



## Alcaldía de Medellín

202330920919

Señor(a)

FUNDACIÓN L.P.R.

C.C. 901089639

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202350085083

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350085083 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 8 5 0 8 3 \*

DE 19/10/2023

### CONSECUTIVO INTERNO R- 4363 DE 2023 RADICADO N° 202010228322 DE AGOSTO 20 DE 2020

#### “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

La señora NORA ANGELA RESTREPO DE PINEDA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 21.430.338, actuando en calidad de Representante Legal de la FUNDACIÓN L.P.R. identificados con NIT 901089639, propietarios del predio ubicado en CR 078 A 048 080, presenta ante la Administración Distrital solicitud de revisión del avalúo catastral del inmueble en mención.

Adjunta a la solicitud, copia de los siguientes documentos:

- Factura del Impuesto Predial Unificado de la matrícula 1320347.
- Factura del Impuesto Predial Unificado de la matrícula 1320349.
- Factura del Impuesto Predial Unificado del ID predio 800019600.
- Cédula de ciudadanía de la señora Nora Angela Restrepo de Pineda.

Página 1 de 9 de la Resolución N°. 202350085083



[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

- Certificado de existencia y Representación Legal.

Solicita la peticionaria en su escrito:

1. *“En los primeros días del mes de febrero fuimos notificados por medio de las facturas del impuesto predial de los nuevos y exagerados avalúos fijados a nuestras propiedades para el año 2020.*
2. *Realizadas las respectivas consultas en las oficinas de la Subsecretaria de Catastro del Municipio de Medellín del exagerado incremento de los avalúos nos comunicaron que estos se habían objeto del proceso de actualización Nro.9 de diciembre de 2019, lo cual nos parece insólito y violando a la Ley, si tenemos en cuenta el año pasado el señor Federico Gutiérrez Zuluaga, Alcalde de la ciudad, había comunicado en rueda de prensa que se suspendiera el proceso de Actualización Catastral para el año 2022, en el Municipio de Medellín.*
3. *Como consecuencia del nuevo proceso de actualización para el año 2020, los apartamentos donde viven en los señores del Ancianato “Mi abuelo, mi viejo querido”, localizado en el primer y segundo piso de este edificio fueron avaluados como locales comerciales erróneamente en \$1.715.551.000 millones de pesos, avalúo catastral sobrepasa su valor comercial.*
4. *El apartamento Nro. 301, fue avaluado para el año 2020 en \$512.134.000 avalúo catastral que supera su valor comercial porque se trata de una casa con acabados sencillos en el tercer piso del edificio, en el cual carece de ascensor.*
5. *Se evalúo como apartamento Nro.401 en \$422.897.000 un domo metálico con una pequeña construcción de carácter temporal construida en la terraza del tercer piso.*

### PETICIÓN

*Con base en lo anteriormente expuesto y teniéndose en cuenta que el señor Federico Gutiérrez Zuluaga, Alcalde de la ciudad, había comunicado en rueda de prensa que se suspendería el proceso de Actualización catastral para el año 2020, en el Municipio de Medellín, solicitamos se nos rectifiquen los avalúos a nuestras propiedades de acuerdo al valor comercial y teniendo en cuenta que el primer y segundo piso son apartamentos y no locales comerciales.*

Página 2 de 9 de la Resolución N°. 202350085083



[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

Con el fin de atender la petición de la referencia, se remitió el trámite a la Unidad de Cartografía, para el estudio de las características físicas de los predios identificados con las matriculas inmobiliarias 1320347, 1320348 y 1320349, quienes se pronunciaron mediante el informe técnico GT – 4036 de noviembre 11 de 2020, con la siguiente información

- *Para dar respuesta al trámite del asunto, el día 25 de septiembre de 2020, se visitó el predio ubicado en CR 078 A 048 084, CR 078 A 048 080 0301/0401, código de ubicación 1113006-0013, matrículas 1320347, 1320348 y 1320349, y le informamos lo siguiente:*
- *Para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 1320347, se pudo constatar que las instalaciones están destinadas al cuidado de personas de la tercera edad, en el cual viven más de 20 abuelos al cuidado de terceras personas, allí es el lugar donde pueden tomar sus tratamientos, alimentación y alojamiento para algunos de ellos.*
- *Por lo tanto se modifica el Uso, Tipo y puntaje para la matrícula 1320347, pasando de 02-40-72 a 01-35-77, cabe resaltar que la tipología de la edificación es residencial.*
- *Para el predio con Matrícula 1320348, se constata que las características físicas son consistentes con la información de Uso Tipo y Puntaje inscrita en SAP.*
- *Es importante mencionar que en la visita realizada no permitieron el ingreso al cuarto piso, y desde afuera de la edificación se observa que el levantamiento físico es acorde al registrado en la base de datos de catastro, además se consultó la fotografía tomada al inmueble el 15/8/2018 (anexa al informe) cuando*
- *se realizó la visita para incorporar la construcción, y se observa que el Uso Tipo y Puntaje registrado en SAP es consistente con la destinación verificada en la visita realizada en el año 2018, y teniendo en cuenta que no fue posible ingresar al predio se conserva la información registrada actualmente.*

*La información queda de la siguiente manera:*

Página 3 de 9 de la Resolución N°. 202350085083



[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

Código de ubicación 1113006-0013

Matrícula	Dirección	Área Lote	Uso-Tipo Puntaje	Área Construida	% Desenglobe	Observación
1320347	CR 078 A 048 084	305	01-35-77	501	66,000	Fundación L.P.R

