



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150023934 DE 01/03/2021

POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN SOLICITUD No. 01202000615877 DEL 14 DE FEBRERO DE 2020

EL SECRETARIO DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL DE MEDELLÍN, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Resoluciones 70 de 2011 y 1055 de 2012 del IGAC, la Ley 1437 de 2011, el Decreto 883 del 3 de junio de 2015, por medio del cual se adecuó la Estructura de la Administración Municipal de Medellín y el Decreto 911 del 5 de junio de 2015 por medio del cual se determina la Planta de Empleos del Nivel Directivo en el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones y

CONSIDERANDO QUE:

1. El señor LUIS FERNANDO CASTAÑO MARÍN con Cédula de Ciudadanía N°15.510.833, actuando en calidad de representante legal INVERSIONES FERCAMA S.A.S. NIT 900486817-0, solicita revisión del avalúo catastral de la matrícula inmobiliaria Nro. 1333405.

2. En su petición el señor Luis Fernando Castaño Marín argumenta:

“1. El día 30 de agosto de 2019 – Fui notificado de la resolución RS – 6572 de 2019 donde se actualizó los avalúos catastrales de la propiedad.

2. De dicha resolución, se desprendieron el avalúo para la edificación con matrícula 1333405 por 15´326 millones, como se puede constatar en el adjunto – Copia de la Resolución RS – 6572 de 2019.

3. Con este panorama, el día 12 de febrero de 2020 – recibo la factura de impuesto predial con un avalúo para la matrícula 1333405 de \$26.847 millones de pesos con una diferencia de más de \$11´521 millones de pesos.

4. Es por esto que me veo altamente afectado por esta situación del avalúo catastral, ya que no corresponde lo facturado con la resolución RS – 6572 la cual tenía un avalúo catastral muy diferente.

- 1 -



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal (CAM)
Calle 44 No. 52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín

5. Siendo, así las cosas, solicito comedidamente se revise dicho tema, para esto adjunto copia de la resolución – cámara de comercio – factura de predial vigencia 2020 y copia de la cedula.”

3. La Subsecretaría de Catastro actuando como primera instancia resolvió la petición como Recurso de Reposición mediante Resolución N°4801 del 14 de octubre de 2020, no reponiendo el avalúo catastral de la matrícula inmobiliaria No. 1333405, por lo expuesto en la Resolución N°009 de 2019, que expresa *“Por la cual se clausuran las labores de la actualización catastral, se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los inmuebles ubicados en la ciudad de Medellín y sus corregimientos, se determina la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y se establece el inicio del proceso de Conservación”*, publicada en la Gaceta Oficial del Municipio de Medellín el 26 de diciembre de 2019, con vigencia fiscal a 1° de enero de 2020, y con fundamento en los informes técnicos GE-737 del 28 de agosto de 2019 y GE-233 del 3 de junio de 2020.

4. Igualmente en el mismo Acto Administrativo, la Subsecretaría de Catastro concedió el Recurso de Apelación ante el señor Secretario de Gestión y Control Territorial y ordenó remitir la Resolución a este Despacho para lo de su competencia.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Con el fin de dar trámite al Recurso de Apelación que establece la ley, interpuesto por LUIS FERNANDO CASTAÑO MARÍN con Cédula de Ciudadanía N°15.510.833, actuando en calidad de representante legal INVERSIONES FERCAMA S.A.S. NIT 900486817-0, procede este Despacho a revisar nuevamente el trámite que la Subsecretaría de Catastro dio a la petición radicada con el N°1202000615877 del 14 de febrero de 2020.

Al examinar la documentación que reposa en el expediente y los archivos de la entidad con el fin otorgarle todas las garantías al peticionario en aplicación de los principios del debido proceso, de igualdad, de imparcialidad y de buena fe, establecidos por la Ley 1437 de 2011, considera esta dependencia que la expedición de la Resolución RS – 6572 de 2019, que fijó el avalúo del inmueble con matrícula N°1333405, está respaldada en los siguientes informes técnicos:

- a. Informe de Visita de Campo GT - 218 del 18 de febrero de 2021, en el cual se determinó lo siguiente:



Alcaldía de Medellín

“El día 14 de enero del año 2021, se visitó el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 1333405, con código de ubicación catastral 1007017-0042 y dirección CL 046 053 009.

