



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150113524 DE 22/07/2021

RADICADO N° 235497 DEL 25 DE MARZO DE 2021

“Por medio de la cual se rectifica la inscripción catastral de un predio de manera oficiosa”

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, la Resolución 070 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012, la Resolución 388 de 2020, modificada por la Resolución 509 de 2020, 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 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”* (subrayada fuera de texto).



Alcaldía de Medellín

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.

Mediante la Resolución N° 202050073266 del 26 de noviembre de 2020, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de las comunas Laureles (11) y Poblado (14) y a través de la Resolución N° 202050082822 del 28 de diciembre de 2020 se dio clausura a las labores de actualización catastral para la vigencia 2021 de las mencionadas comunas Laureles (11) y Poblado (14).

Con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, la Subsecretaría de Catastro se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación de los procesos en la ejecución de la Actualización Catastral, adelantó oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos de los aspectos físicos, jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados, y encontró la siguiente inconsistencia:

El avalúo catastral de los predios inscritos en el código de ubicación 1414007-0027, se estableció de manera errónea (producto de información imprecisa) durante el proceso de liquidación de los Avalúos Catastrales para la vigencia fiscal 2021, quedando un valor inferior al fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, el cual contiene la siguiente información:

" El cálculo del avalúo se realiza con tablas nuevas ZGE 545. Se calcula el hotel con el econométrico para un valor\$7.387.251al 60%"

Al respecto, el artículo Artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020 establece que *"Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente*



Alcaldía de Medellín

a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral”.

Lo anterior, ya que se encontró que mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, emitido por La Unidad de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro, se fijaron los valores correspondientes al avalúo catastral para la vigencia 2021 para los predios registrados en código de ubicación 1414007-0027, en la Base de datos que administra la información catastral de los predios de la Ciudad de Medellín. No obstante, el avalúo que figura actualmente en la base de datos catastral es inferior al asignado en la Unidad de Avalúos, razón por la cual se procederá a rectificar la inscripción catastral de dichos predios en cuanto al avalúo catastral.

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.



Alcaldía de Medellín

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”.

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 registrarán 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.

El Artículo 106 de la Resolución 070 de 2011, indica que la conservación del catastro tiene los siguientes objetivos: entregar a las entidades competentes la información básica para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral (...).

El Artículo 2.2.2.2.1. del Decreto 148 de 2020, señala que Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los



Alcaldía de Medellín

gestores en Información SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

(..)

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 8° de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, 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.

Tanto en los procesos de formación, como en los de actualización de la formación y la conservación, se establece la Inscripción Catastral. Según el artículo 41 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, *“El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena”*.

(...)

Parágrafo: Entiéndase como registro catastral la Base de Datos que para el efecto conformen las autoridades catastrales”.



Alcaldía de Medellín

Por lo expuesto previamente, mediante el análisis de la Base de Datos Catastral, se realizó el estudio del error y se definió la corrección de las disparidades que surgieron entre el valor de la actualización catastral y el valor fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020 y aprobado por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro, se debe proceder a las rectificaciones correspondientes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º: Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria 1371536 propiedad de: BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA, . con identificación N° 830054539, . en cuanto al avalúo catastral, a partir del 15 de diciembre de 2020 (Informe de Avalúo FE N° 63), por lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

Matrícula inmobiliaria:	1371536
Avalúo lote:	\$ 939.000
Avalúo Construcción:	\$ 3.561.000
Avalúo Total:	\$ 4.500.000

Artículo 2º: El avalúo catastral fijado tendrá vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2021.

Artículo 3º: Remitir a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar.



Alcaldía de Medellín

Artículo 4º: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante el Secretario de Gestión y Control Territorial, de uno u otro recurso ha de hacerse uso por escrito, en diligencia de notificación personal, o 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).

Artículo 5º: Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: Dennis Catalina Gómez Flórez Abogado de Apoyo – Catastral Subsecretaría de Catastro	Revisó: Mirley Cristina Castaño V. Cargo: Contratista Colegio Mayor Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Heart Grisales Centeno Cargo: Líder de Programa Unidad de Apoyo a la Gestión Jurídica Subsecretaría de Catastro
--	---	---

Secretaría de Gestión y Control Territorial



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150113529 DE 22/07/2021

RADICADO N° 235497 DEL 25 DE MARZO DE 2021

“Por medio de la cual se rectifica la inscripción catastral de un predio de manera oficiosa”

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, la Resolución 070 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012, la Resolución 388 de 2020, modificada por la Resolución 509 de 2020, 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 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”* (subrayada fuera de texto).



Alcaldía de Medellín

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.

Mediante la Resolución N° 202050073266 del 26 de noviembre de 2020, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de las comunas Laureles (11) y Poblado (14) y a través de la Resolución N° 202050082822 del 28 de diciembre de 2020 se dio clausura a las labores de actualización catastral para la vigencia 2021 de las mencionadas comunas Laureles (11) y Poblado (14).

Con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, la Subsecretaría de Catastro se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación de los procesos en la ejecución de la Actualización Catastral, adelantó oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos de los aspectos físicos, jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados, y encontró la siguiente inconsistencia:

El avalúo catastral de los predios inscritos en el código de ubicación 1414007-0027, se estableció de manera errónea (producto de información imprecisa) durante el proceso de liquidación de los Avalúos Catastrales para la vigencia fiscal 2021, quedando un valor inferior al fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, el cual contiene la siguiente información:

" El cálculo del avalúo se realiza con tablas nuevas ZGE 545. Se calcula el hotel con el econométrico para un valor\$7.387.251al 60%"

Al respecto, el artículo Artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020 establece que *"Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente*



Alcaldía de Medellín

a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral”.

Lo anterior, ya que se encontró que mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, emitido por La Unidad de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro, se fijaron los valores correspondientes al avalúo catastral para la vigencia 2021 para los predios registrados en código de ubicación 1414007-0027, en la Base de datos que administra la información catastral de los predios de la Ciudad de Medellín. No obstante, el avalúo que figura actualmente en la base de datos catastral es inferior al asignado en la Unidad de Avalúos, razón por la cual se procederá a rectificar la inscripción catastral de dichos predios en cuanto al avalúo catastral.

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.



Alcaldía de Medellín

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”.

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 registrarán 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.

El Artículo 106 de la Resolución 070 de 2011, indica que la conservación del catastro tiene los siguientes objetivos: entregar a las entidades competentes la información básica para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral (...).

El Artículo 2.2.2.2.1. del Decreto 148 de 2020, señala que Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los



Alcaldía de Medellín

gestores en Información SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

(..)

A su turno el Artículo 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 8° de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, 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.

Tanto en los procesos de formación, como en los de actualización de la formación y la conservación, se establece la Inscripción Catastral. Según el artículo 41 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, *“El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena”*.

(...)

Parágrafo: Entiéndase como registro catastral la Base de Datos que para el efecto conformen las autoridades catastrales”.



Alcaldía de Medellín

Por lo expuesto previamente, mediante el análisis de la Base de Datos Catastral, se realizó el estudio del error y se definió la corrección de las disparidades que surgieron entre el valor de la actualización catastral y el valor fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020 y aprobado por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro, se debe proceder a las rectificaciones correspondientes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º: Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria 1371541 propiedad de: BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA, . con identificación N° 830054539, . en cuanto al avalúo catastral, a partir del 15 de diciembre de 2020 (Informe de Avalúo FE N° 63), por lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

Matrícula inmobiliaria:	1371541
Avalúo lote:	\$ 1.451.000
Avalúo Construcción:	\$ 6.049.000
Avalúo Total:	\$ 7.500.000

Artículo 2º: El avalúo catastral fijado tendrá vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2021.

Artículo 3º: Remitir a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar.



Alcaldía de Medellín

Artículo 4º: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante el Secretario de Gestión y Control Territorial, de uno u otro recurso ha de hacerse uso por escrito, en diligencia de notificación personal, o 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).

