resolución N°. 202350070964



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 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.

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”* (subrayado fuera del texto).

A su turno, el Artículo 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 6° de la Ley 242 de 1995, modificatorio 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.

El artículo 33 de la Resolución 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,*

Página 4 de 6 de la Resolución N°. 202350070964



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

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.”

El artículo 35 de la misma disposición indica: **“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”.*

Por otro lado 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 Distrito de Medellín, y no la facturación del Impuesto predial Unificado, que 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”*

En consecuencia, los datos críticos, jurídicos y económicos, se ajustan a las normas que regulan la materia y no existen elementos probatorios diferentes a los tenidos en cuenta que permitan modificar el avalúo catastral del ID predio N° 800018118.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Página 5 de 6 de la Resolución N°. 202350070964



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 1° Conservar el avalúo catastral del ID predio N° 800018118, según informe GE-161 del 12 de septiembre de 2022, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente Acto Administrativo.

Artículo 2° 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 LUIS HERNANDO MOSQUERA, identificado con cédula de ciudadanía N° 71.687.371, en la CL 002 B 081 B 183; celular 3218711430, y correo electrónico sanmimo7545@hotmail.com.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: VANESSA RESTREPO URIBE

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Revisó: ANGELA MARIA TASCON CALVO

Página 6 de 6 de la Resolución N°. 202350070964



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

