Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

202430535868
Señor(a)
KEVIN ALEX THOBIAS
C.C. 9551938323
Teléfono: No Registra
Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202450081778

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202450081778 del 17/10/2024

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.

CONSECUTIVO INTERNO R-2397 DE 2024
SOLICITUD N° 202410107663 DEL 21 DE MARZO DE 2024

"Por medio de la cual se modifica una inscripción catastral de manera oficiosa"

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, y la Resolución 1040 de 2023, modificada parcialmente 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, y;

CONSIDERANDO QUE

La Ley 14 de 1983 *"Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones" en su capítulo I contiene normas sobre catastro, entre ellas el artículo 3°, según 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"*.

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".*

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*

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081778

mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial".

La Unidad de Avalúos, dentro de las labores correspondientes al proceso de conservación catastral, verificó el avalúo catastral de los predios con código de ubicación 9077001-0137 Urbanización Terrace y Quinta Escencia, se pronunció con los informes técnicos FE-4611 de 2024 y GE-153 del 16 de agosto de 2024, con los cuales indicaron lo siguiente:

DATOS ACTUALES REGISTRADOS EN EL SISTEMA CATASTRAL

Cód-Predio	Interior	Uso	Tipo	Puntaje	Área Privada	Patio OA	Porcentaje RPH Lote	Avalúo Total Predio Actual
1419779	9504	1	35	98	411	0	3,027	4.416.296.000
1419780	9601	1	35	98	236	10	1,748	2.542.792.000
1419781	9602	1	35	98	244	10	1,808	2.629.559.000
1419782	9603	1	35	98	339	96	2,639	3.901.637.000
1419783	9604	1	35	98	339	59	2,584	3.801.195.000
1419784	9701	1	35	98	341	130	2,703	4.013.826.000
1419785	9703	1	35	98	341	133	2,705	4.020.110.000
1419786	9704	1	35	98	341	133	2,705	4.020.110.000
1419787	9801	1	35	98	341	133	2,705	4.020.110.000
1419788	9803	1	35	98	341	133	2,704	4.019.379.000
1419789	9804	1	35	98	341	133	2,704	4.019.379.000
1419790	9901	1	35	98	342	133	2,714	4.032.053.000
1419791	9903	1	35	98	341	133	2,702	4.017.914.000
1419792	9904	1	35	98	341	133	2,707	4.021.574.000
1419795	104	1	35	98	350	200	2,863	4.295.279.000
1419796	201	1	35	98	381	133	2,992	4.443.695.000
1419797	99012	10	37	69	13	0	0,028	19.442.000
1419798	99014	10	37	69	13	0	0,028	19.442.000
1419799	99015	10	37	69	13	0	0,028	19.442.000
1419800	99017	10	37	69	13	0	0,028	19.442.000
1419801	99018	10	37	69	17	0	0,038	19.442.000
1419803	99022	10	37	69	17	0	0,038	19.442.000
1419804	99023	10	37	69	17	0	0,038	19.442.000
1419805	99025	10	37	69	13	0	0,028	19.442.000
1419806	99026	10	37	69	13	0	0,028	19.442.000

