



Alcaldía de Medellín

202330327907

Señor(a)

IMELCI DE JESÚS CORREA VELÁSQUEZ

C.C. 32318640

Teléfono: 3147920232

Email: alejandrocano119@gmail.com

Asunto: Notificación de la Resolución 202350063888

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350063888 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 6 3 8 8 *

DE 11/08/2023

CONSECUTIVO INTERNO R-2938 DE 2023 SOLICITUD N° 202310150434 DEL 12 DE MAYO DE 2023

“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 JAVIER FLOREZ RESTREPO, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.036.618.060, con tarjeta profesional N° 297.100 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado especial de la señora IMELCI DE JESUS CORREA VELASQUEZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 32.318.640, propietaria del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 190634, solicitó al despacho de la Subsecretaría de Catastro, revisión del avalúo catastral del predio indicado anteriormente.

El solicitante indica lo siguiente:

“(…)

TERCERO: *Que se corrijan los avalúos catastrales del inmueble, de los años 2021, 2022 y 2023, ya que el avalúo comercial es inferior al*

Página 1 de 23 de la Resolución N°. 202350063888



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

catastral, en aras de evitar causar un perjuicio mediante una carga emanada de la administración la cual mi mandante no está obligada a soportar.

CUARTO: Señalar el argumento normativo, que le permite a la administración municipal de Medellín realizar el incremento en el avalúo catastral por fuera de los parámetros establecidos en la Constitución Política y las demás normatividades del ordenamiento jurídico que rige en nuestro Estado Social de Derecho.

QUINTO: Señalar y motivar la razón jurídica que avala a la Alcaldía de Medellín omitir dar cumplimiento a la política de orden nacional que establece la actualización de los valores reales del suelo en la ciudad.

(...)

SEPTIMO: Solicito respetuosamente, que se actualice la información de mi mandante en la base de datos de la subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial de la Alcaldía de Medellín o quien haga sus veces, señalando que la dirección de correo electrónico donde la propietaria del inmueble objeto de la presente acción constitucional recibe notificaciones, facturas del impuesto predial unificados, entre otros, es alejandrocano119@gmail.com.

(...)

LA PETICIÓN ANTERIOR ESTÁ FUNDAMENTADA EN LOS SIGUIENTES HECHOS:

- **PRIMERO:** A inicios del año 2015 se inician construcciones en el predio ubicado en la Calle 42 C 3 90 A – 58, con matrícula inmobiliaria número 001-190634; dicha construcción finaliza en el año 2019, dando como resultado un Edificio multifamiliar (4 pisos en adelante) residencial, denominado **EDIFICIO SANTA LAURA**.
- **SEGUNDO:** El predio con matrícula inmobiliaria No. 001-190634, ubicado en la Calle 42C # 90A – 58 del municipio de Medellín, cuya propietaria es la señora **IMELCI DE JESÚS CORREA VELASQUEZ**, identificada con cédula de ciudadanía N° 32.318.640, para el año 2020 tenía un avalúo catastral de **DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES NOVENTA Y SIETE MIL**

Página 2 de 23 de la Resolución N°. 202350063888



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

PESOS (\$224.097.000), según documento de cobro N° 1120997316522, recibido el día 18 de enero de 2020.

- **TERCERO:** Dicha factura de impuesto predial se pagó aprovechando el descuento por pago anualizado por una suma de **DOS MILLONES TRECIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS** (\$2'308.204).
- **CUARTO:** El día 19 de enero de 2021 se recepciona el documento de cobro N° 1121991202149, correspondiente al impuesto predial del bien inmueble identificado anteriormente, el cual ascendió a un valor anual de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS DIECISÉIS MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS** (\$4'616.408), impuesto que se canceló oportunamente el día 12 de marzo de 2021, incluso con descuento por pronto pago, para ese año el avalúo catastral del predio se incrementó nuevamente, de una manera significativa e irrisoria a un valor de **DOS MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS** (\$2.624'084.000).
- **QUINTO:** El día 17 de enero de 2022 se recepciona el documento de cobro No. 1122996719885, correspondiente al impuesto predial del bien inmueble identificado anteriormente, en el cual se incrementó nuevamente en un porcentaje más considerable aun el valor del impuesto predial, no obstante y adicional a esto también se inicia con el cobro de una serie de valores que según Catastro se encontraban vencidos o pendientes, señalando valor adeudado equivalente a **TREINTA MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SETENTA Y SEIS PESOS** (\$30'393.076) e intereses de mora (una mora inexistente por las razones expuestas) por valor de **TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUATRO PESOS** (\$3'564.404), desconociendo de esta manera el pago realizado en el año inmediatamente año en el cual como ya se mencionó y se puede observar en la factura aportada como anexo correspondiente a la vigencia del año 2021, la misma fue cancelada incluso con descuento por pronto pago, por lo que no son viables ni acordes a la ley estos cobros por concepto de valor vencido e intereses de mora, los cuales hicieron que la factura correspondiente a la vigencia del año 2022 del impuesto predial ascendiera a un valor anual de **SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL TREINTA Y CINCO PESOS** (\$77'320.035), para ese año el avalúo catastral del predio se incrementó nuevamente, fue de **DOS MIL SETECIENTOS DOS MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL PESOS** (\$2.702'086.000).





