



Alcaldía de Medellín

202331028356

Señor(a)

LIBIA DE JESUS

C.C. 3575560

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202350097659

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350097659 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.



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL SUBSECRETARÍA DE CATASTRO RESOLUCIÓN NÚMERO



CONSECUTIVO INTERNO R- 2072 DE 2023 SOLICITUD N° 01202000618408 DE MARZO 02 DE 2020 SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

“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 parágrafo primero del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, 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 JOSÉ ARGEMIRO CLAVIJO QUINTERO, identificado con cédula de ciudadanía N° 3.575.560, en calidad de propietario en común y proindiviso de los predios identificados con matrículas inmobiliarias N° 5477007, ubicada en la CR 051 D 120 058 y 5477008, ubicada en la CR 051 D 120 056 del Distrito de Medellín, solicita ante la Subsecretaría de Catastro la revisión de los avalúo catastral de los predios en mención.

El solicitante aporta los siguientes documentos:

- Copia del Impuesto Predial Unificado de las vigencias fiscales 2019 y 2020, de la matrícula inmobiliaria No.5477008.
- Copia del Impuesto Predial Unificado de las vigencias fiscales 2019 y 2020, de la matrícula inmobiliaria No.5477007.

Solicita el peticionario en su escrito:

Página 1 de 8 de la Resolución N°. 202350097659



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

“Yo JOSE ARGEMIRO CLAVIJO QUINTERO, identificado con la cédula de ciudadanía No.3.575.560, solicito se me sea revisado el avalúo de la propiedad de mi esposa y mío, con matrícula No.5477008, 5477007, respectivamente del cual aparece con avalúo del año pasado de \$39.945.000, cada uno, ahora llego con, 59.327.000, a un inmueble que se ingresó con el número 120-56 segundo piso nos llegó un avalúo de \$88.427.000, oo o sea la mitad para cada uno. Esto nos incrementó el avalúo demasiado alto.

En espera de su revisión para el pago justo. Ya que no estoy conforme de este pago tan alto, soy persona jubilada.”

Con el fin de atender la petición de la referencia, se remitió el trámite a la Unidad de Avalúos, para verificar los avalúos catastrales de los predios antes mencionados, quienes se pronunciaron con el siguiente informe técnico:

GE-145 de marzo 19 de 2020:

El 26 de diciembre de 2019, la Subsecretaría de Catastro expidió la Resolución N°009 “por medio de la cual se clausuran las labores de actualización catastral, se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los inmuebles ubicados en la ciudad de Medellín y sus corregimientos, se determina la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y se establece el inicio del proceso de conservación”, publicada en la Gaceta Oficial del Municipio de Medellín el 26 de diciembre de 2019, con vigencia fiscal a 1° de enero de 2020. En dicho proceso, por un error en la base de datos que administra la información catastral de los predios ubicados en la ciudad de Medellín, el avalúo catastral de los predios identificados con matrículas inmobiliarias N° 5477007 y 5477008, quedó calculando con las tablas de construcción de la actualización catastral de 2019 para construcciones nuevas, evidenciando una inconsistencia en el avalúo catastral resultante para dichos predios.

Lo anterior teniendo en cuenta que mediante la Escritura Pública 363 del 16 de abril de 2019, de la Notaría 1° de la Estrella se lleva a cabo la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal en donde la matrícula de mayor extensión N° 5123997 queda sin vigencia, generándose las matrículas inmobiliarias N° 5477007 y 5477008, lo que conlleva a que el avalúo catastral de estos predios deben calcularse por metodología tal y como venía la matrícula madre.

En el presente caso, los avalúos catastrales se calcularon con base en las zonas homogéneas geoeconómicas (ZHG) y tablas de construcción (TC) vigentes a 1° de enero de 2019, incrementadas en un 3%, tal como lo determinó el artículo 2° de la Resolución 008 de 2019. No obstante, la inscripción catastral de los datos de las ZHG y TC deberá corresponder a las vigentes en la base de datos catastral, de conformidad con lo dispuesto en la Directriz 202020040415 de 26 de junio de 2020 de la Subsecretaría de Catastro.

Página 2 de 8 de la Resolución N°. 202350097659



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 avalúo catastral se fija teniendo en cuenta los criterios de índole técnico y legal, los primeros, el estudio de las condiciones locales del mercado inmobiliario, el estado de conservación, los acabados, área construida, área de lote, área privada, las condiciones del terreno, vías de acceso, entorno o ubicación del predio, años de construido, destinación económica, porcentaje de desglobe, entre otros, respaldados mediante las investigaciones de mercado inmobiliario a través de firmas y agentes especializados; y los segundos, la Ley 14 de 1983, el Decreto 148 de 2020, las Resoluciones 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°.

Por lo anterior, se deberá realizar una rectificación en el avalúo catastral de los predios identificados con matrículas inmobiliarias N° 5477007 y 5477008, para las vigencias de los años 2020, 2021, 2022 y 2023.