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081778

1419807	99028	10	37	69	13	0	0,028	19.442.000
1419808	99029	10	37	69	13	0	0,028	19.442.000
1419809	99031	10	37	69	16	0	0,035	19.442.000
1419810	99032	10	37	69	17	0	0,038	19.442.000
1419811	99034	10	37	69	13	0	0,028	19.442.000
1419812	99035	10	37	69	13	0	0,028	19.442.000
1419813	99037	10	37	69	13	0	0,028	19.442.000
1419814	99038	10	37	69	13	0	0,028	19.442.000
1419815	99042	10	37	69	13	0	0,028	19.442.000
1419816	99043	10	37	69	13	0	0,028	19.442.000
1419817	99045	10	37	69	13	0	0,029	19.442.000
1419818	99046	10	37	69	13	0	0,03	19.442.000
1419819	99048	10	37	69	16	0	0,036	19.442.000
1419820	99051	10	37	69	13	0	0,028	19.442.000
1419821	99052	10	37	69	13	0	0,03	19.442.000
1419822	99054	10	37	69	13	0	0,03	19.442.000
1419823	99055	10	37	69	13	0	0,03	19.442.000
1419824	99059	10	37	69	16	0	0,036	19.442.000
1419825	99060	10	37	69	16	0	0,036	19.442.000
1419826	99063	10	37	69	13	0	0,03	19.442.000
1419827	99065	10	37	69	13	0	0,028	19.442.000
1419828	99066	10	37	69	13	0	0,028	19.442.000
1419829	99011	10	37	69	21	0	0,045	24.016.000
1419830	99013	10	37	69	23	0	0,051	26.304.000
1419831	99016	10	37	69	23	0	0,05	26.304.000
1419832	99019	10	37	69	29	0	0,065	33.166.000
1419834	99024	10	37	69	25	0	0,056	28.590.000
1419835	99027	10	37	69	22	0	0,048	25.159.000
1419836	99030	10	37	69	28	0	0,061	32.021.000
1419837	99033	10	37	69	30	0	0,066	34.309.000
1419838	99036	10	37	69	23	0	0,05	26.304.000
1419839	99039	10	37	69	23	0	0,05	26.304.000
1419840	99040	10	37	69	18	0	0,04	20.585.000
1419841	99041	10	37	69	18	0	0,039	20.585.000

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081778

1419842	99044	10	37	69	23	0	0,051	26.304.000
1419843	99047	10	37	69	23	0	0,05	26.304.000
1419844	99049	10	37	69	24	0	0,054	27.447.000
1419845	99050	10	37	69	16	0	0,035	19.442.000
1419846	99053	10	37	69	23	0	0,051	26.304.000
1419849	99061	10	37	69	18	0	0,04	20.585.000
1419850	99062	10	37	69	18	0	0,04	20.585.000
1419851	99064	10	37	69	17	0	0,037	19.442.000
1419852	99067	10	37	69	23	0	0,051	26.304.000
1419853	95011	10	36	69	6	0	0,013	7.932.000
1419854	95012	10	36	69	6	0	0,013	7.932.000
1419855	95013	10	36	69	6	0	0,013	7.932.000
1419856	95014	10	36	69	6	0	0,013	7.932.000
1419857	95015	10	36	69	8	0	0,018	10.577.000
1419858	95016	10	36	69	8	0	0,018	10.577.000
1419860	95018	10	36	69	9	0	0,019	11.898.000
1419861	95019	10	36	69	8	0	0,018	10.577.000
1419862	95020	10	36	69	8	0	0,018	10.577.000
1419863	95021	10	36	69	8	0	0,017	10.577.000
1419864	95022	10	36	69	8	0	0,017	10.577.000
1419865	95023	10	36	69	8	0	0,017	10.577.000
1419866	95024	10	36	69	8	0	0,017	10.577.000
1419867	99058	10	36	69	8	0	0,018	10.577.000
1419868	1011	10	36	69	6	0	0,013	7.932.000
1419869	1012	10	36	69	6	0	0,013	7.932.000
1419870	1013	10	36	69	6	0	0,013	7.932.000
1419871	1014	10	36	69	6	0	0,013	7.932.000
1419872	1015	10	36	69	8	0	0,018	10.577.000
1419873	1016	10	36	69	9	0	0,019	11.898.000
1419874	1017	10	36	69	8	0	0,019	10.577.000
1419875	1018	10	36	69	9	0	0,019	11.898.000
1419879	104	1	36	98	612	0	3,316	5.730.161.000
1419880	105	1	36	98	602	0	3,226	5.473.775.000
1419881	106	1	36	98	747	0	5,573	8.752.715.000

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081778

1419882	107	1	36	98	381	0	2,436	3.721.259.000
1419883	108	1	36	98	514	0	2,789	4.626.336.000
1419886	111	9	23	0	0	0	3,179	1.226.618.000
1419887	112	1	36	98	474	0	2,93	4.640.917.000
1419889	114	1	36	98	475	0	2,762	4.829.037.000
1419891	116	1	36	98	536	0	2,986	4.953.388.000

UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES

Se trata de una urbanización, ubicada en el suburbano el tesoro



DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Suburbano El tesoro, es una vereda que se encuentra ubicada en el corregimiento de Santa Elena.

