



## Alcaldía de Medellín

202330213154

Señor(a)

JAIME VEGA GARCÍA

C.C. 1121860101

Teléfono: No Registra

Email: jvega@ic-inversiones.com

Asunto: Notificación de la Resolución 202350044157

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350044157 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 4 4 1 5 7 \*

DE 02/06/2023

**CONSECUTIVO INTERNO R-677 DE 2023**  
**SOLICITUD N° 202110368861 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2021**  
**SOLICITUD N° 202110405127 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2021**  
**SOLICITUD N° 202110425998 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021**

#### **“Por medio de la cual se resuelve una solicitud Revocatoria Directa de un Acto Administrativo”**

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, , la Resolución IGAC 388 de 2020, modificada por la Resolución IGAC 509 de 2020 y la Resolución IGAC 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 VEGA GARCÍA, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.121.860.101, actuando en calidad de Representante Legal de IC INVERSIONES S.A.S, identificada con NIT 860.520.344, propietarios del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 768079, presentó ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro, solicitud de revisión de avalúo del predio en mención.

No obstante lo anterior, verificada la base de datos que Administra la información de los predios ubicados en la ciudad de Medellín, se encontró que mediante la Resolución N°202150168263 del 16 de octubre de 2021, con consecutivo interno R-5277 de 2021, “Por medio de la cual, de manera oficiosa se rectifica la inscripción catastral de un predio”, se rectificó el avalúo catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 768079, que ahora es objeto de inconformidad por parte del peticionario. Es preciso aclarar, que el peticionario no hizo uso de los recursos concedidos mediante dicho Acto Administrativo, por lo que su petición se atenderá como una solicitud de Revocatoria Directa.

**Página 1 de 7 de la Resolución N°. 202350044157**



[www.medellin.gov.co](http://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 solicitante sustenta su inconformidad, entre otras, de la siguiente manera:

*“solicito se realice la inspección del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-768079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, de propiedad del FIDEICOMISO P.A. IC INVERSIONES S.A.S. conforme da cuenta el folio de matrícula del predio, ubicado en la Calle 14 # 48-98 del Barrio Belén de la Comuna 14 El Poblado con código de ubicación 1403012-0002, con el propósito de que esta entidad proceda a actualizar el avalúo catastral del mencionado predio”*

Adicionalmente, en las solicitudes con radicado 202110405127 del 30 de noviembre de 2021 y 202110425998 del 20 de diciembre de 2021, indicó lo siguiente:

*“(…)*

- 1. Frente al Objeto de la petición: Solicito se realice la inspección y revisión del avalúo del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 00 1-768079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, de propiedad del FIDEICOMISO P.A. IC INVERSIONES S.A.S. conforme da cuenta el folio de matrícula del predio, ubicado en la Calle 14 # 48-98 del Barrio Belén de la Comuna 14 El Poblado con código de ubicación 14030 12-0002, con el propósito de que esta entidad proceda a actualizar el avalúo catastral del mencionado predio a partir de la vigencia 2021.*
- 2. Frente a las razones en las que fundamenta su petición: El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-768079 es una construcción en estructura metálica de 5 pisos, cada uno con doble altura, un local comercial en el primer piso y un sótano, con 44 parqueaderos en total. Son aproximadamente 7.700 m<sup>2</sup> de área construida o 5.600 m<sup>2</sup> de área arrendable, ubicado en la Avenida Regional, en el sector Industriales del Barrio El Poblado, En Medellín, lo que lo dota de una altísima conectividad vial y de transporte público.*

*Normativamente el inmueble puede destinarse a múltiples usos potenciales, como oficinas, servicios de salud o servicios de enseñanza, entre otros, aprovechando sus plantas libres, lo que le otorga múltiples posibilidades de uso, permitiéndonos ofrecer una opinión de su valor usando como referencia comparables de mercado de sus distintos componentes, es decir, valorando*

Página 2 de 7 de la Resolución N°. 202350044157



[www.medellin.gov.co](http://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 separado el área de oficinas, mezzanine, servicios y puntos fijos y sótano, lo cual, como lo muestra la siguiente tabla, nos arroja una valoración de \$25.866.888.600, cifra que si bien puede cambiar por condiciones futuras de mercado, se considera como una aproximación adecuada para la fijación de un avalúo catastral acorde con las características físicas del predio:*

CÁLCULO DE VALOR					
Conclusión de Valor \$/m2		Área Rentable (m2)			Valor (\$)
Oficinas	\$4.200.000	x	5.288,47	=	\$22.211.565.600
Mezzanine	\$3.150.000	x	136,00	=	\$428.400.000
Serv. y Puntos Fijos	\$2.520.000	x	413,03	=	\$1.040.823.000
Sótano	\$1.680.000	x	1.301,25	=	\$2.186.100.000
Total	\$3.623.451	x	7.138,74	=	\$25.866.888.600

(...)"

