



## Alcaldía de Medellín

202330286469

Señor(a)

JOSE MAURICIO DE KOLLER VELÉZ

C.C. 70.551.649

Teléfono: No Registra

Email: gerencisaterra@gmail.com

Asunto: Notificación de la Resolución 202350056663

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350056663 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 6 6 3 \*

DE 14/07/2023

**CONSECUTIVO INTERNO R-2558 DE 2023**  
**SOLICITUD N° 202310058511 DE FEBRERO 23 DE 2023**

### **“Por medio de la cual se resuelve un Recurso de Reposición”**

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**

Que el señor **JOSE MAURICIO DE KOLLER VELÉZ**, identificado con cédula de ciudadanía N°70.551.649, en calidad de representante legal de SATERRA S.A.S con NIT 811.019.652-8, propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°740871, ubicado en la Calle 10 Sur No. 50FF-21, sector Guayabal, presenta ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro Recurso de Reposición y en subsidio Apelación contra la Resolución N° 202250129998 del 28 de diciembre de 2022.

Dentro de los hechos que sustentan su inconformidad señala:

### **“ANTECEDENTES**

1. Que **JOSÉ MAURICIO DE KOLLER VÉLEZ**, en calidad de representante legal de SATERRA S.A.S, propietaria del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N°740871 (en adelante el “inmueble”), presentó ante la Subsecretaría de Catastro de la Alcaldía de Medellín una solicitud de autoestimación catastral del inmueble en mención (en adelante la “Solicitud de Autoestimación”).

[Página 1 de 9 de la Resolución N°. 202350056663](#)



[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

2. Para efectos de sustentar la solicitud de Autoestimación, se aportó un avalúo comercial del inmueble, elaborado por Juan David Botero Agudelo.
3. Que según lo establecido en el avalúo al que se refiere el numeral 2 anterior, se uso para el lote, el método de mercado y para el valor de la construcción, el método de reposición, de tal forma que el valor comercial del inmueble resulto ser el siguiente:

10. VALOR COMERCIAL ADOPTADO				
Hechas las consideraciones anteriores, y teniendo como base las condiciones actuales de Mercado a continuación se plantea el valor comercial del inmueble				
TOTAL VALOR COMERCIAL				
ITEM	UN	ÁREA		VALOR TOTAL
Area lote	m2	792,00	\$ 3.668.000	\$ 2.905.956.000
Area construida	m2	740,00	\$ 1.285.000	\$ 950.900.000
VALOR COMERCIAL				\$ 3.855.956.000
VALOR EN LETRAS TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS.				

4. Conforme a lo anterior, el avalúo referido consideró que el valor por metro cuadrado es el siguiente:

Valor metro cuadrado lote	\$3.668.000
Valor metro cuadrado construcción	\$1.285.000

5. Que la Subsecretaría de Catastro consulto en el observatorio del Municipio de Medellín "OIME", considerando lo anterior, determinó que el valor promedio del lote es de \$3.041.836 por m<sup>2</sup>.
6. Que el valor por metro cuadrado de la construcción no fue discutido por la Administración.

### PETICIÓN

En aplicación del recurso de reposición y en subsidio el de apelación, solicitamos respetuosamente a la Subsecretaría de Catastro que considere su decisión y en consecuencia proceda la autoestimación del inmueble en los siguientes términos:

Página 2 de 9 de la Resolución N°. 202350056663



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

1. Que se conserve el valor por metro cuadrado de construcción al que se refiere el avalúo comercial, toda vez que este no fue discutido por la administración.
2. Que el valor por metro cuadrado de lote se tome el valor estimado por la Subsecretaría de catastro de acuerdo con el determinado de acuerdo a la base de datos del Observatorio Inmobiliario del Medellín "OIME".

Por lo tanto que se adopte el siguiente valor catastral del inmueble:

TOTAL VALOR COMERCIAL				
Item	un	Área		Valor total
Área lote	m2	792	\$ 3.041.836,00	\$ 2.409.134.112,00
Área construida	m2	740	\$ 1.285.000,00	\$ 950.900.000,00
VALOR COMERCIAL				\$ 3.360.034.112,00

VALOR EN LETRAS: TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO DOCE PESOS.

El recurrente adjunta el siguiente documento:

- Copia del certificado de representación legal de SATERRA S.A.S.

Entre los requisitos establecidos en el artículo 77 de la Ley 1437 de 2011, se encuentran:

1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o por su representante o apoderado debidamente constituido. 2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad. 3. Solicitar y aportar pruebas que se pretenden hacer valer. 4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

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.

