



202430556781

Señor(a)

MARIA ALEJANDRA VILLEGAS VIVARES

C.C. 1017258436

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202450084565

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202450084565 del 28/10/2024

Este correo electrónico contiene información confidencial de la Subsecretaría de Catastro de la Alcaldía de Medellín, Distrito De Ciencia, Tecnología E Innovación 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 4 5 0 0 8 4 5 6 5 *

DE 28/10/2024

CONSECUTIVO INTERNO R-3159 DE 2024
SOLICITUD N° 202410133000 DEL 15 DE ABRIL DE 2024
SOLICITUD N° 202410291674 DEL 27 DE AGOSTO DE 2024

“Por medio de la cual se atiende una solicitud de 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, la Resolución 1040 de 2023, modificada por la Resolución 746 de 2024, 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,

CONSIDERANDO QUE

La señora SANDRA CATALINA VIVARES AGUDELO, identificada con cédula de ciudadanía N° 43.461.945, propietaria en proindiviso del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 140516, solicitó ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro, la revisión del avalúo de los predios en mención.

Los solicitantes manifiestan en su solicitud lo siguiente:

“HECHOS

PRIMERO- Mediante escritura pública N° 8439 de 27 de diciembre de 2022, se liquidó la sucesión de mi exesposo LUIS ALVARO VILLEGAS ARIAS, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía N° 70.094.998, quien falleció el 18 de diciembre de 2021 en la ciudad de Medellín.

Página 1 de 21 de la Resolución N°. 202450084565



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565



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



CO1717740

SEGUNDO- En tal escritura pública me fue adjudicado junto a mis hijos un 80% de una casa de habitación (textual escritura pública N° 8439 de 27 de diciembre de 2022) ubicada en la calle 39 #45-22 de la ciudad de Medellín, este se identifica con la matrícula inmobiliaria N° 001-140516.

TERCERO- Mi exesposo solicitó una licencia de construcción para adelantar un proyecto comercial de bodega en tal sitio, en el entendido que por el avanzado estado de vetustez de la casa en referencia presentaba, hasta tal punto de que esta no fuera habitable, en tal sentido la casa tuvo que ser desmontada por partes toda vez que no permitía su reestructuración física, y en todo caso no se desmontó toda su estructura, así las cosas la parte frontal de la casa aún se conserva, es decir no está del todo en modo lote, más aún cuando en este mismo están algunos escombros producto de esta demolición.

CUARTO- En el año 2023 el impuesto predial me llegaba por un valor de \$1.625.460, lo que efectivamente se procedió a pagar cumplidamente como ciudadana respetuosa y acatadora de la ley, no obstante a todo lo anterior sumado a que no sabemos en que terminó lo de la licencia de construcción, si fue o no autorizada, en el entendido que por ella averigüe en la curaduría 4° de esta ciudad donde me refieren que no tienen información de tal trámite confirmando que si se solicitó, enviándome a planeación municipal de Medellín, donde me dicen que tampoco tienen información de tal trámite, remitiéndome de nuevo a la curaduría donde por fin dicen que por cambio de gobierno tales documentaciones deben ser archivadas, no he tenido ninguna noticia de esto, pese a que no se ha como se dijo realizado alguna reforma distinta al reforzamiento de unas columnas para de nuevo levantar la casa, me llega un cobro de impuesto predial por un valor en 2024 de \$18.625.669.

SEXTO- En consecuencia de esto, me dirigí a la oficina de atención al ciudadano de catastro municipal de Medellín en la Alpujarra donde me informan que para esta dependencia se tiene mi propiedad como un Lote de terreno, mas no como que la escritura pública realmente describe como una casa de habitación, así mismo se me indica allí que esta dirección al constatar con una visita que no he tenido información de cuando se realizó o quien o a quien se la informaron, me dicen que se realiza mediante uso de tecnología de vuelo tipo Dron, el que determina no sé con qué criterios objetivos el cambio como en este caso el uso de suelo de manera automática, que según los funcionarios que me atendieron si ven una parte destechada en una casa se toma como lote.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SÉPTIMO- En vista de tales inconformidades, así como el detrimento patrimonial que estamos sufriendo por esta unilateral medida, sumado a esto el conflicto que estamos teniendo con el propietario del otro 20% de la casa, me permito presentar las siguientes peticiones, las que solicito se respondan de fondo de manera y en términos legales.

