Alcaldía de Medellín

202331070840
Señor(a)
MARÍA CRISTINA ARANGO FERNANDEZ
C.C. 32336351
Teléfono: 3003253213
Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202350107706

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350107706 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 1 0 7 7 0 6 *
DE 28/12/2023

SOLICITUD N° 202310183384 DEL 06 DE JUNIO DE 2023

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de autoestimación 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

Las señoras OLGA ELENA GAVIRIA GÓMEZ, identificada con cédula de ciudadanía N°32.332.236 y MARÍA CRISTINA ARANGO FERNÁNDEZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 32.336.351, propietarias en común y proindiviso del predio identificado con matrícula inmobiliaria Nº 174060, presentaron ante este despacho solicitud de Autoestimación del Avalúo Catastral del predio en mención.

Las solicitantes indican lo siguiente:

> *"solicito se revise el avalúo de mi propiedad (Escritura 17.547)*
> *Carrera 43 N° 14-104 barrio Castropol, Medellín*
> *Cuyo avalúo catastral actual es de $1.718.790.000, EL CUAL CONSIDERO ESTA POR DEBAJO DEL VALOR REAL DEL MERCADO EN LA MISMA ZONA"*

Para tal fin, anexan copia de los siguientes documentos:

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
www.medellin.gov.co

- Formato de solicitud de autoestimación del avalúo catastral en el Área Metropolitana.
- Cédula de ciudadanía de la señora OLGA ELENA GAVIRIA GÓMEZ.
- Cédula de ciudadanía de la señora MARÍA CRISTINA ARANGO FERNANDEZ.
- Certificado de libertad y tradición del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 174060.
- Ficha catastral del predio.
- Documento de cobro del impuesto predial del primer trimestre del año 2023.
- Escritura Pública N° 17547 del 26 de noviembre de 2018, de la Notaría Quince del Círculo de Medellín.
- Avalúo comercial de prueba.
- Registro Nacional de Avaluadores – R.N.A, del señor ELKIN DE JESÚS RUÍZ RUÍZ.
- Certificado en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, del señor ELKIN DE JESÚS RUÍZ RUÍZ.

La Subsecretaría de Catastro emitió el Auto N° 202370000348 del 13 de julio de 2023, por medio del cual se requirió a la solicitante, para el aporte de la solicitud, con la firma de la señora MARÍA CRISTINA ARANGO FERNANDEZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 32.336.351. Posteriormente, se expidió el Auto N° 202370000472 del 24 de agosto de 2023, mediante el cual se ordenó el desistimiento tácito de la solicitud, por cuanto una vez transcurrió el plazo estipulado, no se aportó la información requerida.

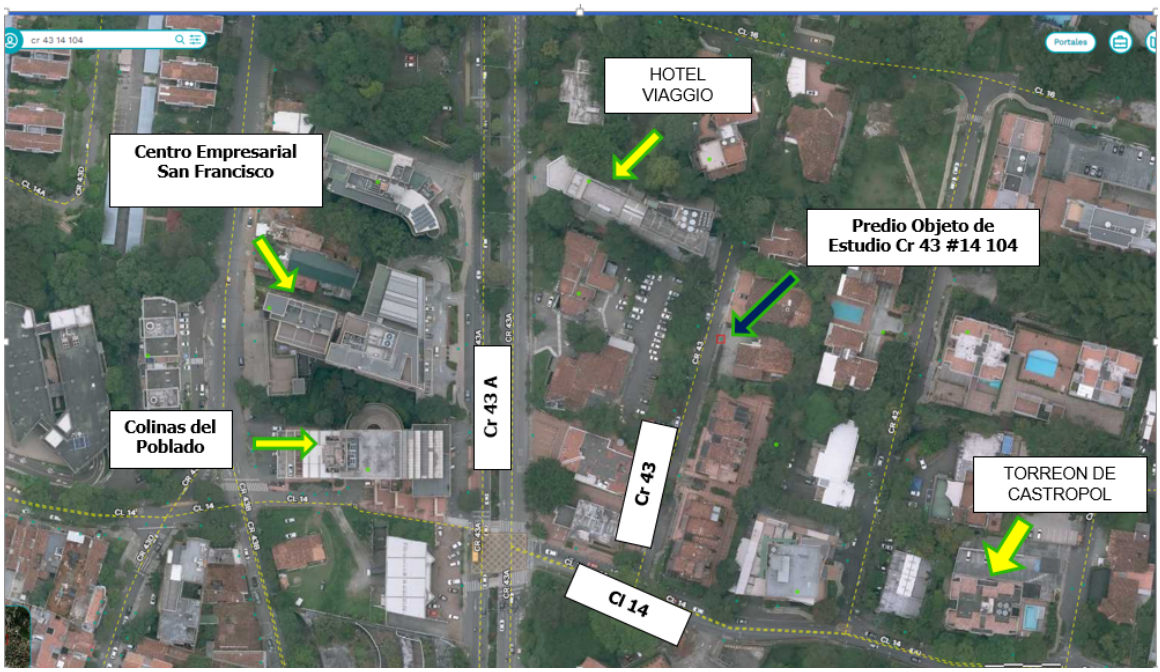
No obstante, se encontró que las solicitantes aportaron la documentación completa en la solicitud inicial, toda vez que en ella se puede evidenciar un formato de solicitud de autoestimación del avalúo catastral ante la oficina de catastro del Área Metropolitana, firmado por las dos propietarias en proindiviso.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que la Subsecretaría de Catastro es competente para revisar sus propios actos, ya sea de oficio o a petición de parte, con el objeto de no causar perjuicios a los propietarios o poseedores de inmuebles en el Distrito de Medellín, e incluso a la misma Administración, se expidió el Auto N° 202370000817 del 27 de diciembre de 2023, mediante el cual se revocaron los autos indicados anteriormente y se admitió la solicitud de autoestimación.