Corresponde a esta Subsecretaría atender y decidir sobre el Recurso de Reposición, razón por la cual se realizaron las siguientes acciones:

- Auto N° 202370000172 de mayo 24 de 2023, admitiendo el Recurso de Reposición y en subsidio Apelación y decretando pruebas para la Unidad de Avalúos para el estudio económico del inmueble, tendiente a verificar el avalúo catastral del predio con matrícula inmobiliaria N°740871.

Página 3 de 9 de la Resolución N°. 202350056663



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

- Oficio con Radicado 202330194353 de mayo 24 de 2023, en el cual se le comunica al recurrente la admisión del recurso interpuesto en la oportunidad legal.
- Informe GE – 150 de 29 de Junio de 2023, por medio del cual la Unidad de Avalúos realiza el estudio económico del inmueble.

Con el fin de verificar lo indicado por la accionante, la Unidad de Avalúos en la verificación de aspecto económico del predio, se pronuncia con el siguiente informe técnico:

GE – 150 de 29 de Junio de 2023:

Con el presente se da respuesta al trámite de la referencia, en el cual se solicita la Reposición y en Subsidio de Apelación, contra la Resolución 202250129998 del 28 de diciembre de 2022 de Autoestimación, solicitada por el señor José Mauricio De Koller Vélez, Representante legal de Saterra S.A, para el predio ubicado en la Calle 10 Sur No. 50FF-21, sector Guayabal, identificado con la matrícula inmobiliaria 740871.

En el escrito se solicita lo siguiente:

*“En aplicación del recurso de reposición y en subsidio el de apelación, solicitamos respetuosamente a la Subsecretaria de Catastro que reconsidere su decisión y en consecuencia proceda a aceptar la autoestimación del inmueble en los siguientes términos:*

1. Que se conserve el valor por m<sup>2</sup> de construcción al que se refiere el avalúo comercial, toda vez que este no fue discutido por la administración.
2. Que el valor por metro cuadrado de lote se tome el valor estimado por la Subsecretaría de Catastro de acuerdo con el promedio determinado de acuerdo a la base de datos del Observatorio inmobiliario del Municipio de Medellín “OIME”

Por lo anterior, que se adopte el siguiente valor catastral del inmueble:

TOTAL VALOR COMERCIAL				
Item	un	Área		Valor total
Área lote	m2	792	\$ 3.041.836,00	\$ 2.409.134.112,00
Área construida	m2	740	\$ 1.285.000,00	\$ 950.900.000,00
VALOR COMERCIAL				\$ 3.360.034.112,00

**VALOR EN LETRAS: TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO DOCE PESOS**







## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

En la Resolución 202250129998 del 28 de diciembre de 2022, se negó la autoestimación para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 1278766, para la que había presentado un avalúo comercial del inmueble con los siguientes valores:

10. VALOR COMERCIAL ADOPTADO				
Hechas las consideraciones anteriores, y teniendo como base las condiciones actuales de Mercado a continuación se plantea el valor comercial del inmueble				
TOTAL VALOR COMERCIAL				
ÍTEM	UN	ÁREA		VALOR TOTAL
Área lote	m2	792,00	\$ 3.668.000	\$ 2.905.056.000
Área construida	m2	740,00	\$ 1.285.000	\$ 950.900.000
VALOR COMERCIAL				\$ 3.855.956.000
VALOR EN LETRAS TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS.				

Para efectos de atender la Reposición se llevó el caso al Comité de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro, realizado el 27 de junio de 2023, donde se decidió: No tener en cuenta los nuevos valores solicitados en el escrito ya que estaría modificando la autoestimación inicial presentada por el señor José Mauricio de Koller Vélez en junio 14 de 2022 por un valor de \$3.855.956.000.

La decisión de dicho comité quedó consignada en el Acta No. 4 de junio 27 de 2023.

Es menester mencionar que, «El recurso de reposición es un medio de impugnación de los actos administrativos, cuya función consiste en que el mismo funcionario que la profirió pueda corregir los errores de juicio y, eventualmente, de actividad que aquéllas padezcan, como consecuencia de lo cual podrán ser revocadas, modificadas o adicionadas.

De esa manera, los fundamentos fácticos, probatorios y jurídicos de la decisión constituyen el objeto legítimo del ejercicio dialéctico propio de los recursos.

De allí que la discusión ha de partir de lo plasmado en el proveído que genera la inconformidad con el propósito de demostrarle al funcionario que se equivocó y que, además, la decisión le ha causado agravio al sujeto que impugna»

Lo anterior, con fundamento en el Decreto 148 de 2020 *“Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el título 2 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector administrativo de información estadística’*”, que establece:

Página 5 de 9 de la Resolución N°. 202350056663



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 2.2.2.1.1. Avalúo catastral. Es 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.

Artículo 2.2.2.2.1. Información económica. Corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado.

