



Alcaldía de Medellín

202330871450

Señor(a)

JUAN MANUEL DE JESÚS MESA JARAMILLO

C.C. 8310379

Teléfono: No Registra

Email: NESJUCA@HOTMAIL.COM

Asunto: Notificación de la Resolución 202350077752

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350077752 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



DE 26/09/2023

CONSECUTIVO INTERNO R- 4197DE 2023 SOLICITUD N° 202210319861 DE SEPTIEMBRE 22 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 JUAN MANUEL DE JESÚS MESA JARAMILLO, identificado con la cédula de ciudadanía N°8.310.379, actuando en calidad de propietario del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No.15540, ubicado en la dirección CL 018 111 C 057 Vía la Buga #091, Corregimiento AltaVista - 70 del Distrito de Medellín, presenta ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro, solicitud de revisión de avalúo para el predio en mención.

Adjunta a la solicitud, copia de los siguientes documentos:

- Certificado de la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores – ANA RAA a nombre del señor JAIME RODRIGO RESTREPO MEJIA.
- AVALÚO COMERCIAL DE FINCA INMUEBLE UBICADO SUELO CLASE RURAL, elaborado por la Lonja de propiedad raíz agroambiental S.A.S, perito evaluador Jaime Rodrigo Restrepo Mejia.

Solicita el peticionario en su escrito:

Página 1 de 7 de la Resolución N°. 202350077752



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 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 Tarifa del cobro del Impuesto Predial, debido a que el inmueble, de acuerdo al POT vigente, no es desarrollable.

Se adjunta Avalúo Comercial realizado el 22 de agosto de 2022, el cual arroja un valor comercial del lote de 347'092.000, diferente al avalúo catastral de 624'831.000; este informe se ajusta a la normatividad exigida por las autoridades catastrales...”

Con el fin de atender la petición de la referencia, se remitió el trámite a la Unidad de Avalúos, para el estudio del aspecto económico del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 15540, quienes emiten informe técnico GE-180 de octubre 03 de 2022, así:

“Revisión de avalúo catastral para el predio identificado con la matrícula 15540 ubicado en la CL 018 111 C 057 Vía la Buga #091, Corregimiento AltaVista - comuna 70.

Dicho solicitud la presenta la señora Ana Lucía Mesa Jaramillo en calidad de apoderada general del señor JUAN MANUEL DE JESÚS MESA JARAMILLO propietario del inmueble.

Los datos críticos inscritos en el sistema catastral son los siguientes:

Código de ubicación: 7001000 - 0388

Área del lote: 180.284m²

Área construcción: 138m² distribuida así:

Uso – Tipo – Puntaje:

Residencial - Unifamiliar (hasta 3 pisos) 1 – 30 – 28: 93m² Cuarto útil 10-36-18: 45m²

% desenglobe: 100%.

Valor Zona Homogénea Geoeconómica: Código 280 de \$19.376 por m²

Avalúo catastral: \$648.106.000

Valor m² catastral: \$3.595 (648.106.000/180.284)

Para la revisión del avalúo, el propietario aporta un avalúo comercial realizado por la firma “La Lonja de Propiedad Raíz Agroambiental S.A.S” donde se hacen las siguientes consideraciones:

“Solo se valora el suelo, como suelo de protección: Zona de amenaza y riesgo, Finca atravesada por quebradas y Distrito de manejo integrado

Página 2 de 7 de la Resolución N°. 202350077752



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

divisorio Valle del Aburra - Rio Cauca (Ley 388 del 97, art. 35), ya que todas las construcciones amenazan ruina”

En este caso el predio NO está sometido a Régimen de Propiedad Horizontal por lo que el avalúo catastral se compone de avalúo de lote más avalúo de la construcción, así que se debió valorar la construcción: por deteriorada que este, debe tener un valor que se puede determinar a través del método de reposición.

