



Alcaldía de Medellín

202331005343

Señor(a)

MARIA ADELAYDA CALLE CORREA

C.C. 42895303

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202350095176

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350095176 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**



* 2 0 2 3 5 0 0 9 5 1 7 6 *

DE 23/11/2023

**CONSECUTIVO INTERNO R-5231 DE 2023
SOLICITUD N° 202210301053 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

“Por medio de la cual se atiende una revisión de avalúo Catastral”

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

La señora ANDREA CALLE RESTREPO, identificada con cédula de ciudadanía N° 42.895.671, actuando en calidad de Representante Legal de la sociedad INMOBILIARIA CALLE RESTREPO & S.A.S., identificada con NIT 900.399.718-7, propietaria en proindiviso del predio identificado con matrícula inmobiliaria N°202785, solicitó al despacho de la Subsecretaría de Catastro, revisión del avalúo catastral del predio en mención.

La solicitante indica su inconformidad con lo siguiente:

“(…)”

Mediante la Resolución SH 18 – 655 de 2001 la Subsecretaría de Hacienda, atendiendo petición de los propietarios y en consideración de las condiciones particulares del inmueble, otorgó la exención del

Página 1 de 22 de la Resolución N°. 202350095176



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

pago del IPU hasta el cuarto trimestre de 2008. Para ello se consideró la vocación protectora debido a la presencia de cobertura boscosa nativa.

Posteriormente, la misma Secretaría de Hacienda mediante la Resolución SH 18 – 328 de 2009 reconoció nuevamente la exención total del IPU para el inmueble desde el 2° trimestre de 2009 hasta el cuarto trimestre de 2018. Sin embargo, tiempo después, la Secretaría de Hacienda aclaró su propio acto administrativo expidiendo la Resolución SH 18 – 550 del mismo año 2009 donde determinó que la exención del IPU para la matrícula 202785 abarcaba solo el 77,6% del inmueble, mientras que para el resto de su superficie se aplicó como beneficio tributario una tarifa reducida equivalente al 50%. El período de vigencia de los beneficios tributarios se mantuvo como en la Resolución origina.

Características especiales del inmueble, son su forma alargada y angosta, su pronunciada pendiente, los retiros que se deben respetar tanto a la Quebrada La Aguacatala como a la vía Las Palmas y que como consecuencia de la construcción del viaducto habilitado para la segunda calzada del carretable en mención, se dificultó enormemente el acceso directo desde la vía, teniendo en cuenta la diferencia de cota resultante entre su rasante y el lote.

Consultando la información normativa derivada del Acuerdo Municipal 048 de 2014, mediante el cual se adoptó el vigente Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín se observa que el predio está clasificado como “Suelo Rural”, haciendo parte del Corregimiento de Santa Elena, vereda Las Palmas, tal como se aprecia en la imagen inserta a continuación.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

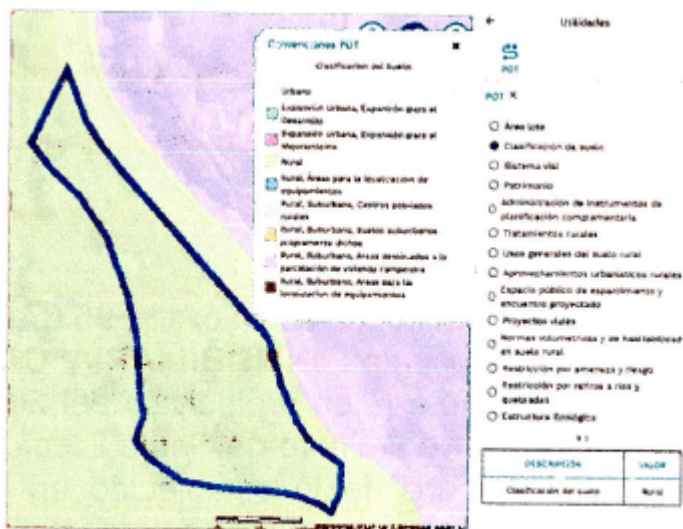


Fig. 1. Clasificación del suelo. Acuerdo 048 de 2014

La Categoría de Uso asignada al predio es en totalidad “Agroforestal”, tal como aparece en la figura a continuación:

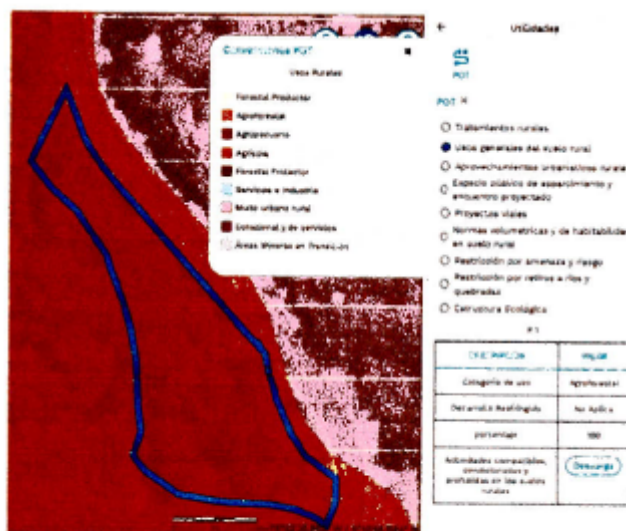


Fig. 2. Usos generales del suelo rural. Acuerdo 048 de 2014

Cabe advertir que el inmueble en su totalidad presenta coberturas vegetales de uso forestal, compuesta por múltiples especies de



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

vegetación nativas y no nativas, entre ella pino ciprés, pinto pátula, yarumo, drago, laurel de monte, etc.

Por su localización, el inmueble está considerado como componente del Macroproyecto de intervención de Área Estratégica Borde Urbano Rural Suroriental, “BUR Suroriental” y como tal además está considerado “Espacio Público Colectivo Projectado”, con previsión para “Ecoparque”.

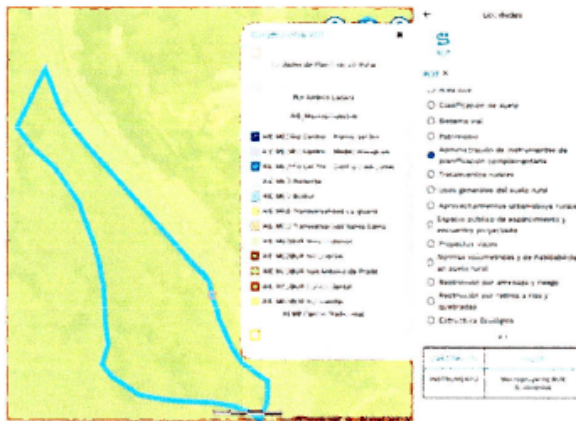


Fig. 3. Instrumentos de Planificación. Acuerdo 048 de 2014.



Fig. 4. Espacio Público proyectado. Acuerdo 048 de 2014

El inmueble que nos ocupa según se registra en los documentos de apoyo y consulta del Acuerdo 48 de 2014, hace parte de la Escritura Pública de la Red de Conectividad Ecológica, como consta en la siguiente imagen:



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

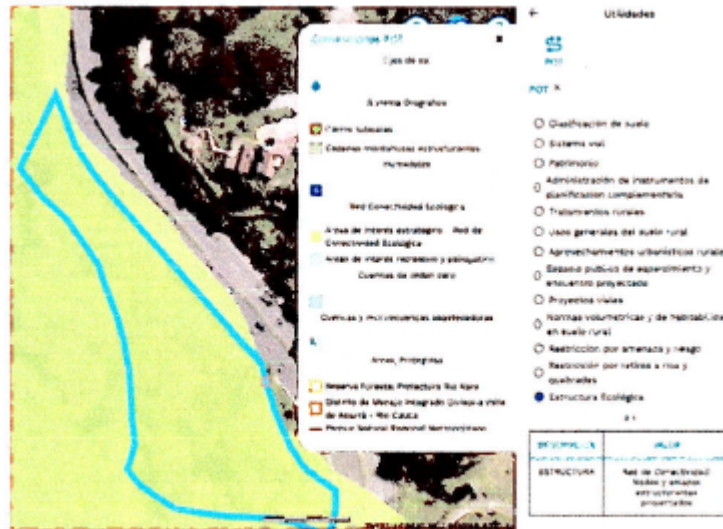


Fig. 5. Red de Conectividad Ecológica. Acuerdo 048 de 2014

De otro lado, analizando nuevas variables se infiere que los tratamientos y aprovechamientos permitidos para el lote están bastante restringidos, teniendo en cuenta además que buena parte de su superficie se encuentra afectada por el retiro de 30 metros establecido para la quebrada La Aguacatala.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

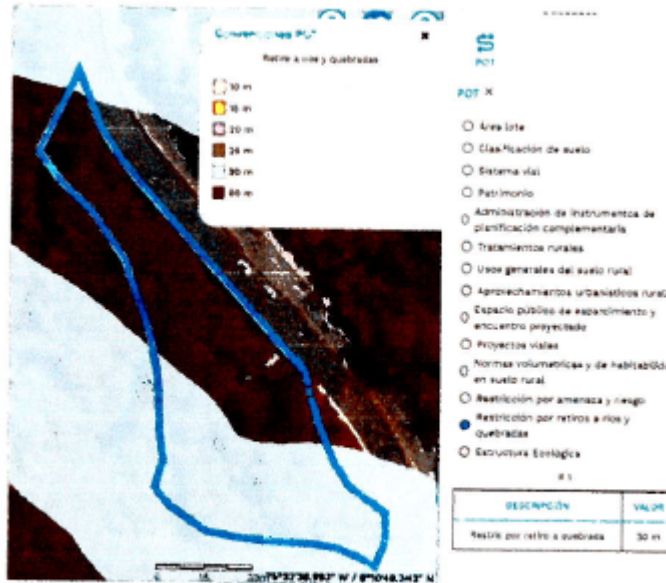


Fig. 6. Restricción por retiro a quebrada. Acuerdo 048 de 2014

Además de la zona de restricción por retiro a la quebrada La Aguacatala, se suma también la clasificación de riesgo de amenaza de movimientos en masa que afecta otra buena parte de la superficie del inmueble, como aparece registrado en los mapas de consulta y referencia del Plan de Ordenamiento Territorial vigente en la ciudad.



Fig. 6. Restricción por amenaza y riesgo. Acuerdo 048 de 2014

Página 6 de 22 de la Resolución N°. 202350095176



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La descripción detallada y en conjunto de las condiciones normativas, físicas y jurídicas que afectan el inmueble con M.I. 001-202785, permiten concluir que sus condiciones de aprovechamiento están restringidas al máximo, circunstancia que, como es apenas obvio, deben verse reflejadas de manera negativa tanto en su valor comercial como en el factor de comercialización ante una nueva eventual negociación.

Mediante el presente Derecho de Petición, solicitamos a la Subsecretaría de Catastro el estudio completo de las características físicas y normativas que rodean al predio identificado con M.I. 001-202785, y que en consecuencia se proceda con los ajustes, en primer lugar, de su avalúo catastral a partir de la vigencia de la última actualización catastral en la que haya estado involucrado, y posteriormente con la revisión y definición de los parámetros de clasificación del inmueble, de tal forma que se pueda sustentar a futuro la solicitud de otorgamiento de los beneficios tributarios a los que haya lugar en materia de Impuesto Predial Unificado.”

Con el trámite, la solicitante anexó copia de los siguientes documentos:

- Cédula de ciudadanía de la señora ANDREA CALLE RESTREPO.
- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad INMOBILIARIA CALLE RESTREPO & S.A.S.