Artículo 5º: Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: Dennis Catalina Gómez Flórez Abogado de Apoyo – Catastral Subsecretaría de Catastro	Revisó: Mirley Cristina Castaño V. Cargo: Contratista Colegio Mayor Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Heart Grisales Centeno Cargo: Líder de Programa Unidad de Apoyo a la Gestión Jurídica Subsecretaría de Catastro
--	---	---

Secretaría de Gestión y Control Territorial



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150113525 DE 22/07/2021

RADICADO N° 235497 DEL 25 DE MARZO DE 2021

“Por medio de la cual se rectifica la inscripción catastral de un predio de manera oficiosa”

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, la Resolución 070 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012, la Resolución 388 de 2020, modificada por la Resolución 509 de 2020, 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 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”* (subrayada fuera de texto).



Alcaldía de Medellín

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.

Mediante la Resolución N° 202050073266 del 26 de noviembre de 2020, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de las comunas Laureles (11) y Poblado (14) y a través de la Resolución N° 202050082822 del 28 de diciembre de 2020 se dio clausura a las labores de actualización catastral para la vigencia 2021 de las mencionadas comunas Laureles (11) y Poblado (14).

Con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, la Subsecretaría de Catastro se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación de los procesos en la ejecución de la Actualización Catastral, adelantó oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos de los aspectos físicos, jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados, y encontró la siguiente inconsistencia:

El avalúo catastral de los predios inscritos en el código de ubicación 1414007-0027, se estableció de manera errónea (producto de información imprecisa) durante el proceso de liquidación de los Avalúos Catastrales para la vigencia fiscal 2021, quedando un valor inferior al fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, el cual contiene la siguiente información:

" El cálculo del avalúo se realiza con tablas nuevas ZGE 545. Se calcula el hotel con el econométrico para un valor\$7.387.251al 60%"

Al respecto, el artículo Artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020 establece que *"Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente*



Alcaldía de Medellín

a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral”.

Lo anterior, ya que se encontró que mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, emitido por La Unidad de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro, se fijaron los valores correspondientes al avalúo catastral para la vigencia 2021 para los predios registrados en código de ubicación 1414007-0027, en la Base de datos que administra la información catastral de los predios de la Ciudad de Medellín. No obstante, el avalúo que figura actualmente en la base de datos catastral es inferior al asignado en la Unidad de Avalúos, razón por la cual se procederá a rectificar la inscripción catastral de dichos predios en cuanto al avalúo catastral.

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.



Alcaldía de Medellín

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”.

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 registrarán 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.

El Artículo 106 de la Resolución 070 de 2011, indica que la conservación del catastro tiene los siguientes objetivos: entregar a las entidades competentes la información básica para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral (...).

El Artículo 2.2.2.2.1. del Decreto 148 de 2020, señala que Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los



Alcaldía de Medellín

gestores en Información SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

(..)

A su turno el Artículo 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 8° de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, 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.

Tanto en los procesos de formación, como en los de actualización de la formación y la conservación, se establece la Inscripción Catastral. Según el artículo 41 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, *“El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena”*.

(...)

Parágrafo: Entiéndase como registro catastral la Base de Datos que para el efecto conformen las autoridades catastrales”.



Alcaldía de Medellín

Por lo expuesto previamente, mediante el análisis de la Base de Datos Catastral, se realizó el estudio del error y se definió la corrección de las disparidades que surgieron entre el valor de la actualización catastral y el valor fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020 y aprobado por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro, se debe proceder a las rectificaciones correspondientes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º: Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria 1371537 propiedad de: BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA, . con identificación N° 830054539, . en cuanto al avalúo catastral, a partir del 15 de diciembre de 2020 (Informe de Avalúo FE N° 63), por lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

Matrícula inmobiliaria:	1371537
Avalúo lote:	\$ 1.792.000
Avalúo Construcción:	\$ 7.208.000
Avalúo Total:	\$ 9.000.000

Artículo 2º: El avalúo catastral fijado tendrá vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2021.

Artículo 3º: Remitir a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar.



Alcaldía de Medellín

Artículo 4º: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante el Secretario de Gestión y Control Territorial, de uno u otro recurso ha de hacerse uso por escrito, en diligencia de notificación personal, o 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).

Artículo 5º: Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: Dennis Catalina Gómez Flórez Abogado de Apoyo – Catastral Subsecretaría de Catastro	Revisó: Mirley Cristina Castaño V. Cargo: Contratista Colegio Mayor Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Heart Grisales Centeno Cargo: Líder de Programa Unidad de Apoyo a la Gestión Jurídica Subsecretaría de Catastro
--	---	---

Secretaría de Gestión y Control Territorial



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150113527 DE 22/07/2021

RADICADO N° 235497 DEL 25 DE MARZO DE 2021

“Por medio de la cual se rectifica la inscripción catastral de un predio de manera oficiosa”

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, la Resolución 070 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012, la Resolución 388 de 2020, modificada por la Resolución 509 de 2020, 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 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”* (subrayada fuera de texto).



Alcaldía de Medellín

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.

Mediante la Resolución N° 202050073266 del 26 de noviembre de 2020, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de las comunas Laureles (11) y Poblado (14) y a través de la Resolución N° 202050082822 del 28 de diciembre de 2020 se dio clausura a las labores de actualización catastral para la vigencia 2021 de las mencionadas comunas Laureles (11) y Poblado (14).

Con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, la Subsecretaría de Catastro se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación de los procesos en la ejecución de la Actualización Catastral, adelantó oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos de los aspectos físicos, jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados, y encontró la siguiente inconsistencia:

El avalúo catastral de los predios inscritos en el código de ubicación 1414007-0027, se estableció de manera errónea (producto de información imprecisa) durante el proceso de liquidación de los Avalúos Catastrales para la vigencia fiscal 2021, quedando un valor inferior al fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, el cual contiene la siguiente información:

" El cálculo del avalúo se realiza con tablas nuevas ZGE 545. Se calcula el hotel con el econométrico para un valor\$7.387.251al 60%"

Al respecto, el artículo Artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020 establece que *"Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente*



Alcaldía de Medellín

a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral”.

Lo anterior, ya que se encontró que mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, emitido por La Unidad de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro, se fijaron los valores correspondientes al avalúo catastral para la vigencia 2021 para los predios registrados en código de ubicación 1414007-0027, en la Base de datos que administra la información catastral de los predios de la Ciudad de Medellín. No obstante, el avalúo que figura actualmente en la base de datos catastral es inferior al asignado en la Unidad de Avalúos, razón por la cual se procederá a rectificar la inscripción catastral de dichos predios en cuanto al avalúo catastral.

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.



Alcaldía de Medellín

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”.

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 registrarán 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.

El Artículo 106 de la Resolución 070 de 2011, indica que la conservación del catastro tiene los siguientes objetivos: entregar a las entidades competentes la información básica para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral (...).

El Artículo 2.2.2.2.1. del Decreto 148 de 2020, señala que Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los



Alcaldía de Medellín

gestores en Información SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

(..)

A su turno el Artículo 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 8° de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, 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.

Tanto en los procesos de formación, como en los de actualización de la formación y la conservación, se establece la Inscripción Catastral. Según el artículo 41 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, *“El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena”*.

(...)

Parágrafo: Entiéndase como registro catastral la Base de Datos que para el efecto conformen las autoridades catastrales”.



Alcaldía de Medellín

Por lo expuesto previamente, mediante el análisis de la Base de Datos Catastral, se realizó el estudio del error y se definió la corrección de las disparidades que surgieron entre el valor de la actualización catastral y el valor fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020 y aprobado por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro, se debe proceder a las rectificaciones correspondientes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º: Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria 1371539 propiedad de: BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA, . con identificación N° 830054539, . en cuanto al avalúo catastral, a partir del 15 de diciembre de 2020 (Informe de Avalúo FE N° 63), por lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

Matrícula inmobiliaria:	1371539
Avalúo lote:	\$ 2.731.000
Avalúo Construcción:	\$ 10.769.000
Avalúo Total:	\$ 13.500.000

Artículo 2º: El avalúo catastral fijado tendrá vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2021.