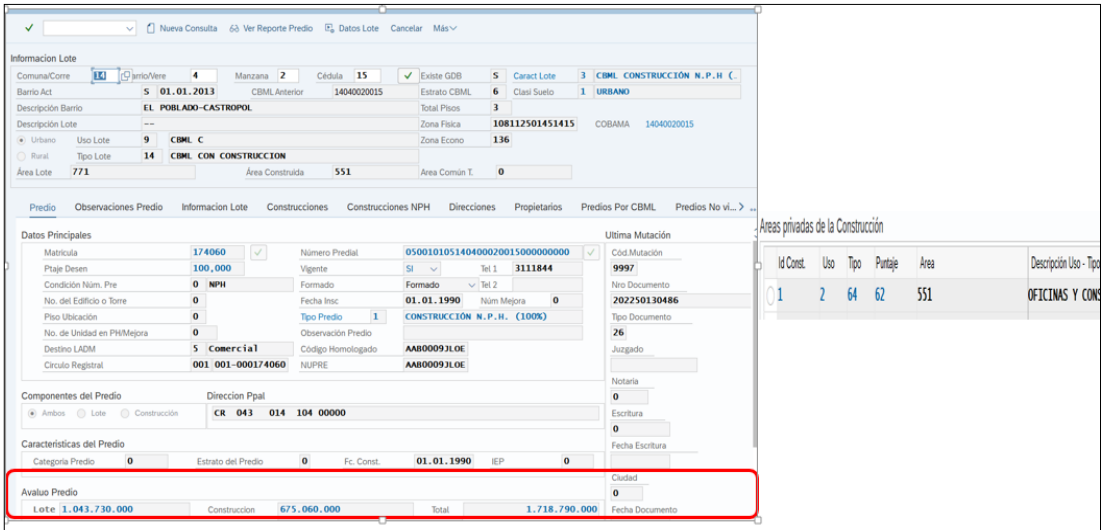
La Unidad de Avalúos, en cumplimiento del Auto N° 202370000817 del 27 de diciembre de 2023, generó el informe GE-333 del 28 de diciembre de 2023, en el cual indicaron lo siguiente:

> *"Con el presente informe se atiende la solicitud de Autoestimación del avalúo catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria Nº **174060** , ubicado en la **Cr 43 N° 14 104**, barrio Castropol - comuna 14 Poblado*

1. *Ubicación – **Cr 43 N° 14 104***



2. *Datos catastrales actuales:*



Avalúo catastral: $1.718.790.000
valor m² lote Catastral: $ 2.229.300 (lote + const.)

ESTDIO DEL VALOR DEL SUELO: Lonja de Propiedad Raiz de Medellín diciembre 2022.



$2.800.000

3. *Registro fotográfico:*

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









4. *Propuesta de Autoestimación del avalúo catastral*

✓ ***Para cálculo del lote se utilizó el Método Residual***

Se valida el ejercicio residual realizado por la firma avaluadora Elkin Ruiz Propiedad Raíz Avalúos donde se utilizó la normativa actual del Plan de Ordenamiento Territorial, simulando un proyecto de vivienda.

✓ ***Para cálculo de la construcción se utilizó el Método de Reposición***

Se verifica el método de reposición utilizado para hallar el valor de la construcción y se concluye que este se encuentra debidamente justificado.