PETICIONES

- 1) De manera respetuosa y atenta, solicito a quien corresponda en sus dependencias por lo anteriormente expuesto, se me adjunte copia del acto administrativo por medio del cual se dio cambio de uso de suelo del predio ubicada en la calle 39 #45-22 de la ciudad de Medellín, en este se identifica con la matrícula inmobiliaria N° 001-140516.
- 2) Que como consecuencia de esto se me indique cual fue el acto administrativo que dio incremento tan exponencial al valor del impuesto predial de tal inmueble, toda vez que de como se dijo en el punto QUINTO de los fáticos de este derecho de petición de pasar de realizar un pago de \$1.625.460, a tener que pasar en una año al pago de \$18.625.669, lo que resulta impagable para mi familia, más aún en el entendido que se tiene una situación económica que no permite cubrir este valor, sumado a eso la enajenación del inmueble se complicó en el entendido de quien va a comprar no le resulta nada atractivo este ítem impositivo.
- 3) Que se programe una visita in situ con personal de estas dependencias a fin de que se pueda verificar el hecho de que este inmueble aún está destinado como casa, toda vez que en la parte de los hechos hay aún una parte construida como casa.
- 4) Que se revise como resultado de tal visita in situ una reformulación para que se adecue de manera lógica y real la liquidación del pago del impuesto predial, toda vez que es desproporcionalmente y directamente ilógico así como ponerme a mi junto con mis hijos en una posición que no podemos soportar frente al Estado, toda vez que no consideramos acogido a derecho tal situación.

(...)"



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565

Página 3 de 21 de la Resolución N°. 202450084565

Con la petición se anexó copia de los siguientes documentos:

- Registro Civil de Defunción del señor LUIS ÁLVARO VILLEGAS ARIAS.
- Cédula de ciudadanía de la señora SANDRA CATALINA VIVARES AGUDELO.
- Escritura Pública N° 8439 del 27 de diciembre de 2022, de la Notaría Octava del Círculo de Medellín.
- Documento de cobro del impuesto predial del primer trimestre del año 2024.
- Documento de cobro del impuesto predial del segundo trimestre del año 2023.
- Fotografías del predio.

Con el fin de atender la solicitud de revisión de avalúos la Unidad de Avalúos, a través del oficio EA-129 del 19 de junio de 2024, remitió el trámite a la Unidad de Cartografía, con el fin de verificar el aspecto físico, para lo cual, emitieron el informe técnico GT-936 del 28 de junio de 2024, en el que indicaron lo siguiente:

“Para dar respuesta al trámite del asunto, el día 25 de junio de 2024 se visitó el predio ubicado en la calle 39 # 45 – 22, identificado con matrícula inmobiliaria N° 140516 y código de ubicación 1013008-0002; por tanto se informa lo siguiente:

- *Se verifica el levantamiento actual del predio, actualizando su área construida, que pasa de 0 m² a 24 m², toda vez que se incorporan construcciones que no estaban inscritas en la Geodatabase y SAP.*
- *Se verifica el uso, tipo y puntaje, el cual se modifica pasando de 9-15 a 01-30-22, por nueva valoración.*
- *(...)”*

En atención a lo indicado por la Unidad de Cartografía, la Unidad de Estratificación, emitió el informe ES-263 del 28 de junio de 2024, en el cual asignaron estrato al predio, el cual quedó de la siguiente manera:

“(...)”

En observancia del resultado arrojado por el software de estratificación una vez ingresada la información anterior y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 16 de la Ley 689 de 2001, y en concordancia con el Decreto Municipal 883 de 2015 numerales 4 y 5 se deberá asignar el siguiente Estrato Socioeconómico a los predios relacionados:

Página 4 de 21 de la Resolución N°. 202450084565



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CODIGO DE UBICACION	MATRÍCULA / ID PREDIO	NOMENCLATURA	TIPO DE NM	ESTRATO
10130080002	140516	CALLE 39 # 45 - 22	P	3

(...)"

Teniendo en cuenta lo anterior, la Unidad de Avalúos procedió con la verificación del aspecto económico, para lo cual emitieron el informe GE-109 del 03 de julio de 2024, en el que indicaron lo siguiente:

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

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

1. MATRÍCULA: 140516

Propietario:

SANDRA CATALINA VIVARES
AGUDELO, MARIA ALEJANDRA
VILLEGAS VIVARES, LUIS ALVARO
VILLEGAS VIVARES.