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- **SEXTO:** Ante tan exorbitantes, notables y desproporcionados incrementos en el valor del documento de cobro correspondiente a la vigencia del año 2022 del impuesto predial, no se realiza el pago y se procede por el contrario a radicar ante la subsecretaría de catastro el día 1 de junio de 2022 una solicitud de revisión del avalúo catastral (radicado **202210188928**) y posteriormente el día 29 de diciembre de 2022 donde se expidió la **RESOLUCIÓN No. 202250130344** por medio de la cual el subsecretario de catastro resolvió conservar el avalúo catastral del bien inmueble sin embargo, el motivo de los excesivos valores cobrados por el impuesto predial de la vigencias de los años 2022 y 2023 no obedece a un incremento en el avalúo catastral del bien inmueble, toda vez que como se dijo anteriormente, para la vigencia del año 2021 el avalúo catastral del bien inmueble ya había sido actualizado e incrementado en más del 1.070% y a pesar de esto el valor cobrado por concepto de impuesto predial de esa vigencia (2021) no tuvo un aumento tan abrupto como los de las vigencias de los años 2022 y 2023 de la manera que se expuso.
- **SEPTIMO:** El día 14 de enero de 2023 se elaboró el documento de cobro **N° 1123990961360**, correspondiente al impuesto predial unificado de la vigencia del año 2023 del bien inmueble identificado anteriormente, el cual junto con otros conceptos de sobretasa ambiental, valores vencidos e intereses, ascendió a un valor anual de **CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS** (\$136'008.372) Para ese año el avalúo catastral del predio fue de dos mil ochocientos diecinueve millones doscientos noventa y siete mil pesos (\$2.819'.297.000).
- **OCTAVO:** Respetuosamente considero que los cobros que se están realizando por las vigencias de los años 2022 y 2023 del impuesto predial, presentan un error al momento de realizarse la liquidación, lo cual hace que los valores cobrados sean impagables, además del hecho de que toda vez que los impuestos del año 2020 y 2021 ya estaban cancelados no es viable el cobro de valores vencidos ni intereses moratorios, pues dichos valores no fueron cobrados en esas vigencias.
- **NOVENO:** Debido a dichas inconsistencias fue necesario realizar un nuevo avalúo comercial donde se puede evidenciar que los avalúos aportados por catastro no coinciden con el avalúo comercial del inmueble, por lo que es necesario que se reajusten los valores catastrales, de acuerdo a la siguiente información y que se exonere a la propietaria del pago de intereses y valores adicionales:

Página 4 de 23 de la Resolución N°. 202350063888



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

AÑO	AVALÚO COMERCIAL	CATASTRO
2023	\$2.315.733.400	\$2.819.297.000
2022	\$2.166.564.970	\$2.702.806.000
2021	\$2.056.582.660	\$2.624.084.000

(...)"



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Con la solicitud de revisión del avalúo catastral, se presentaron los siguientes documentos:

- Copia poder especial.
- Avalúo comercial.
- Copia documento de cobro del impuesto predial del primer trimestre del año 2020.
- Copia documento de cobro del impuesto predial del primer trimestre del año 2021.
- Copia documento de cobro del impuesto predial del primer trimestre del año 2022.
- Copia documento de cobro del impuesto predial del primer trimestre del año 2023.