Artículo 3º: Remitir a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar.



Alcaldía de Medellín

Artículo 4º: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante el Secretario de Gestión y Control Territorial, de uno u otro recurso ha de hacerse uso por escrito, en diligencia de notificación personal, o 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).

Artículo 5º: Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: Dennis Catalina Gómez Flórez Abogado de Apoyo – Catastral Subsecretaría de Catastro	Revisó: Mirley Cristina Castaño V. Cargo: Contratista Colegio Mayor Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Heart Grisales Centeno Cargo: Líder de Programa Unidad de Apoyo a la Gestión Jurídica Subsecretaría de Catastro
--	---	---

Secretaría de Gestión y Control Territorial



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150113526 DE 22/07/2021

RADICADO N° 235497 DEL 25 DE MARZO DE 2021

“Por medio de la cual se rectifica la inscripción catastral de un predio de manera oficiosa”

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, la Resolución 070 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012, la Resolución 388 de 2020, modificada por la Resolución 509 de 2020, 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 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”* (subrayada fuera de texto).



Alcaldía de Medellín

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.

Mediante la Resolución N° 202050073266 del 26 de noviembre de 2020, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de las comunas Laureles (11) y Poblado (14) y a través de la Resolución N° 202050082822 del 28 de diciembre de 2020 se dio clausura a las labores de actualización catastral para la vigencia 2021 de las mencionadas comunas Laureles (11) y Poblado (14).

Con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, la Subsecretaría de Catastro se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación de los procesos en la ejecución de la Actualización Catastral, adelantó oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos de los aspectos físicos, jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados, y encontró la siguiente inconsistencia:

El avalúo catastral de los predios inscritos en el código de ubicación 1414007-0027, se estableció de manera errónea (producto de información imprecisa) durante el proceso de liquidación de los Avalúos Catastrales para la vigencia fiscal 2021, quedando un valor inferior al fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, el cual contiene la siguiente información:

" El cálculo del avalúo se realiza con tablas nuevas ZGE 545. Se calcula el hotel con el econométrico para un valor\$7.387.251al 60%"

Al respecto, el artículo Artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020 establece que *"Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente*



Alcaldía de Medellín

a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral”.

Lo anterior, ya que se encontró que mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, emitido por La Unidad de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro, se fijaron los valores correspondientes al avalúo catastral para la vigencia 2021 para los predios registrados en código de ubicación 1414007-0027, en la Base de datos que administra la información catastral de los predios de la Ciudad de Medellín. No obstante, el avalúo que figura actualmente en la base de datos catastral es inferior al asignado en la Unidad de Avalúos, razón por la cual se procederá a rectificar la inscripción catastral de dichos predios en cuanto al avalúo catastral.

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.



Alcaldía de Medellín

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”.

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 registrarán 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.

El Artículo 106 de la Resolución 070 de 2011, indica que la conservación del catastro tiene los siguientes objetivos: entregar a las entidades competentes la información básica para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral (...).

El Artículo 2.2.2.2.1. del Decreto 148 de 2020, señala que Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los



Alcaldía de Medellín

gestores en Información SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

(..)

A su turno el Artículo 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 8° de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, 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.

Tanto en los procesos de formación, como en los de actualización de la formación y la conservación, se establece la Inscripción Catastral. Según el artículo 41 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, *“El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena”*.

(...)

Parágrafo: Entiéndase como registro catastral la Base de Datos que para el efecto conformen las autoridades catastrales”.



Alcaldía de Medellín

Por lo expuesto previamente, mediante el análisis de la Base de Datos Catastral, se realizó el estudio del error y se definió la corrección de las disparidades que surgieron entre el valor de la actualización catastral y el valor fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020 y aprobado por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro, se debe proceder a las rectificaciones correspondientes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º: Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria 1371538 propiedad de: BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA, . con identificación N° 830054539, . en cuanto al avalúo catastral, a partir del 15 de diciembre de 2020 (Informe de Avalúo FE N° 63), por lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

Matrícula inmobiliaria:	1371538
Avalúo lote:	\$ 1.792.000
Avalúo Construcción:	\$ 7.208.000
Avalúo Total:	\$ 9.000.000

Artículo 2º: El avalúo catastral fijado tendrá vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2021.

Artículo 3º: Remitir a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar.



Alcaldía de Medellín

Artículo 4º: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante el Secretario de Gestión y Control Territorial, de uno u otro recurso ha de hacerse uso por escrito, en diligencia de notificación personal, o 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).

Artículo 5º: Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: Dennis Catalina Gómez Flórez Abogado de Apoyo – Catastral Subsecretaría de Catastro	Revisó: Mirley Cristina Castaño V. Cargo: Contratista Colegio Mayor Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Heart Grisales Centeno Cargo: Líder de Programa Unidad de Apoyo a la Gestión Jurídica Subsecretaría de Catastro
--	---	---

Secretaría de Gestión y Control Territorial



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150113528 DE 22/07/2021

RADICADO N° 235497 DEL 25 DE MARZO DE 2021

“Por medio de la cual se rectifica la inscripción catastral de un predio de manera oficiosa”

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, la Resolución 070 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012, la Resolución 388 de 2020, modificada por la Resolución 509 de 2020, 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 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”* (subrayada fuera de texto).



Alcaldía de Medellín

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.

Mediante la Resolución N° 202050073266 del 26 de noviembre de 2020, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de las comunas Laureles (11) y Poblado (14) y a través de la Resolución N° 202050082822 del 28 de diciembre de 2020 se dio clausura a las labores de actualización catastral para la vigencia 2021 de las mencionadas comunas Laureles (11) y Poblado (14).

Con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, la Subsecretaría de Catastro se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación de los procesos en la ejecución de la Actualización Catastral, adelantó oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos de los aspectos físicos, jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados, y encontró la siguiente inconsistencia:

El avalúo catastral de los predios inscritos en el código de ubicación 1414007-0027, se estableció de manera errónea (producto de información imprecisa) durante el proceso de liquidación de los Avalúos Catastrales para la vigencia fiscal 2021, quedando un valor inferior al fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, el cual contiene la siguiente información:

" El cálculo del avalúo se realiza con tablas nuevas ZGE 545. Se calcula el hotel con el econométrico para un valor\$7.387.251al 60%"

Al respecto, el artículo Artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020 establece que *"Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente*



Alcaldía de Medellín

a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral”.

Lo anterior, ya que se encontró que mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, emitido por La Unidad de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro, se fijaron los valores correspondientes al avalúo catastral para la vigencia 2021 para los predios registrados en código de ubicación 1414007-0027, en la Base de datos que administra la información catastral de los predios de la Ciudad de Medellín. No obstante, el avalúo que figura actualmente en la base de datos catastral es inferior al asignado en la Unidad de Avalúos, razón por la cual se procederá a rectificar la inscripción catastral de dichos predios en cuanto al avalúo catastral.

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.



Alcaldía de Medellín

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”.

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 registrarán 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.

El Artículo 106 de la Resolución 070 de 2011, indica que la conservación del catastro tiene los siguientes objetivos: entregar a las entidades competentes la información básica para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral (...).

El Artículo 2.2.2.2.1. del Decreto 148 de 2020, señala que Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los



Alcaldía de Medellín

gestores en Información SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

(..)

A su turno el Artículo 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 8° de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, 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.

Tanto en los procesos de formación, como en los de actualización de la formación y la conservación, se establece la Inscripción Catastral. Según el artículo 41 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, *“El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena”*.

(...)

Parágrafo: Entiéndase como registro catastral la Base de Datos que para el efecto conformen las autoridades catastrales”.