Dirección:

CL 39 # 45 22

Código de ubicación:

1013008-0002

Comuna/Corregimiento:

La Candelaria

Vereda/Barrio:

Colon.

Área Lote:

256 m².

Área Construida:

0

% Desenglobe:

100%

Zona Geoeconómica:

179

Destinación:

N/A

Avalúo Lote:

\$ 665.702.000

Avalúo Construcción:

\$ 0

Avalúo Catastral Total:

\$665.702.000.

2. UBICACIÓN DEL INMUEBLE.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565

Página 5 de 21 de la Resolución N°. 202450084565



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

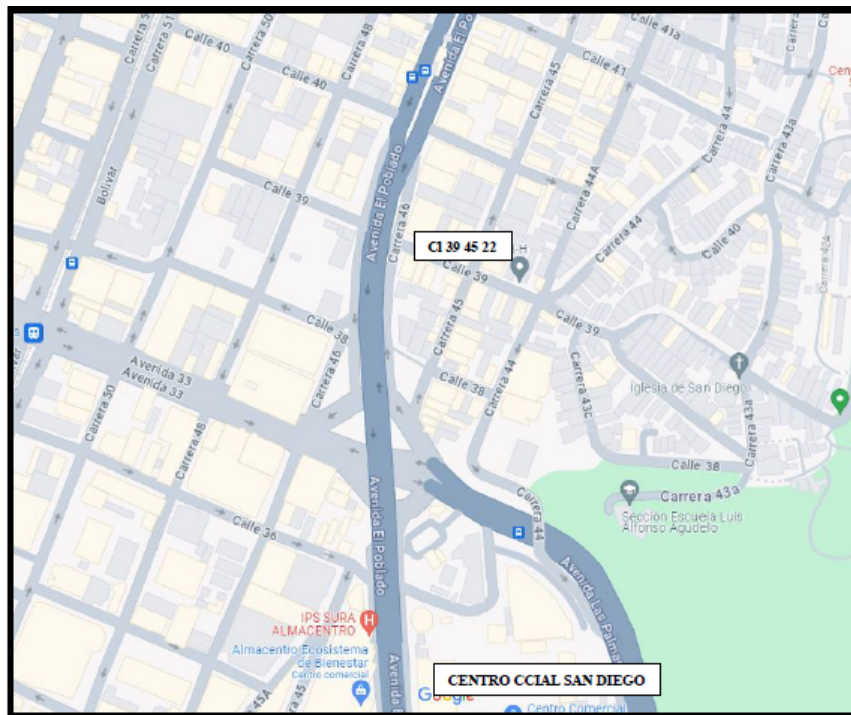


CO1717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

El inmueble objeto de la revisión se localiza en el Barrio Colon de la Comuna N° 10 (LA CANDELARIA), este sector se caracteriza por ser de uso mixto, predominando el uso residencial, la mayoría de las edificaciones de este sector se encuentran construidas parte en tipo unifamiliares (hasta tres pisos) y parte tipología multifamiliares (cuatro o más pisos), el comercio se ubica sobre la carrera 45, tipo de bodegas, locales y talleres de mecánica, las principales vías de acceso son las Carrera 46 Avenida el Poblado, la carrera 45, la avenida 33, la calle 41, estas vías se encuentran pavimentadas, señalizadas y en buen estado de conservación.

4. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO.

En el momento de la visita se encontró una construcción de un (1) piso, tipo ramada parte de la cual se encuentra destinada a vivienda y el resto solo se observa una estructura calificada en concreto.