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”.*

A su turno el Artículo 4° de la Ley 1995 de 2019 señala que los propietarios poseedores o las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán presentar para efectos catastrales, en cualquier momento, solicitud de revisión catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud (...).

El Decreto 148 de 2020 define el avalúo catastral como el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

El Artículo 117 de la Resolución 70 de 2011, modificado por el Artículo 11 de la Resolución 1055 de 2012, consagra que *“se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos: por errores en los documentos catastrales, por cancelación de doble inscripción de un predio y por cambios que se presenten por ajustes o modificaciones en los orígenes de georreferenciación. 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 motivado conforme al cual se hace la inscripción catastral”.*

El Artículo 16 de la Resolución 1055 de 2012, mediante la cual se modifica el artículo 129 de la Resolución número 70, expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” el 4 de febrero de 2011, indica que *“la fecha de la inscripción catastral*

Página 3 de 8 de la Resolución N°. 202350097659



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 las rectificaciones por errores provenientes de la formación o actualización de la formación, observados de oficio o a petición de parte, será la de la formación catastral o actualización de la formación catastral vigente.

La fecha de inscripción catastral de las rectificaciones por errores cometidos en la conservación catastral será la que corresponda a las reglas indicadas en los artículos 124 a 128 de ésta Resolución.

Parágrafo. Cuando se trate de ajustes de áreas de los predios por efecto de cambio de escala o cartográficos sin que se presente modificación en la ubicación, los linderos y forma de los predios, la inscripción catastral de dichos ajustes será la de la fecha de la providencia que la legaliza y la vigencia fiscal a partir del primero de enero del año siguiente”.

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.

A su turno, el mismo Decreto señala en el Artículo 2.2.2.2.7. Declaración de 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 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.

Página 4 de 8 de la Resolución N°. 202350097659



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

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 vi-gencias 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.

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 des-mejoras de la construcción.

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

Las Resoluciones 70 de 2011 y 1055 de 2012, 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**

Página 5 de 8 de la Resolución N°. 202350097659



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

del presente acto administrativo, se atenderán de conformidad con las normas vigentes a la fecha de la solicitud”.

Con base en el informe de la Unidad de Avalúos, se deberá rectificar el avalúo catastral para los predios identificados con matrículas inmobiliarias N° 5477007 y 5477008 respecto a las vigencias de los años 2020, 2021, 2022 y 2023.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Rectificar a partir del 26 de diciembre de 2019, (fecha de publicación de la Resolución 009 de 2019 de Actualización Catastral), por las razones expuestas en la parte considerativa del presente Acto Administrativo, el avalúo catastral de los predios identificados con matrículas inmobiliarias N° 5477007 y 5477008, de acuerdo a lo contenido en los informes GE 145 de 2020 y FE 3826 de 2023, con la siguiente información:

MATRÍCULA	AVALÚO LOTE 2020	AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2020	AVALÚO TOTAL 2020
5477007	\$6.474.000	\$32.969.000	\$39.443.000
	AVALÚO LOTE 2021	AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2021	AVALÚO TOTAL 2021
	\$6.668.000	\$33.958.000	\$40.626.000
	AVALÚO LOTE 2022	AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2022	AVALÚO TOTAL 2022
	\$6.868.000	\$34.977.000	\$41.845.000
	AVALÚO LOTE 2023	AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2023	AVALÚO TOTAL 2023
	\$7.164.000	\$36.484.000	\$43.648.000

MATRÍCULA	AVALÚO LOTE 2020	AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2020	AVALÚO TOTAL 2020
5477008	\$5.124.000	\$21.276.000	\$26.400.000
	AVALÚO LOTE 2021	AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2021	AVALÚO TOTAL 2021
	\$5.278.000	\$22.204.000	\$27.482.000
	AVALÚO LOTE 2022	AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2022	AVALÚO TOTAL 2022
	\$5.436.000	\$22.870.000	\$28.306.000
	AVALÚO LOTE 2023	AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2023	AVALÚO TOTAL 2023

Página 6 de 8 de la Resolución N°. 202350097659



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

	\$5.670.000	\$23.556.000	\$29.226.000
--	-------------	--------------	--------------

Artículo 2° El avalúo catastral, tendrá vigencia fiscal a partir del 1° de enero del año 2020.

Artículo 3° Remitir a la Subsecretaría de Ingresos el presente acto administrativo, para lo de su competencia con relación a la liquidación del impuesto predial unificado.

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 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, al señor JOSÉ ARGEMIRO CLAVIJO QUINTERO, identificado con cédula de ciudadanía N° 3.575.560 y a la señora LIBIA DE JESÚS GONZÁLEZ GIRALDO, identificada con cédula de ciudadanía N° 21.998.840; en la CL 51 D N° 120 – 58 . Celular: 3226868545. Teléfono: 6042735703.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

DENNIS GÓMEZ

Elaboro: DENNIS CATALINA GOMEZ FLOREZ

Reviso: JULIAN RESTREPO GUARIN

Página 7 de 8 de la Resolución N°. 202350097659



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 8 de 8 de la Resolución N°. 202350097659



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