Alcaldía de Medellín

Por lo expuesto previamente, mediante el análisis de la Base de Datos Catastral, se realizó el estudio del error y se definió la corrección de las disparidades que surgieron entre el valor de la actualización catastral y el valor fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020 y aprobado por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro, se debe proceder a las rectificaciones correspondientes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º: Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria 1371540 propiedad de: BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA, . con identificación N° 830054539, . en cuanto al avalúo catastral, a partir del 15 de diciembre de 2020 (Informe de Avalúo FE N° 63), por lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

Matrícula inmobiliaria:	1371540
Avalúo lote:	\$ 1.536.000
Avalúo Construcción:	\$ 5.964.000
Avalúo Total:	\$ 7.500.000

Artículo 2º: El avalúo catastral fijado tendrá vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2021.

Artículo 3º: Remitir a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar.



Alcaldía de Medellín

Artículo 4º: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante el Secretario de Gestión y Control Territorial, de uno u otro recurso ha de hacerse uso por escrito, en diligencia de notificación personal, o 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).

Artículo 5º: Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: Dennis Catalina Gómez Flórez Abogado de Apoyo – Catastral Subsecretaría de Catastro	Revisó: Mirley Cristina Castaño V. Cargo: Contratista Colegio Mayor Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Heart Grisales Centeno Cargo: Líder de Programa Unidad de Apoyo a la Gestión Jurídica Subsecretaría de Catastro
--	---	---

Secretaría de Gestión y Control Territorial



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150113530 DE 22/07/2021

RADICADO N° 235497 DEL 25 DE MARZO DE 2021

“Por medio de la cual se rectifica la inscripción catastral de un predio de manera oficiosa”

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, la Resolución 070 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012, la Resolución 388 de 2020, modificada por la Resolución 509 de 2020, 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 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”* (subrayada fuera de texto).



Alcaldía de Medellín

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.

Mediante la Resolución N° 202050073266 del 26 de noviembre de 2020, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de las comunas Laureles (11) y Poblado (14) y a través de la Resolución N° 202050082822 del 28 de diciembre de 2020 se dio clausura a las labores de actualización catastral para la vigencia 2021 de las mencionadas comunas Laureles (11) y Poblado (14).

Con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, la Subsecretaría de Catastro se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación de los procesos en la ejecución de la Actualización Catastral, adelantó oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos de los aspectos físicos, jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados, y encontró la siguiente inconsistencia:

El avalúo catastral de los predios inscritos en el código de ubicación 1414007-0027, se estableció de manera errónea (producto de información imprecisa) durante el proceso de liquidación de los Avalúos Catastrales para la vigencia fiscal 2021, quedando un valor inferior al fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, el cual contiene la siguiente información:

" El cálculo del avalúo se realiza con tablas nuevas ZGE 545. Se calcula el hotel con el econométrico para un valor\$7.387.251al 60%"

Al respecto, el artículo Artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020 establece que *"Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente*



Alcaldía de Medellín

a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral”.

Lo anterior, ya que se encontró que mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, emitido por La Unidad de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro, se fijaron los valores correspondientes al avalúo catastral para la vigencia 2021 para los predios registrados en código de ubicación 1414007-0027, en la Base de datos que administra la información catastral de los predios de la Ciudad de Medellín. No obstante, el avalúo que figura actualmente en la base de datos catastral es inferior al asignado en la Unidad de Avalúos, razón por la cual se procederá a rectificar la inscripción catastral de dichos predios en cuanto al avalúo catastral.

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.



Alcaldía de Medellín

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”.

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 registrarán 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.

El Artículo 106 de la Resolución 070 de 2011, indica que la conservación del catastro tiene los siguientes objetivos: entregar a las entidades competentes la información básica para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral (...).

El Artículo 2.2.2.2.1. del Decreto 148 de 2020, señala que Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los



Alcaldía de Medellín

gestores en Información SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

(..)

A su turno el Artículo 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 8° de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, 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.

Tanto en los procesos de formación, como en los de actualización de la formación y la conservación, se establece la Inscripción Catastral. Según el artículo 41 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, *“El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena”*.

(...)

Parágrafo: Entiéndase como registro catastral la Base de Datos que para el efecto conformen las autoridades catastrales”.



Alcaldía de Medellín

Por lo expuesto previamente, mediante el análisis de la Base de Datos Catastral, se realizó el estudio del error y se definió la corrección de las disparidades que surgieron entre el valor de la actualización catastral y el valor fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020 y aprobado por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro, se debe proceder a las rectificaciones correspondientes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º: Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria 1371542 propiedad de: BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA, . con identificación N° 830054539, . en cuanto al avalúo catastral, a partir del 15 de diciembre de 2020 (Informe de Avalúo FE N° 63), por lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

Matrícula inmobiliaria:	1371542
Avalúo lote:	\$ 1.451.000
Avalúo Construcción:	\$ 6.049.000
Avalúo Total:	\$ 7.500.000

Artículo 2º: El avalúo catastral fijado tendrá vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2021.

Artículo 3º: Remitir a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar.



Alcaldía de Medellín

Artículo 4º: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante el Secretario de Gestión y Control Territorial, de uno u otro recurso ha de hacerse uso por escrito, en diligencia de notificación personal, o 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).

Artículo 5º: Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: Dennis Catalina Gómez Flórez Abogado de Apoyo – Catastral Subsecretaría de Catastro	Revisó: Mirley Cristina Castaño V. Cargo: Contratista Colegio Mayor Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Heart Grisales Centeno Cargo: Líder de Programa Unidad de Apoyo a la Gestión Jurídica Subsecretaría de Catastro
--	---	---

Secretaría de Gestión y Control Territorial



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150113531 DE 22/07/2021

RADICADO N° 235497 DEL 25 DE MARZO DE 2021

“Por medio de la cual se rectifica la inscripción catastral de un predio de manera oficiosa”

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, la Resolución 070 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012, la Resolución 388 de 2020, modificada por la Resolución 509 de 2020, 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 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”* (subrayada fuera de texto).



Alcaldía de Medellín

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.

Mediante la Resolución N° 202050073266 del 26 de noviembre de 2020, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de las comunas Laureles (11) y Poblado (14) y a través de la Resolución N° 202050082822 del 28 de diciembre de 2020 se dio clausura a las labores de actualización catastral para la vigencia 2021 de las mencionadas comunas Laureles (11) y Poblado (14).

Con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, la Subsecretaría de Catastro se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación de los procesos en la ejecución de la Actualización Catastral, adelantó oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos de los aspectos físicos, jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados, y encontró la siguiente inconsistencia:

El avalúo catastral de los predios inscritos en el código de ubicación 1414007-0027, se estableció de manera errónea (producto de información imprecisa) durante el proceso de liquidación de los Avalúos Catastrales para la vigencia fiscal 2021, quedando un valor inferior al fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, el cual contiene la siguiente información:

" El cálculo del avalúo se realiza con tablas nuevas ZGE 545. Se calcula el hotel con el econométrico para un valor\$7.387.251al 60%"

Al respecto, el artículo Artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020 establece que "Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente



Alcaldía de Medellín

a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral”.

Lo anterior, ya que se encontró que mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, emitido por La Unidad de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro, se fijaron los valores correspondientes al avalúo catastral para la vigencia 2021 para los predios registrados en código de ubicación 1414007-0027, en la Base de datos que administra la información catastral de los predios de la Ciudad de Medellín. No obstante, el avalúo que figura actualmente en la base de datos catastral es inferior al asignado en la Unidad de Avalúos, razón por la cual se procederá a rectificar la inscripción catastral de dichos predios en cuanto al avalúo catastral.

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.



Alcaldía de Medellín

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”.

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 registrarán 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.

El Artículo 106 de la Resolución 070 de 2011, indica que la conservación del catastro tiene los siguientes objetivos: entregar a las entidades competentes la información básica para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral (...).