5. ESTRATO SOCIECONÓMICO: El sector se encuentra clasificado dentro del estrato tres (3).

Página 6 de 21 de la Resolución N°. 202450084565



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

6. FOTOGRAFÍAS.



FACHADA



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565

Página 7 de 21 de la Resolución N°. 202450084565



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



CO1717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565

Página 8 de 21 de la Resolución N°. 202450084565



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565

Página 9 de 21 de la Resolución N°. 202450084565



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

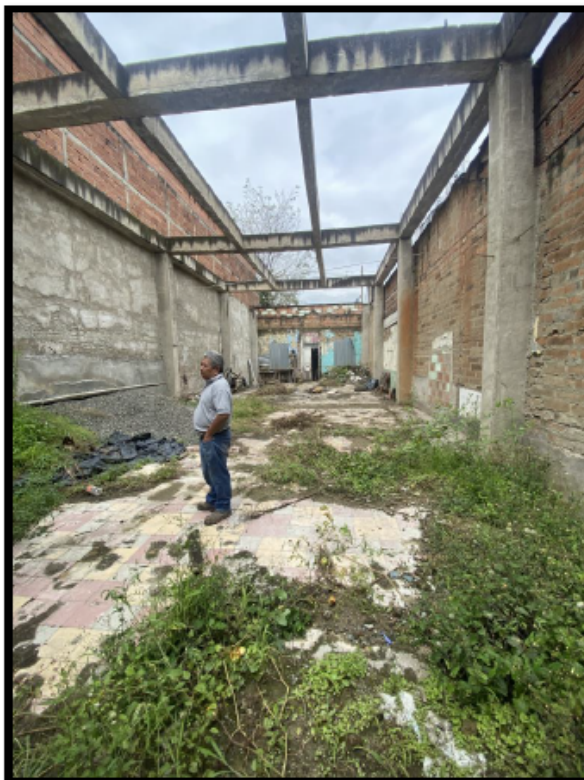


CO17/7740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

Piso:	<i>Baldosa común.</i>
Muros:	<i>Ladrillo a la vista</i>
Cocina:	<i>Sin cocina.</i>
Baño:	<i>Pequeño, enchapado en baldosín, dos, servicios.</i>
Cubierta:	<i>Teja zinc.</i>

8. ANÁLISIS DEL AVALÚO CATASTRAL.

El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 140516 fue actualizado para el año 2024 mediante el proceso de Actualización Catastral según lo encontrado en los archivos de la base de datos catastral; así:

Área lote:	256 Mt2
Código ZHG:	179



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565

Página 10 de 21 de la Resolución N°. 202450084565



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



CO1717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Valor Mt2: \$3.720.366
Uso Tipo: 9 – 15
Avalúo Catastral: \$665.702.000

9. OBSERVACIONES A LOS FUNDAMENTOS ESCRITOS POR EL CIUDADANO.

Pregunta.

En el numeral 1 de su petición menciona "...De manera respetuosa atentamente solicito a quien corresponda en sus dependencias por lo anteriormente expuesto, se me adjunte copia del acto administrativo por medio del cual de ser así se dio cambio de uso del suelo del predio ubicado en la calle 39 # 45 22 de la ciudad de Medellín identificado con la matrícula inmobiliaria N° 001 - 140516."

Respuesta:

*El predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° **140516** está ubicado en la **Comuna 10 – LA CANDELARIA**, por lo que el incremento del avalúo catastral para la vigencia 2024 de estos predios, obedece a que la Subsecretaría de Catastro adelantó el **proceso de Actualización Catastral** para este sector del Distrito. El fundamento normativo de esta actualización se encuentra en la Resolución **202350107511** de diciembre 28 de 2023, por la cual se clausuran las labores de la actualización catastral para la vigencia 2024, se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los inmuebles ubicados en las Comunas de Popular (1), Santa Cruz (2), Manrique (3), Aranjuez (4), Castilla (5), Doce de Octubre (6), Villa Hermosa (8), **Candelaria (10)** y el Corregimiento de Palmitas (50), del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, se determina la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y se establece el inicio del Proceso de Conservación para estas comunas y corregimiento. Esta Resolución fue publicada en la Gaceta Oficial N° 5288 del 29 de diciembre de 2023. Pág. 68.*

Según la normativa catastral, el proceso de Actualización Catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565

Página 11 de 21 de la Resolución N°. 202450084565



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



CO1717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Al respecto, el **Decreto Reglamentario N° 148 de 2020**, en su artículo 2.2.2.2.2 cuando se refiere a la gestión de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión catastral, así como los procesos de enfoque multipropósito, establece con relación al proceso de actualización lo que sigue:

b) Procedimiento de actualización catastral. Conjunto de actividades a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles. (Subrayado propio).

En la gran mayoría de los predios actualizados, el mayor valor de sus avalúos se debió a las investigaciones de las condiciones locales del mercado inmobiliario que determinaron incrementarlos con el fin de estar en armonía con el parágrafo del artículo 24 de la **Ley 1450 de 2011** que textualmente establece una obligación legal que debemos cumplir las Autoridades Catastrales a saber:

PARÁGRAFO. El avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procedimientos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial.