De acuerdo a la información registrada en campo y luego del análisis de oficina, se identificó que el área construida correspondiente al inmueble matrícula inmobiliaria No. 1333405, presenta características constructivas de bodegas en edificios, por lo tanto se debe de asignar el Uso Tipo acorde con la tipología constructiva.

Teniendo en cuenta lo anterior se debe de modificar el Uso Tipo para la matrícula inmobiliaria No. 1333405 pasando de 2-58-78 y 2-67-78 a 2-46-78.

La demás información del código de ubicación 1007017-0042 se conserva según Sap.

La información se debe de grabar de la siguiente manera:

*Matrícula: 1333405
Dirección CL 046 053 009
% de Desenglobe: 89,30
Área construida m²: 4078
Uso Tipo Puntaje: 2-46-78
% Derecho: 100.
Propietario: Inversiones Fercama S.A.S*

- b. Informe equipo de avalúos, Unidad de Conservación GE-737 del 28 de agosto de 2019, en el que se establece al respecto de dicho inmueble lo siguiente:

“...SE CUMPLE EL GT, EL AVALÚO DE LA MATRÍCULA 13344305 SE CALCULA POR METODOLOGIA, ES DE ANOTAR QUE ESTA MATRÍCULA TIENE UN DESENGLOBE INTERNO POR USOS, LOS CUALES SE MODIFICARON ASÍ: LA DESTINACIÓN DE 2,67 LOCAL COMERCIAL CAMBIÓ A 2-44 OFICINA LO CUAL TIENE UNA INCIDENCIA SIGNIFICATIVA EN LA VALORACIÓN, ADEMÁS DE LO ANTERIOR EL ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PASA DE 4.249.66 M² A 4.078.63 M². PARA LAS DEMÁS MATRÍCULAS CON DESTINACIÓN 2-67 SE TOMA EL VALOR M² DIRECTO QUE TRAE, EL AVALÚO PARA LA MATRÍCULA 1333410 SE FIJA EN FORMA ESPECIAL.... SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, SE ADVIERTE QUE ESTOS AVALÚOS SE PODRÁN MODIFICAR EN UN PROXIMO PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL QUE REALICE EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN.”



Alcaldía de Medellín

- c. Informe equipo de avalúos, Unidad de Conservación GE-233 del 3 de junio de 2020, que determina lo siguiente:

“DESPUES DE ANALIZAR LA INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LA BASE DE DATOS CATASTRAL DE LA MATRÍCULA 1333405 Y LO REGISTRADO EN EL GE-737 DE 28 DE AGOSTO DE 2019, DONDE SE CUMPLIO EL RPH, NOTIFICANDO AL USUARIO MEDIANTE RS-6572 DE 2019, SE CONCLUYE QUE SE DEBE ASIGNAR EL AVALÚO CATASTRAL TENIENDO EN CUENTA LO DICHO EN EL GE-737, INCREMENTADO EL 3% PARA EL AÑO 2020, LO ANTERIOR DE ACUERDO A LAS DIRECTRICES DADAS POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO.”

La Resolución N°009 de 2019 clausuró el proceso de Actualización de la Formación Catastral para los inmuebles ubicados en la ciudad de Medellín y sus cinco (5) corregimientos.

Mediante la Resolución N° 008 del 26 de diciembre de 2019 se aprobaron los estudios de zonas homogéneas físicas, zonas homogéneas geoeconómicas y el valor de los tipos de construcciones y/o edificaciones, de todos los predios ubicados en la zona urbana y rural del Municipio de Medellín, la cual estipuló dos espectros de aplicación para la determinación del factor económico del censo catastral, expresando en primera en su artículo 2° que:

“ARTICULO 2°. – AUTORIZACIÓN. Autorizar la ejecución del cálculo de los avalúos catastrales para los predios ubicados en la zona urbana y rural del municipio de Medellín, con base en los estudios de Zonas Homogéneas Físicas - ZHF y Zonas Homogéneas Geoeconómicas – ZHG y los valores unitarios de los tipos de construcciones y/o edificaciones; vigentes al 01 de enero de 2019, incrementando sus respectivos valores en un 3% con respecto a los valores catastrales actuales.

PARÁGRAFO 1. No obstante, para los valores integrales aprobados por el Comité de Avalúos, se mantendrán los criterios económicos allí establecidos.”

Como se desprende de esta disposición, los valores catastrales de los predios contenidos en el censo que fueron incorporados en el proceso de actualización surtido en el año 2012 y en la conservación periódica de la base; generaron un actualización económica con fundamento en el índice establecido por la Subsecretaría y que se configuró un incremento del 3% sobre al valor ostentado para la vigencia 2019.