El Artículo 2.2.2.2.1. del Decreto 148 de 2020, señala que Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los



Alcaldía de Medellín

gestores en Información SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

(..)

A su turno el Artículo 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 8° de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, 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.

Tanto en los procesos de formación, como en los de actualización de la formación y la conservación, se establece la Inscripción Catastral. Según el artículo 41 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, *“El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena”*.

(...)

Parágrafo: Entiéndase como registro catastral la Base de Datos que para el efecto conformen las autoridades catastrales”.



Alcaldía de Medellín

Por lo expuesto previamente, mediante el análisis de la Base de Datos Catastral, se realizó el estudio del error y se definió la corrección de las disparidades que surgieron entre el valor de la actualización catastral y el valor fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020 y aprobado por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro, se debe proceder a las rectificaciones correspondientes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º: Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria 1371543 propiedad de: BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA, . con identificación N° 830054539, . en cuanto al avalúo catastral, a partir del 15 de diciembre de 2020 (Informe de Avalúo FE N° 63), por lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

Matrícula inmobiliaria:	1371543
Avalúo lote:	\$ 1.451.000
Avalúo Construcción:	\$ 6.049.000
Avalúo Total:	\$ 7.500.000

Artículo 2º: El avalúo catastral fijado tendrá vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2021.

Artículo 3º: Remitir a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar.



Alcaldía de Medellín

Artículo 4º: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante el Secretario de Gestión y Control Territorial, de uno u otro recurso ha de hacerse uso por escrito, en diligencia de notificación personal, o 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).

Artículo 5º: Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: Dennis Catalina Gómez Flórez Abogado de Apoyo – Catastral Subsecretaría de Catastro	Revisó: Mirley Cristina Castaño V. Cargo: Contratista Colegio Mayor Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Heart Grisales Centeno Cargo: Líder de Programa Unidad de Apoyo a la Gestión Jurídica Subsecretaría de Catastro
--	---	---

Secretaría de Gestión y Control Territorial



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150113489 DE 22/07/2021

RADICADO N° 235497 DEL 25 DE MARZO DE 2021

“Por medio de la cual se rectifica la inscripción catastral de un predio de manera oficiosa”

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, la Resolución 070 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012, la Resolución 388 de 2020, modificada por la Resolución 509 de 2020, 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 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”* (subrayada fuera de texto).



Alcaldía de Medellín

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.

Mediante la Resolución N° 202050073266 del 26 de noviembre de 2020, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de las comunas Laureles (11) y Poblado (14) y a través de la Resolución N° 202050082822 del 28 de diciembre de 2020 se dio clausura a las labores de actualización catastral para la vigencia 2021 de las mencionadas comunas Laureles (11) y Poblado (14).

Con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, la Subsecretaría de Catastro se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación de los procesos en la ejecución de la Actualización Catastral, adelantó oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos de los aspectos físicos, jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados, y encontró la siguiente inconsistencia:

El avalúo catastral de los predios inscritos en el código de ubicación 1414007-0027, se estableció de manera errónea (producto de información imprecisa) durante el proceso de liquidación de los Avalúos Catastrales para la vigencia fiscal 2021, quedando un valor inferior al fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, el cual contiene la siguiente información:

" El cálculo del avalúo se realiza con tablas nuevas ZGE 545. Se calcula el hotel con el econométrico para un valor\$7.387.251al 60%"

Al respecto, el artículo Artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020 establece que *"Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente*



Alcaldía de Medellín

a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral”.

Lo anterior, ya que se encontró que mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, emitido por La Unidad de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro, se fijaron los valores correspondientes al avalúo catastral para la vigencia 2021 para los predios registrados en código de ubicación 1414007-0027, en la Base de datos que administra la información catastral de los predios de la Ciudad de Medellín. No obstante, el avalúo que figura actualmente en la base de datos catastral es inferior al asignado en la Unidad de Avalúos, razón por la cual se procederá a rectificar la inscripción catastral de dichos predios en cuanto al avalúo catastral.

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.



Alcaldía de Medellín

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”.

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 registrarán 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.

El Artículo 106 de la Resolución 070 de 2011, indica que la conservación del catastro tiene los siguientes objetivos: entregar a las entidades competentes la información básica para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral (...).

El Artículo 2.2.2.2.1. del Decreto 148 de 2020, señala que Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los



Alcaldía de Medellín

gestores en Información SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

(..)

A su turno el Artículo 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 8° de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, 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.

Tanto en los procesos de formación, como en los de actualización de la formación y la conservación, se establece la Inscripción Catastral. Según el artículo 41 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, *“El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena”*.

(...)

Parágrafo: Entiéndase como registro catastral la Base de Datos que para el efecto conformen las autoridades catastrales”.



Alcaldía de Medellín

Por lo expuesto previamente, mediante el análisis de la Base de Datos Catastral, se realizó el estudio del error y se definió la corrección de las disparidades que surgieron entre el valor de la actualización catastral y el valor fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020 y aprobado por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro, se debe proceder a las rectificaciones correspondientes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º: Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria 1371501 propiedad de: BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA, . con identificación N° 830054539, . en cuanto al avalúo catastral, a partir del 15 de diciembre de 2020 (Informe de Avalúo FE N° 63), por lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

Matrícula inmobiliaria:	1371501
Avalúo lote:	\$ 2.390.000
Avalúo Construcción:	\$ 17.110.000
Avalúo Total:	\$ 19.500.000

Artículo 2º: El avalúo catastral fijado tendrá vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2021.

Artículo 3º: Remitir a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar.



Alcaldía de Medellín

Artículo 4º: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante el Secretario de Gestión y Control Territorial, de uno u otro recurso ha de hacerse uso por escrito, en diligencia de notificación personal, o 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).

Artículo 5º: Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: Dennis Catalina Gómez Flórez Abogado de Apoyo – Catastral Subsecretaría de Catastro	Revisó: Mirley Cristina Castaño V. Cargo: Contratista Colegio Mayor Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Heart Grisales Centeno Cargo: Líder de Programa Unidad de Apoyo a la Gestión Jurídica Subsecretaría de Catastro
--	---	---

Secretaría de Gestión y Control Territorial



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150113078 DE 22/07/2021

RADICADO N° 235497 DEL 25 DE MARZO DE 2021

“Por medio de la cual se rectifica la inscripción catastral de un predio de manera oficiosa”

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, la Resolución 070 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012, la Resolución 388 de 2020, modificada por la Resolución 509 de 2020, 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 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”* (subrayada fuera de texto).



Alcaldía de Medellín

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.

Mediante la Resolución N° 202050073266 del 26 de noviembre de 2020, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de las comunas Laureles (11) y Poblado (14) y a través de la Resolución N° 202050082822 del 28 de diciembre de 2020 se dio clausura a las labores de actualización catastral para la vigencia 2021 de las mencionadas comunas Laureles (11) y Poblado (14).

Con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, la Subsecretaría de Catastro se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación de los procesos en la ejecución de la Actualización Catastral, adelantó oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos de los aspectos físicos, jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados, y encontró la siguiente inconsistencia:

El avalúo catastral de los predios inscritos en el código de ubicación 1414007-0027, se estableció de manera errónea (producto de información imprecisa) durante el proceso de liquidación de los Avalúos Catastrales para la vigencia fiscal 2021, quedando un valor inferior al fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, el cual contiene la siguiente información:

" El cálculo del avalúo se realiza con tablas nuevas ZGE 545. Se calcula el hotel con el econométrico para un valor\$7.387.251al 60%"

Al respecto, el artículo Artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020 establece que "Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente



Alcaldía de Medellín

a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral”.