Con el fin de atender de fondo la solicitud, se le solicitó un concepto acerca de las afectaciones y limitaciones del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 202785, al Departamento Administrativo de Planeación – DAP, el cual fue emitido mediante oficio con radicado en mercurio N° 202320054994 del 11 de mayo de 2023, en el cual indicaron lo siguiente:

“Atendiendo la solicitud y de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), adoptado mediante Acuerdo Municipal 48 de 2014, y normas complementarias y disposiciones que se encuentran vigentes, ésta dependencia le informa lo siguiente:

Por otro lado, es importante informar que las áreas y porcentajes que en adelante se describen, corresponden a datos aproximados y generales, dado que, la referencia proviene del aplicativo o herramienta

[Página 7 de 22 de la Resolución N°. 202350095176](#)



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

cartográfica Visor Mapgis5 por lo que se pueden presentar imprecisiones. Así mismo se aclara, que si se requiere mayor exactitud y precisión, deberá realizar un levantamiento topográfico en el sitio y estudios de detalle, que determine las áreas reales del predio y sus restricciones.


Generalidades	
CBML	90040000071
Área lote	5.180,26 m ²
Norma Estructural	
Clase de Suelo	Rural
	El 100% del predio se localiza en la red de conectividad ecológica, que es área protegida
	El 42% del predio se encuentra en el retiro de protección de 30m a la





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación


	<p>quebrada Aguacatala.</p>  <p>Imagen: estructura ecológica principal, Acuerdo 48 de 2014, MapgisV9</p> <p><i>Se entiende por zonas de retiro, las fajas laterales de terreno a ambos lados de las corrientes, paralelas a las líneas de máxima inundación o a los bordes del canal natural o artificial; que tienen como finalidades, entre otras, la de servir como faja de protección contra inundaciones y desbordamientos y conservar el recurso hidrológico; brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el cañón de la corriente natural; adecuar posibles servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos; mantener el cauce y proporcionar áreas ornamentales, de recreación y senderos peatonales ecológicos. Estas áreas se establecen para garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales; por lo tanto no podrán edificarse, ya que su fin es la protección, el control ambiental y el constituirse como faja de seguridad ante amenazas hídricas.</i></p>
Área Protegida	No presenta
Espacio Público	De igual manera, el predio también se asocia al espacio público proyectado, ecoparque Las Palmas
Movilidad	Hace parte de las áreas de reserva de la Ley 1228 de 2008, vía de primer orden.
Patrimonio	No presenta
Equipamientos	No presenta.
Norma General	
Tratamiento	El predio se localiza en el polígono SE-GARS-12
	Los usos asignados para el predio corresponden a: Agroforestal
	Imagen: Usos del suelo, Acuerdo 48 de 2014, MapgisV9





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	 <p>Imagen: Usos del suelo rural, Acuerdo Municipal 48 de 2014 - POT Fuente: MapgisV5, Geoportal Mapas Medellín, Alcaldía de Medellín</p>
Conclusión	De acuerdo con la consulta que realiza, se menciona que por las restricciones ambientales asociadas al predio, no es desarrollable .

Por último, con el fin de establecer si cuentan con un desarrollo autónomo o con licencias otorgadas previamente, se envía copia a la Unidad Administrativa.

Finalmente se aclara que, la información anteriormente mencionada es un concepto de uso del suelo, que según el Decreto 1077 de 2015 “estos conceptos no otorgan derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas”. Los entes encargados de otorgar los certificados, son las Curadurías Urbanas.”

De acuerdo a lo anterior, la Unidad de Cartografía procedió a emitir el informe técnico GT-1841 del 31 de mayo de 2023, aclarado mediante GT-3980 del 24 de octubre de 2023, en los cuales indicaron lo siguiente:

“(…)

Se conserva el área de lote para el código de ubicación 9004000-0071 matrícula 202785 y se actualiza el uso y tipo de 09-23 a 09—22 según la respuesta emitida por la unidad de planeación y afectaciones que figuran en la base cartográfica de GDB.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El ID predio 700034005 queda sin vigencia porque la información que trae asociada este ID se adiciona a la matricula inmobiliaria del predio 202785.

