Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

202430406328
Señor(a)
NINI JOANA SOTO RAMÍREZ
C.C. 1.128.265.762
Teléfono: No Registra
Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202450060692

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202450060692 del 29/08/2024

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 6 0 6 9 2 *
DE 29/08/2024

CONSECUTIVO INTERNO R-2160 DE 2024
SOLICITUD N°01202000619212 DE 05 DE MARZO de 2020

"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 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 señora NINI JOANA SOTO RAMÍREZ, identificada con cédula de ciudadanía Nº1.128.265.762, en calidad de poseedora del ID predio 800019519, ubicado en la CR 088 B N° 002 B - 154 (118) del Distrito de Medellín, solicitó al despacho de la Subsecretaría de Catastro revisión del avaluó catastral para el predio referenciado.

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

- Formato FO-CATA solicitud de trámites catastrales.
- Cédula de ciudadanía de la señora Nini Joana Soto Ramírez.
- Factura del Impuesto Predial Unificado de la vigencia fiscal 2020.
- Documento de compraventa de posesión y mejoras

Con el fin de atender la petición de la referencia, se remitió el trámite a la Unidad de Avalúos, dentro de las labores correspondientes al proceso de conservación catastral, donde se verificó el aspecto económico del inmueble identificado con el ID predio 800019519 en los siguientes términos.

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450060692

Mediante informe GE-172 de abril 28 de 2020 se indicó que se pudo observar que dentro del código de ubicación, ya existen algunas mejoras a las cuales se les fijó el avalúo por metodología.
El ID predio 800019519, fue incorporado al sistema catastral para la vigencia del año 2020 aplicándole las tablas de la construcción nueva, por lo que se debe corregir el avalúo catastral según las directrices impartidas por la Subsecretaría de Catastro. Todo lo anterior de acuerdo la Resolución 9 de 2019 de actualización catastral. Para la fijación del avalúo catastral, este se debe dejar calcular por metodología, quedando el nuevo avalúo de acuerdo a las condiciones del predio y el lugar donde se encuentra ubicado, además de que se conserve una uniformidad en los valores de construcción del código de ubicación.

Igualmente, mediante oficio de junio 4 de 2024 se actualiza en GE 172 de abril 28 de 2020 para dar la vigencia 2021-2022-2023 y 2024 del avalúo catastral del ID predio 800019519, ubicado en el CBML 7001000-0360, el cual indica:

Mediante informe GE 172 de 2020 se corrigió el avalúo catastral de dichos predios toda vez se habían calculado con tablas de construcción nueva como si se trataran de predios nuevos, el avalúo arrojado para la vigencia 2020 fue el siguiente:

 AVALÚO 2020

VIGENCIA 2020

MATRÍCULA	AV CONST	AV. TOTAL
800019519	**30.042.000**	30.042.000

Los avalúos de las vigencias 2021-2022 se calculan de acuerdo a lo establecido por el Gobierno Nacional y por la Subsecretaría de Catastro, dichos incrementos son:

 AVALÚO 2021
Incremento entre los años 2020-2021: 3% - Decreto 1820 de diciembre 31 de 2020.

VIGENCIA 2021

MATRÍCULA	AV CONST	AV. TOTAL
800019519	$ 30.943.000	$ 30.943.000

 AVALÚO 2022
Incremento entre los años 2021-2022: 3% - Decreto 1830 de diciembre 30 de 2021

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450060692

VIGENCIA 2022

MATRÍCULA	AV CONST	AV. TOTAL
800019519	$ 31.871.000	$ 31.871.000

 AVALÚO 2023

Los predios objeto de esta solicitud, están ubicados en la **Comuna 70 - Corregimiento Altavista,** por lo que el incremento del avalúo catastral para la vigencia 2023, 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 **202250129849** de diciembre 28 de 2022, por medio de la cual se clausuran las labores de la actualización catastral para la vigencia 2023, se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los inmuebles ubicados en las Comunas de Robledo (07), San Javier (13) y en los Corregimientos de San Cristóbal (60), Altavista (70) y San Antonio de Prado (80) 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 corregimientos. Esta Resolución fue publicada en la Gaceta Oficial N° 5060 del 29 de diciembre de 2022. Pág. 57.

VIGENCIA 2023

MATRÍCULA	AV CONST	AV. TOTAL
800019519	$ 47.539.000	$ 47.539.000

 AVALÚO 2024

El avalúo catastral del presente año es el que se encuentra registrado en el sistema catastral y corresponde al avalúo del 2023 más el incremento estipulado por la Subsecretaría de Catastro a través la **RESOLUCIÓN NÚMERO 202350106014 DE 22/12/2023 "**Por la cual y mediante el Proceso de Conservación, se reajustan los avalúos catastrales de los predios de las Comunas y Corregimientos no actualizados para la vigencia 2024"

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 070 de 2011, 1055 de 2012, 388 y 509 de 2020, expedidas por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC) y las Leyes 1450 de 2011, artículo 24; 1753 de 2015, artículos 104 y 105; 1955 de 2019, artículos 79 a 82 y 1995 de 2019, artículo 4°.