Lo anterior, ya que se encontró que mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, emitido por La Unidad de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro, se fijaron los valores correspondientes al avalúo catastral para la vigencia 2021 para los predios registrados en código de ubicación 1414007-0027, en la Base de datos que administra la información catastral de los predios de la Ciudad de Medellín. No obstante, el avalúo que figura actualmente en la base de datos catastral es inferior al asignado en la Unidad de Avalúos, razón por la cual se procederá a rectificar la inscripción catastral de dichos predios en cuanto al avalúo catastral.

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.



Alcaldía de Medellín

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”.

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 registrarán 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.

El Artículo 106 de la Resolución 070 de 2011, indica que la conservación del catastro tiene los siguientes objetivos: entregar a las entidades competentes la información básica para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral (...).

El Artículo 2.2.2.2.1. del Decreto 148 de 2020, señala que Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los



Alcaldía de Medellín

gestores en Información SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

(..)

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 8° de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, 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.

Tanto en los procesos de formación, como en los de actualización de la formación y la conservación, se establece la Inscripción Catastral. Según el artículo 41 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, *“El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena”*.

(...)

Parágrafo: Entiéndase como registro catastral la Base de Datos que para el efecto conformen las autoridades catastrales”.



Alcaldía de Medellín

Por lo expuesto previamente, mediante el análisis de la Base de Datos Catastral, se realizó el estudio del error y se definió la corrección de las disparidades que surgieron entre el valor de la actualización catastral y el valor fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020 y aprobado por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro, se debe proceder a las rectificaciones correspondientes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º: Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria 1371090 propiedad de: AELIA CAPITOLINA S.A.S., . con identificación N° 901336360, . en cuanto al avalúo catastral, a partir del 15 de diciembre de 2020 (Informe de Avalúo FE N° 63), por lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

Matrícula inmobiliaria:	1371090
Avalúo lote:	\$ 27.058.000
Avalúo Construcción:	\$ 271.022.000
Avalúo Total:	\$ 298.080.000

Artículo 2º: El avalúo catastral fijado tendrá vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2021.

Artículo 3º: Remitir a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar.



Alcaldía de Medellín

Artículo 4º: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante el Secretario de Gestión y Control Territorial, de uno u otro recurso ha de hacerse uso por escrito, en diligencia de notificación personal, o 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).

Artículo 5º: Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: Dennis Catalina Gómez Flórez Abogado de Apoyo – Catastral Subsecretaría de Catastro	Revisó: Mirley Cristina Castaño V. Cargo: Contratista Colegio Mayor Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Heart Grisales Centeno Cargo: Líder de Programa Unidad de Apoyo a la Gestión Jurídica Subsecretaría de Catastro
--	---	---

Secretaría de Gestión y Control Territorial



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150113515 DE 22/07/2021

RADICADO N° 235497 DEL 25 DE MARZO DE 2021

“Por medio de la cual se rectifica la inscripción catastral de un predio de manera oficiosa”

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, la Resolución 070 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012, la Resolución 388 de 2020, modificada por la Resolución 509 de 2020, 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 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”* (subrayada fuera de texto).



Alcaldía de Medellín

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.

Mediante la Resolución N° 202050073266 del 26 de noviembre de 2020, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de las comunas Laureles (11) y Poblado (14) y a través de la Resolución N° 202050082822 del 28 de diciembre de 2020 se dio clausura a las labores de actualización catastral para la vigencia 2021 de las mencionadas comunas Laureles (11) y Poblado (14).

Con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, la Subsecretaría de Catastro se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación de los procesos en la ejecución de la Actualización Catastral, adelantó oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos de los aspectos físicos, jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados, y encontró la siguiente inconsistencia:

El avalúo catastral de los predios inscritos en el código de ubicación 1414007-0027, se estableció de manera errónea (producto de información imprecisa) durante el proceso de liquidación de los Avalúos Catastrales para la vigencia fiscal 2021, quedando un valor inferior al fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, el cual contiene la siguiente información:

" El cálculo del avalúo se realiza con tablas nuevas ZGE 545. Se calcula el hotel con el econométrico para un valor\$7.387.251al 60%"

Al respecto, el artículo Artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020 establece que *"Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente*



Alcaldía de Medellín

a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral”.

Lo anterior, ya que se encontró que mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, emitido por La Unidad de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro, se fijaron los valores correspondientes al avalúo catastral para la vigencia 2021 para los predios registrados en código de ubicación 1414007-0027, en la Base de datos que administra la información catastral de los predios de la Ciudad de Medellín. No obstante, el avalúo que figura actualmente en la base de datos catastral es inferior al asignado en la Unidad de Avalúos, razón por la cual se procederá a rectificar la inscripción catastral de dichos predios en cuanto al avalúo catastral.

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.



Alcaldía de Medellín

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”.

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 registrarán 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.

El Artículo 106 de la Resolución 070 de 2011, indica que la conservación del catastro tiene los siguientes objetivos: entregar a las entidades competentes la información básica para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral (...).

El Artículo 2.2.2.2.1. del Decreto 148 de 2020, señala que Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los



Alcaldía de Medellín

gestores en Información SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

(..)

A su turno el Artículo 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 8° de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, 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.

Tanto en los procesos de formación, como en los de actualización de la formación y la conservación, se establece la Inscripción Catastral. Según el artículo 41 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, *“El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena”*.

(...)

Parágrafo: Entiéndase como registro catastral la Base de Datos que para el efecto conformen las autoridades catastrales”.



Alcaldía de Medellín

Por lo expuesto previamente, mediante el análisis de la Base de Datos Catastral, se realizó el estudio del error y se definió la corrección de las disparidades que surgieron entre el valor de la actualización catastral y el valor fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020 y aprobado por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro, se debe proceder a las rectificaciones correspondientes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º: Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria 1371527 propiedad de: BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA, . con identificación N° 830054539, . en cuanto al avalúo catastral, a partir del 15 de diciembre de 2020 (Informe de Avalúo FE N° 63), por lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

Matrícula inmobiliaria:	1371527
Avalúo lote:	\$ 3.414.000
Avalúo Construcción:	\$ 23.586.000
Avalúo Total:	\$ 27.000.000

Artículo 2º: El avalúo catastral fijado tendrá vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2021.

Artículo 3º: Remitir a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar.



Alcaldía de Medellín

Artículo 4º: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante el Secretario de Gestión y Control Territorial, de uno u otro recurso ha de hacerse uso por escrito, en diligencia de notificación personal, o 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).

Artículo 5º: Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: Dennis Catalina Gómez Flórez Abogado de Apoyo – Catastral Subsecretaría de Catastro	Revisó: Mirley Cristina Castaño V. Cargo: Contratista Colegio Mayor Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Heart Grisales Centeno Cargo: Líder de Programa Unidad de Apoyo a la Gestión Jurídica Subsecretaría de Catastro
--	---	---

Secretaría de Gestión y Control Territorial



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150113488 DE 22/07/2021

RADICADO N° 235497 DEL 25 DE MARZO DE 2021

“Por medio de la cual se rectifica la inscripción catastral de un predio de manera oficiosa”

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, la Resolución 070 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012, la Resolución 388 de 2020, modificada por la Resolución 509 de 2020, 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 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”* (subrayada fuera de texto).



Alcaldía de Medellín

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.

Mediante la Resolución N° 202050073266 del 26 de noviembre de 2020, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de las comunas Laureles (11) y Poblado (14) y a través de la Resolución N° 202050082822 del 28 de diciembre de 2020 se dio clausura a las labores de actualización catastral para la vigencia 2021 de las mencionadas comunas Laureles (11) y Poblado (14).

Con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, la Subsecretaría de Catastro se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación de los procesos en la ejecución de la Actualización Catastral, adelantó oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos de los aspectos físicos, jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados, y encontró la siguiente inconsistencia:

El avalúo catastral de los predios inscritos en el código de ubicación 1414007-0027, se estableció de manera errónea (producto de información imprecisa) durante el proceso de liquidación de los Avalúos Catastrales para la vigencia fiscal 2021, quedando un valor inferior al fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, el cual contiene la siguiente información:

" El cálculo del avalúo se realiza con tablas nuevas ZGE 545. Se calcula el hotel con el econométrico para un valor\$7.387.251al 60%"

Al respecto, el artículo Artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020 establece que *"Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente*



Alcaldía de Medellín

a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral”.

