Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

202430406356
Señor(a)
JOHN FERNEY ZAPATA MONTOYA
C.C. 1.017.202.181
Teléfono: No Registra
Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202450060696

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202450060696 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 6 *
DE 29/08/2024

CONSECUTIVO INTERNO R- 2163 DE 2024
SOLICITUD N° 232099 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2020

"Por medio de la cual se rectifica el avalúo catastral de un predio"

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

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.

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".*

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

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450060696

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.

Mediante la Resolución N° 003 del 27 de mayo de 2019, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de los predio ubicados en la Ciudad de Medellín y sus cinco (5) corregimientos y a través de la Resolución N° 009 *"por medio de la cual se clausuran las labores de actualización catastral, se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los inmuebles ubicados en la ciudad de Medellín y sus corregimientos, se determina la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y se establece el inicio del proceso de conservación"*, publicada en la Gaceta Oficial del Municipio de Medellín el 26 de diciembre de 2019, con vigencia fiscal a 1° de enero de 2020.

No obstante lo anterior, dentro del proceso de conservación se observó oficiosamente posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos de los predios objeto de revisión del presente acto administrativo en su aspecto económico.

Mediante el 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. Los ID predios 800019518, 800019735, 800019997, 800019998, 800019999, 800020019 y 800020020 fueron incorporados 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 a la resolución 9 de 2019 de actualización para la fijación de los avalúos catastrales, éstos se deben dejar calcular por metodología, quedando los nuevos avalúos de acuerdo a las condiciones del predio y el lugar donde se encuentran ubicados, además de que se conserve una uniformidad en los valores de construcción del código de ubicación.

Igualmente, el oficio de junio 4 de 2024 actualiza en GE 172 de abril 28 de 2020 para dar las vigencias 2021-2022-2023 y 2024 de los avalúos catastrales de los ID predios 800019518, 800019735, 800019997, 800019998, 800019999, 800020019 y 800020020, ubicados en el código de ubicación 7001000-0360, en el cual se indica:

- AVALÚO 2020

VIGENCIA 2020

MATRÍCULA	AV CONST	AV. TOTAL
800019518	**73.206.000**	73.206.000

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450060696

800019735	**3.437.000**	3.437.000
800019997	**67.710.000**	67.710.000
800019998	**43.364.000**	43.364.000
800019999	**16.148.000**	16.148.000
800020019	**105.240.000**	105.240.000
800020020	**36.570.000**	36.570.000

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
800019518	$ 75.402.000	$ 75.402.000
800019735	$ 3.540.000	$ 3.540.000
800019997	$ 69.741.000	$ 69.741.000
800019998	$ 44.665.000	$ 44.665.000
800019999	$ 16.632.000	$ 16.632.000
800020019	$ 108.397.000	$ 108.397.000
800020020	$ 37.667.000	$ 37.667.000

- AVALÚO 2022

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

VIGENCIA 2022

MATRÍCULA	AV CONST	AV. TOTAL
800019518	$ 77.664.000	$ 77.664.000
800019735	$ 3.646.000	$ 3.646.000
800019997	$ 71.833.000	$ 71.833.000
800019998	$ 46.005.000	$ 46.005.000
800019999	$ 17.131.000	$ 17.131.000
800020019	$ 111.649.000	$ 111.649.000
800020020	$ 38.797.000	$ 38.797.000

- AVALÚO 2023

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450060696

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
800019518	$ 136.343.000	$ 136.343.000
800019735	$ 8.478.000	$ 8.478.000
800019997	$ 158.668.000	$ 158.668.000
800019998	$ 72.191.000	$ 72.191.000
800019999	$ 32.556.000	$ 32.556.000
800020019	$ 130.517.000	$ 130.517.000
800020020	$ 45.353.000	$ 45.353.000

- 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"

Teniendo en cuenta lo anterior, se deberá corregir los avalúos catastrales de los ID predios 800019518, 800019735, 800019997, 800019998, 800019999, 800020019 y 800020020, para la vigencia 2020, 2021, 2022 y 2023, calculándose por metodología, de conformidad con la normatividad aplicable.

En el presente caso, los avalúos catastrales se calcularon con base en las zonas homogéneas geoeconómicas (ZHG) y tablas de construcción (TC) vigentes a 1° de enero de 2019, incrementadas en un 3%, tal como lo determinó el artículo 2° de la Resolución

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450060696

008 de 2019. No obstante, la inscripción catastral de los datos de las ZHG y TC deberá corresponder a las vigentes en la base de datos catastral, de conformidad con lo dispuesto en la Directriz 202020040415 de 26 de junio de 2020 de la Subsecretaría de Catastro.