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450060692

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 (…).

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 117 de la Resolución 70 de 2011, modificado por el Artículo 11 de la Resolución 1055 de 2012, consagra que “se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos: por errores en los documentos catastrales, por cancelación de doble inscripción de un predio y por cambios que se presenten por ajustes o modificaciones en los orígenes de georreferenciación. 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 motivado conforme al cual se hace la inscripción catastral”.

Igualmente, el Artículo 16 de la Resolución 1055 de 2012, mediante la cual se modifica el artículo 129 de la Resolución número 070, expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” (IGAC) el 4 de febrero de 2011, indica que “de la inscripción catastral de las rectificaciones por errores provenientes de la formación o actualización de la formación, observados de oficio o a petición de parte, será la de la formación catastral o actualización de la formación catastral vigente.” (…)

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 la 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.

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

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450060692

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.

A su turno el Artículo 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.

El artículo 133 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC, establece que para la revisión del avalúo catastral, el propietario o poseedor podrá obtener la revisión del avalúo ante la autoridad catastral correspondiente, cuando demuestre que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o de la mejora.

El propietario o poseedor podrá presentar la correspondiente solicitud de revisión del avalúo de su predio o mejora según corresponda, a partir del día siguiente al de la fecha de la resolución mediante la cual se inscribe el predio o la mejora en el Catastro, acompañándola de las pruebas que la justifiquen.
Parágrafo. Las características y condiciones del predio se refieren a: límites, tamaño, uso, clase y número de construcciones, ubicación, vías de acceso, clases de terreno y naturaleza de la construcción, condiciones locales del mercado inmobiliario y demás informaciones pertinentes.

El artículo 134, ibídem, indica que los propietarios o poseedores podrán pedir por escrito, ante la respectiva autoridad catastral, bien 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 a las características y condiciones del predio y/o de la mejora.
Parágrafo: 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.

El artículo 135 ibídem, acerca de la naturaleza de las pruebas indica que la petición de revisión podrá apoyarse en pruebas que demuestren que el avalúo catastral no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o de la mejora, conforme a lo previsto en el Parágrafo del artículo 133 de esta resolución.
Parágrafo. En las peticiones de revisión de avalúo que se adelanten ante las autoridades catastrales, el propietario o poseedor podrá presentar documentos tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, aerofotografías, escrituras públicas y otros documentos que demuestren los cambios en los predios y la existencia de mejoras o desmejoras de la construcción.

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450060692

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.

La Resoluciones IGAC 70 de 2011 modificada por la Resolución 1055 de 2012, a pesar de su derogatoria por la entrada en vigencia de la Resolución 1149 de 2021 del IGAC, derogada a su vez por la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificada por la Resolución 746 de 2024, son aplicables al presente caso, debido a que al respecto, la mencionada Resolución establece el siguiente régimen de transición normativa. *"**Artículo 71. Transición**. Los trámites que se encuentren radicados y sin finalizar por parte del gestor catastral, con anterioridad a la fecha de la expedición del presente acto administrativo, se atenderán de conformidad con las normas vigentes a la fecha de la solicitud" y* a su vez, la Resolución 1040 de 2023, establece que dicha derogatoria tendrá efectos a partir del 1 de enero de 2024.

De acuerdo a lo anterior, se deberá proceder con la rectificación del avalúo catastral del predio identificado con ID predio 800019519, para las vigencias 2020, 2021, 2022 y 2023, conservando el avalúo catastral asignado para la vigencia 2024.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Rectificar la inscripción catastral del inmueble identificado con ID predio 800019519, en lo concerniente al avalúo catastral para las vigencias 2020, 2021, 2022 y 2023, conservando el avalúo catastral asignado para la vigencia 2024, a partir del 26 de diciembre de 2019 (fecha de publicación en la Gaceta Oficial, de la Resolución N° 9 de 2019 de actualización), de acuerdo a los motivos expuestos en los considerandos del presente Acto Administrativo, de la siguiente manera:

ID PREDIO	**800019519**
AVALÚO TOTAL 2020	$ 30.042.000
AVALÚO TOTAL 2021	$ 30.943.000
AVALÚO TOTAL 2022	$ 31.871.000
AVALÚO TOTAL 2023	$ 47.539.000

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450060692

Artículo 2° El avalúo catastral, tendrá vigencia fiscal a partir del 1° de enero del año 2020.

Artículo 3º Remitir a la Subsecretaría de Ingresos el presente acto administrativo, para lo de su competencia con relación a la liquidación 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; 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 la señora NINI JOANA SOTO RAMÍREZ, identificada con cédula de ciudadanía N°1.128.265.762 en la Dirección: CR 92 D # 17-98; teléfonos: 310 493 75 89 y.312 232 04 65.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

_____
JAIME ALBERTO BERRIO MARIN
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Paula Toro A.

Elaboró: PAULA ANDREA TORO ARIAS

Mirley castaño V

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO V.

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450060692

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450060692

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