Propuesta de autoestimación

DESCRIPCION	AREA CONST -m²	VALOR ($/m²)	VALOR TOTAL ($)
Área de lote	770,50	2.830.000	2.180.515.000
Área construida	567,18	918.500	520.954.830
VALOR TOTAL INMUEBLE			2.701.469.830

SON: DOS MIL SETECIENTOS UN MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS M.L.

5. *Verificación del valor m² propuesto*

El valor del suelo se valida con investigaciones de mercado que reposan en el Observatorio Inmobiliario del Distrito de Medellín OIME.

INVESTIGACION DE MERCADO LOTE

ID Investigación Inmobiliaria	Nombre del Barrio	Direccion Encasillada	area lote	Valor Comercial Predio	Fecha Investigación Inmobiliaria	año	index	valor m² indexado	descuento	Factor área	valor m²
184096	CASTROPOL	CL 015 035 A 068	1.124	$ 3.000.000.000	18/05/2022	2022	1,14953665	$ 2.652.777	0,95	1,114461738	$ 2.808.597
179696	CASTROPOL	CL 015 A 037 A 035	758	$ 1.800.000.000	26/10/2021	2021	1,2397783	$ 2.944.064	0,95	0,995784695	$ 2.785.072
174981	LAS LOMAS NO.1	CL 012 A 030 094	661	$ 1.485.000.000	17/06/2021	2021	1,25436661	$ 2.759.607	0,95	0,964332036	$ 2.528.118
174967	MANILA	CL 012 043 D 072	252	$ 1.100.000.000	17/06/2021	2021	1,25436661	$ 3.390.180	0,95	0,831712062	$ 2.678.671

PROMEDIO	$ 2.700.114
DESVIACIÓN	110.712,14
C.VARIABILIDAD	4,10%
MAX	$ 2.810.827
MIN	$ 2.589.402

Las investigaciones de mercado encontradas en el sector de lotes arrojan un valor m² entre $2.589.402 y $2.810.827, valor m² promedio $2.700.114.

6. *Conclusión*

- *Los valores por mt² propuestos para lote y construcción se encuentran ajustados a la realidad del mercado inmobiliario del sector para inmuebles de similar tipología.*

- *De acuerdo al análisis realizado por esta subsecretaría, las investigaciones de mercado encontradas en el sector Castropol, arrojaron un valor promedio mt² de $ 2.700.000 y el estudio de la Lonja para el año 2022 arrojó un valor m² de $2.800.000.*

Por lo anterior se propone al comité de avalúos de la Subsecretaría de Catastro ACEPTAR la autoestimación presentada así:

AVALÚO DE LOTE	AVALÚO CONSTRUCCIÓN	AVALÚO TOTAL
$2.180.515.000	*$520.955.000*	*$2.701.470.000*

Autoestimación aprobada en comité de avalúos de la Subsecretaría de Catastro, acta # 15 de diciembre 28 de 2023".

El Artículo 15, literal D) de la Resolución IGAC N° 1149 de 2021 señala como 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".*

A su turno, el Artículo 24 ibídem, señala que: *"La fecha que se inscribirá para las mutaciones de cuarta clase será, en el caso de auto estimaciones y reajuste definido por el Gobierno Nacional o por los catastros descentralizados, el 31 de diciembre del año en el cual se haya efectuado. Esta mutación afecta los avalúos catastrales desde la vigencia inmediatamente siguiente a la fecha de la inscripción".*

La Resolución IGAC 1149 establece en su Artículo 30. "*Vigencia catastral. La vigencia catastral se aplicará conforme a lo establecido en el artículo 2.2.2.2.29 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 148 de 2020 o en la norma que la modifique, adicione o derogue"*

El artículo 36 Ibídem, prescribe*. "Autoestimación del avalúo catastral. Es el derecho que tiene el propietario, poseedor u ocupante de predios de presentar antes del 30 de junio de cada año ante el gestor catastral, la autoestimación del avalúo catastral. En los municipios donde no hubiere oficina de catastro o donde el gestor no tenga presencia, su presentación se hará ante la Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces en el respectivo municipio o a través de los canales virtuales dispuestos por cada gestor. Dicha autoestimación no podrá ser inferior al avalúo catastral vigente y se incorporará al catastro con fecha 31 de diciembre del año en el cual se haya efectuado, si el gestor catastral la encuentra justificada mediante las pruebas que aporte de las mutaciones físicas, valorización, cambios de uso o mercado inmobiliario.*

La autoestimación aquí definida se refiere a las disposiciones contenidas en la Ley 14 de 1983"

A su vez el Artículo 39, señala como pruebas para la autoestimación. "*La declaración de la autoestimación deberá acompañarse de las pruebas relacionadas en la normatividad vigente y que las fundamenten, por cambios físicos, valorización, cambios de uso o mercado inmobiliario.*

En las declaraciones de autoestimación del avalúo, el propietario, poseedor u ocupante podrán presentar documentos 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.

