Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

202430550002
Señor(a)
DANIEL MOLINA VELÁSQUEZ
C.C. 1128406142
Teléfono: No Registra
Email: reinosopalma@gmail.com

Asunto: Notificación de la Resolución 202450083333

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202450083333 del 23/10/2024

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-3096 DE 2024
SOLICITUD N.° 202210143635 DEL 25 DE ABRIL DE 2022

"Por medio de la cual se atiende una revisión de avalúo"

El Subsecretario de Catastro, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 3° de la Ley 14 de 1983, el 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 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

El señor DANIEL MOLINA VELÁSQUEZ, identificado con cédula de ciudadanía N.° 1.128.406.142, propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria N.° 5110986, solicitó ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro la revisión del avalúo catastral del predio en mención.

El solicitante indica lo siguiente:

> *"Solicitamos muy comedidamente sea "REVISADO Y ACTUALIZADO" el Avalúo Catastral del predio identificado con **M.I. 01N-5110986**, de mi propiedad, dado que no es acorde a la realidad actual tanto comercial como el estado en el que se encuentra mi vivienda (…)"*

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450083333

El solicitante, aportó copia de los siguientes documentos:

- Poder especial al señor CESAR AUGUSTO REINOSO PALMA.
- Cédula de ciudadanía del señor DANIEL MOLINA VELÁSQUEZ.
- Cédula de ciudadanía del señor CESAR AUGUSTO REINOSO PALMA.
- Escritura Pública N.° 1413 del 16 de mayo de 2019, de la Notaría Tercera del Círculo de Medellín.
- Avalúo comercial.
- Certificado en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, del señor JUAN CAMILO FRANCO FERLIN.

La Unidad de Avalúos remitió la solicitud a la Unidad de Cartografía, toda vez que existe una diferencia en las áreas presentadas en el avalúo comercial y las que figuran en la base de datos catastral; por ello, la Unidad de Cartografía procedió con la verificación del aspecto físico, para lo cual emitieron el informe técnico GT-739 del 22 de marzo de 2023, el cual se encuentra anexo a la Ficha del lote, en el cual indicaron lo siguiente:

"(…)

Para dar respuesta al trámite del asunto, el día 08 de marzo del año 2023, se visitó el predio ubicado en la dirección CR 083 050 A 006 00201, matrícula inmobiliaria No. 5110986, código de ubicación 1213006-0003, y le informamos lo siguiente:

- *El área de lote y construcción, se conserva.*
- *El Uso-Tipo - Puntaje se conserva.*
- *De lo anterior, se ratifica la información contenida en SAP.*