Lo anterior, ya que se encontró que mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, emitido por La Unidad de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro, se fijaron los valores correspondientes al avalúo catastral para la vigencia 2021 para los predios registrados en código de ubicación 1414007-0027, en la Base de datos que administra la información catastral de los predios de la Ciudad de Medellín. No obstante, el avalúo que figura actualmente en la base de datos catastral es inferior al asignado en la Unidad de Avalúos, razón por la cual se procederá a rectificar la inscripción catastral de dichos predios en cuanto al avalúo catastral.

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.



Alcaldía de Medellín

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”.

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 registrarán 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.

El Artículo 106 de la Resolución 070 de 2011, indica que la conservación del catastro tiene los siguientes objetivos: entregar a las entidades competentes la información básica para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral (...).

El Artículo 2.2.2.2.1. del Decreto 148 de 2020, señala que Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los



Alcaldía de Medellín

gestores en Información SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

(..)

A su turno el Artículo 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 8° de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, 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.

Tanto en los procesos de formación, como en los de actualización de la formación y la conservación, se establece la Inscripción Catastral. Según el artículo 41 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, *“El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena”*.

(...)

Parágrafo: Entiéndase como registro catastral la Base de Datos que para el efecto conformen las autoridades catastrales”.



Alcaldía de Medellín

Por lo expuesto previamente, mediante el análisis de la Base de Datos Catastral, se realizó el estudio del error y se definió la corrección de las disparidades que surgieron entre el valor de la actualización catastral y el valor fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020 y aprobado por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro, se debe proceder a las rectificaciones correspondientes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º: Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria 1371500 propiedad de: BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA, . con identificación N° 830054539, . en cuanto al avalúo catastral, a partir del 15 de diciembre de 2020 (Informe de Avalúo FE N° 63), por lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

Matrícula inmobiliaria:	1371500
Avalúo lote:	\$ 2.390.000
Avalúo Construcción:	\$ 17.110.000
Avalúo Total:	\$ 19.500.000

Artículo 2º: El avalúo catastral fijado tendrá vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2021.

Artículo 3º: Remitir a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar.



Alcaldía de Medellín

Artículo 4º: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante el Secretario de Gestión y Control Territorial, de uno u otro recurso ha de hacerse uso por escrito, en diligencia de notificación personal, o 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).

Artículo 5º: Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: Dennis Catalina Gómez Flórez Abogado de Apoyo – Catastral Subsecretaría de Catastro	Revisó: Mirley Cristina Castaño V. Cargo: Contratista Colegio Mayor Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Heart Grisales Centeno Cargo: Líder de Programa Unidad de Apoyo a la Gestión Jurídica Subsecretaría de Catastro
--	---	---

Secretaría de Gestión y Control Territorial



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150113500 DE 22/07/2021

RADICADO N° 235497 DEL 25 DE MARZO DE 2021

“Por medio de la cual se rectifica la inscripción catastral de un predio de manera oficiosa”

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, la Resolución 070 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012, la Resolución 388 de 2020, modificada por la Resolución 509 de 2020, 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 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”* (subrayada fuera de texto).



Alcaldía de Medellín

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.

Mediante la Resolución N° 202050073266 del 26 de noviembre de 2020, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de las comunas Laureles (11) y Poblado (14) y a través de la Resolución N° 202050082822 del 28 de diciembre de 2020 se dio clausura a las labores de actualización catastral para la vigencia 2021 de las mencionadas comunas Laureles (11) y Poblado (14).

Con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, la Subsecretaría de Catastro se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación de los procesos en la ejecución de la Actualización Catastral, adelantó oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos de los aspectos físicos, jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados, y encontró la siguiente inconsistencia:

El avalúo catastral de los predios inscritos en el código de ubicación 1414007-0027, se estableció de manera errónea (producto de información imprecisa) durante el proceso de liquidación de los Avalúos Catastrales para la vigencia fiscal 2021, quedando un valor inferior al fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, el cual contiene la siguiente información:

" El cálculo del avalúo se realiza con tablas nuevas ZGE 545. Se calcula el hotel con el econométrico para un valor\$7.387.251al 60%"

Al respecto, el artículo Artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020 establece que *"Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente*



Alcaldía de Medellín

a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral”.

Lo anterior, ya que se encontró que mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, emitido por La Unidad de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro, se fijaron los valores correspondientes al avalúo catastral para la vigencia 2021 para los predios registrados en código de ubicación 1414007-0027, en la Base de datos que administra la información catastral de los predios de la Ciudad de Medellín. No obstante, el avalúo que figura actualmente en la base de datos catastral es inferior al asignado en la Unidad de Avalúos, razón por la cual se procederá a rectificar la inscripción catastral de dichos predios en cuanto al avalúo catastral.

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.



Alcaldía de Medellín

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”.

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 registrarán 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.

El Artículo 106 de la Resolución 070 de 2011, indica que la conservación del catastro tiene los siguientes objetivos: entregar a las entidades competentes la información básica para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral (...).

El Artículo 2.2.2.2.1. del Decreto 148 de 2020, señala que Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los



Alcaldía de Medellín

gestores en Información SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

(..)

A su turno el Artículo 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 8° de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, 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.

Tanto en los procesos de formación, como en los de actualización de la formación y la conservación, se establece la Inscripción Catastral. Según el artículo 41 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, *“El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena”*.

(...)

Parágrafo: Entiéndase como registro catastral la Base de Datos que para el efecto conformen las autoridades catastrales”.



Alcaldía de Medellín

Por lo expuesto previamente, mediante el análisis de la Base de Datos Catastral, se realizó el estudio del error y se definió la corrección de las disparidades que surgieron entre el valor de la actualización catastral y el valor fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020 y aprobado por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro, se debe proceder a las rectificaciones correspondientes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º: Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria 1371512 propiedad de: BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA, . con identificación N° 830054539, . en cuanto al avalúo catastral, a partir del 15 de diciembre de 2020 (Informe de Avalúo FE N° 63), por lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

Matrícula inmobiliaria:	1371512
Avalúo lote:	\$ 2.390.000
Avalúo Construcción:	\$ 17.110.000
Avalúo Total:	\$ 19.500.000

Artículo 2º: El avalúo catastral fijado tendrá vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2021.

Artículo 3º: Remitir a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar.



Alcaldía de Medellín

Artículo 4º: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante el Secretario de Gestión y Control Territorial, de uno u otro recurso ha de hacerse uso por escrito, en diligencia de notificación personal, o 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).

Artículo 5º: Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: Dennis Catalina Gómez Flórez Abogado de Apoyo – Catastral Subsecretaría de Catastro	Revisó: Mirley Cristina Castaño V. Cargo: Contratista Colegio Mayor Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Heart Grisales Centeno Cargo: Líder de Programa Unidad de Apoyo a la Gestión Jurídica Subsecretaría de Catastro
--	---	---

Secretaría de Gestión y Control Territorial



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150113514 DE 22/07/2021

RADICADO N° 235497 DEL 25 DE MARZO DE 2021

“Por medio de la cual se rectifica la inscripción catastral de un predio de manera oficiosa”

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, la Resolución 070 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012, la Resolución 388 de 2020, modificada por la Resolución 509 de 2020, 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 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”* (subrayada fuera de texto).



Alcaldía de Medellín

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.

Mediante la Resolución N° 202050073266 del 26 de noviembre de 2020, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de las comunas Laureles (11) y Poblado (14) y a través de la Resolución N° 202050082822 del 28 de diciembre de 2020 se dio clausura a las labores de actualización catastral para la vigencia 2021 de las mencionadas comunas Laureles (11) y Poblado (14).