Con el fin de atender la solicitud de revisión de avalúo catastral, la Unidad de Avalúos, emitió el informe GE-158 del 25 de julio de 2023, en el cual indicaron lo siguiente:

“Con el presente informe se da respuesta a la solicitud del asunto, para el predio que se detalla a continuación, según trámite requerido.

Actualmente en el sistema de información catastral el inmueble figura así:

1. **MATRÍCULA: 190634**

Propietario:	IMELCI DE JESUS CORREA VELASQUEZ.
Dirección:	CL 042 C 090 A 058.
CBML:	1207006-0005
Barrio:	El Danubio.
Comuna:	La América
Área Lote:	340,00 m2
Área Construida:	1.068,00 m2
% Desenglobe:	100,00%
Zona Geoeconómica:	839
Uso-Tipo-Puntaje:	1-35-44
Estrato:	4
Destinación:	Residencial.
Avalúo Lote:	\$ 265.246.000
Avalúo Construcción:	\$2.554.051.000
Avalúo Catastral:	\$2.819.297.000

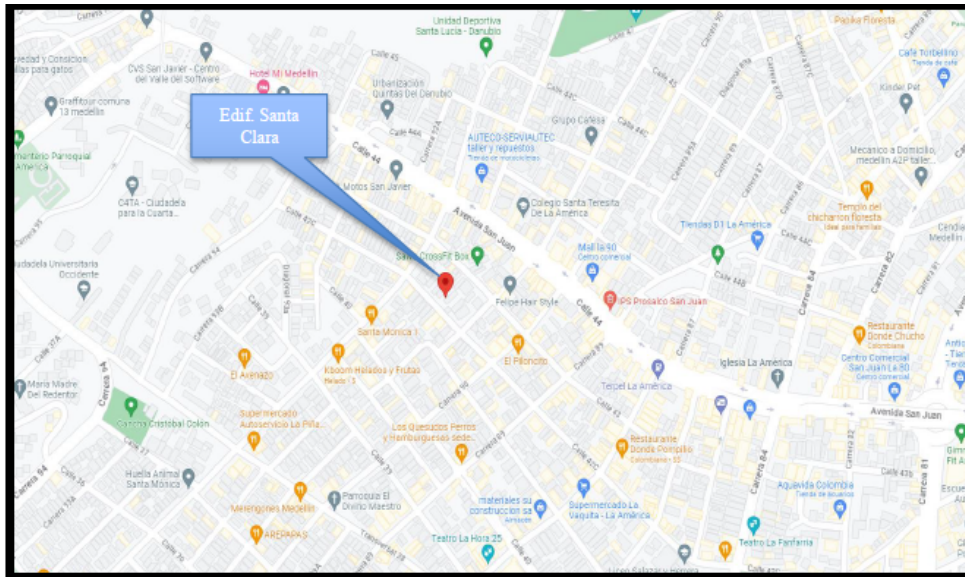
Página 6 de 23 de la Resolución N°. 202350063888



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2. UBICACIÓN DEL INMUEBLE.



3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

El inmueble objeto de la revisión se localiza en el Barrio El Danubio de la comuna 12 - La América.

La comuna está localizada en la Zona Centro Occidental de la ciudad, limita por el norte y por el occidente con la Comuna no 13 San Javier; por el oriente y el sur con la Comuna no 11 Laureles - Estadio.

Desde el punto de vista de arborización y paisajismo urbano es uno de los mejores sectores de la ciudad, con zonas verdes bien mantenidas. Está irrigada por las quebradas Ana Díaz, La Hueso, La Pelahueso, El Coco, La Matea, El Zanjón de La América, Zanjón de Santa Mónica, La Mina, Cañada Honda y La Magdalena.

El estrato socioeconómico que predomina en La América es el cuatro (4-medio). Está conformada por 13 barrios, los cuales son: El Ferrini, Calasanz,

Página 7 de 23 de la Resolución N°. 202350063888



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

Los Pinos, La América, La Floresta, Santa Lucía, El Danubio, Campo Alegre, Santa Mónica, Barrio Cristóbal, Simón Bolívar, Santa Teresita, Calasanz Parte Alta.

El uso predominante en la Comuna 12 básicamente es el residencial, sin embargo se combina con comercio básico y servicios complementarios a la vivienda. Se ha configurado alrededor de la Calle San Juan entre la Carrera 80 y la Carrera 95 un Centro de Zona. La Calle San Juan es la principal vía que desde el centro de la ciudad conduce a la América. Se ha conformado como corredor de comercio minorista múltiple la Carrera 80 a lo largo de toda la comuna se consolidó como corredor de comercio básico la zona conformada por la Calle 35, la Carrera 92 y la Carrera 84.

