



## Alcaldía de Medellín



\* 2 0 2 1 3 0 4 2 6 1 9 2 \*

Medellín, 28/09/2021

### SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL CONSECUTIVO INTERNO 3852 DE 2021

#### POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN SOLICITUD N°01201900558400 DEL 14 DE FEBRERO DE 2019

EL SECRETARIO DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL DE MEDELLÍN, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 3° de la Ley 14 de 1983, el párrafo primero del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, 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

El señor SERGIO AUGUSTO LANCHEROS MONTOYA, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.505.654, en calidad de propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 478912, presentó ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro, Recurso de Reposición y en subsidio Apelación en contra la Resolución N° 16388 de diciembre 19 de 2018.

Una vez resuelto el Recurso de Reposición por el Despacho de la Subsecretaría de Catastro, conceden el Recurso de Apelación interpuesto por el recurrente ante este Despacho de la Secretaría de Gestión y Control Territorial con el fin de que se revise la decisión conforme a lo preceptuado en el artículo 74, numeral 2, de Ley 1437 de 2011.

El interesado adjuntó copia de los siguientes documentos:

- Documento de identidad.
- Formato de diligencia de notificación personal de la Resolución 16388 de 2018.
- Resolución 16388 de 2018.
- Factura de Impuesto Predial Unificado.
- Fotografías del sector donde se encuentra ubicada su propiedad.



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





## Alcaldía de Medellín

El recurrente sustentó su inconformidad, entre otras razones con lo siguiente:

*"1. Las modificaciones catastrales para el avalúo, su determinación del valor de los predios, debe ser obtenido mediante una investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario del sector es decir el correspondiente en conjunto al lugar urbano en donde se encuentra ubicado el predio a intervenir para su modificación catastral, en relación al predio en referencia, con matrícula inmobiliaria Nro.000478912, Hotel Kapital, ubicado en la dirección Carrera 56C Nro.50,07 Barrio San Benito de la Comuna 10, no existe justificación para el aumento de un avalúo total de \$ 1,176.425.000 a un avalúo total de \$ 3.878.374,000 considerando que esta zona urbana sufre un total deterioro socio ambiental y económico, plazas de vicio, prostitución, hurtos, lecciones personales, Homicidios, entre otros mates, no es coherente con la realidad la Resolución Nro.16388 de 2018, del 19 de diciembre de 2018. **"Por medio de la cual, oficiosamente se realiza una modificación Catastral"** es por eso que solicito su revisión, esta zona después de las 6:30 o 7:00, pm, ya no se puede transitar; personalmente he sido víctima de hurtos; constantes situaciones anómalas, la plaza de vicio de la avenida León de Greiff, en el denominado golpe del Bronx de Medellín, se ha desplazado hacia el sector en donde estoy siendo objeto de intimidaciones por parte de los habitantes y viciosos del lugar en las horas nocturnas, esta medida de aumento mediante la modificación catastral, no es coherente con la realidad que se vive.*

*2. No desconozco que se deben realizar actualizaciones de la formación y conservación catastral, por parte de las autoridades pero deben tener como referencia su aumento o por el contrario su disminución en el avalúo catastral según las circunstancias técnicas, tener en cuenta los valores del mercado inmobiliario, actual y no a futuro de los desarrollos y planes parciales de proyectos urbanos, tampoco es de recibo que para su aumento catastral los argumentos históricos, o aspectos intangibles e internos del inmueble, no comparto, que solo utilicen unas fotografías tomadas a plena luz del día al inmueble como prueba para presentar los informes técnicos y de esta manera justificar en forma oficiosa mediante falsa motivación, la modificación catastral para incrementar en forma desorbitante su valor, en más de un 300%.*