En esta zona de la ciudad prima se encuentran ubicadas principalmente, urbanizaciones de casas y edificios. Siendo un referente del sector inmobiliario del sector. En el sector predominan los inmuebles ubicados en estratos entre el 4 y el 6.

Presenta equipamientos educativos y de salud, fácil acceso a Centro Comercial el Tesoro y diferentes malls comerciales.

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081778

Se trata de una Urbanización denominada Terrace y Quinta Esencia con destinación residencial de casas y apartamentos, sometida a reglamento de propiedad horizontal.

ESTRATO SOCIECONÓMICO

El sector se encuentra clasificado dentro del estrato seis (6)

FOTOGRAFIAS





CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Piso:	Retal Mármol
Muros:	Revocados y pintados
Cocina:	Grande**,** con acabados de lujo
Baño:	Grande, con acabados de lujo
Cubierta:	Placa impermeabilizada

ANÁLISIS DEL AVALÚO CATASTRAL

Para la vigencia 2021 se realiza la inscripción del predio por medio de la actualización catastral con vigencia para el año 2022 para las comunas 9, 12, 15, 16, 90, se le aplican los correspondientes incrementos para los años 2023 y 2024.

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

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081778

avalúos catastrales de los inmuebles ubicados en las Comunas y los corregimientos objeto de los procesos de actualización permanente.

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 que los inmuebles objeto de revisión de avalúos fueron ingresados a la Base de Datos Catastral (BDC) en el proceso de Actualización Catastral realizado para la comuna 90-Santa Elena y que una vez verificados los avalúos catastrales para el uso residencial se observa que se encuentran por encima del valor comercial, se procede a corregir los avalúos teniendo en cuenta las investigaciones de mercado realizada en el sector para inmuebles similares y que se encuentran en la base de datos del Observatorio Inmobiliario de Medellín así.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO APARTAMENTOS-OIME

CODIGO	MATRICULA	BARRIO	NOMBRE UNIDAD	DIRECCION	AREA PRIVADA	VALOR COMERCIAL	ValorMetro Cuadado del Predo	FECHA	NUMERO PARQUEADEROS	VALOR PARQUEADERO	VALOR PARQUEADEROS	VALOR TOTAL SIN PARQUEADERO	VALOR m²	INDEXADOR	VALOR m2 INDEXADO	%DESCUENTO	VALOR m²
182567	1226451	SAN LUCAS	Q CONCEPT	CLS 018 A 025C 325-02101	284,00	2520000000	8873239	23/03/2022	1	$ 25.000.000	$ 0	$ 2.520.000.000	$ 8.873.239	1,19540405	$ 10.607.284	3%	$ 10.289.065
201708	1226401	ALTOS DEL P	MADERO DE LOS BOSQUES		160,00	1931194675	12069466	22/11/2021	1	$ 25.000.000	$ 0	$ 1.931.194.675	$ 12.069.466	1,09354159	$ 13.196.494	3%	$ 11.037.299
186887	1226494	ALTOS DEL P	--	CR 035 A CL 0108 286 LOTE	171,00	1510000000	8830409	18/08/2022	1	$ 25.000.000	$ 25.000.000	$ 1.485.000.000	$ 8.684.211	1,14388833	$ 9.933.593	3%	$ 9.635.585
179824	1226494	ALTOS DEL P	--	CR 035 A CL 0108 286 LOTE	158,00	1285000000	8132911	17/06/2021	1	$ 25.000.000	$ 0	$ 1.285.000.000	$ 8.132.911	1,27762456	$ 10.390.807	3%	$ 10.079.083
192230	1270341	ALTOS DEL P	--	CL 017 CR 027 A 66 LOTE	145,00	1474370000	10168069	14/03/2023	1	$ 25.000.000	$ 0	$ 1.474.370.000	$ 10.168.069	1,05473859	$ 10.724.431	3%	$ 10.401.698
173841	1169801	LOS BALSOS	--	CR 000 S 012 424 2503	278,00	2154000000	7749641	17/06/2021	1	$ 25.000.000	$ 0	$ 2.150.000.000	$ 7.706.043	1,27762456	$ 9.845.494	3%	$ 9.550.129
175439	1123861	LOS BALSOS	CANTABRONE	CLS 056 020 665 1202	332,00	2500000000	8012821	17/06/2021	1	$ 25.000.000	$ 0	$ 2.500.000.000	$ 8.012.821	1,27762456	$ 10.237.376	3%	$ 9.930.255
175457	1123875	LOS BALSOS	CANTABRONE	CLS 056 020 665 1502	332,00	2500000000	8012821	17/06/2021	1	$ 25.000.000	$ 0	$ 2.500.000.000	$ 8.012.821	1,27762456	$ 10.237.376	3%	$ 9.930.255
173840	1167753	LOS BALSOS	--	CR 000 S 012 424 0701	331,00	2400000000	7717042	17/06/2021	1	$ 25.000.000	$ 0	$ 2.400.000.000	$ 7.717.042	1,27762456	$ 9.859.482	3%	$ 9.562.698
173839	1167754	LOS BALSOS	--	CR 000 S 012 424 0702	267,00	2100000000	7865169	17/06/2021	1	$ 25.000.000	$ 0	$ 2.100.000.000	$ 7.865.169	1,27762456	$ 10.048.733	3%	$ 9.747.271
173892	1169348	LOS BALSOS	--	CLS 052 005 163 0000	440,00	3798000000	8572588	17/06/2021	1	$ 25.000.000	$ 0	$ 3.798.000.000	$ 8.672.398	1,27762456	$ 10.982.206	3%	$ 10.652.739
Valor promedio	$ 10.153.554																
Desviacion estandar	$ 656.701																
cv	6,46%																