REGISTRO FOTOGRAFICO

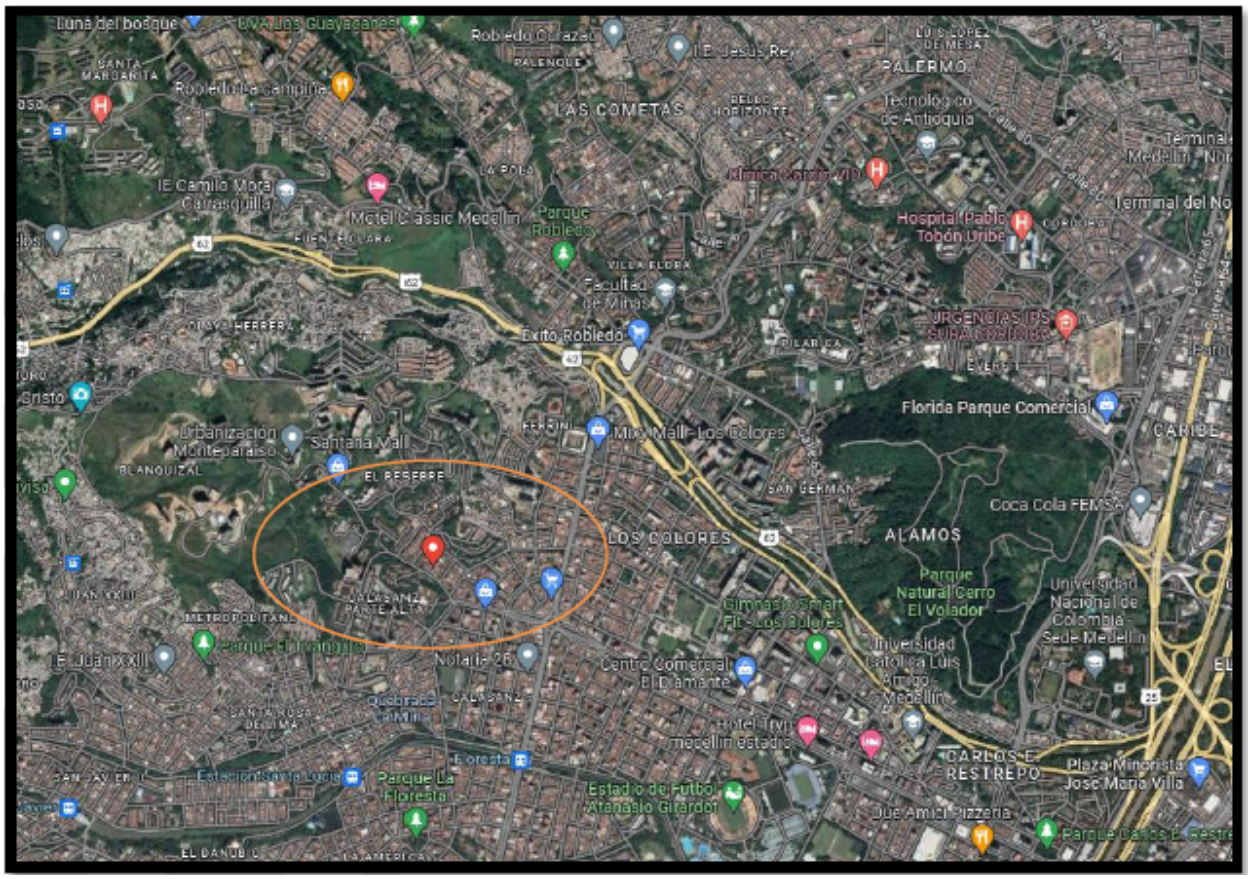
Documento Firmado
Digitalmente: # 202450083333



De acuerdo a la información anterior, la Unidad de Avalúos procedió con la verificación del aspecto económico, para lo cual emitieron el informe GE-113 del 17 de mayo de 2023, en el cual indicaron lo siguiente:

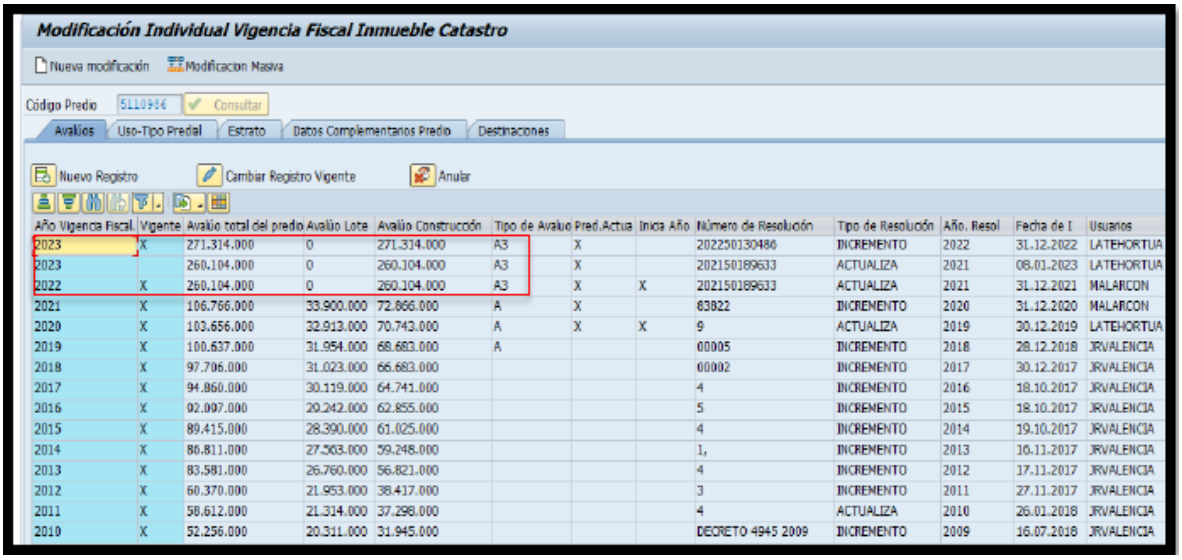
> *"Con el presente informe se analiza la solicitud de revisión, presentado por el señor **DANIEL MOLINA VELÁSQUEZ**, actuando en calidad de propietario del predio ubicado en la CR 083 050 A 006 201 con matrícula inmobiliaria 5110986, con código de ubicación **1213006-0003.** El predio se encuentra ubicado en el Barrio Calasanz parte alta, Comuna 12 La América.*
>
> ***UBICACIÓN MATRÍCULA 5110986***

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450083333



SITUACIÓN CATASTRAL AÑO 2022

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450083333



Modificación Individual Vigencia Fiscal Inmueble Catastro

Nueva modificación | Modificacion Masiva

Código Predio 5110936 Consultar

Avalúos | Uso-Tipo Predial | Estrato | Datos Complementarios Predio | Destinaciones

Nuevo Registro | Cambiar Registro Vigente | Anular

Año Vigencia Fiscal	Vigente	Avalúo total del predio	Avalúo Lote	Avalúo Construcción	Tipo de Avalúo	Pred.Actua	Inica Año	Número de Resolución	Tipo de Resolución	Año. Resol	Fecha de I	Usuario
2023	X	271.314.000	0	271.314.000	A3	X		202250130486	INCREMENTO	2022	31.12.2022	LATEHORTUA
2023		260.104.000	0	260.104.000	A3	X		202150189633	ACTUALIZA	2021	08.01.2023	LATEHORTUA
2022	X	260.104.000	0	260.104.000	A3	X	X	202150189633	ACTUALIZA	2021	31.12.2021	MALARCON
2021	X	106.766.000	33.900.000	72.866.000	A	X		63822	INCREMENTO	2020	31.12.2020	MALARCON
2020	X	103.656.000	32.913.000	70.743.000	A	X	X	9	ACTUALIZA	2019	30.12.2019	LATEHORTUA
2019	X	100.637.000	31.954.000	68.683.000	A			00005	INCREMENTO	2018	28.12.2018	JRVALENCIA
2018	X	97.706.000	31.023.000	66.683.000				00002	INCREMENTO	2017	30.12.2017	JRVALENCIA
2017	X	94.860.000	30.119.000	64.741.000				4	INCREMENTO	2016	18.10.2017	JRVALENCIA
2016	X	92.097.000	29.242.000	62.855.000				5	INCREMENTO	2015	18.10.2017	JRVALENCIA
2015	X	89.415.000	28.390.000	61.025.000				4	INCREMENTO	2014	19.10.2017	JRVALENCIA
2014	X	86.811.000	27.563.000	59.248.000				1,	INCREMENTO	2013	16.11.2017	JRVALENCIA
2013	X	83.581.000	26.760.000	56.821.000				4	INCREMENTO	2012	17.11.2017	JRVALENCIA
2012	X	60.370.000	21.953.000	38.417.000				3	INCREMENTO	2011	27.11.2017	JRVALENCIA
2011	X	58.612.000	21.314.000	37.298.000				4	ACTUALIZA	2010	26.01.2018	JRVALENCIA
2010	X	52.256.000	20.311.000	31.945.000				DECRETO 4945 2009	INCREMENTO	2009	16.07.2018	JRVALENCIA

V/R M² CATASTRAL$ 1.722.543

(…)

SUSTENTO RECLAMACIÓN DE REVISIÓN DE AVALÚO CATASTRAL

*Para sustentar la solicitud de revisión del avalúo catastral, el propietario presentó el avalúo comercial realizado por el señor **JUAN CAMILO FRANCO** de **AVAL BIENES GREMIO INMOBILIARIO** y sobre éste, tenemos lo siguiente:*

El avaluador emplea el método comparativo de mercado, llegando a los siguientes valores:

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450083333

8. DESARROLLO Y APLICACIÓN METODOS VALUATORIOS:

8.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Con el fin de establecer el valor comercial de área privada del inmueble sometido a propiedad horizontal, se da aplicación de este método valuatorio investigando comparables a dicho inmueble:

Relación de Datos Obtenidos: El siguiente cuadro contiene la información general obtenida en las investigaciones realizadas.

CLASIFICACION, ANALISIS E INTERPRETACION DE MERCADO INMOBILIARIO, FECHA DE ELABORACION ABRIL 2.022									
ITEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSAC	FUENTE VERIFICABLE	VALOR INMUEBLE	% NEG	VALOR INMUEBLE	VALOR AREA PRIVADA	
								AREA M2	VALOR M2
1	CASA BIFAMILIAR	CARRERA 83 # 50A-23 (2° PISO)	OFERTA	ARRENDAMIENTOS VILLA CRUZ Código: 14024	$ 445.000.000	10%	$ 400.500.000	156,45	$ 2.559.923
2	TRIFAMILIAR	CARRERA 81B # 51-27 (1° PISO)	OFERTA	VENTA DIRECTA CEL: 3216483816	$ 430.000.000	10%	$ 387.000.000	170,00	$ 2.276.471
3	TRIFAMILIAR	CARRERA 81B # 51-27 (2° PISO)	OFERTA	VENTA DIRECTA CEL: 3216483816	$ 365.000.000	10%	$ 328.500.000	145,00	$ 2.265.517
4	TRIFAMILIAR	CARRERA 81B # 51A-35 (1° PISO)	OFERTA	VENTA DIRECTA CEL: 3046566245 WHATSAPP: 3017091010 TEL: 604 4086313	$ 530.000.000	10%	$ 477.000.000	186,00	$ 2.564.516

Análisis Descriptivo: La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados corresponden a inmuebles sometidos a propiedad horizontal.

Procesamientos Estadísticos: El siguiente análisis y cálculo estadístico se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 10°, 11° y 37° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

PROMEDIO	$ 2.416.607
NÚMERO DE DATOS	4
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 168.209
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,96
RAÍZ N	2,00
LÍMITE SUPERIOR	$ 2.584.816
LÍMITE INFERIOR	$ 2.248.398
VALOR ADOPTADO	$ 2.417.000

Documento Firmado Digitalmente: # 202450083333

10. RESULTADO DEL AVALÚO:

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la experiencia profesional, realizó la siguiente valoración:

LIQUIDACIÓN DEL VALOR COMERCIAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD MEDIDA	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Área Privada	M2	125,11	$ 2.417.000	$ 302.390.870
			VALOR TOTAL DEL PREDIO		$ 302.390.870
Valor en Letras: Trescientos dos millones trescientos noventa mil ochocientos setenta pesos m/l.					