Con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, la Subsecretaría de Catastro se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación de los procesos en la ejecución de la Actualización Catastral, adelantó oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos de los aspectos físicos, jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados, y encontró la siguiente inconsistencia:

El avalúo catastral de los predios inscritos en el código de ubicación 1414007-0027, se estableció de manera errónea (producto de información imprecisa) durante el proceso de liquidación de los Avalúos Catastrales para la vigencia fiscal 2021, quedando un valor inferior al fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, el cual contiene la siguiente información:

" El cálculo del avalúo se realiza con tablas nuevas ZGE 545. Se calcula el hotel con el econométrico para un valor\$7.387.251al 60%"

Al respecto, el artículo Artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020 establece que *"Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente*



Alcaldía de Medellín

a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral”.

Lo anterior, ya que se encontró que mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, emitido por La Unidad de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro, se fijaron los valores correspondientes al avalúo catastral para la vigencia 2021 para los predios registrados en código de ubicación 1414007-0027, en la Base de datos que administra la información catastral de los predios de la Ciudad de Medellín. No obstante, el avalúo que figura actualmente en la base de datos catastral es inferior al asignado en la Unidad de Avalúos, razón por la cual se procederá a rectificar la inscripción catastral de dichos predios en cuanto al avalúo catastral.

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.



Alcaldía de Medellín

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”.

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 registrarán 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.

El Artículo 106 de la Resolución 070 de 2011, indica que la conservación del catastro tiene los siguientes objetivos: entregar a las entidades competentes la información básica para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral (...).

El Artículo 2.2.2.2.1. del Decreto 148 de 2020, señala que Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los



Alcaldía de Medellín

gestores en Información SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

(..)

A su turno el Artículo 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 8° de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, 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.

Tanto en los procesos de formación, como en los de actualización de la formación y la conservación, se establece la Inscripción Catastral. Según el artículo 41 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, *“El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena”*.

(...)

Parágrafo: Entiéndase como registro catastral la Base de Datos que para el efecto conformen las autoridades catastrales”.



Alcaldía de Medellín

Por lo expuesto previamente, mediante el análisis de la Base de Datos Catastral, se realizó el estudio del error y se definió la corrección de las disparidades que surgieron entre el valor de la actualización catastral y el valor fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020 y aprobado por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro, se debe proceder a las rectificaciones correspondientes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º: Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria 1371526 propiedad de: BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA, . con identificación N° 830054539, . en cuanto al avalúo catastral, a partir del 15 de diciembre de 2020 (Informe de Avalúo FE N° 63), por lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

Matrícula inmobiliaria:	1371526
Avalúo lote:	\$ 3.158.000
Avalúo Construcción:	\$ 22.342.000
Avalúo Total:	\$ 25.500.000

Artículo 2º: El avalúo catastral fijado tendrá vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2021.

Artículo 3º: Remitir a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar.



Alcaldía de Medellín

Artículo 4º: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante el Secretario de Gestión y Control Territorial, de uno u otro recurso ha de hacerse uso por escrito, en diligencia de notificación personal, o 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).

Artículo 5º: Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: Dennis Catalina Gómez Flórez Abogado de Apoyo – Catastral Subsecretaría de Catastro	Revisó: Mirley Cristina Castaño V. Cargo: Contratista Colegio Mayor Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Heart Grisales Centeno Cargo: Líder de Programa Unidad de Apoyo a la Gestión Jurídica Subsecretaría de Catastro
--	---	---

Secretaría de Gestión y Control Territorial



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150113523 DE 22/07/2021

RADICADO N° 235497 DEL 25 DE MARZO DE 2021

“Por medio de la cual se rectifica la inscripción catastral de un predio de manera oficiosa”

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, la Resolución 070 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012, la Resolución 388 de 2020, modificada por la Resolución 509 de 2020, 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 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”* (subrayada fuera de texto).



Alcaldía de Medellín

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.

Mediante la Resolución N° 202050073266 del 26 de noviembre de 2020, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de las comunas Laureles (11) y Poblado (14) y a través de la Resolución N° 202050082822 del 28 de diciembre de 2020 se dio clausura a las labores de actualización catastral para la vigencia 2021 de las mencionadas comunas Laureles (11) y Poblado (14).

Con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, la Subsecretaría de Catastro se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación de los procesos en la ejecución de la Actualización Catastral, adelantó oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos de los aspectos físicos, jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados, y encontró la siguiente inconsistencia:

El avalúo catastral de los predios inscritos en el código de ubicación 1414007-0027, se estableció de manera errónea (producto de información imprecisa) durante el proceso de liquidación de los Avalúos Catastrales para la vigencia fiscal 2021, quedando un valor inferior al fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, el cual contiene la siguiente información:

" El cálculo del avalúo se realiza con tablas nuevas ZGE 545. Se calcula el hotel con el econométrico para un valor\$7.387.251al 60%"

Al respecto, el artículo Artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020 establece que *"Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente*



Alcaldía de Medellín

a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral”.

Lo anterior, ya que se encontró que mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020, emitido por La Unidad de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro, se fijaron los valores correspondientes al avalúo catastral para la vigencia 2021 para los predios registrados en código de ubicación 1414007-0027, en la Base de datos que administra la información catastral de los predios de la Ciudad de Medellín. No obstante, el avalúo que figura actualmente en la base de datos catastral es inferior al asignado en la Unidad de Avalúos, razón por la cual se procederá a rectificar la inscripción catastral de dichos predios en cuanto al avalúo catastral.

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.



Alcaldía de Medellín

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”.

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 registrarán 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.

El Artículo 106 de la Resolución 070 de 2011, indica que la conservación del catastro tiene los siguientes objetivos: entregar a las entidades competentes la información básica para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral (...).

El Artículo 2.2.2.2.1. del Decreto 148 de 2020, señala que Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los



Alcaldía de Medellín

gestores en Información SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

(..)

A su turno el Artículo 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 8° de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, 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.

Tanto en los procesos de formación, como en los de actualización de la formación y la conservación, se establece la Inscripción Catastral. Según el artículo 41 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, *“El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena”*.

(...)

Parágrafo: Entiéndase como registro catastral la Base de Datos que para el efecto conformen las autoridades catastrales”.



Alcaldía de Medellín

Por lo expuesto previamente, mediante el análisis de la Base de Datos Catastral, se realizó el estudio del error y se definió la corrección de las disparidades que surgieron entre el valor de la actualización catastral y el valor fijado mediante el Informe de Avalúo FE N° 63 del 15 de diciembre de 2020 y aprobado por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro, se debe proceder a las rectificaciones correspondientes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º: Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria 1371535 propiedad de: AELIA CAPITOLINA S.A.S., . con identificación N° 901336360, . en cuanto al avalúo catastral, a partir del 15 de diciembre de 2020 (Informe de Avalúo FE N° 63), por lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

Matrícula inmobiliaria:	1371535
Avalúo lote:	\$ 4.695.000
Avalúo Construcción:	\$ 32.805.000
Avalúo Total:	\$ 37.500.000

Artículo 2º: El avalúo catastral fijado tendrá vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2021.

Artículo 3º: Remitir a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar.



Alcaldía de Medellín

Artículo 4º: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante el Secretario de Gestión y Control Territorial, de uno u otro recurso ha de hacerse uso por escrito, en diligencia de notificación personal, o 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).

Artículo 5º: Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: Dennis Catalina Gómez Flórez Abogado de Apoyo – Catastral Subsecretaría de Catastro	Revisó: Mirley Cristina Castaño V. Cargo: Contratista Colegio Mayor Subsecretaría de Catastro	Aprobó: Heart Grisales Centeno Cargo: Líder de Programa Unidad de Apoyo a la Gestión Jurídica Subsecretaría de Catastro
--	---	---

Secretaría de Gestión y Control Territorial