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081778

INVESTIGACIÓN DE MERCADO CASAS-OIME

CODIGO	MATRICULA	BARRIO	NOMBRE UNIDAD	DIRECCION	AREA PRIVADA	VALOR COMERCIAL	Valor Metro Cuadrado del Predio	FECHA	INDEXADOR	VALOR m2 INDEXADO	%DESCUENTO	VALOR m²
174033	333181	ALTOS DEL POBLADO	--	CR 015 009A 036 00101	250,00	1.800.000.000	6.923.077	17/06/2021	1,27762456	$8.845.093	3%	$8.579.740
176228	897345	LAS PALMAS	--	CR 009A S 020 340 00153	552,00	3.600.000.000	6.521.739	12/07/2021	1,2734103	$8.304.850	3%	$8.055.704
191227	517585	LOS NARANJOS	LOMBARDIA	CR 025 S 002 095 00107	489,00	3.500.000.000	7.972.665	22/12/2022	1,10275331	$8.791.883	3%	$8.528.126
200826	936619	LAS PALMAS	ASTURIAS	CL 004 009 130 01119	500,00	4.500.000.000	9.000.000	18/10/2023	1,01854159	$9.166.874	3%	$8.891.868
194796	897323	LAS PALMAS	--	CR 009A S 020 340 00131	461,00	4.190.000.000	9.088.937	27/06/2023	1,03886979	$9.441.222	3%	$9.158.965
194802	936609	LAS PALMAS	ASTURIAS	CL 004 009 130 00109	350,00	3.350.000.000	9.571.429	27/06/2023	1,03886979	$9.943.468	3%	$9.645.164
180881	846548	SUBURBANO EL TESORO	CONDOMINIO LOS ALAMOS	CR 010 S 012 025 00121	900,00	6.500.000.000	7.222.222	19/11/2021	1,25660086	$9.075.447	3%	$8.803.183
Valor promedio		$ 8.808.963										
Desviacion estandar		$ 467.126										
cv		5,30%										

Los valores fijados en comité de avalúos realizado el 20 de marzo del presente año fueron aprobados mediante Acta N° 2 y servirán de base para la fijación de los nuevos avalúos catastrales con vigencia retroactiva al año 2022, son los siguientes:

USO CATASTRAL	**VALOR M2 COMERCIAL**	**VALOR M2**
Apartamento	$10.200.000	$7.140.000
Casa	$ 8.800.000	$6.160.000

Los parqueaderos y cuartos útiles se encuentran correctos por lo tanto serán conservados.