OBSERVACIONES AL AVALÚO DE PRUEBA

- ✓ *Respecto a las áreas privadas mediante GT-739 DEL 22/03/2023, certifican que es de 151m²y en el avalúo comercial relacionan un área de 125.11m².*
- ✓ *El v/rm² catastral ($1.722.543), está al 74% del v/r m² comercial ($2.417.000) relacionado en el avalúo de prueba.*
- ✓ *El avalúo comercial está por encima del catastral*
- ✓ *El avalúo catastral de $260.104.000 para la vigencia 2022, tuvo un incremento pues hubo un proceso de actualización catastral para dicho inmueble, generándose un incremento en el avalúo catastral, significando con ello que no necesariamente debió presentarse alguna mejora o cambio en el aspecto físico de su predio,*
- ✓ *El avalúo catastral por valor de $260.104.000 asignado al predio con matrícula inmobiliaria con N° 511986, fue determinado mediante el modelo econométrico aprobado en la Resolución N° 202150187663 del 23 de diciembre de 2021. Lo que significa que el valor reflejado corresponde al incremento producto de la actualización catastral.*

CONCLUSIÓN

Documento Firmado Digitalmente: # 202450083333

- ✓ *El avalúo catastral del predio identificado con la matrícula 5110986 se debe conservar, dado que el valor está dentro del rango.*

- ✓ *Desde la expedición de la ley 1450 de 2011, contentiva del plan nacional de desarrollo, los avalúos catastrales no pueden ser* ***inferiores*** *al 60% del avalúo comercial; y por el otro, el avalúo catastral no puede ser* ***superior*** *al 100% del avalúo comercial, queriendo con ello significar que un avalúo catastral estará correcto así esté, por ejemplo, en el 99% del valor comercial.*

  Por lo anterior, se concluye que el avalúo catastral para la vigencia 2022 se debe conservar.

  (…)"

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 1149 de 2021 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 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

Documento Firmado Digitalmente: # 202450083333

condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud (…).

El Decreto 148 de 2020 define el avalúo catastral como el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

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"* (subrayado fuera del texto).

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 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.

El artículo 33 de la Resolución 1149 del 2021, establece que: *"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

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450083333

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 artículo 34, ibídem, indica que *"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".

La Resolución 1149 de 2021, a pesar de haber sido derogada por la Resolución 1040 de 2023, modificada por la Resolución 746 de 2024, es aplicable al presente caso, toda vez que de acuerdo al artículo 8.4, entró en vigencia para el tema de que trata este trámite, el 01 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".*

Por otro lado es preciso señalar, que 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."* Es por ello, que queda claro que la principal función del Catastro es realizar el inventario de los predios ubicados en el Municipio de Medellín, y no la facturación del Impuesto predial Unificado, que corresponde a la Secretaría de Hacienda - Subsecretaría de Ingresos.

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450083333

El Artículo 15 de la Resolución 1149 de 2021, señala respecto a la *Clasificación de las mutaciones catastrales*. Para los efectos catastrales, las mutaciones se clasifican en el siguiente orden:

(…)
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.
(…)

Asimismo el Artículo 24, señala que la *Inscripción catastral de las mutaciones de cuarta clase*, será para el caso de los avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión, la fecha del acto administrativo correspondiente y tendrán la vigencia fiscal que se indique en la providencia en firme, correspondientes a las vigencias objeto de la solicitud.

En consecuencia, los datos económicos se ajustan a las normas que regulan la materia y no existen elementos probatorios diferentes a los tenidos en cuenta que permitan modificar el avaluó catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N.° 5110986.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Conservar el avalúo catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 5110986, conforme a lo indicado en el informe GE-113 del 17 de mayo de 2023, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente Acto Administrativo.

Artículo 2° 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

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450083333

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, al señor DANIEL MOLINA VELÁSQUEZ, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.128.406.142, en la CR 46 76 S 69 (514) en Sabaneta; celular 3113787198, y correo electrónico reinosopalma@gmail.com.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JAIME ALBERTO BERRIO MARIN
SUBSECRETARIO DE DESPACHO



Elaboro: VANESSA RESTREPO URIBE



Reviso: FABIAN ARLEY OSORIO AGUDELO



Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450083333

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