Artículo 2.2.2.6.2. Determinación del valor catastral de un inmueble: La determinación del valor catastral de los inmuebles será realizada a través de avalúos puntuales o masivos por los gestores catastrales o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

La Resolución IGAC 1149 de 2021 prescribe: **Artículo 36. “Autoestimación del avalúo catastral.** *Es el derecho que tiene el propietario, poseedor u ocupante de predios de presentar antes del 30 de junio de cada año ante el gestor catastral, la autoestimación del avalúo catastral. En los municipios donde no hubiere oficina de catastro o donde el gestor no tenga presencia, su presentación se hará ante la Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces en el respectivo municipio o a través de los canales virtuales dispuestos por cada gestor. Dicha autoestimación no podrá ser inferior al avalúo catastral vigente y se incorporará al catastro con fecha 31 de diciembre del año en el cual se haya efectuado, si el gestor catastral la encuentra justificada mediante las pruebas que aporte de las mutaciones físicas, valorización, cambios de uso o mercado inmobiliario.*

*La autoestimación aquí definida se refiere a las disposiciones contenidas en la Ley 14 de 1983” A su vez el Artículo 39. “Pruebas para la autoestimación. La declaración de la autoestimación deberá acompañarse de las pruebas relacionadas en la normatividad vigente y que las fundamenten, por cambios físicos, valorización, cambios de uso o mercado inmobiliario”.*

*“En las declaraciones de autoestimación del avalúo, el propietario, poseedor u ocupante podrán presentar documentos 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”.*

*“Los cambios físicos podrán comprobarse por medio de escritura pública que indique la agregación o segregación de áreas, por contratos, o certificados del alcalde municipal sobre nuevas construcciones, demoliciones o deterioros, entre otros”.*

*“La valorización y los cambios de uso se podrán demostrar mediante certificaciones de la Autoridad Municipal correspondiente, mientras que, los soportes asociados al mercado*





## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

*inmobiliario, deben guardar coherencia con la dinámica inmobiliaria de la zona donde se ubica el predio”.*

El Decreto 148 de 2020 establece: **Artículo 2.2.2.6.1.** “Observatorio Inmobiliario Catastral. Todos los Gestores Catastrales deberán contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral donde se recopilará la información del mercado inmobiliario del área geográfica a su cargo, proveniente de fuentes tales como ofertas, transacciones, costos de construcción, entre otras, y el cual deberá estar articulado, para tal efecto, con el Observatorio Nacional del Departamento Nacional de Estadística (DANE). Todo avalúo comercial deberá estar sustentado en información registrada en el observatorio inmobiliario catastral, para lo cual se deberá garantizar que cualquier tipo de información utilizada en el avalúo sea registrada en el observatorio. Lo anterior, sin perjuicio de las normas relacionadas con la protección de datos personales”.

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, Porcentaje que no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento.

Por otro lado, 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 lo anterior, se procede a confirmar lo resuelto en la Resolución N° 202250129998 del 28 de diciembre de 2022, “*Por medio de la cual se resuelve una solicitud de autoestimación de avalúo catastral*”.

Por lo expuesto,

### RESUELVE

**Artículo 1°** Confirmar lo resuelto en la Resolución N° 202250129998 del 28 de diciembre de 2022, “*Por medio de la cual se resuelve una solicitud de autoestimación de avalúo catastral*”, de la matrícula inmobiliaria N° N°740871, ubicada en la Calle 10 Sur No. 50FF-21, sector Guayabal, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

**Artículo 2°** Conceder el Recurso de Apelación contra la Resolución N° 202250129998 del 28 de diciembre de 2022, ante la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

Página 7 de 9 de la Resolución N°. 202350056663



[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

**Artículo 3°** Remitir el expediente a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, para lo de su competencia, respecto al Acto Administrativo Resolución N° 202250129998 del 28 de diciembre de 2022.

Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, el señor **JOSE MAURICIO DE KOLLER VELÉZ**, identificado con cédula de ciudadanía N°70.551.649, en calidad de representante legal de SATERRA S.A.S con NIT 811.019.652-8, ubicado en la dirección Cl 10 B N°35-08 Apto 407 edificio Santacoloma, celular 3222500304, el correo [gerencisaterra@gmail.com](mailto:gerencisaterra@gmail.com) y [asistenteadmon811@gmail.com](mailto:asistenteadmon811@gmail.com)

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ  
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: SONIA DIANEIBY YEPES LONDOÑO

Revisó: ANGELA MARIA TASCON CALVO

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 8 de 9 de la Resolución N°. 202350056663



[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**

ME  
DE  
LLIK

Página 9 de 9 de la Resolución N°. 202350056663