Se procederá a MODIFICAR el avalúo catastral para la vigencia 2024, 2023, 2022:

Cód-Predio	Interior	Avalúo total destinación propuesto	Avalúo Total Predio Propuesto 2024	Tipo Avalúo	Avalúo Total Predio Propuesto2023	Avalúo Total Predio Propuesto2022
1419779	9504	2.934.540.000	2.934.540.000	I	2.813.287.000	2.731.347.000
1419780	9601	1.708.840.000	1.708.840.000	I	1.638.232.000	1.590.517.000
1419781	9602	1.765.960.000	1.765.960.000	I	1.692.992.000	1.643.682.000
1419782	9603	2.648.940.000	2.648.940.000	I	2.539.488.000	2.465.522.000
1419783	9604	2.560.880.000	2.560.880.000	I	2.455.067.000	2.383.560.000
1419784	9701	2.744.140.000	2.744.140.000	I	2.630.754.000	2.554.130.000
1419785	9703	2.751.280.000	2.751.280.000	I	2.637.599.000	2.560.776.000
1419786	9704	2.751.280.000	2.751.280.000	I	2.637.599.000	2.560.776.000

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081778

1419787	9801	2.751.280.000	2.751.280.000	I	2.637.599.000	2.560.776.000
1419788	9803	2.751.280.000	2.751.280.000	I	2.637.599.000	2.560.776.000
1419789	9804	2.751.280.000	2.751.280.000	I	2.637.599.000	2.560.776.000
1419790	9901	2.758.420.000	2.758.420.000	I	2.644.444.000	2.567.421.000
1419791	9903	2.751.280.000	2.751.280.000	I	2.637.599.000	2.560.776.000
1419792	9904	2.751.280.000	2.751.280.000	I	2.637.599.000	2.560.776.000
1419795	104	2.975.000.000	2.975.000.000	I	2.852.076.000	2.769.006.000
1419796	201	3.036.880.000	3.036.880.000	I	2.911.399.000	2.826.601.000
1419797	99012	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419798	99014	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419799	99015	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419800	99017	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419801	99018	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419803	99022	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419804	99023	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419805	99025	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419806	99026	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419807	99028	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419808	99029	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419809	99031	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419810	99032	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419811	99034	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419812	99035	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419813	99037	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419814	99038	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419815	99042	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419816	99043	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419817	99045	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419818	99046	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419819	99048	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419820	99051	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419821	99052	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419822	99054	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419823	99055	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419824	99059	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419825	99060	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419826	99063	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081778

1419827	99065	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419828	99066	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419829	99011	24.016.000	24.016.000	CO	23.024.000	22.353.000
1419830	99013	26.304.000	26.304.000	CO	25.217.000	24.483.000
1419831	99016	26.304.000	26.304.000	CO	25.217.000	24.483.000
1419832	99019	33.166.000	33.166.000	CO	31.796.000	30.870.000
1419834	99024	28.590.000	28.590.000	CO	27.409.000	26.611.000
1419835	99027	25.159.000	25.159.000	CO	24.119.000	23.417.000
1419836	99030	32.021.000	32.021.000	CO	30.698.000	29.804.000
1419837	99033	34.309.000	34.309.000	CO	32.891.000	31.933.000
1419838	99036	26.304.000	26.304.000	CO	25.217.000	24.483.000
1419839	99039	26.304.000	26.304.000	CO	25.217.000	24.483.000
1419840	99040	20.585.000	20.585.000	CO	19.734.000	19.159.000
1419841	99041	20.585.000	20.585.000	CO	19.734.000	19.159.000
1419842	99044	26.304.000	26.304.000	CO	25.217.000	24.483.000
1419843	99047	26.304.000	26.304.000	CO	25.217.000	24.483.000
1419844	99049	27.447.000	27.447.000	CO	26.313.000	25.547.000
1419845	99050	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419846	99053	26.304.000	26.304.000	CO	25.217.000	24.483.000
1419849	99061	20.585.000	20.585.000	CO	19.734.000	19.159.000
1419850	99062	20.585.000	20.585.000	CO	19.734.000	19.159.000
1419851	99064	19.442.000	19.442.000	CO	18.639.000	18.096.000
1419852	99067	26.304.000	26.304.000	CO	25.217.000	24.483.000
1419853	95011	7.932.000	7.932.000	CO	7.604.000	7.383.000
1419854	95012	7.932.000	7.932.000	CO	7.604.000	7.383.000
1419855	95013	7.932.000	7.932.000	CO	7.604.000	7.383.000
1419856	95014	7.932.000	7.932.000	CO	7.604.000	7.383.000
1419857	95015	10.577.000	10.577.000	CO	10.140.000	9.845.000
1419858	95016	10.577.000	10.577.000	CO	10.140.000	9.845.000
1419860	95018	11.898.000	11.898.000	CO	11.406.000	11.074.000
1419861	95019	10.577.000	10.577.000	CO	10.140.000	9.845.000
1419862	95020	10.577.000	10.577.000	CO	10.140.000	9.845.000
1419863	95021	10.577.000	10.577.000	CO	10.140.000	9.845.000
1419864	95022	10.577.000	10.577.000	CO	10.140.000	9.845.000
1419865	95023	10.577.000	10.577.000	CO	10.140.000	9.845.000
1419866	95024	10.577.000	10.577.000	CO	10.140.000	9.845.000
1419867	99058	10.577.000	10.577.000	CO	10.140.000	9.845.000