Lo anterior en concordancia con lo establecido en el Decreto 148 de 2020, Artículo 2.2.2.1.1, que establece que el avalúo catastral, es 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.

Significando con ello que no necesariamente debió presentarse alguna mejora o cambio en el aspecto físico de su predio para que fuera objeto del proceso de actualización catastral. Adicionalmente, por ser un proceso masivo, no requiere la visita, reconocimiento predial o valoración individual de todos y cada uno de los predios del área geográfica a actualizar, ya que la metodología trazada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC,

Página 12 de 21 de la Resolución N°. 202450084565



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565



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



CO1717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

permite realizar los análisis económicos a partir de muestras o puntos de investigación que permitan consolidar los valores de suelo o Zonas Homogéneas Geoeconómicas – ZHG.

Pregunta.

En el numeral 3 de su petición menciona "...Que se programe una visita in situ con personal de esta dependencia que se pueda verificar el hecho de que este inmueble aún está destinado como casa toda vez que en la parte de los hechos hay aún una parte construida como casa, también tiene relación con el numeral 6. "

Respuesta

Teniendo en cuenta su petición, se elaboró una solicitud a la Unidad de Cartografía con el oficio EA 129 de 19 de junio del presente año, para verificar el uso, tipo y la calificación, el cual fue objeto de visita por la Unidad de Cartografía el 25 de junio del presente año, con el cual se pudieron identificar los cambios físicos.

Con el informe GT 936 se verifica el levantamiento actual del predio y se actualizan las nuevas áreas, para fijar el avalúo catastral, donde se modifica el uso tipo y el área construida de la matrícula inmobiliaria N° 140516 de acuerdo a los cambios físicos encontrados.

Según informe GT 936 del 28/06/2024, de la Unidad de Cartografía. El predio conserva el área de lote de 256 metros cuadrados, y se actualiza el área construida de 0 m² a 24 m².

(...)

10. DECISIÓN.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores se procede a **MODIFICAR** el avalúo catastral de la matrícula N° 140516 siguiente manera:

AVALUO LOTE	AVALUO CONSTRUCCION	AVALUO TOTAL
\$ 665.702.000	\$ 14.226.000	\$ 679.928.000



Adicional a lo anterior, la Unidad de Avalúos generó el FE-4446, informe N° 24458 del 03 de julio de 2024, en el que indicaron lo siguiente:

Página 13 de 21 de la Resolución N°. 202450084565

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565



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



“CONCEPTO AVALÚO - Tipo Informe: FE - Número Informe: 4446 DEL 3 07 2024

OBSERVACIONES:

SEGUN INFORME GT 936 DEL 28 06 2024 SE MODIFICA EL UTP Y EL AREA CONSTRUIDA. AVALUO CALCULADO CON BASE EN LOS PARAMETROS ESTABLECIDOS POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO. COMUNA ACTUALIZADA VIGENCIA 2024”.

Es preciso señalar que conforme a lo indicado por la Unidad de Avalúos, se puede concluir que el avalúo del lote del predio se conserva, y se calcula el avalúo de la construcción conforme a lo expuesto en el aspecto físico por la Unidad de Cartografía.

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, la Resolución 1040 de 2023, modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024, 388 y 509 de 2020, 1149 de 2021, 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 (...).

La Resolución N° 1040 de 2023, en su artículo 4.7.4, modificado por el artículo 24 de la Resolución N° 746 de 2024, indica: ***“Revisión del avalúo catastral. El interesado y/o las entidades públicas con funciones de administración de tierras podrán solicitar la revisión del avalúo catastral del predio de interés en cualquier momento, a partir del día siguiente a la fecha de la resolución que inscriba el predio o del acto que haya modificado el avalúo***

Página 14 de 21 de la Resolución N°. 202450084565



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

en el catastro. Esta solicitud puede realizarse independientemente del proceso catastral por el que se haya determinado el avalúo a revisar, Esta revisión también podrá adelantarse de manera oficiosa.

En la solicitud de revisión, el interesado o la entidad deberá indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición y las pruebas presentadas deben corresponder específicamente a dichas vigencias. Los avalúos resultantes del trámite de la solicitud de revisión tendrán la vigencia fiscal que se indique en el acto administrativo en firme, correspondiente a las vigencias objeto de la solicitud, En aquellos casos en que el solicitante no indique la vigencia de la revisión, se entenderá que la solicitud versa sobre el año de presentación de la misma.

El gestor catastral deberá garantizar, en la revisión del avalúo, la verificación y ajuste correspondiente de la información de los componentes físico, jurídico y económico, en los cuales soportará la decisión."

*A su turno, el artículo 4.7.5. de la Resolución N° 1040 de 2023, modificado por el artículo 25 de la Resolución N° 746 de 2024, consagra lo siguiente: "**Procedimiento para solicitar la revisión del avalúo catastral.** La revisión del avalúo catastral se podrá adelantar de manera oficiosa o a solicitud de parte ante el gestor catastral competente en concordancia con lo indicado en el artículo 4 de la Ley 1995 de 2019, o la norma que lo modifique, adicione o derogue. El plazo máximo para resolver de fondo la solicitud de revisión de avalúo es de tres (3) meses contados a partir de la radicación de la petición.*

El procedimiento se adelantará conforme a las reglas generales de la actuación administrativa contempladas en la Ley 1437 de 2011, sin perjuicio de las previsiones especiales que se definen a continuación:

1. Solicitud. En los casos en que la revisión de avalúo se realice por solicitud de parte, el interesado deberá radicar la solicitud ante el gestor catastral a través de los canales virtuales o físicos dispuestos para ello.

En la solicitud de revisión, el solicitante deberá indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición, y las pruebas deben corresponder a dichas vigencias.

Los avalúos resultantes del trámite de la solicitud de revisión tendrán la vigencia catastral que se indique en el acto administrativo en firme, correspondientes a las vigencias objeto de la solicitud.

La solicitud de revisión podrá acompañarse de las pruebas que, a criterio del solicitante, fundamenten las inconformidades frente al avalúo, tales como planos, fotografías



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565

Página 15 de 21 de la Resolución N°. 202450084565



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



CO1717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas u otros documentos que sirvan de sustento.

(...)"

De igual manera, el artículo 4.5.4 de la Resolución N° 1040 de 2023, establece qué: ***“Rectificaciones catastrales. Se considera como rectificación la corrección de la inscripción catastral de un predio en los siguientes casos: 1. Errores en la inscripción catastral que no corresponden con la realidad del predio. 2. Cambios para mejorar la precisión de la georreferenciación del predio, las construcciones o edificaciones cuando estén soportadas por un levantamiento topográfico.***

El trámite de las rectificaciones se puede iniciar en cualquier momento, ya sea de oficio por el gestor catastral o a petición de parte del interesado. Se llevará a cabo un procedimiento administrativo en el que se tomará una decisión mediante un acto administrativo motivado, que resultará en la inscripción catastral.

(...)"

Asimismo, el artículo 4.6.8, de la misma disposición, establece lo siguiente: ***“Inscripción catastral de las rectificaciones. La fecha de la inscripción catastral de las rectificaciones por errores derivados de la formación o actualización catastral, ya sean detectados de oficio o a petición de parte, será la misma que la fecha de dicha formación o actualización. Por otro lado, la fecha de inscripción catastral de las rectificaciones por errores relacionados con la conservación catastral será la correspondiente al acto administrativo que resuelve la rectificación individual.***

(...)"

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 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.

El artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 148 de 2020, sostiene: ***“Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles.***

Página 16 de 21 de la Resolución N°. 202450084565



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565



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



CO1717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los gestores catastrales en el Sistema Nacional de Información Catastral - SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

La información catastral deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

b) Información jurídica: Identificación de la relación jurídica de tenencia entre el sujeto activo del derecho, sea el propietario, poseedor u ocupante, con el inmueble. Esta calificación jurídica no constituye prueba ni sana los vicios de la propiedad.

c) Información económica: Corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado.

PARÁGRAFO: *La información catastral, comprende los bienes inmuebles privados, fiscales, baldíos, patrimoniales y de uso público”.*

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 2.2.2.1.3 del Decreto 148 de 2020, señala: **Objetivos de la gestión catastral.** *“El servicio público de gestión catastral tendrá como objetivo esencial garantizar la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, buscando una cobertura del servicio y una prestación eficiente del mismo de forma permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano, con el propósito de servir de insumo en la formulación e implementación de políticas públicas y brindar seguridad jurídica a la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional”*

Con la referencia a esta disposición se quiere indicar la diferencia entre el catastro, que hace parte del sector estadístico de la Nación y se rige por normas sustancialmente alejadas del procedimiento de cobro del impuesto predial unificado, que hace parte del



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565

Página 17 de 21 de la Resolución N°. 202450084565



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



CO1717740

procedimiento tributario y se rige por la normativa tributaria nacional o territorial correspondiente.

