



## Alcaldía de Medellín

202230564888

Señor(a)

FABIO DE JESUS

C.C. 3338664

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202250130453

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202250130453 del No Registra

Este correo electrónico contiene información confidencial de la Subsecretaría de Catastro de la Alcaldía de Medellín. Si Usted no es el destinatario, le informamos que no podrá usar, retener, imprimir, copiar, distribuir o hacer público su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen.



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

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





## Alcaldía de Medellín

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL  
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO  
RESOLUCIÓN NÚMERO



\* 2 0 2 2 5 0 1 3 0 4 5 3 \*

DE 29/12/2022

**CONSECUTIVO N° 1449 DE 2022**  
**RADICADO N° 01201800541725 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2018**  
**RADICADO N° 01201900588699 DEL 29 DE JULIO DE 2019**

**“Por medio de la cual se da respuesta a una solicitud”**

El Subsecretario de Catastro, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 14 de 1983, su Decreto Reglamentario 3496 de 1983, las Resoluciones 70 de 2011 y 1055 de 2012 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, los Decretos Municipales 883 y 0911 de 2015 y,

### CONSIDERANDO QUE

El señor FABIO DE JESÚS PANIAGUA, identificado con cédula de ciudadanía 3.338.664, obrando en nombre propio y en calidad de poseedor del ID Predio 960052826, ubicado en la Carrera 30 # 111 – 142 (105), presenta, su inconformidad contra la Resolución No. 11491 del 4 de septiembre de 2018, en los siguientes términos:

“...2. El día 24 de febrero de 2018, el Dagred realizó visita técnica a una vivienda ubicada en la Cr 30 Nro. 11 -142 interior 105 de la ciudad de Medellín, lo anterior, por intermedio de ficha Nro. 00000068117. En dicha visita técnica se realizó recomendación de evacuación.

3. Posteriormente, mediante Orden de Policía Nro. 071 de 2018, expedida por la Inspección Primera de Policía Urbana de Medellín, se ordenó la evacuación definitiva y la demolición de la vivienda anteriormente mencionada.

Página 1 de 8 de la Resolución N°. 202250130453



www.medellin.gov.co

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





## Alcaldía de Medellín

4. Hace aproximadamente tres meses se realizó la demolición de dicha vivienda. Sin embargo, todavía continúa llegando catastro relacionándose el avalúo de dicha construcción.

5. Igualmente, en la actualidad estoy viviendo en otra vivienda la cual se encuentra ubicada en el lote del cual formaba parte la vivienda demolida. Dicha vivienda cuenta actualmente con impuesto predial.

6. En este momento requiero de Catastro hacer el descargo del impuesto predial correspondiente a la construcción Cr 30 Nro. 111 – 142 Int. 105 y se realice de nuevo el avalúo correspondiente ya que ahora en vez de construcción existe un lote de terreno el cual, obviamente, vale menos, y por consiguiente el impuesto debería bajar en su valor.

7. He intentado hacer el trámite correspondiente en las Oficinas de Catastro pero me indican que no es posible ya que requieren la firma del otro copropietario (ya que figuro con el 50% en el predial) pero esta persona es reticente para realizar dichos trámites. Yo estoy exigiendo el trámite basado en mi 50% exclusivamente.

### PETICION

1. Se realice el descargue de la construcción anteriormente ubicada en la Cr 30 Nro. 111 – 142 Int. 105, por haber sido demolida y, en su defecto, se realice visita técnica con el fin de determinar nuevamente el avalúo catastral correspondiente ya que en la actualidad el avalúo sigue llegando basándose en la construcción inexistente...”

Para atender la solicitud se procedió por parte de la Unidad de Cartografía a emitir el Informe Técnico GT- 844 de 4 de febrero de 2020, que sustituyó el Informe Técnico GT- 3375 de 29 de agosto de 2019, mediante el cual se presenta la siguiente conclusión:

“...En labor de reconocimiento predial, el día de la visita al inmueble enunciado, con el fin de verificar el levantamiento físico, la destinación económica y la calificación, se constató que el área construida inscrita en nuestro sistema corresponde con la encontrada en campo al igual que el uso-tipo-calificación. Por lo tanto, se ratifica la información que respecto a dichos ítems figura en la base de datos SAP.