Entre los requisitos establecidos en el artículo 93 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, se encuentran: "1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley. 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él. 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona".

Una vez analizada la solicitud, se advierte que se cumplen los requisitos consagrados en el Artículo 93 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), dado que contra la Resolución mencionada no se interpusieron los recursos de ley.

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

Con el fin de atender la solicitud, la Subsecretaría de Catastro emitió el Auto N° 202270000744 del 22 de septiembre de 2022, mediante el cual se admitió la solicitud de Revocatoria Directa, y se decretaron pruebas, por lo que fue el trámite fue remitido a la Unidad de Avalúos.

Es preciso mencionar que dicho Auto fue puesto en conocimiento de la parte interesada mediante oficio SC-2813, con radicado en mercurio N° 202230555251 del 23 de diciembre de 2022.





## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

En cumplimiento del Auto N° 202270000744 del 22 de septiembre de 2022, la Unidad de Avalúos revisó la solicitud, y expidió el informe GE-231 del 12 de diciembre de 2022, en el cual indicaron lo siguiente:

*“Con el presente se da respuesta a la solicitud sobre el avalúo catastral para el predio con matrícula 768079.*

### MOTIVOS:

*Con respecto a lo expuesto en el AUTO 202270000744 del 22 de Septiembre de 2022 de la Unidad Jurídica, con relación a la revisión de avalúo catastral del predio ubicado en CL 14 N° 48-98, identificado con matrícula 768079, le informo lo siguiente:*

*El citado predio con matrícula 768079 figura inscrito en Catastro Municipal con un avalúo de \$ 18.976.660.000 para la vigencia fiscal del año 2022.*

*Con la Actualización Catastral de la comuna 14 El Poblado, este predio fue corregido y actualizado con todos sus datos críticos y fijado su avalúo catastral en \$ 18.423.941.000 para la vigencia del año 2021, como consta en la resolución 202150168263 del 16 de Octubre de 2021 según Acta N° 3 del Comité de Avalúos del 23 de Septiembre de 2021 adjunto.*

*El contribuyente adjunta un avalúo comercial para este predio por un valor de \$ 25.866.888.000 lo que nos indica que si este es el valor comercial del predio (\$ 25.866.888.000), el avalúo catastral fijado (18.423.941.000) representa un porcentaje del 71,26% lo que se ajusta al Decreto 148 de 2020 donde se estipula que el avalúo catastral debe estar entre el 60% y el 100% del avalúo comercial.*

*(...)*

*Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto considero se debe **RATIFICAR**, los avalúos Catastrales asignados en la resolución 202150168263 del 16 de Octubre de 2021.”*

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, las Resoluciones 388 y 509 de 2020 y 1149 de 2021, expedidas por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” (IGAC)

Página 4 de 7 de la Resolución N°. 202350044157



[www.medellin.gov.co](http://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

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 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 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

Página 5 de 7 de la Resolución N°. 202350044157



[www.medellin.gov.co](http://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

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.

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.

La Ley 1437 de 2011, Artículo 3°. *Principios*. Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales.

Decreto 148 de 2020 define la gestión catastral como un servicio público cuyo objeto es la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito.

La Subsecretaría de Catastro es competente para revisar sus propios actos, ya sea de oficio o a petición de parte, con el objeto de no causar perjuicios a los propietarios o poseedores de inmuebles en el Municipio de Medellín, e incluso a la misma Administración.

Por lo anterior, se deberá proceder a confirmar la Resolución N°202150168263 del 16 de octubre de 2021, con consecutivo interno R-5277 de 2021, respecto al avalúo catastral del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 768079.

Por lo expuesto,

### RESUELVE

**Artículo 1°** Confirmar el contenido de la Resolución N°202150168263 del 16 de octubre de 2021, con consecutivo interno R-5277 de 2021, con relación al avalúo catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 768079, por los motivos expuestos en el presente Acto Administrativo.

**ARTÍCULO 2°** Contra el presente Acto Administrativo no procede ningún recurso, de conformidad con el artículo 95 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Página 6 de 7 de la Resolución N°. 202350044157



[www.medellin.gov.co](http://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

Notifíquese en los términos de los artículos 56, 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, al señor JAIME VEGA GARCÍA, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.121.860.101, actuando en calidad de Representante Legal de la Sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A PATRIMONIO AUTÓNOMO P.A. IC INVERSIONES S.A.S, identificada con NIT 860.520.344, en la CL 014 048 098, teléfonos 3174401997 - 3204345246 y correo electrónico [jvega@ic-inversiones.com](mailto:jvega@ic-inversiones.com).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ  
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: VANESSA RESTREPO URIBE

Revisó: JULIAN RESTREPO GUARIN

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 7 de 7 de la Resolución N°. 202350044157



[www.medellin.gov.co](http://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

