



Alcaldía de Medellín

202330236497

Señor(a)

GLADYS LUCY BARRERA DIAZ

C.C. 32313778

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202350048488

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350048488 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 4 8 4 8 8 *

DE 16/06/2023

CONSECUTIVO INTERNO R-960 DE 2023 SOLICITUD N°01202000615136 DEL 10 DE FEBRERO DE 2020

“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 párrafo 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

La señora GLADYS LUCY BARRERA DÍAZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 32.313.778, propietaria del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 1356145, solicita a la Subsecretaría de Catastro la revisión del avalúo del predio en mención.

Con la solicitud se aportan los siguientes documentos:

- Copia de la cédula de ciudadanía de la señora GLADYS LUCY BARRERA DIAZ.
- Copia documento de cobro impuesto predial unificado N° 1120125699213 del primer trimestre del año 2020.

Con el fin de atender la petición de la referencia, la Unidad de Avalúos generó el informe GE-161 del 22 de abril de 2020, en el cual indicaron lo siguiente:

“Según actualización, mediante Escritura Pública N°4095 del 13/09/2019 de la Notaría 16 de Medellín se lleva a cabo la constitución del Reglamento de

Página 1 de 8 de la Resolución N°. 202350048488



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

Propiedad Horizontal, mediante el cual la matrícula de mayor extensión N°150453 se cancela, generándose las matrículas inmobiliarias N° 1356145 y 1356146. El área de lote se conserva. El área construida se conserva. El área común queda en cero. Según geodatabase catastral, los % de copropiedad, la nomenclatura e información jurídica se toman de la Escritura Pública, las áreas privadas construidas, los uso-tipo-calificación e IEPs se toman de la ficha catastral anexa. El área libre para la matrícula inmobiliaria N°1356145 es de 56.53m².

El área de la matrícula inmobiliaria N°1356146 se obtiene por diferencia con la inscrita total en GDB, ya que la del RPH es mayor. Se cumple RPH. Con base en la información consignada en la base de datos catastral, este predio no fue marcado antes del proceso de actualización, en el 2019 se cumple el RPH, para el año 2020 no se modificaron datos críticos, por lo tanto para esta vigencia, se toma el avalúo de 2019 y se multiplica por el 3%.”

De lo anterior se concluye que, en el proceso de actualización de 2019 se modificó la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N°1356145 respecto a su avalúo catastral. Sin embargo, mediante el informe GE-161 del 22 de abril de 2020 de la Unidad de Avalúos, se habría asignado un valor inferior al avalúo catastral del asignado en la actualización catastral de 2019, motivo por el cual se encontró un error en el aspecto económico del predio, ya que el avalúo catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N°1356145, quedó calculado con las tablas de construcción de la actualización catastral de 2019 para construcciones nuevas, evidenciando una inconsistencia en el avalúo catastral resultante para dicho predio, toda vez que el avalúo catastral para la vigencia 2020, se debió calcular con la ZGE 480 y no con la ZGE 505 que es para predios recién construidos.

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.

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,

Página 2 de 8 de la Resolución N°. 202350048488



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

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 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 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

Página 3 de 8 de la Resolución N°. 202350048488



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

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”.

Al respecto, la Subsecretaría de Catastro expidió la Resolución 009 de 2019, *“Por la cual se clausuran las labores de la 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, razón por la cual la presente rectificación deberá ordenarse tomando en cuenta las fechas descritas.

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 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.

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”.

Página 4 de 8 de la Resolución N°. 202350048488



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 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.”*

El Artículo 2.2.2.2.7 del Decreto 148 de 2020, señala al respecto de la 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.

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.

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°. 202350048488



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

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

Es preciso indicar que la comuna doce (12) en la cual se encuentra ubicado el predio de que trata esta resolución, fue objeto de actualización catastral en el año 2021, para la vigencia fiscal del 2022, de acuerdo a lo indicado en la Resolución N° 202150189633 del 31 de diciembre de 2021, *“Por la cual se clausuran las labores de la actualización catastral permanente, se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los inmuebles ubicados en las COMUNAS de BUENOS AIRES (09), LA AMERICA (12), GUAYABAL (15), BELEN (16) Y EN EL CORREGIMIENTO DE SANTA ELENA (90) DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, se determina la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y se establece el inicio del proceso de Conservación”*, la cual fue publicada en la Gaceta Oficial N. 4813. AÑO XXV, el 31 de diciembre de 2021. De acuerdo a ello, los avalúos catastrales fijados para la vigencia del año 2022 e incrementados para la vigencia 2023 en un porcentaje del 4.31% conforme a la Resolución 202250130486 de 2022, habrán de conservarse.

Con base en el informe GE-161 del 22 de abril de 2020 de la Unidad de Avalúos, se deberá rectificar el avalúo catastral para las vigencias de los años 2020 y 2021 del predio identificado con matrícula inmobiliaria N°1356145, conservándose los avalúos de los años 2022 y 2023.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 1356145, respecto al avalúo catastral de las vigencias 2020 y 2021, a partir del 26 de diciembre de 2019, fecha de publicación de la Resolución 009 de 2019, de acuerdo con lo indicado en el informe técnico GE-161 del 22 de abril de 2020 y lo expresado en la parte motiva del presente acto administrativo, con la siguiente información:

Matrícula	Año	Avalúo lote	Avalúo construcción	Avalúo total
1356145	2020	\$ 45.596.000	\$ 38.826.000	\$ 84.422.000
	2021	\$46.964.000	\$39.991.000	\$86.955.000

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

Página 6 de 8 de la Resolución N°. 202350048488



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo a GLADYS LUCY BARRERA DIAZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 32.313.778, en la CR 86A #42C -28, teléfono (604)5855614, celular 3168807837.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: VANESSA RESTREPO URIBE
VALDERRAMA

Mirley Castaño V

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 7 de 8 de la Resolución N°. 202350048488



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 8 de 8 de la Resolución N°. 202350048488



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