Alrededor de las Estaciones del Metro de la Floresta y Santa Lucía, se han configurado centros de sector.

En general la comuna está bien dotada de infraestructura vial. Se caracteriza por un sistema arterial en dirección oriente-occidente articulado por las calles San Juan y Colombia y en sentido norte-sur por la Carrera 80-81. Dirigidas de oriente a occidente están los pares viales de las quebradas La Hueso, La Pelahueso y Ana Díaz. Es de anotar que sobre la quebrada La Hueso se extiende la Línea B del Metro.

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

Se trata de una construcción de cinco pisos de altura, en el primer piso se encuentran parqueaderos y del segundo al quinto piso apartamentos, el inmueble aún NO se encuentra sometida a régimen de propiedad horizontal, está ubicado en la dirección Calle 42 C N° 90 A 58, Barrio El Danubio de la comuna la América.

5. **BARRIOS PRÓXIMOS:** La América, Santa Lucía, Campo Alegre, Santa Monica, y Barrio Cristóbal.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

6. **ACTIVIDADES PREDOMINANTES:** *El barrio El Danubio, se caracteriza por ser de uso residencial, además se presenta el uso mixto comercial a nivel de los primeros pisos.*

7. **ESTRATO SOCIECONÓMICO:** *En el sector se encuentran varios estratos sin embargo predomina el estrato cuatro (4).*

8. **FOTOGRAFÍA.**

Página 9 de 23 de la Resolución N°. 202350063888



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

FACHADA



Teniendo en cuenta los hechos informados en la petición tenemos las siguientes aclaraciones, en cuanto a lo que compete a los avalúos catastrales del predio en estudio:

Primero: El edificio denominado “Santa Laura” según la licencia de construcción es de 5 pisos, el cual contiene 2 parqueaderos de moto, 7 parqueaderos para vehículo y 10 apartamentos.

Segundo: Es cierto que la matrícula inmobiliaria N° 190634 para el año 2020 tenía un avalúo catastral de \$224.097.000, esto debido a que en la base de datos catastral (BDC) figuraba el predio con la siguiente información:

Página 10 de 23 de la Resolución N°. 202350063888



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Área Lote: 340,00 m²
Área Construida: 252,00 m²
Destinación: Casa-Residencial

Tercero: La liquidación del impuesto predial compete a la Subsecretaría de Ingresos.

Cuarto: Efectivamente para la vigencia de 2021 se fijó un avalúo catastral de \$2.624.084.000 dado que se incorporó el Proyecto constructivo denominado Edificio Santa Laura, modificando el área construida de 252,00 m² a 1.068,00 m².

(...)

Quinto: El incremento para la vigencia de 2022 del avalúo catastral obedeció a la aplicación del Decreto Nacional N° 1891 de Diciembre 30 de 2021 expedido por el Departamento Nacional de Planeación que ordenó el incremento del 3% para todos los predios urbanos.

El resultado de incrementarle el 3% al avalúo catastral de \$2.624.084.000 vigencia 2021 para la vigencia 2022 es de \$2.702.806.000. (Este punto será aclarado más adelante cuando se defina el cálculo del avalúo catastral para la vigencia 2022).

(...)

Sexto: Efectivamente la Subsecretaría de Catastro resolvió la solicitud de revisión de avalúo mediante la resolución N° 202250130344 confirmando el avalúo para la vigencia 2022.

(...)

Séptimo: El incremento para el año 2023 del avalúo catastral obedeció a la aplicación del Decreto Nacional N° 2653 de Diciembre 30 de 2022 expedido por el Departamento Nacional de Planeación que ordenó el incremento del 4.31% para todos los predios urbanos.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El resultado de incrementar el 4.31% al avalúo catastral de \$2.702.806.000 vigencia 2022 para la vigencia 2023 es de \$2.819.297.000.

(...)