(...)"

Posteriormente, la Unidad de Avalúos realizó el estudio económico del predio, para lo cual emitieron en informe GE-256 del 02 de octubre de 2023, en el que indicaron lo siguiente:

“Con el presente se da respuesta a la solicitud sobre la revisión del avalúo catastral presentada por la señora Andrea Calle Restrepo y otros.

Actualmente en los archivos de catastro el inmueble figura así:

1.	MATRÍCULA:	202785
	PROPIETARIO:	IGNACIO ALBERTO CALLE GARCES y OTROS
	Dirección:	CR 9 CL 16A SUR 71
	Área Lote:	5.180 Mts2
	Área Construida:	0 Mts2
	Área Privada:	0 Mts2
	Código Propiedad:	9004000-0071
	% Desenglobe:	100%
	Zona Geoeconómica:	713
	Uso:	9
	Tipo:	21
	Puntaje:	
	Avalúo Total Año 2022:	\$ 14.359.000
	Avalúo Total Año 2023:	\$ 14.790.000

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 Suburbano El Tesoro de la comuna N° 90 (Santa Elena), este sector se caracteriza

[Página 11 de 22 de la Resolución N°. 202350095176](#)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

por ser residencial principalmente en el que predominan edificaciones con tipologías constructivas residenciales - fincas de recreo. Cuenta con todos los servicios de infraestructura. Las principales vías de acceso son la Vía Las Palmas, Calle 19 Sur y la Carrera 10, estas vías se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.



3. CLASE DE INMUEBLE:

Descripción del lote: Se trata de un lote de terreno de forma irregular con pendientes medias, topografía inclinada con dirección CR 9 CL 16A SUR 71, con frente sobre la Vía Las Palmas.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

VISTA GENERAL



MOTIVOS:

Con respecto a lo expuesto por el contribuyente en la solicitud de revisión del 5 de Septiembre de 2.022, consideramos lo siguiente:

Página 13 de 22 de la Resolución N°. 202350095176



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Respecto a la aclaración sobre el avalúo catastral de su predio, identificado con la matrícula 202785, venía inscrito en Catastro Municipal para la vigencia del año 2.022 con un área de lote de 5.180 mt², sin área construida, un avalúo total de \$ 14.359.000 y con un porcentaje de desenglobe del 22,40% ya que el restante 77,60% viene inscrito en la matrícula 700034005, la cual figura inscrita en Catastro con un avalúo de \$ 50.526.000 para la vigencia del año 2.022, a nombre de Ignacio Alberto Calle Garcés y otro.

Según informe Mercurio 202320054994 del 11 de Mayo de 2.023 del Departamento Administrativo de Planeación e informe GT-1841 del 31 de Mayo de 2.023 de la Unidad de Cartografía adjuntos, se certifica que el citado predio de 5.180 mt² de lote, tiene un área afectada por retiro de la Quebrada La Aguacatala de 2.248 Mts².

Informe Mercurio 202320054994 del 11/05/2.023 del Departamento Administrativo de Planeación:

(...)

Informe GT-1841 del 31/05/2.023 de la Unidad de Cartografía:

(...)

Teniendo en cuenta que el inmueble presenta una restricción o afectación por el retiro de la quebrada La Aguacatala de 2.248 mt², se procede calcular esta área de retiro al 30% del valor mt² del lote que le fue asignado como Zona Homogénea Geoeconómica.

La Subsecretaría de Catastro para la fijar los avalúos catastrales de los inmuebles del Municipio de Medellín (Urbano-Rural), en el aspecto económico, realiza estudios de estudios de mercados para la determinación y ajuste de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y de los valores de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) (Valor metro cuadrado de terreno), al igual que los modelos econométricos o Tablas de Valores de la Construcción según destinación económica por tipología de construcción para liquidar los avalúos catastrales de los inmuebles ubicados en las Comunas y los corregimientos objeto de los procesos de actualización permanente.

Página 14 de 22 de la Resolución N°. 202350095176



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 la gran mayoría de los predios actualizados, el mayor valor de sus avalúos se debe a las investigaciones de las condiciones locales del mercado inmobiliario, significando con ello que no necesariamente debió presentarse alguna mejora o cambio en el aspecto físico de su predio o sector para que el avalúo catastral se incremente.

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

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto consideramos se asignar el nuevo avalúo Catastral al inmueble CR 9 CL 16A SUR 71, matrícula 202785 con vigencia al proceso de la Actualización Catastral de la Comuna 90 Santa Elena, quedando de la siguiente manera:

VIGENCIAS:

AÑO 2023:

AVALUO DE LOTE: \$ 46.804.000

AVALUO TOTAL: \$ 46.804.000

AÑO 2022:

AVALUO DE LOTE: \$ 45.441.000

AVALUO TOTAL: \$ 45.441.000"

De la misma manera, la Unidad de Avalúos emitió el FE-3578, informe N° 18679 del 02 de octubre de 2023, en el que indicaron lo siguiente:

"CONCEPTO AVALÚO - Tipo Informe: FE - Número Informe: 3578

OBSERVACIONES:

Se calcula avalúo teniendo en cuenta las afectaciones del predio según informe GE-256 del 2/10/2023. Octubre 2 de 2023."

Página 15 de 22 de la Resolución N°. 202350095176



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 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 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 literal d) del Artículo 15 de la Resolución IGAC 1149 de 2021, clasifica las mutaciones de cuarta clase, así:
(...)

“d) Mutaciones de cuarta clase: Las que ocurran por el reajuste de los avalúos catastrales de los predios, ya sea por reajuste anual determinado por el artículo 6° de la Ley 14 de 1983 y en concordancia con lo señalado en el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012 o en la norma que la modifique, adicione o derogue, por el resultado de una revisión de avalúo, así como las autoestimaciones del avalúo catastral”.

[Página 16 de 22 de la Resolución N°. 202350095176](#)



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 Artículo 33 a 35 de la misma Resolución, en concordancia con lo anterior y como fundamento jurídico del presente trámite, señalan:

Artículo 33. Revisión del avalúo. El propietario, poseedor u ocupante podrá presentar la correspondiente solicitud de revisión del avalúo de su predio, a partir del día siguiente al de la fecha de la resolución mediante la cual se inscribe el predio o del acto que haya modificado el avalúo en el catastro. La solicitud de revisión del avalúo deberá acompañarse de las pruebas establecidas en la normatividad vigente y que fundamenten las variaciones presentadas por cambios físicos, valorización, cambios de uso o mercado inmobiliario, tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas u otros documentos que demuestren cambios físicos, valorización, o cambios de uso en el predio.

El término de la revisión del avalúo catastral y los recursos que proceden se regirán por lo dispuesto en la Ley 1995 de 2019 o en la norma que la modifique, adicione o derogue”.

Artículo 34. Forma de la petición de revisión. Los propietarios, poseedores y las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán pedir por escrito ante el gestor catastral, 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 al mercado inmobiliario”.

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 hasta la última actualización catastral.

Artículo 35. Avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión. Los avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión, tendrán la vigencia fiscal que se indique en la providencia en firme, correspondientes a las vigencias objeto de la 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.

Página 17 de 22 de la Resolución N°. 202350095176



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El Artículo 17 de la Resolución IGAC N°1149 de 2021, establece que *“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”.

El Artículo 27 de la misma resolución, indica que: *“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 rectificaciones por errores cometidos en la conservación catastral será la correspondiente a cada mutación. (...)”*

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).

Página 18 de 22 de la Resolución N°. 202350095176



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

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.

De igual manera, el Artículo 2.2.2.2.7 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 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.