Es de tener en cuenta, que posterior a la demolición parcial de la construcción, reportada en atención al Ficho 1201800518030, GT 4127 de 2018 (anexo), el ID predio 960052826 queda como único poseedor FABIO DE JESÚS PANIAGUA, y no se lleva a cabo modificación del área de lote debido a que no existe lindero físico que permita identificar qué área le correspondía, por tanto se conservó el área de lote con la que venía figurando el predio.



## Alcaldía de Medellín

Mediante NR 0027 de 2020, se lleva a cabo la modificación de la dirección del ID predio 960052826, en razón de que la construcción que correspondía a la nomenclatura CR 30 # 111 -142 (105) fue demolida por recomendación del DAGRD, en tanto la construcción que actualmente se encuentra en el lote con código de ubicación 0102006-0012, tiene como dirección CR 30 # 111 -142 (107).

La información se debe cumplir de la siguiente manera:

Datos Poseedor:

NOMBRE	CÓDIGO	DOCUMENTO	PORCENTAJE
FABIO DE JESUS	9300197382	3.338.664	100%

Código de Ubicación: 0102006-0112

ID Predio	Dirección	Uso-Tipo-Puntaje	Área Lote m <sup>2</sup>	Área Construida m <sup>2</sup>
960052826	CR 030 111 142 0107	01-30-29	1.723	49

La Unidad de Conservación se pronuncia con respecto al avalúo catastral del ID predio 960052826, indicando en su Informe Técnico GE-1079 del 6 de diciembre de 2019:

Id predio	Avalúo Lote	Avalúo Construcción	Fijar Nuevo Avalúo 2022
960052826	\$ 18.861.000	\$ 9.812.000	\$ 28.673.000

Mediante informe GT-3375 del 29 de agosto de 2019, se visitó el predio en mención y se verificó que se conserva toda la información como viene grabada en SAP, es de anotar que viene con avalúo directo."

Respecto del predio identificado con el ID N° 800016530, que se evidencia en las prueba aportada con el contribuyente (copia del impuesto predial elaborad el 10 de julio de 2018, documento de cobro N° 01318010594501) se evidencia que, mediante el artículo segundo de la parte resolutive de la Resolución N° 129 del 19 de enero de 2018 se

[Página 3 de 8 de la Resolución N°. 202250130453](#)



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

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





## Alcaldía de Medellín

decidió: "...Artículo 2 Dejar sin vigencia el ID predio 800016530 registrado en el código de ubicación 0102006-0116, a partir del 27 de octubre de 2016, fecha indicada en el artículo 3° de la Resolución impugnada, por la razones expuestas en el presente acto administrativo descargando al señor FABIO DE JESUS PANUIAGUA con código de propietario 9300197382.."

En consecuencia se da por atendida la inquietud respecto de este punto y no hay ningún pronunciamiento al respecto en el presente acto administrativo como consecuencia de la efectiva solución proporcionada en la resolución enunciada.

En el presente caso, los avalúos catastrales se calcularon con base en las zonas homogéneas geoeconómicas (ZHG) y tablas de construcción (TC) vigentes a 1° de enero de 2019, incrementadas en un 3%, tal como lo determinó el artículo 2° de la Resolución 008 de 2019. No obstante, la inscripción catastral de los datos de las ZHG y TC deberá corresponder a las vigentes en la base de datos catastral, de conformidad con lo dispuesto en la Directriz 202020040415 de 26 de junio de 2020 de la Subsecretaría de Catastro.

El avalúo catastral se fija teniendo en cuenta los criterios de índole técnico y legal, los primeros, el estudio de las condiciones locales del mercado inmobiliario, el estado de conservación, los acabados, área construida, área de lote, área privada, las condiciones del terreno, vías de acceso, entorno o ubicación del predio, años de construido, destinación económica, porcentaje de desglobe, 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 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,

[Página 4 de 8 de la Resolución N°. 202250130453](#)





## Alcaldía de Medellín

por cancelación de doble inscripción de un predio y por cambios que se presenten por ajustes o modificaciones en los orígenes de georreferenciación. El trámite de las rectificaciones se puede iniciar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte y, previo procedimiento administrativo, se decide por acto administrativo motivado conforme al cual se hace la inscripción catastral.