Noveno: *En cuanto al avalúo comercial elaborado por el Avaluador Arq. Martín Alonso Marín García, tenemos las siguientes observaciones:*

Primero: *No se encuentra dentro de los anexos a su petición el Registro Abierto de Avaluador vigente que es requisito indispensable para la elaboración de los avalúos comerciales, según el artículo 21 de la Ley 1673 de 2013 “Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones”.*

Artículo 21°. Posesión en cargos, suscripción de contratos o realización de dictámenes técnicos que impliquen el ejercicio de la actividad de avaluador. *Para utilizar el título de avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, tomar posesión de un cargo de naturaleza pública o privada, participar en licitaciones, emitir dictámenes sobre aspectos técnicos de valuación ante organismos estatales o ante personas naturales o jurídicas de derecho privado, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de avaluador en cualquiera de sus especialidades, se debe exigir la presentación en original o mediante mecanismo digital, del documento que acredita la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).*

Segundo: *En el título “PRESUPUESTO GENERAL PARA ÁREA CONSTRUIDA DE APARTAMENTO EN ABRIL 2.023”, si en el numeral 7 del informe de avalúo “CONCEPTO Y METODOLOGÍA” Informa que utilizó el método comparativo de mercado enfrenteado con el método de restitución o reposición de la construcción. Ambos definidos en la Resolución N° 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC.*

Para el método de comparación de mercado no se presentan las investigaciones de mercado correspondientes ni el análisis estadístico requerido para la aplicación del mismo, que permita determinar que el valor obtenido sea el indicado.

Página 12 de 23 de la Resolución N°. 202350063888



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 cuanto al método de costo de reposición tampoco se observa de donde se obtuvo el valor metro cuadrado de la construcción y del lote.

Tercero: Así mismo no se observa como realizó el cálculo para los valores metro cuadrado de lote y construcción de los años 2020, 2021 y 2022, es decir, si aplicó algún índice o si utilizó información externa.

Cuarto: No se encuentran anexos con la información que soporte los valores metro cuadrado tenidos en cuenta en el cálculo del avalúo comercial correspondiente a la construcción y lote, como lo solicita el Decreto N° 422 de 2000, en el numeral 4° del artículo 1° **Criterios a los que deben sujetarse los avalúos..... 4. Integridad y Suficiencia.** Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.

ANÁLISIS DEL AVALÚO CATASTRAL.

Teniendo en cuenta las peticiones presentadas por el apoderado del propietario se procede a revisar nuevamente la información económica del inmueble, teniendo en cuenta las investigaciones de mercado registradas en nuestra base de datos del Observatorio Inmobiliario de Medellín (OIME) con el fin de establecer el valor comercial del inmueble objeto de revisión para las siguientes vigencias así:

VIGENCIA 2021

Debido a que la incorporación del inmueble en la base de datos catastral (BDC) se realizó como una construcción nueva y que su avalúo catastral fue de \$2.624.084.000, se procede a verificar dicho valor, para ello se aplicó lo establecido en el artículo 19 de la Resolución 620 de 2008, emanada por el IGAC, el cual nos permite realizar el avalúo para inmuebles que NO estén sometidos a régimen de propiedad horizontal, como es el caso que nos ocupa, teniendo en cuenta las investigaciones de mercado que se encuentran en el OIME para el año 2021.

“Artículo 19°.- Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no esté sometido al régimen de

[Página 13 de 23 de la Resolución N°. 202350063888](#)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

$$V.T. = (A.P.) * (V.U.P)$$

$$A.P. = A.T.C. - A.C.$$

En donde:

V. T. Valor Total de la propiedad

A.P. Área Privada

A.T.C. Área Total Construida.

A.C. Áreas Comunes

V.U. P. Valor unitario Privado

Si los garajes o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no podrán asimilarse a los que no tienen esta restricción. Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno”.

A continuación se presenta el cuadro resumen con las investigaciones de mercado obtenidas y que aplican al inmueble teniendo en cuenta variables como; la destinación, tipología de construcción, edad, área privada.