*3. En los considerandos de la Resolución, hablan de un informe técnico GT-0294 censo del 7 de noviembre de 2018, en donde se estableció, que el 25 de octubre de año 2018, fue visitado el predio con código de ubicación catastral comuna 10Barrio 06 manzana 014 lote 001 y dirección Carrera 056C Nro.050-007 Hotel Medellín Kapital, según el informe, el aumento catastral se hace supuestamente bajo las siguientes modificaciones internas, diferencia de área total construida en -0000,01m2, califican el uso de áreas internas tipo 2-57, comercial de áreas.*





## Alcaldía de Medellín

*Internas comerciales, Hoteles Moteles en Transición de 61-70 puntos, las pruebas son fotografías de zonas internas del inmueble, estamos hablando de un área comercial de 66.20 m<sup>2</sup>, situación que no justifica el aumento tan desmesurado en el avalúo total del impuesto predial, correspondiente al 3,8% del área total construida.*

*4. Con respecto al informe técnico GE1878 del 13 de diciembre de 2018, fue modificado teniendo en cuenta los cambios solicitados en el informe GT 0294 censo del 7 de noviembre de 2018, al respecto, si bien se cuenta con un área comercial de 66.20m<sup>2</sup>, está en ningún sentido está haciendo mutaciones de tercera clase, porque esta área destinada a esta actividad, no ha sido producto de ninguna construcción nueva o modificación estructural externa, si bien se han realizado mejoras, estas han sido necesarias.*

*5. En la visita del 25 de octubre de año 2018, en donde se realizó el censo al predio con código de ubicación catastral comuna 10 Barrio 06 manzana 014 lote 001 y dirección Carrera 056C Nro.050-007 Hotel Medellín Kapital se entrega el informe técnico GT0294 censo del 7 de noviembre de 2018, y el informe técnico GE1878 del 13 de diciembre de 2018, para la respectiva modificación se puede presumir que no se tuvo en cuenta los criterios de índole técnico y legal, no se tuvo en cuenta el estudio actualizado del mercado inmobiliario a través de agentes inmobiliarios del sector Comuna 10 manzana 6, criterios técnicos importantes que determinan la modificación catastral.”*

Mediante Auto N° 79 de 2019, la Subsecretaría de Catastro admitió el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto y ordenó la práctica de pruebas para tomar una decisión de fondo en primera instancia.

Dicho auto fue comunicado al recurrente mediante el oficio SC-642 con radicado de mercurio 201930060777 de febrero 28 de 2019.

De la práctica de la prueba se originó el siguiente informe técnico:  
GT-0881 CENSO del 29 de octubre de 2019:

*“con el fin de atender la solicitud N° 01201900558400, el 26 de marzo de 2019, fue visitado el predio con matrícula inmobiliaria N° 478912 con código de ubicación catastral Comuna 10, Barrio 06, Manzana 014, Lote 0001 Y dirección CR 56C 50-07.*

*De acuerdo a lo verificado en campo se encontraron algunas modificaciones en el predio, respecto a la información que figura actualmente inscrita en la Base de*





## Alcaldía de Medellín

*datos catastral, lo cual se cumplirá de manera oficiosa, es de anotar que en cuanto al puntaje de calificación establecido este se encuentra correcto.*

*La visita fue realizada el 26 de marzo de 2019, a las 9:56 a.m., en presencia del señor Cristian Lopera en calidad de Administrador, quienes atendieron la visita y permitieron el ingreso al predio. Teléfono 5604720.”*

Posteriormente, a través de la Resolución N° 8516 de 2019, el Subsecretario de Catastro, confirmó en todas y cada una de las partes lo resuelto y dispuesto en la Resolución N° 16388 de diciembre 19 de 2018.

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Con el fin de dar trámite al Recurso de Apelación que en debida forma, interpuesto por el señor SERGIO AUGUSTO LANCHEROS MONTOYA, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.505.654, en calidad de propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 478912, procede este Despacho a revisar nuevamente el trámite que la Subsecretaría de Catastro dio a la petición radicada con el 01201900558400 del 14 de febrero de 2019.

