



Alcaldía de Medellín

202030453070

Señor(a)

LUZ MARINA GIL DE CARMONA

C.C. 32539914

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202050078251

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202050078251 del 2020-12-11 15:47:21.0

Este correo electrónico contiene información confidencial de la Subsecretaría de Catastro de la Alcaldía 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

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO
RESOLUCIÓN NÚMERO



* 2 0 2 0 5 0 0 7 8 2 5 1 *

DE 11/12/2020

CONSECUTIVO INTERNO R-5500 DE 2020 SOLICITUD N° 01202000617293 DEL 24 DE FEBRERO 2020

“Por medio de la cual se atiende una revisión”

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 párrafo primero del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 2.2.2.1.4. del Decreto Reglamentario 148 de 2020, Resolución 388 de 2020, emanada del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, 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 y demás normas concordantes y;

CONSIDERANDO QUE

La señora LUZ MARINA GIL DE CARMONA, identificada con la cédula de ciudadanía N° 32.539.914, solicitó al despacho de la Subsecretaría de Catastro revisión del avalúo catastral del predio identificado con la matrículas inmobiliarias N°1351862 y 1351863.

Con el trámite el accionante anexó copia de los siguientes documentos:

- Cédula de ciudadanía.
- Impuestos Prediales Unificado correspondiente al año 2020.

Con el fin de atender la petición de la referencia, se remitió el trámite a la Unidad de Conservación, quienes se pronunciaron con el siguiente informe:

Para dar respuesta al trámite del asunto, se generó el informe técnico GE-128 del 11 de marzo de 2020, en el que se refieren a la matrícula N°5469984 indicando que: “Por actualización y mediante E.P. 4564 del 14/12/2018 de la

Página 1 de 8 de la Resolución N°. 202050078251



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

Notaría 8 de Medellín, se revierte y constituye el reglamento nuevamente, quedando las matrículas N°1351861 a la 1351866. Se trata entonces de una construcción existente a la cual no se le debió calcular el avalúo con las tablas de construcción nuevas. Se corrige el avalúo 2020 dejando calcular por metodología todos los avalúos del Código de Ubicación”.

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 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 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°.

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 (...).

Página 2 de 8 de la Resolución N°. 202050078251



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 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”.

El Artículo 16 de la Resolución 1055 de 2012, mediante la cual se modifica el artículo 129 de la Resolución número 70, expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” el 4 de febrero de 2011, indica que “la fecha 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 fecha de inscripción catastral de las rectificaciones por errores cometidos en la conservación catastral será la que corresponda a las reglas indicadas en los artículos 124 a 128 de ésta Resolución.

Parágrafo. Cuando se trate de ajustes de áreas de los predios por efecto de cambio de escala o cartográficos sin que se presente modificación en la ubicación, los linderos y forma de los predios, la inscripción catastral de dichos ajustes será la de la fecha de la providencia que la legaliza y la vigencia fiscal a partir del primero de enero del año siguiente”.

Al respecto, la Subsecretaría de Catastro expidió la Resolución 009 de 2019, “Por la cual se clausuran las labores de la 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, razón por la cual la presente rectificación deberá ordenarse tomando en cuenta las fechas descritas.

[Página 3 de 8 de la Resolución N°. 202050078251](#)





Alcaldía de Medellín

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. 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.

De conformidad Artículo 152 de la Resolución 70 de 2011, establece: “El propietario o poseedor está obligado a: 1. Cerciorarse de que todos los predios de su propiedad o posesión estén incorporados en el catastro, con la información actualizada. 2. Informar a la autoridad catastral los datos actuales, para que los cambios en los aspectos físicos, jurídicos y económicos se asuman en los procesos catastrales. 3. Suministrar datos, documentos y facilitar la obtención y captura de información, para el desarrollo de la actividad 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

[Página 4 de 8 de la Resolución N°. 202050078251](#)





Alcaldía de Medellín

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.

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, modificadorio 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, porcentaje que no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento.

Con base en los informes de la Unidad de Conservación, se modifica la inscripción catastral de los predios identificados con matrículas inmobiliarias que van desde la N°1351861 a la 1351866, en cuanto a los avalúos catastrales.

Por lo expuesto,

RESUELVE

[Página 5 de 8 de la Resolución N°. 202050078251](#)





Alcaldía de Medellín

Artículo 1° Modificar la inscripción catastral de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias N°1351861, 1351862, 1351863, 1351864, 1351865, 1351866, en lo concerniente al avalúo catastral, a partir del 26 de diciembre de 2019, fecha de publicación de la Resolución 009 de 2019 de Actualización Catastral, de acuerdo con el informe técnico GE-128 del 11 de marzo de 2020 y los motivos expuestos en el presente Acto Administrativo, de la siguiente manera:

MATRICULA	1351861
DIRECCIÓN	CL 43 #73 26
AVALÚO LOTE	\$ 12.043.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 33.427.000
AVALÚO TOTAL	\$ 45.470.000

MATRICULA	1351862
DIRECCIÓN	CL 43 #73 28
AVALÚO LOTE	\$ 35.419.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 112.418.000
AVALÚO TOTAL	\$ 147.837.000

MATRICULA	1351863
DIRECCIÓN	CL 43 #73 30 (201)
AVALÚO LOTE	\$ 44.825.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 138.562.000
AVALÚO TOTAL	\$ 183.387.000

MATRICULA	1351864
DIRECCIÓN	CL 43 #73 30 (301)
AVALÚO LOTE	\$ 21.017.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 54.611.000
AVALÚO TOTAL	\$ 75.628.000

MATRICULA	1351865
DIRECCIÓN	CL 43 #73 30 (302)
AVALÚO LOTE	\$ 22.852.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 81.917.000
AVALÚO TOTAL	\$ 104.769.000



Alcaldía de Medellín

MATRICULA	1351866
DIRECCIÓN	CL 43 #73 30 (402)
AVALÚO LOTE	\$ 18.041.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 50.545.000
AVALÚO TOTAL	\$ 68.586.000

Artículo 2° Los avalúos catastrales fijados en el artículo 1°, tendrán vigencia fiscal a partir del primero (1°) de enero de 2020.

Artículo 3° Remitir copia del presente Acto Administrativo a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda, para lo respectivo al 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 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a los interesados en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Página 7 de 8 de la Resolución N°. 202050078251



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

Elaboro: CAROLINA LOPERA ARANGO
VALDERRAMA

Reviso: MIRLEY CRISTINA CASTANO

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

ME
DE
LLIN

Página 8 de 8 de la Resolución N°. 202050078251



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