INVESTIGACIONES DE MERCADO -OIME- AÑO 2021													
CODIGO	FECHA	TIPO INVEST	TIPOPRE DIO	DIRECCION	BARRIO	ESTRA TO	TELEFONO	EDAD	AREA PRIVADA	VALOR PEDIDO	DCTO NEG 5%	VALOR NETO	VALOR M2
*173201	03-06-2021	VENTA	APTO	CL 043 092 046 0403	EL DANUBIO	4	3176421947	2	86.00	290,000,000	14,500,000	255,500,000	2,970,930
179754	28-10-2021	VENTA	APTO	CL 044 092 039 00401	EL DANUBIO	4	3002237273	3	50.00	150,000,000	7,500,000	142,500,000	2,850,000
176603	21-07-2021	VENTA	APTO	CR 086 A 041 037 01104	BARRIO CRISTOBAL	3	3006575400	8	65.00	202,000,000	10,100,000	191,900,000	2,952,308
179815	28-10-2021	VENTA	APTO	CL 038 086 A 009 00301	BARRIO CRISTOBAL	3	3006934253	9	83.00	260,000,000	13,000,000	247,000,000	2,975,904
180087	09-11-2021	VENTA	APTO	CR 089 041 040 00301	BARRIO CRISTOBAL	3	3122734217	8	47.00	167,000,000	8,350,000	158,650,000	3,375,532
Notas:												PROMEDIO	3,024,935
* La investigación con código 173201 se le descuenta el valor del parqueadero de \$20.000.000, las demás no tienen parqueadero.												DESV. ESTAND	202,556
* Se determinó un descuento de negociacion del 5% al valor pedido según la investigación.												COEF. VARIAC	6.70





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Una vez obtenido el valor promedio del metro cuadrado para los apartamentos de \$3.024.000 y teniendo en cuenta que los parqueaderos para la fecha tenían un valor metro cuadrado aproximado de \$1.500.000, éste sería el resultado como avalúo comercial.

CUADRO DE AREAS PRIVADAS SEGÚN LICENCIA C4-1258 DE 2019					
DESTINACION	AREA PRIV	A. LIBRE	A. PRIVADA	VR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL
Parqueadero 1	11.5		11.5	1,500,000	17,250,000
Parqueadero 2	11.5		11.5	1,500,000	17,250,000
Parqueadero 3	11.5		11.5	1,500,000	17,250,000
Parqueadero 4	11.5		11.5	1,500,000	17,250,000
Parqueadero 6	11.5		11.5	1,500,000	17,250,000
Parqueadero 7	11.5		11.5	1,500,000	17,250,000
Parqueadero 8	11.5		11.5	1,500,000	17,250,000
Parq. Moto 1	2		2	1,500,000	3,000,000
Parq. Moto 2	3.38		3.38	1,500,000	5,070,000
Apartamento 201	70.11		70.11	3,024,000	212,012,640
apartamento 202	67.55		67.55	3,024,000	204,271,200
Apartamento 203	74.16		74.16	3,024,000	224,259,840
Apartamento 301	70.11		70.11	3,024,000	212,012,640
apartamento 302	67.55		67.55	3,024,000	204,271,200
Apartamento 303	74.16		74.16	3,024,000	224,259,840
Apartamento 401	70.11		70.11	3,024,000	212,012,640
apartamento 402	67.55		67.55	3,024,000	204,271,200
Apartamento 403	74.16		74.16	3,024,000	224,259,840
apartamento 502	61.64	5.91	67.55	3,024,000	192,356,640
AVALÚO TOTAL METODO COMPARACIÓN DE MERCADO AÑO 2021					2,242,807,680

Según el resultado anterior, se puede concluir que el avalúo catastral máximo para la vigencia 2021 podría llegar al valor de \$2.242.808.000.

Por lo tanto el Avalúo Catastral para la vigencia 2021 será el siguiente:

Avalúo Lote: \$ 246.880.000

Avalúo Construcción: \$1.995.928.000

Avalúo Catastral Total: \$2.242.808.000

VIGENCIA 2022.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Como se informó en el numeral quinto de los hechos, el avalúo catastral fue incrementado en un 3% teniendo como base el valor fijado para la vigencia 2021, sin embargo, revisando nuevamente el procedimiento y el cálculo del mismo y teniendo en cuenta que la comuna 12 fue objeto del proceso de Actualización Catastral que fijaría avalúos con vigencia a primero de enero de 2022, se pudo evidenciar que una vez aplicado el modelo econométrico aprobado mediante la Resolución N° 202150187663 de 23/12/2021 "por la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas, físicas y geoeconómicas, el valor de las edificaciones, los avalúos de los predios con características especiales y se ordena la liquidación de los avalúos de los predios objeto del proceso de actualización permanente de la información catastral en las comunas Buenos Aires (09), La América (12), Guayabal (15), Belén (16) y el corregimiento de Santa Elena (90) del Distrito de Medellín".

El siguiente sería el cálculo del avalúo teniendo en cuenta las variables existentes en la BDC con vigencia a primero de enero de 2022.