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081778

1419868	1011	7.932.000	7.932.000	CO	7.604.000	7.383.000
1419869	1012	7.932.000	7.932.000	CO	7.604.000	7.383.000
1419870	1013	7.932.000	7.932.000	CO	7.604.000	7.383.000
1419871	1014	7.932.000	7.932.000	CO	7.604.000	7.383.000
1419872	1015	10.577.000	10.577.000	CO	10.140.000	9.845.000
1419873	1016	11.898.000	11.898.000	CO	11.406.000	11.074.000
1419874	1017	10.577.000	10.577.000	CO	10.140.000	9.845.000
1419875	1018	11.898.000	11.898.000	CO	11.406.000	11.074.000
1419879	104	3.769.920.000	3.769.920.000	I	3.614.150.000	3.508.883.000
1419880	105	3.708.320.000	3.708.320.000	I	3.555.095.000	3.451.549.000
1419881	106	4.601.520.000	4.601.520.000	I	4.411.389.000	4.282.902.000
1419882	107	2.346.960.000	2.346.960.000	I	2.249.986.000	2.184.452.000
1419883	108	3.166.240.000	3.166.240.000	I	3.035.414.000	2.947.004.000
1419886	111	1.226.618.000	1.226.618.000	CO	1.175.935.000	1.141.684.000
1419887	112	2.919.840.000	2.919.840.000	I	2.799.195.000	2.717.665.000
1419889	114	2.926.000.000	2.926.000.000	I	2.805.100.000	2.723.398.000
1419891	116	3.301.760.000	3.301.760.000	I	3.165.334.000	3.073.140.000

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 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 regirán 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 (…).

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081778

Mediante la Resolución N° 202150129140 del 12 de agosto de 2021, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Distrito de Medellín, se ordenó la apertura de las labores del proceso de actualización de la información catastral de las comunas BUENOS AIRES (09), LA AMERICA (12), GUAYABAL (15), BELEN (16) y del corregimiento SANTA ELENA (90) y a través de la Resolución N° 202150189633 del 31 de diciembre de 2021, se dio clausura a las labores realizadas, con vigencia fiscal a partir del 1 de enero de 2022, motivo por el cual se incorporó en la base datos catastral los predios identificados con las matrículas inmobiliarias N° 1419794, 1419802, 1419833 y 1419848, son su correspondiente avalúo catastral.

Dado a lo anterior, se identificó que en dicho proceso de actualización, se presentó una inconsistencia en el cálculo del avalúo para los predios con código de ubicación 9077001-0137 Urbanización Terrace y Quinta Escencia para la vigencia fiscal 2022 y siguientes, por lo que se procederá a rectificar conforme a lo indicado en el informe GE-153 de 2024 de la Unidad de Avalúos.