Los cambios físicos podrán comprobarse por medio de escritura pública que indique la agregación o segregación de áreas, por contratos, o certificados del alcalde municipal sobre nuevas construcciones, demoliciones o deterioros, entre otros.

La valorización y los cambios de uso se podrán demostrar mediante certificaciones de la Autoridad Municipal correspondiente, mientras que, los soportes asociados al mercado inmobiliario, deben guardar coherencia con la dinámica inmobiliaria de la zona donde se ubica el predio".

A su turno el Artículo 42, prescribe: *"Permanencia de la autoestimación. El avalúo catastral de la autoestimación aceptada permanecerá en el catastro, salvo que se presenten alguna de las siguientes circunstancias".*

a) "Cuando el avalúo catastral resultante de un proceso de actualización catastral sea mayor que el proveniente de la autoestimación, se tendrá en cuenta el avalúo de la actualización".
b) "Cuando se presenten mutaciones de segunda y tercera clase, se aplicarán los valores unitarios definidos por la última actualización o la formación catastral.
c) "Cuando se acepte una nueva autoestimación de avalúo por parte del interesado, en la cual el nuevo valor estimado sea mayor al vigente".
"Una vez inscrito el avalúo de la autoestimación como avalúo catastral, será objeto del incremento anual definido en la ley".

Asimismo, el Artículo 43 de la Resolución N° 1149 de 2021 indica sobre la- Aproximación del avalúo, lo siguiente: *"El valor que inicialmente se liquide como avalúo de un predio deberá aproximarse por exceso o defecto, al mil más cercano. Los valores menores o iguales a 499 se aproximarán por defecto y los mayores o iguales a 500 se aproximarán por exceso"*

El Decreto N° 148 de 2020 define en su Artículo 2.2.2.6.1. *"Observatorio Inmobiliario Catastral. Todos los Gestores Catastrales deberán contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral donde se recopilará la información del mercado inmobiliario del área geográfica a su cargo, proveniente de fuentes tales como ofertas, transacciones, costos de construcción, entre otras, y el cual deberá estar articulado, para tal efecto, con el Observatorio Nacional del Departamento Nacional de Estadística (DANE). Todo avalúo comercial deberá estar sustentado en información registrada en el observatorio inmobiliario catastral, para lo cual se deberá garantizar que cualquier tipo de información utilizada en el avalúo sea registrada en el observatorio. Lo anterior, sin perjuicio de las normas relacionadas con la protección de datos personales".*

A su turno, el Artículo 2.2.2.2.7 Ibídem, señala. *"Declaración de la información catastral. Cualquier persona podrá informar ante el gestor catastral competente, de forma presencial o a través de los canales dispuestos para tal fin, la información correspondiente a la realidad física, jurídica y/o económica de sus predios con el propósito de eliminar cualquier disparidad entre la realidad del predio y la información catastral".*

El artículo 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, Porcentaje que no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, se deberá proceder a aceptar la Autoestimación del avalúo catastral, presentada para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 174060.

Por expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Aceptar la Autoestimación del avalúo catastral para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 174060, que se incorporará a la base de datos catastral, con fecha del 31 de diciembre del año 2023, con la siguiente información:

Matrícula inmobiliaria:	174060
Avalúo construcción:	$2.180.515.000
Avalúo Lote:	$520.955.000
Avalúo Total:	$2.701.470.000

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
www.medellin.gov.co

Artículo 2º El Avalúo catastral fijado en el artículo 1º tendrá vigencia a partir del 1° de enero de 2024, incrementado en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional o el Gestor Catastral para la misma vigencia o el que fijare un proceso de Actualización Catastral.

Artículo 3° Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante el Secretario de 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 las señoras OLGA ELENA GAVIRIA GÓMEZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 32.332.236 y MARÍA CRISTINA ARANGO FERNANDEZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 32.336.351; en el dirección Km 2, Vía La Unión, Parcelación Pie de Monte la Ceja celular 3012375288; correo electrónico ogaviria51@gmail.com.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: VANESSA RESTREPO URIBE

Revisó: JULIAN RESTREPO GUARIN

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

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