*Los datos registrados para las matrículas 1320348 y 1320349, no sufren modificaciones.*

Posteriormente se remite a la Unidad de Avalúos para el estudio económico de los inmuebles objeto de solicitud, quienes se pronunciaron mediante el informe técnico GE – 748 de noviembre 28 de 2020, con la siguiente información:

*SEGÚN GT 4036 DEL 24.11.2020. SE ACTUALIZA EL LEVANTAMIENTO DEL PREDIO LA CUAL CONSISTIÓ EN CAMBIAR EL UT DE LA MAT.1320347 DE 2-40 A 1-35, EL RESTO DE LA INFORMACIÓN DEL CBML SE CONSERVA. LOS DATOS DE ÁREAS DE LOTE, TOTAL CONSTRUIDA, PRIVADAS, U.T.P, IEP Y % SE TOMAN DE LA FICHA PREDIAL. ES CONSTRUCCIÓN NUEVA. SE CUMPLE EL GT ACORDE Y CON RESPECTO AL AVALÚO PARA LA MATRÍCULA 1320347 SE CALCULA POR METODOLOGÍA CON LA ZG DEL AÑO 2019, ACORDE A LA DIRECTRIZ ADMINISTRATIVA DEL 26 DE JUNIO DE 2020 "V-6". EL AVALÚO PARA LAS DEMÁS MATRÍCULAS EL AVALÚO SE CONSERVA DADO QUE NO SE MODIFICARON SUS DATOS CRÍTICOS.*

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 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; 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 4 de 9 de la Resolución N°. 202350085083](#)



**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.

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.

El Artículo 2.2.2.2.7 del mismo Decreto señala la Declaración la información catastral. Cualquier persona podrá informar ante el gestor catastral competente; de forma presencial o a través de los canales dispuestos para tal fin, la información correspondiente a la realidad física, jurídica y/o económica de sus predios con el propósito de eliminar cualquier disparidad entre la realidad del predio y la información catastral.

El artículo 115 de la Resolución N° 70 de 2011, indica: “**Clasificación de las mutaciones.-** Para los efectos catastrales, las mutaciones se clasificarán en el orden siguiente:

[Página 5 de 9 de la Resolución N°. 202350085083](#)





**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

(...)

*c) Mutaciones de tercera clase: Las que ocurran en los predios bien sea por nuevas edificaciones, construcciones, o demoliciones de éstas;"*

Adicionalmente, el artículo 126 de la misma disposición, indica que: ***"Inscripción catastral de las mutaciones de tercera clase.- La inscripción en el catastro de las mutaciones de tercera clase se hará a partir de la fecha de la resolución que ordene la inscripción de la mejora o reconozca la afectación del predio por desmejoras."***

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.

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 vigencias 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.

[Página 6 de 9 de la Resolución N°. 202350085083](#)



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 desmejoras de la construcción.

Estas disposiciones, 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, 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.

De acuerdo a lo anterior, se procede a rectificar el uso tipo puntaje y avalúo catastral del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 1320347. Para las matrículas inmobiliarias Nos. 1320348 y 1320349, se conservan los datos existentes en la Base de Datos Catastral.

Por lo anteriormente expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO 1°** Modificar la inscripción catastral del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 1320347, ubicado en la CR 078 A 048 084, en cuanto

[Página 7 de 9 de la Resolución N°. 202350085083](#)



[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 uso tipo puntaje y avalúo catastral a partir de la fecha de la solicitud (20 de agosto de 2020), por los motivos expuestos en el presente Acto Administrativo quedando con la siguiente información:

MATRÍCULA	1320347
DIRECCION	CR 078 A 048 084
ÁREA LOTE	305 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	501 m <sup>2</sup>
USO-TIPO-PUNTAJE	01-35-77 ( Residencial)
DESENGLOBE	66%
AVALÚO TOTAL 2021	\$ 1.150.666.000
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 1.185.186.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 1.236.267.000

**ARTÍCULO 2°** Conservar toda la información inscrita en la base de datos catastral de los predios identificados con las matrícula inmobiliaria Nos. 1320348 y 1320349, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO 3°** La vigencia fiscal del avalúo catastral del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 1320347 será a partir del 1 de enero de 2021.

**ARTÍCULO 4°** Remitir a la Subsecretaría de Ingresos el presente Acto Administrativo, para lo de su competencia con relación a la liquidación y ajustes del impuesto predial unificado.

**ARTÍCULO 5°** 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 el artículo 149 literal B de la Resolución 070 de 2011 del IGAC y los artículos 74, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Página 8 de 9 de la Resolución N°. 202350085083



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a la señora NORA ANGELA RESTREPO DE PINEDA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 21.430.338, en calidad de Representante Legal de la FUNDACIÓN L.P.R. identificada con NIT 901089639, en la dirección CR 078 A 04880/84, correo electrónico: [empresashelena@gmail.com](mailto:empresashelena@gmail.com), teléfono 3154336547.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ  
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

DENNIS GÓMEZ

Elaboro: DENNIS CATALINA GOMEZ FLOREZ

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Reviso: JULIAN RESTREPO GUARIN

Página 9 de 9 de la Resolución N°. 202350085083



[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