Para la valoración del lote, el evaluador aplica la siguiente formula:

$$V = P.A + F.P.R / A (\text{Área no afectada}). R (\text{Área afectada}) = \$ 34.660.000 + 0,5 \times \$ 34.660.000 \times 18,0284 / 0 + 18,0284 = \$ 19.252,5 \times m^2$$

7. LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	V/R UNITARIO x m ² (\$)	V/R TOTAL (\$)
Terreno	180.284	19.252,5	\$ 347.092.000
Construcciones	138	0	0
V/R TOTAL AVALÚO (\$)			\$ 347.092.000.00

SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES NOVENTA Y DOS MIL PESOS M/L.

En esta fórmula no se detallan las cantidades de área afectada y área no afectada, además matemáticamente la formula presenta inconsistencias puesto que muestra valores en \$/Ha y el resultado final lo da en \$/m² sin tener un factor de conversión de medidas. Finalmente, si tomamos los valores dados en el avalúo y los multiplicamos así: 180.284m² * \$19.252,5 el resultado del valor total es de \$3.470.917.710 y no \$347.092.000 como se muestra en el cuadro anterior.

Ahora si hacemos la operación en Hectáreas tendríamos el mismo valor total:

Área: 18,0284 Ha
Valor por Ha: \$192.252.000
Valor total: **\$3.470.917.710**

En definitiva, el avalúo comercial presenta inconsistencias matemáticas que muestran una falla en el cálculo del avalúo del lote, el cual correctamente calculado da \$3.470.917.710 y no \$347.092.000, falta además la valoración de la construcción.

Página 3 de 7 de la Resolución N°. 202350077752



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

Conclusión

El Avalúo catastral del predio de \$648.106.000 (lote + construcción) a razón de \$3.595 por m² está acorde a la realidad física y económica del predio, donde se observa que en el avalúo están contempladas todas las restricciones posibles que tenga el lote puesto que el avalúo catastral está valorado por debajo del valor de la zona geoeconómica del sector, la cual presenta un valor de \$19.376 por m². La calificación de la construcción en 28 puntos, da cuenta del estado de la conservación tan regular del inmueble. Así las cosas, se tiene que el avalúo catastral se debe **CONSERVAR**.

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 “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 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 avalúo catastral, se fija teniendo en cuenta criterios de índole técnico y legal, como 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; así como 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 489 de 1998, en su Artículo 3, establece que “las actuaciones administrativas se desarrollan, especialmente con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad,

Página 4 de 7 de la Resolución N°. 202350077752



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 presente Revisión de avalúos tiene como fundamento la **Resolución IGAC 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**. Para su ilustración, se transcriben los artículos que debe tener en cuenta todo usuario al momento de elevar su solicitud por escrito:

Artículo 33. Revisión del avalúo. 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 término de la revisión del avalúo catastral y los recursos que proceden se regirán por lo dispuesto en la Ley 1995 de 2019 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.

Artículo 34. Forma de la petición de revisión. 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.

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 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°

Página 5 de 7 de la Resolución N°. 202350077752



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 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 deberá conservar el avalúo catastral para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 15540, ubicado en la dirección CL 018 111 C 057 Vía la Buga #091, Corregimiento AltaVista - 70 del Distrito de Medellín.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Conservar toda la información inscrita en la base de datos catastral para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 15540, respecto al avalúo catastral, según lo dispuesto en el informe GE 180 de 2022, conforme a lo expuesto en la parte motiva 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 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todas las persona intervinientes en el acto administrativo al señor **JUAN MANUEL DE JESÚS MESA JARAMILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía N°8.310.379, celular 3104627550, email NESJUCA@HOTMAIL.COM

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: DENNIS CATALINA GOMEZ FLOREZ

Revisó: JULIAN RESTREPO GUARIN

Página 6 de 7 de la Resolución N°. 202350077752



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

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

ME
DE
LLIN

Página 7 de 7 de la Resolución N°. 202350077752