



Alcaldía de Medellín

202330286475

Señor(a)

JONATHAN FERLEY CORREA MIRA

C.C. 8359948

Teléfono: No Registra

Email: mluciagg0585@hotmail.com

Asunto: Notificación de la Resolución 202350056668

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350056668 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 5 6 6 8 *
DE 14/07/2023

**Consecutivo Interno R-2441 DE 2023
SOLICITUD N° 202110121425 DE ABRIL 22 DE 2021
SOLICITUD N° 202110177227 DE JUNIO 14 DE 2021**

“Por medio de la cual se atiende una revisión”

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 JONATHAN FERLEY CORREA MIRA, identificado con la cédula de ciudadanía N° 8.359.948, en calidad de promitente vendedor al señor JORGE ALEJANDRO MUÑOZ MUÑOZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.000.884.429, propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 5109126, ubicado en la dirección CR 072 B 094 051 del Distrito de Medellín presenta solicitud PQRS 202110177227 de 2021 de revisión del avalúo catastral.

El solicitante aduce en su solicitud lo siguiente:

SOLICITUD PARA CASTASTRO MUNICIPAL DEL PREDIO UBICADO EN LA CRA 72 B N° 94 - 51 DEBIDO A QUE SE AUMENTO EL VALOR DEL AVALUO CATASTRAL DE \$ 60.000.000 MILLONES A \$ 624.508.000 MILLONES, POR FAVOR VERIFICAR ESE VALOR QUE LLEGÓ EN EL PRESENTE AÑO. SE ADJUNTAN DOCUMENTOS COMO SOPORTE PARA VERIFICAR. GRACIAS

[Página 1 de 15 de la Resolución N°. 202350056668](#)



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165, Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Commutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Con la Solicitud presentaron copia de los siguientes documentos:

- Factura Impuesto Predial Unificado de la matrícula inmobiliaria No.5109126
- Escritura Publica 2285 del 26 de noviembre de 2020 de la Notaria Cuarta del Círculo de Medellín
- Certificado de Tradición y Libertad del predio con matrícula inmobiliaria No.5109126.

La Subsecretaría de Catastro mediante oficio con radicado 202130184394 del 06 de mayo de 2021, le informa al solicitante que este trámite se rige por los artículos 134 y 135 de la Resolución 70 de 2011, así como por el artículo 4º de la Ley 1995 de 2019, realizando requerimiento de requisitos al usuario, para lo cual se le otorgó un plazo de 30 días para cumplir con lo solicitado, lo cual se hace de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

En respuesta a lo anterior, el solicitante aportó el 03 de junio de 2021 copia de los siguientes documentos.

- Escrito aclaratorio del nuevo propietario el señor JORGE ALEJANDRO MUÑOZ MUÑOZ.
- Avalúo comercial elaborado por el evaluador MIGUEL ÁNGEL JIMÉNEZ MURIEL
- Factura Impuesto Predial Unificado de la matrícula inmobiliaria No.5109126 de la vigencia 2021.
- Factura Impuesto Predial Unificado de la matrícula inmobiliaria No.5109126 de la vigencia 2018.
- Escritura Publica 2285 del 26 de noviembre de 2020 de la Notaria Cuarta del Circulo de Medellín
- Certificado de Tradición y Libertad del predio con matrícula inmobiliaria No.5109126.

Con el fin de atender la petición de la referencia, se remitió el trámite a la Unidad de Conservación, para verificar los avalúos catastrales de los predios antes mencionados, quienes se pronunciaron con el siguiente informe técnico GE 203 de 2021:

[Página 2 de 15 de la Resolución N°. 202350056668](#)





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

“Con el presente se da respuesta a la solicitud sobre la revisión del avalúo catastral presentada por el señor Jorge Alejandro Muñoz Muñoz.

Actualmente en los archivos de catastro el inmueble figura así:

1.	MATRÍCULA:	5109126
	PROPIETARIO:	Jorge Alejandro Muñoz Muñoz
	Dirección:	CR 72B N° 94-51, barrio La Esperanza.
	Área Lote:	128 Mts2
	Área Construida:	512 Mts2
	Código Propiedad:	0605015-0040
	% Desenglobe:	100%
	Zona Geoeconómica:	459
	Uso:	1
	Tipo:	31
	Puntaje:	45
	Avalúo Total Año 2021:	\$ 624.508.000

Realizada la visita al inmueble de la referencia, se constató lo siguiente:

2. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El inmueble objeto de la revisión se localiza en el barrio La Esperanza de la comuna N° 6 (Doce de Octubre), este sector se caracteriza por ser residencial en el que predominan edificaciones con tipologías constructivas unifamiliares (hasta tres Pisos) y con comercio barrial. Cuenta con todos los servicios de infraestructura. Las principales vías de acceso son la Carrera 72 y la Calle 95, estas vías se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.