El Artículo 17 de la Resolución 1149 de 2021, consagra 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.
(…)
El artículo 27 de la misma disposición indica que: *"**Inscripción catastral de las rectificaciones.** 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.*
(…)"

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).

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081778

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.

El Artículo 2.2.2.2.7 del Decreto 148 de 2020, señala al respecto de la Declaración de la información catastral. Cualquier persona podrá informar ante el gestor catastral competente; de forma presencial o a través de los canales dispuestos para tal fin, la información correspondiente a la realidad física, jurídica y/o económica de sus predios con el propósito de eliminar cualquier disparidad entre la realidad del predio y la información catastral.

La Resolución 1149 IGAC de 2021, a pesar de su derogatoria por la entrada en vigencia de la Resolución 1040 de 2023 del IGAC, es aplicable al presente caso, debido a que al respecto, la mencionada Resolución establece que dicha derogatoria tendrá efectos a partir del 1° de enero de 2024.

La Ley 489 de 1998, en su Artículo 3, establece que *"las actuaciones administrativas se desarrollan, especialmente con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad"*; conforme a los principios Constitucionales, recogidos por el Artículo 3° de la Ley 1437 de 2011.

El artículo 6° de la Ley 242 de 1995, 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.

De acuerdo a lo anterior, se deberá proceder con la rectificación del avalúo catastral los predios con código de ubicación 9077001-0137 Urbanización Terrace y Quinta Escencia.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Rectificar la inscripción catastral de los predios con código de ubicación 9077001-0137 Urbanización Terrace y Quinta Escencia, en lo concerniente al avalúo

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081778

catastral, a partir del 31 de diciembre de 2021 (fecha de publicación en la Gaceta Oficial, de la Resolución N° 202150189633 de diciembre 31 de 2021), de acuerdo a los motivos expuestos en los considerandos del presente Acto Administrativo, de la siguiente manera:

MATRÍCULA	VIGENCIA 2024	VIGENCIA 2023	VIGENCIA 2022
1419779	2.934.540.000	2.813.287.000	2.731.347.000
1419780	1.708.840.000	1.638.232.000	1.590.517.000
1419781	1.765.960.000	1.692.992.000	1.643.682.000
1419782	2.648.940.000	2.539.488.000	2.465.522.000
1419783	2.560.880.000	2.455.067.000	2.383.560.000
1419784	2.744.140.000	2.630.754.000	2.554.130.000
1419785	2.751.280.000	2.637.599.000	2.560.776.000
1419786	2.751.280.000	2.637.599.000	2.560.776.000
1419787	2.751.280.000	2.637.599.000	2.560.776.000
1419788	2.751.280.000	2.637.599.000	2.560.776.000
1419789	2.751.280.000	2.637.599.000	2.560.776.000
1419790	2.758.420.000	2.644.444.000	2.567.421.000
1419791	2.751.280.000	2.637.599.000	2.560.776.000
1419792	2.751.280.000	2.637.599.000	2.560.776.000
1419795	2.975.000.000	2.852.076.000	2.769.006.000
1419796	3.036.880.000	2.911.399.000	2.826.601.000
1419879	3.769.920.000	3.614.150.000	3.508.883.000
1419880	3.708.320.000	3.555.095.000	3.451.549.000
1419881	4.601.520.000	4.411.389.000	4.282.902.000
1419882	2.346.960.000	2.249.986.000	2.184.452.000
1419883	3.166.240.000	3.035.414.000	2.947.004.000
1419887	2.919.840.000	2.799.195.000	2.717.665.000
1419889	2.926.000.000	2.805.100.000	2.723.398.000
1419891	3.301.760.000	3.165.334.000	3.073.140.000

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

Artículo 3° Conservar el avalúo catastral para los parqueaderos y cuartos útiles, de acuerdo a los motivos expuestos en los considerandos del presente Acto Administrativo.

Artículo 4° Remitir copia del presente Acto Administrativo a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda, para lo respectivo al Impuesto Predial Unificado.

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081778

Artículo 5° 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 todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

_____
JAIME ALBERTO BERRIO MARIN
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Mirley castaño v

Elaboró: MARIO DE JESUS CATANO CIFUENTES

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO VALDERRAMA

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081778

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

CO17/7740