El Artículo 16 de la Resolución 1055 de 2012, mediante la cual se modifica el artículo 129 de la Resolución número 70, expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” el 4 de febrero de 2011, indica que la fecha de la inscripción catastral de las rectificaciones por errores provenientes de la formación o actualización de la formación, observados de oficio o a petición de parte, será la de la formación catastral o actualización de la formación catastral vigente.

La fecha de inscripción catastral de las rectificaciones por errores cometidos en la conservación catastral será la que corresponda a las reglas indicadas en los artículos 124 a 128 de ésta Resolución.

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

Con relación a la inscripción catastral de las áreas de los predios, El Artículo 3 de la Resolución No. 006 de 2019, expedida por la Subsecretaría de Catastro y publicada en la Gaceta oficial No. 4641 del 13 de noviembre de 2019 preceptúa que: “En la presentación y almacenamiento de las áreas asociadas a los predios: Construida, y de terreno y sus posibles subclasificaciones, solo se tendrán en cuenta valores enteros aplicando el proceso de REDONDEO de las cifras decimales, de tal manera que se aproximarán por exceso o por defecto al entero más próximo.”

El Artículo 2.2.2.2.7. del Decreto 148 de 2020, 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.

Artículo 2.2.2.2.1. Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser repostada por los gestores catastrales en el Sistema Nacional de Información Catastral –SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

La información catastral deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien

Página 5 de 8 de la Resolución N°. 202250130453



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

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







## Alcaldía de Medellín

...

b) información jurídica: Identificación de la relación jurídica de tenencia entre el sujeto activo del derecho, sea el propietario, poseedor u ocupante, con el inmueble. Esta calificación jurídica no constituye prueba ni sana los vicios de la propiedad.

La Subsecretaría de Catastro es competente para revisar sus propios actos, ya sea de oficio o a petición de parte, con el objeto de no causar perjuicios a los propietarios o poseedores de inmuebles en el Municipio de Medellín, e incluso a la misma Administración.

Estas disposiciones, a pesar de su derogatoria por la entrada en vigencia de la Resolución 1149 de 2021 del IGAC, son aplicables al presente caso, debido a que al respecto, la mencionada Resolución establece el siguiente régimen de transición normativa. "Artículo 71. Transición. Los trámites que se encuentren radicados y sin finalizar por parte del gestor catastral, con anterioridad a la fecha de la expedición del presente acto administrativo, se atenderán de conformidad con las normas vigentes a la fecha de la solicitud".

Por lo anterior, se procederá a revocar parcialmente la Resolución N° 11491 de septiembre 4 de 2018, en cuanto a la dirección del predio del solicitante.

Por lo expuesto,

### RESUELVE

**Artículo 1°** Revocar parcialmente la Resolución N° 11491 de 2018, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con relación a la dirección del ID predio 960052826, ubicado en la Carrera 30 # 111 – 142 (107), a partir del 4 de septiembre de 2018, fecha de la resolución que se corrige, con la siguiente información:

Datos Poseedor:

NOMBRE	CÓDIGO	DOCUMENTO	DERECHO
FABIO DE JESUS	9300197382	3.338.664	100%

Código de Ubicación: 0102006-0112

ID Predio	Dirección	Uso-Tipo-Puntaje	Área Lote m²	Área Construida m²
-----------	-----------	------------------	--------------	--------------------

Página 6 de 8 de la Resolución N°. 202250130453



www.medellin.gov.co

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





## Alcaldía de Medellín

960052826	CR 030 111 142 0107	01-30-29	1.723	49
-----------	------------------------	----------	-------	----

**Artículo 2º** Remitir a la Subsecretaría de Ingresos el presente Acto Administrativo, para lo de su competencia con relación a la liquidación del impuesto predial unificado.

**Artículo 3º** Contra la presente resolución no proceden recursos.

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, al señor FABIO DE JESÚS PANIAGUA, identificado con cédula de ciudadanía 3.338.664, ubicado en la Carrera 30 # 111 – 142 (107), de Medellín, Teléfono 6045281558.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ROGER ALEJANDRO JIMENEZ FERNANDEZ  
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboro: JUAN FELIPE CASTAÑO GONZALEZ

Reviso: SEBASTIAN GÓMEZ OCHOA

Página 7 de 8 de la Resolución N°. 202250130453



www.medellin.gov.co

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







## Alcaldía de Medellín

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

ME  
DE  
LLÍN

Página 8 de 8 de la Resolución N°. 202250130453



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

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