Avalúo Lote: \$ 428.400.000
Avalúo Construcción: \$1.478.225.000
Avalúo Catastral Total: \$1.906.625.000

Por lo tanto el Avalúo Catastral para la vigencia 2022 es de \$1.906.625.000.

VIGENCIA 2023.

Para fijar el avalúo catastral de la vigencia 2023 se le debe aplicar el incremento del 4.31% ordenado por el Decreto Nacional N° 2653 de Diciembre 30 de 2022 expedido por el Departamento Nacional de Planeación para todos los predios urbanos. Por lo tanto el Avalúo Catastral será el siguiente:

Avalúo Lote: \$ 446.864.000
Avalúo Construcción: \$1.541.936.000
Avalúo Catastral Total: \$1.988.800.000

Avalúo que será incorporado en la BDC con informe FE-32470 de agosto 3 de 2023.

Página 16 de 23 de la Resolución N°. 202350063888



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

(...)

El Avalúo Catastral anterior (\$1.988.800.000) está soportado con las siguientes investigaciones de mercado obtenidas en el OIME y que se encuentran procesadas en el siguiente cuadro.

INVESTIGACIONES DE MERCADO -OIME- JULIO DE 2023														
CODIGO	FECHA	TIPO INVEST	TIPO PREDIO	DIRECCION	BARRIO	ESTRATO	TELEFONO	AREA PRIVADA	VALOR PEDIDO	PARQUEAD	UTIL	DCTO NEG 5%	VALOR NETO	VALOR M2
182097	04-03-2022	VENTA	APTO	CR 090 A 043 033 00402	EL DANUBIO	4	4442003	67.00	290,000,000	20,000,000	-	14,500,000	255,500,000	3,813,433
188709	12-10-2022	VENTA	APTO	CL 037 088 061 00000	BARRIO CRISTOB	3	3207054863	70.00	315,000,000	20,000,000	-	15,750,000	279,250,000	3,989,286
195078	10-07-2023	VENTA	APTO	CL 043 090 A 021 00504	EL DANUBIO	4	4444015	78.00	360,000,000	20,000,000	5,000,000	18,000,000	317,000,000	4,064,103
195165	11-07-2023	VENTA	APTO	CL 036 088 035 00000	BARRIO CRISTOB	3	3178175496	66.00	290,000,000	10,000,000	-	14,500,000	265,500,000	4,022,727
Notas:													PROMEDIO	3,972,387
* El valor del parqueadero de la investigación N° 4 corresponde a un parqueadero de moto.													DESV. STAND	110,299
* Se determinó un descuento de negociación del 5% al valor pedido según la investigación.													COEF. VARIAC	2.78

Una vez obtenido el valor promedio del metro cuadrado para los apartamentos de \$3.970.000 y teniendo en cuenta que los parqueaderos tienen un valor metro cuadrado aproximado al presentado en el avalúo comercial anexo (\$1.650.000), y aplicando el método de comparación de mercado además de lo establecido en el artículo 19 de la Resolución 620 de 2008, el cual fue definido en los párrafos anteriores, éste sería el resultado como avalúo comercial.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CUADRO DE AREAS PRIVADAS SEGÚN LICENCIA C4-1258 DE 2019					
DESTINACION	AREA PRIV	A. LIBRE	A. PRIVADA	VR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL
Parqueadero 1	11.5		11.5	1,650,000	18,975,000
Parqueadero 2	11.5		11.5	1,650,000	18,975,000
Parqueadero 3	11.5		11.5	1,650,000	18,975,000
Parqueadero 4	11.5		11.5	1,650,000	18,975,000
Parqueadero 6	11.5		11.5	1,650,000	18,975,000
Parqueadero 7	11.5		11.5	1,650,000	18,975,000
Parqueadero 8	11.5		11.5	1,650,000	18,975,000
Parq. Moto 1	2		2	1,650,000	3,300,000
Parq. Moto 2	3.38		3.38	1,650,000	5,577,000
Apartamento 201	70.11		70.11	3,970,000	278,336,700
apartamento 202	67.55		67.55	3,970,000	268,173,500
Apartamento 203	74.16		74.16	3,970,000	294,415,200
Apartamento 301	70.11		70.11	3,970,000	278,336,700
apartamento 302	67.55		67.55	3,970,000	268,173,500
Apartamento 303	74.16		74.16	3,970,000	294,415,200
Apartamento 401	70.11		70.11	3,970,000	278,336,700
apartamento 402	67.55		67.55	3,970,000	268,173,500
Apartamento 403	74.16		74.16	3,970,000	294,415,200
apartamento 502	61.64	5.91	67.55	3,970,000	252,531,700
AVALÚO TOTAL METODO COMPARACIÓN DE MERCADO					2,917,009,900