De igual manera 2.2.2.2.7., señala la *“Declaración la información catastral. Cualquier persona podrá informar ante el gestor catastral competente; de forma presencial o a través de los canales dispuestos para tal fin, la información correspondiente a la realidad física, jurídica y/o económica de sus predios con el propósito de eliminar cualquier disparidad entre la realidad del predio y la información catastral”*.

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).

El artículo 6° de la Ley 242 de 1995, modificatorio 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 necesario informar a la solicitante, que tal como se indica en el GE-109 del 03 de julio de 2024, el predio se encuentra ubicado en la comuna 10, la cual fue objeto de actualización en el año 2023, de acuerdo a lo ordenado por la Resolución N°202350107511 del 28 de diciembre de 2023, y que fue con dicha resolución, que se cambió la destinación del predio a 9-15 (Lote urbanizable). La resolución anterior, al ser una resolución de carácter general, no se notifica personalmente a cada persona afectada con ella, sino que la misma se publica en la gaceta oficial para el conocimiento de la ciudadanía en general; adicionalmente, contra este acto administrativo no procede ningún recurso, ni revocatoria alguna.

Sin embargo, teniendo en cuenta que con la resolución de actualización indicada, se generó un error, se deberá proceder con este acto administrativo a la corrección del mismo, cargándole al predio la construcción que actualmente tiene.

Con lo anterior, se le indica a la solicitante que el avalúo del lote se conserva en el valor fijado por la actualización catastral para la vigencia del año 2024, pero teniendo en cuenta que se incluirá construcción, el avalúo catastral se incrementará en el valor catastral fijado para la construcción.

De acuerdo a lo anterior, se deberá proceder a rectificar la destinación el lote identificado con matrícula inmobiliaria N° 140516, incorporando la construcción con sus respectivos datos críticos, y avalúo catastral.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565

Página 18 de 21 de la Resolución N°. 202450084565

Por lo expuesto, el Despacho,

RESUELVE

Artículo 1° Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 140516, incorporando el área de la construcción, y modificando el avalúo catastral, a partir del 29 de diciembre de 2023 (fecha de la resolución de actualización catastral N° 202350107511 del 28 de diciembre de 2023), con la siguiente información:

MATRÍCULA	140516
CÓDIGO DE UBICACIÓN	1013008-0002
ÁREA CONSTRUIDA	24 m ²
USO - TIPO - PUNTAJE	1-30-22 (Residencial)
AVALÚO LOTE 2024	\$ 665.702.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2024	\$ 14.226.000
AVALÚO TOTAL 2024	\$ 679.928.000

Artículo 2° El avalúo catastral fijado en el artículo 1° de esta Resolución, tendrá vigencia fiscal a partir del 01 de enero de 2024.

Artículo 3° Remitir a la Subsecretaría de Ingresos el presente acto administrativo, para lo de su competencia con relación a la liquidación y ajustes 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. Cabe advertir que 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



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565

Página 19 de 21 de la Resolución N°. 202450084565



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

JAIME ALBERTO BERRIO MARIN
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: VANESSA RESTREPO URIBE

Mirley Castaño V

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO VALDERRAMA

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084565

Página 20 de 21 de la Resolución N°. 202450084565



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



CO17/7740

**CONSECUTIVO INTERNO R-3159 DE 2024
 SOLICITUD N° 202410133000 DEL 15 DE ABRIL DE 2024
 SOLICITUD N° 202410291674 DEL 27 DE AGOSTO DE 2024
 SUBSECRETARÍA DE CATASTRO**

Matricula	Nombre	Documento	Dirección	Celular	Correo electrónico
140516	SANDRA CATALINA VIVARES AGUDELO	43.161.945	CL 46 60 28	3016775085	cata-79@hotmail.com
	MARIA ALEJANDRA VILLEGAS VIVARES	1.017.258.436	CL 039 045 022	SIN CELULAR	SIN CORREO
	LUIS ALVARO VILLEGAS VIVARES	1.001.369.392	CL 046 060 018	SIN CELULAR	SIN CORREO

Secretaría de Gestión y Control Territorial



Documento Firmado
 Digitalmente: # 202450084565

Página 21 de 21 de la Resolución N°. 202450084565