Es preciso indicar que actualmente en la base de datos catastral se encuentra inscrito el ID predio 700034005, con un área lote de 5.180 m² con un porcentaje de desenglobe del 77,600%, sin construcción asociada, a nombre de IGNACIO ALBERTO DE JESUS CALLE GARCES, identificado con cédula de ciudadanía N°3.328.151, y de INMOBILIARIA CALLE RESTREPO & S.A.S., identificada con NIT 900.399.718. De acuerdo a ello, teniendo en cuenta que el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 202785 tiene las mismas condiciones físicas con un porcentaje de desenglobe del 22,400% y es propiedad de las mismas personas, se determinó en los GT-1841 del 31 de mayo de 2023, aclarado mediante GT-3980 del 24 de octubre de 2023, que se deberá dejar sin vigencia el ID predio 700034005 y se deberá actualizar la información del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 202785.

En el año 2021, la comuna 90 (Santa Elena) fue objeto de una nueva actualización catastral, ordenada por 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*

[Página 19 de 22 de la Resolución N°. 202350095176](#)



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

(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” (subrayado fuera de texto), la cual tuvo vigencia fiscal, a partir del año 2022.

No obstante lo anterior, en razón de la solicitud se encuentra que se debe dejar sin vigencia el ID predio 700034005, y rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 202785, en cuanto al uso-tipo, porcentaje de desenglobe y al avalúo catastral.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Dejar sin vigencia el ID predio 700034005, a partir del 30 de diciembre de 2021 (fecha de publicación en la Gaceta Oficial de la Resolución N°202150189633 de actualización catastral), de acuerdo a lo indicado en la parte motiva del presente acto administrativo.

Artículo 2° Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 202785, en cuanto al uso-tipo, porcentaje de desenglobe y al avalúo catastral, a partir del 30 de diciembre de 2021 (fecha de publicación en la gaceta oficial de la Resolución N° 202150189633 de actualización catastral), de acuerdo a los motivos expuestos en los considerandos del presente Acto Administrativo, de la siguiente manera:

MATRICULA	202785
DIRECCIÓN	CR 009 CL S 016 A 71 LOTE
CÓDIGO DE UBICACIÓN	9004000-0071
ÁREA DE LOTE	5.180 m ²
PROCENTAJE DE DESENGLOBE	100%
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	0 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	9-22 (Lote forestal protector)
AVALÚO LOTE 2022	\$ 45.441.000
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 45.441.000
AVALÚO LOTE 2023	\$ 46.804.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 46.804.000

Artículo 2° El avalúo catastral fijado en el artículo 1°, tendrá vigencia fiscal a partir del primero (1°) de enero de 2022.

Página 20 de 22 de la Resolución N°. 202350095176



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

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.

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 los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboro: VANESSA RESTREPO URIBE

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Revisó: JULIAN RESTREPO GUARIN

Página 21 de 22 de la Resolución N°. 202350095176



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

LISTADO DE NOTIFICACIONES

CONSECUTIVO INTERNO R-5231 DE 2023 SOLICITUD N° 202210301053 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022 SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

Matrícula	Nombre	Documento	Dirección	Celular	Correo electrónico	En Calidad de
202785	IGNACIO ALBERTO DE JESUS CALLE GARGES	3328151	CR046 054 01407008	SIN CELULAR	SIN CORREO	PROPIETARIOS
	CLAUDIA MARIA CALLE CORREA	42876106	CL 056 045 029 00202	SIN CELULAR	SIN CORREO	
	MARIA ADELAYDA CALLE CORREA	42895303	CL S 020 A 022 A 197 00803	SIN CELULAR	SIN CORREO	
	Representante Legal INMOBILIARIA CALLE RESTREPO & S.A.S.	900399718	CR 23 10 B 120 (112)	3128100 090 - 3103850 342	invercalles@yahoo.es calleandrea2022@gmail.com	
	IGNACIO ALBERTO CALLE CORREA		CR 046 054 014 00708	SIN CELULAR	SIN CORREO	

Secretaría de Gestión y Control Territorial

Página 22 de 22 de la Resolución N°. 202350095176



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