Al tratarse de un trámite del año 2019, el despacho ve conveniente hacer un análisis de lo consignado en el expediente, toda vez que las condiciones actuales del inmueble pueden no ser compatibles con la que dio pie a los respectivos actos administrativos y por ende al respectivo recurso, esto buscando generar una seguridad para el usuario y para la administración.

Al examinar de manera detenida la documentación que reposa en el expediente y los archivos de la entidad con el fin otorgarle todas las garantías a la peticionaria en aplicación de los principios del debido proceso, de igualdad, de imparcialidad y de buena fe, establecidos por la Ley 1437 de 2011, considera esta dependencia que fue oportuno practicar en la primera instancia las pruebas ordenadas con el fin de verificar el aspecto físico del predio con matrícula inmobiliaria N° 478912.

Sin embargo, considera este Despacho importante Decretar la práctica de la prueba en lo que respecta a la revisión del avalúo catastral, teniendo en cuenta que es el principal motivo de inconformidad del presente recurso.

Es por lo anterior, que mediante Auto N° 150, radicado de mercurio 202120053208 de junio 24 de 2021, la Secretaría de Gestión y Control territorial decretó la práctica de prueba correspondiente a la verificación del avalúo catastral del predio con matrícula inmobiliaria N° 478912.





## Alcaldía de Medellín

Dicho auto fue comunicado al recurrente mediante el oficio con radicado de mercurio 2021302567715 de junio 24 de 2021.

De la práctica de la prueba se originó el siguiente informe técnico:

GE-198 de julio 16 de 2021, expedido por la Unidad de Avalúos:

*“Con el presente informe se cumple con lo solicitado en el Auto del asunto para atender el Recurso de Apelación en contra la Resolución N°16388 de diciembre 19 de 2018.*

*Dicho Recurso lo presenta el señor SERGIO AUGUSTO LANCHEROS MONTOYA actuando en calidad de propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 478912, ubicado Carrera 56C Nro.50,07 Barrio San Benito de esta ciudad de Medellín.*

*En cumplimiento con lo decretado en el **Artículo 1°** del Auto 150 tenemos:*

### **Registro fotográfico**



### **Verificación del avalúo catastral**

*Los criterios para la fijación del avalúo catastral son de índole técnico y legal, los primeros corresponden al estudio del terreno, las condiciones locales del mercado inmobiliario, el estado de conservación, los acabados, área construida, área de lote, área privadas, vías de acceso, entorno o ubicación del predio, años*



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





## Alcaldía de Medellín

de construido, destinación económica, entre otros, respaldados mediante las investigaciones del mercado inmobiliario que reposan en el Observatorio Inmobiliario de Medellín - OIME; y entre los segundos, cabe citar la Ley 14 de 1983, el Decreto Nacional N° 148 de 2020, la norma rectora catastral como lo es la Resolución N° 070 de 2011, con las modificaciones introducidas por la Resolución N° 1055 de 2012, ambas emanadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 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°.

### Investigación de mercado

Investigación tomada de la base de datos del Observatorio Inmobiliario del Municipio de Medellín OIME del sector y actualizada al año 2021