Como se puede observar el valor comercial aproximado del inmueble por el método descrito en el párrafo anterior sería de \$2.917.009.900. Valor que es mayor al avalúo catastral que será fijado en el presente informe y que por lo tanto cumple con la normativa catastral.

(...)"

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 1149 de

Página 18 de 23 de la Resolución N°. 202350063888



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2021, 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 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”*.

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 17 de la Resolución N° 1149 de 2021, indica lo siguiente: **“Rectificaciones.** *Se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos: 1. Errores en la inscripción catastral. 2. Cancelación de doble inscripción de un predio. 3. Cambios que se realicen para mejorar la precisión de la georreferenciación del predio y/o construcciones o edificaciones, o modificaciones producto de la proyección de las bases de datos catastrales a los sistemas de proyección cartográfica definidos por el IGAC.*

El trámite de las rectificaciones se puede iniciar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte y previo procedimiento administrativo, se decide por acto administrativo puntual motivado conforme al cual se hace la inscripción catastral.

Esta rectificación tiene efecto únicamente para fines catastrales. La rectificación contemplada en los procedimientos catastrales con efectos registrales, debe seguir los lineamientos establecidos en la Resolución Conjunta SNR No. 11344 IGAC No. 1101 de 2020 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.”

Asimismo, el artículo 27 de la misma disposición indica que: **“Inscripción catastral de las rectificaciones.** *La fecha de la inscripción catastral de las rectificaciones por errores provenientes de la formación o actualización, observados de oficio o a petición de parte, será la de la formación o actualización catastral en la que se cometió el error. La fecha de inscripción catastral de las*

[Página 19 de 23 de la Resolución N°. 202350063888](#)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

rectificaciones por errores cometidos en la conservación catastral será la correspondiente a cada mutación.

(...)"

El trámite de las rectificaciones se puede iniciar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte y previo procedimiento administrativo, se decide por acto administrativo puntual motivado conforme al cual se hace la inscripción catastral.

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"* (subrayas 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.

A su turno el Artículo 2.2.2.2.7., 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 6° de la Ley 242 de 1995, modificadorio 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 –

[Página 20 de 23 de la Resolución N°. 202350063888](#)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 modifica la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 190634, en cuanto al avalúo catastral.

RESUELVE

Artículo 1° Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 190634, en cuanto al avalúo catastral, a partir del 01 de enero de 2021, de acuerdo a los motivos expuestos en los considerandos del presente Acto Administrativo, de conformidad con el informe GE-158 de 2023, de la siguiente manera:

MATRÍCULA	190634
AVALÚO LOTE 2021	\$ 246.880.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2021	\$ 1.995.928.000
AVALÚO TOTAL 2021	\$ 2.242.808.000
AVALÚO LOTE 2022	\$ 428.400.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2022	\$ 1.478.225.000
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 1.906.625.000
AVALÚO LOTE 2023	\$ 446.864.000
AVALÚO CONSTRUCCION 2023	\$ 1.541.936.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 1.988.800.000

Artículo 2° Los avalúos catastrales fijados en el artículo 1°, tendrán vigencia fiscal a partir del primero (1°) de enero de 2021.

Artículo 3° Remitir copia del presente Acto Administrativo a la Subsecretaría de Ingresos, de la Secretaría de Hacienda, para lo respectivo al Impuesto Predial Unificado.

Página 21 de 23 de la Resolución N°. 202350063888



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 4° 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 a la señora IMELCI DE JESÚS CORREA VELÁSQUEZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 32.318.640, en la Carrera 51 # 52 – 19, of 309, en el municipio de Itagüí, Correo electrónico deiuregrupolegal@outlook.es y alejandrocano119@gmail.com

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboro: VANESSA RESTREPO URIBE

Reviso: ANGELA MARIA TASCON CALVO

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 22 de 23 de la Resolución N°. 202350063888



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
LLIN

Página 23 de 23 de la Resolución N°. 202350063888