Página 3 de 15 de la Resolución N°. 202350056668



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



3. CLASE DE INMUEBLE:

Descripción del lote: Se trata de un lote de terreno de forma regular, topografía inclinada con frente sobre la CR 72B donde se levantó una edificación de 4 pisos con vocación residencial.

De la construcción: Es una edificación de cuatro pisos. Se trataba de un predio de un piso pero que este año se está reformando totalmente en una nueva tipología constructiva multifamiliar (cuatro pisos o más). Las reformas en su

Página 4 de 15 de la Resolución N°. 202350056668



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

construcción y acabados son nuevos y sus acabados se ven de muy buena calidad.



Página 5 de 15 de la Resolución N°. 202350056668



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Página 6 de 15 de la Resolución N°. 202350056668



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Página 7 de 15 de la Resolución N°. 202350056668



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Página 8 de 15 de la Resolución N°. 202350056668



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Características de la Construcción:

Armazón:

Concreto

Página 9 de 15 de la Resolución N°. 202350056668



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

Muros: Ladrillo, revocados y estucados, en reformas Cubierta; Loza
Pisos: Cerámica, en reformas
Baños: Medianos, enchapados en cerámica, tres servicios, en reformas.
Cocina: Mediana, revocada y pintada, en reformas.
Conservación: Buena

Comodidades: Como se informó este es un predio que actualmente está siendo totalmente reformado como un edificio de apartamentos.

MOTIVOS:

Con respecto a lo expuesto por el contribuyente en la solicitud de revisión del 15 de Junio de 2021, consideramos lo siguiente:

Con relación al avalúo comercial adjunto, consideramos que este carece de suficientes criterios técnicos para mostrar la realidad del verdadero valor comercial del inmueble. Algunos aspectos son:

- Para calcular el valor de la construcción en el avalúo que se adjunta, se parte de un área construida de 348 Mts², cuando en Catastro Municipal figura un área inscrita de 512 Mts² construidos.*
- La edad estimada es de 20 años de construida, pero se debe tener en cuenta que este era una construcción de un piso y que actualmente se levantó una construcción de 4 pisos totalmente reformada por lo que su edad debe ser considerada de 1 o 2 años.*
- Se toma como referencia el valor a nuevo de edificaciones Multifamiliares VIP de Construdata (ed. 198) pero puede observarse claramente que su tipología no es vivienda VIP.*
- La calificación de depreciación de 3.5 corresponde al inmueble que necesita reparaciones importantes tanto en sus acabados como en su estructura, pero como dijimos anteriormente por tratarse de una construcción nueva las reparaciones son sencillas en sus acabados.*
- Para calcular el valor del terreno se toma como referencia el valor de las zonas geoeconómicas del POT de Medellín, pero estos son valores solamente de referencia y no constituyen en ningún momento un valor para un avalúo puntual.*

El avalúo catastral del inmueble en cuestión fue el producto de la aplicación de los parámetros asignados en la metodología establecida por el Instituto Geográfico

Página 10 de 15 de la Resolución N°. 202350056668





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Agustín Codazzi (IGAC), teniendo en cuenta la ubicación, acabados, años de construido, estado de conservación y uso según la destinación económica del inmueble, respaldados mediante las investigaciones de mercado inmobiliario.

- Se investigaron inmuebles de este tipo en el sector, a través del Observatorio Inmobiliario de Medellín OIME.
- Se analizó además lo siguiente:

Área

Ubicación

Afectaciones

Años de construido

Vías de acceso

Estado de conservación

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto se consideró que se debe RATIFICAR el avalúo Catastral de \$ 624.508.000 asignado al inmueble en el proceso de la Actualización Catastral para el año 2021.

El avalúo catastral se fija teniendo en cuenta los criterios de índole técnico y legal, los primeros, el estudio de las condiciones locales del mercado inmobiliario, el estado de conservación, los acabados, área construida, área de lote, área privada, las condiciones del terreno, vías de acceso, entorno o ubicación del predio, años de construido, destinación económica, porcentaje de desenglobe, entre otros, respaldados mediante las investigaciones de mercado inmobiliario a través de firmas y agentes especializados; y los segundos, la Ley 14 de 1983, el Decreto 148 de 2020, las Resoluciones 070 de 2011, 1055 de 2012, 388 y 509 de 2020, expedidas por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” (IGAC) y las Leyes 1450 de 2011, artículo 24; 1753 de 2015, artículos 104 y 105; 1955 de 2019, artículos 79 a 82 y 1995 de 2019, artículo 4°.

La Ley 1995 de 2019 “Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial” en su artículo 1° Avalúos catastrales. “Los catastros se 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

[Página 11 de 15 de la Resolución N°. 202350056668](#)



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

presentar para efectos catastrales, en cualquier momento, solicitud de revisión catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud (...).

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

La Ley 14 de 1983 “Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones” en su capítulo I contiene normas sobre catastro, entre ellas el artículo 3°, según la cual, “las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros y la determinación de los avalúos de cada uno de los predios de su jurisdicción.

A su turno, el Artículo 2.2.2.2 del Decreto Reglamentario 148 de 2020 define el proceso de conservación catastral como el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio, para lo cual, los gestores catastrales deberán adoptar los mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial.

El Artículo 2.2.2.7 ibídem, 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 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

Página 12 de 15 de la Resolución N°. 202350056668



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

de la fecha de la resolución mediante la cual se inscribe el predio o la mejora en el Catastro, acompañándola de las pruebas que la justifiquen.

Parágrafo. Las características y condiciones del predio se refieren a: límites, tamaño, uso, clase y número de construcciones, ubicación, vías de acceso, clases de terreno y naturaleza de la construcción, condiciones locales del mercado inmobiliario y demás informaciones pertinentes.

El artículo 134, ibídem, indica que los propietarios o poseedores podrán pedir por escrito, ante la respectiva autoridad catastral, bien directamente o por conducto de sus apoderados o representantes legales, la revisión del avalúo catastral, con las pruebas de que el mismo no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o de la mejora.

Parágrafo: En la petición de revisión del avalúo, el solicitante debe indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición y las pruebas deben corresponder a las vigencias solicitadas.

El artículo 135 ibídem, acerca de la naturaleza de las pruebas indica que la petición de revisión podrá apoyarse en pruebas que demuestren que el avalúo catastral no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o de la mejora, conforme a lo previsto en el Parágrafo del artículo 133 de esta resolución.

Parágrafo. En las peticiones de revisión de avalúo que se adelanten ante las autoridades catastrales, el propietario o poseedor podrá presentar documentos tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, aerofotografías, escrituras públicas y otros documentos que demuestren los cambios en los predios y la existencia de mejoras o desmejoras de la construcción.

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

Página 13 de 15 de la Resolución N°. 202350056668



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165, Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Commutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Con base en el informe de la Unidad de Conservación, se **CONSERVA** el avalúo catastral para inmueble con la matrícula N° 5109126 para la vigencia 2021.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Conservar, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente Acto Administrativo, el avalúo catastral del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 5109126, según lo contenido en el informe GE 203 de 2021, por las razón expuestas en la parte considerativa.

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 todos los intervinientes en el presente Acto Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: DENNIS CATALINA GOMEZ FLOREZ

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Revisó: JULIAN RESTREPO GUARIN

Página 14 de 15 de la Resolución N°. 202350056668



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CONSECUTIVO INTERNO R-2441 DE 2023
SOLICITUD N° 202110121425 DE ABRIL 22 DE 2021
SOLICITUD N° 202110177227 DE JUNIO 14 DE 2021

SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

MATRICULA	PROPIETARIOS	IDENTIFICACION	DIRECCION DE NOTIFICACION	TELEFONO	CORREO ELECTRONICO
5109126	JONATHAN FERLEY CORREA MIRA	8.359.948	carrera 72 B # 94 – 51	2922500	mluciagg0585@hotmail.com
	JORGE ALEJANDRO MUÑOZ MUÑOZ	1000884429	CL 077 DD 094 012 00102		

Página 15 de 15 de la Resolución N°. 202350056668