INVESTIGACIONES DIRECTORIO OIME DE LA MANZANA 1006-1005													
CODIGO	FUENTE	DIRECCIÓN	COBAMA	BARRIO	TELEFONO	AGENCIA	A.PRIV	VL.CCIAL	FEHCAQ	VL.M²	index	valor depurado	OBSERVACIONES
156083		CR 056 C 050 007	1006014-0001	SAN BENITO	4483250	RENTAMOS	1800	7800'000'000	18-12-2018	4'333'333			30 HABITACIONES, 44 BAÑOS
169837	<a href="https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-589409380-VENTA-DE-HOTEL-OPORTUNIDAD-PARA-INVERSIONISTAS-JMHP">HTTPS://CASA.MERCADOLIBRE.COM.CO/MCO-589409380-VENTA-DE-HOTEL-OPORTUNIDAD-PARA-INVERSIONISTAS-JMHP</a>	CR 056 C 050 007	1006014-0001	SAN BENITO		MERCADO LIBRE	2000	7'500'000'000	13-11-2020	3'750'000	1.035211	3'882'042	HOTEL KAPITAL. EN EL PRIMER PISO TIENE LOCALES, EN EL 2° OFICINAS Y HOTEL A PARTIR DEL TERCER PISO. TIENE 30 HABITACIONES CON BAÑO. EL AGENTE INMOBILIARIO INFORMA 2000 M² DE ÁREA CONSTRUIDA, EL GICAT TIENE 1822 M².
176262	<a href="https://inmueble.mercadolibre.co/m.co/mco-639470589-VENTA-PROPIEDAD-CON-HOTEL-EN-FUNCIONAMIENTO-JMHP">HTTPS://INMUABLE.MERCADOLIBRE.CO/M.CO/MCO-639470589-VENTA-PROPIEDAD-CON-HOTEL-EN-FUNCIONAMIENTO-JMHP</a>	CR 054 053 037 00000	1005002-0030	ESTACION VI	14145224797	ISABEL CRISTINA	418	1'700'000'000	13-07-2021	4066986	0.8073546	3'283'500	TIENE UN USO DE HOTEL. EL VALOR M² HOMOLOGADO POR ÁREA DA \$ 3.284.000
					CODIGO	VALOR M²							
					169837	3'882'042							
					176262	3'284'000							
					PROMEDIO	3'583'021							

En el Observatorio Inmobiliario del Municipio de Medellín OIME se encuentra que este mismo predio ha estado en venta, una vez en el 2018 (código OIME 156083) por un valor m<sup>2</sup> de \$ 4.333.3333 y otra vez en el 2020 (código OIME 169837) por un valor m<sup>2</sup> de 3.750.000.

El valor m<sup>2</sup> promedio encontrado en las investigaciones es de \$ 3.583.000. El avalúo catastral total está en \$ 4'238'004'000 a razón de \$ 2.326.000 (teniendo en cuenta un área total construida de 1822 m<sup>2</sup>). Este valor m<sup>2</sup> catastral está ajustado a las investigaciones del sector."

Observa este Despacho, que como consecuencia de la práctica de las pruebas, se determina que el avalúo catastral del predio con matrícula inmobiliaria N° 478912 al





## Alcaldía de Medellín

momento de la expedición del acto administrativo objeto del presente recurso de encontraba adecuado a las condiciones del mercado inmobiliario.

Por lo tanto este Despacho procederá a resolver el Recurso de Apelación confirmando lo resuelto en primera instancia.

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Confirmar la Resolución N°8516 del 12 de noviembre de 2019, por medio de la cual la Subsecretaría de Catastro repuso la Resolución N° 16388 de diciembre 19 de 2018.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Declarar agotados los recursos y dar fin a la actuación administrativa frente a la solicitud desatada.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, al señor SERGIO AUGUSTO LANCHEROS MONTOYA, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.505.654, de la prueba que se va a practicar al predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 478912, a la dirección CR 56C # 50-007. Teléfonos: 3216617863. Dada en Medellín a los 26 días del mes de mayo del año 2021.

### NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

CARLOS MARIO MONTOYA SERNA  
SECRETARIO DE DESPACHO

Consecutivo interno N° 3852 de agosto 27 de 2021



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





## Alcaldía de Medellín

<p>Proyectó: Heidi Viviana Berrío Restrepo Abogada IU Colmayor</p>	<p>Revisó: William Castrillón Ciro Abogado Contratista Segunda Instancia</p> <p>Revisión técnica Sebastián Gómez Ochoa Contratista Colegio Mayor</p>	<p>Aprobó: Alejandra Ospina Hoyos Asesora Jurídica Despacho</p>
--	--	---

ME  
DE  
LLÍN



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia