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." (…)*

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°.

Estas disposiciones, 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.

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450060696

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"*.
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 *"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 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 ibídem, 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 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.

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450060696

Asimismo, el Decreto 148 de 2020 define el servicio público de la gestión catastral. La gestión catastral es un servicio público que comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas necesarias para el desarrollo adecuado de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, por medio los cuales se logra la identificación y mantenimiento permanente la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del país. La gestión catastral tiene implícito el enfoque multipropósito, el cual contribuye en la conformación de un sistema catastral integral, completo, actualizado, confiable, consistente con registro la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio.

De acuerdo a lo anterior, se deberá proceder con la rectificación del avalúo catastral de los ID predios 800019518, 800019735, 800019997, 800019998, 800019999, 800020019 y 800020020, para la vigencia 2020, 2021, 2022 y 2023; conservando el avalúo catastral asignado para la vigencia 2024.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Rectificar la inscripción catastral de los inmuebles identificados con los ID predios 800019518, 800019735, 800019997, 800019998, 800019999, 800020019 y 800020020, en lo concerniente al avalúo catastral para la vigencia 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:

Código de Ubicación 7001000-0360

ID PREDIO	**800019518**
AVALÚO TOTAL 2020	$ 73.206.000
AVALÚO TOTAL 2021	$ 75.402.000
AVALÚO TOTAL 2022	$ 77.664.000
AVALÚO TOTAL 2023	$ 136.343.000

ID PREDIO	**800019735**
AVALÚO TOTAL 2020	$ 3.437.000
AVALÚO TOTAL 2021	$ 3.540.000
AVALÚO TOTAL 2022	$ 3.646.000
AVALÚO TOTAL 2023	$ 8.478.000

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450060696

ID PREDIO	800019997
AVALÚO TOTAL 2020	$ 67.710.000
AVALÚO TOTAL 2021	$ 69.741.000
AVALÚO TOTAL 2022	$ 71.833.000
AVALÚO TOTAL 2023	$ 158.668.000

ID PREDIO	800019998
AVALÚO TOTAL 2020	$ 43.364.000
AVALÚO TOTAL 2021	$ 44.665.000
AVALÚO TOTAL 2022	$ 46.005.000
AVALÚO TOTAL 2023	$ 72.191.000

ID PREDIO	800019999
AVALÚO TOTAL 2020	$ 16.148.000
AVALÚO TOTAL 2021	$ 16.632.000
AVALÚO TOTAL 2022	$ 17.131.000
AVALÚO TOTAL 2023	$ 32.556.000

ID PREDIO	800020019
AVALÚO TOTAL 2020	$ 105.240.000
AVALÚO TOTAL 2021	$ 108.397.000
AVALÚO TOTAL 2022	$ 111.649.000
AVALÚO TOTAL 2023	$ 130.517.000

ID PREDIO	800020020
AVALÚO TOTAL 2020	$ 36.570.000
AVALÚO TOTAL 2021	$ 37.667.000
AVALÚO TOTAL 2022	$ 38.797.000
AVALÚO TOTAL 2023	$ 45.353.000

Artículo 2° El avalúo catastral de los ID predios 800019518, 800019735, 800019997, 800019998, 800019999, 800020019, 800020020 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

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450060696

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 los intervinientes en el presente acto administrativo.

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: # 202450060696

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

LISTA DE PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES A NOTIFICAR

CONSECUTIVO INTERNO R- 2163 DE 2024
SOLICITUD N° 232099 DEL 02 DE OCTUBRE DE 2020
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

ID Predio	Nombre	Documento	Dirección de Notificación
800019518	LUZ ENEIDA PULGARIN MEDINA	43.030.401	CL 065 C 093 AA 029
800019735	JOHN FERNEY ZAPATA MONTOYA	1.017.202.181	CL S 005 084 086
800019997	LUZ STELLA CORDOBA BLANDON	39.178.784	CL 001 082 230 00334
800019998	GLORIA ISABEL ORTIZ BEDOYA	43.017.788	CR 081 002 B 186 00112
800019999	GABRIEL ANGEL ORTIZ BEDOYA	71.659.768	CR 089 092 C 032 00216 BL 004
800020019	CLAUDIA ESTHER CAUSIL ESPINOSA	43.164.041	CL 002 A 088 AB 000
800020020	YESSICA MILENA RODRIGUEZ ALVAREZ	1.128.266.712	CR 078 003 A 051

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450060696

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