Alcaldía de Medellín

Nótese que esta disposición estableció en su párrafo que los avalúos determinados en forma directa por el Comité de Avalúos, deberán mantener los criterios económicos establecidos en dicho órgano para su entrada en vigencia a partir del 1 de enero de 2020.

Por su parte, el artículo 1° ibídem determinó:

“ARTICULO 1°. – APROBACIÓN ESTUDIO DE ZHF Y ZHG. Aprobar el estudio de Zonas Homogéneas Físicas - ZHF y Zonas Homogéneas Geoeconómicas – ZHG y el valor de los tipos de construcciones y/o edificaciones, de los inmuebles ubicados en la zona urbana y rural del municipio de Medellín.”

Esta disposición encuentra aplicación para las unidades espaciales que fueron censadas durante los trabajos de actualización en la ciudad y que fueron incorporados por primera vez al censo catastral.

En una interpretación sistemática de este texto normativo local, se observan diferentes momentos a los cuales ha de aplicarse la asignación de los avalúos metodológicos masivos aplicados durante el proceso de determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, pero durante estos trabajos no pueden perderse o desligarse lo heterogéneo de los casos cuando se analiza puntualmente una situación económica y física en los inmuebles de la ciudad. Para entender esta disyuntiva, se traen a colación los casos en los cuales debe estipularse el valor del avalúo luego de aplicadas las tablas generadas con el proceso de actualización catastral del año 2019:

- a. Incorporación de construcciones nuevas: Para todos los casos donde existe un lote sin construcción y se incorporan nuevas áreas construidas.
- b. Pasa de terraza a construcción en urbanizaciones y conjuntos residenciales: en todos los casos de haber grabado una etapa como terrazas en urbanizaciones y conjuntos residenciales. Para las matriculas de las etapas anteriores se conservará el avalúo.
- c. Demolición que genera nueva construcción: En el caso en que el informe (GT) de reconocimiento predial, reporte la demolición de la construcción y luego se inscriba la nueva construcción o edificación.



Alcaldía de Medellín

Para el caso en análisis, se encuentra que la mutación surtida durante el proceso de conservación catastral y que luego fuera migrada a la metodología de actualización, no se encuentra de las premisas antes enunciadas, por tanto, no puede escaparse los efectos estáticos de la realidad física de este inmueble por cuanto en los documentos públicos de registro, se evidencia un desenglobe por usos que no modifica el área construida y solo muta la realidad jurídica de este inmueble al generarse el Reglamento de Propiedad Horizontal respectivo.

Los procesos que desarrolla la Subdirección de Catastro se encuentran reglados por una normatividad única, de carácter nacional, a la cual están sometidos tanto el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC como los catastros descentralizados (Medellín, Antioquía, Cali y Bogotá), esta norma es la Resolución 70 de 2011.

Finalmente, se encuentra probado en el expediente, que mediante informe de visita de los reconocedores prediales se evidencia que la tipología constructiva del inmueble objeto de análisis, ha de modificarse con base en el dictamen emitido por la unidad de Cartografía de la Subsecretaría de Catastro, no sin antes advertir que la solicitud de revisión de uso-tipo está contenida el radicado Nro. 202010283956 del 11 de octubre de 2020, la cual hace parte del contradictorio y fue incorporada a este recurso bajo parámetros de económica procesal, máxime cuando la revisión de este dato crítico catastral tiene influencia directa con la fijación del factor económico del inmueble.

En consecuencia, este Despacho procede a resolver el recurso de apelación en el siguiente sentido,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Revocar la Resolución N°4801 del 14 de octubre de 2020, por medio de la cual la Subsecretaría de Catastro no repuso el avalúo catastral de la matrícula inmobiliaria N°1333405.

ARTICULO SEGUNDO: Declarar la procedencia del petito, con fundamento en las pruebas levantadas durante el procedimiento, especialmente ordenando a la Subsecretaría de Catastro realizar la modificación del uso-tipo bodegas tal como lo determina el informe GT-218 del 18 de febrero de 2021.

ARTÍCULO TERCERO: Incorporar en el Sistema de Información Catastral el avalúo del inmueble con matrícula N° 1333405, para la vigencia fiscal 2020 y

- 6 -





Alcaldía de Medellín

2021, con base en la metodología surtida para la determinación monetaria de la Resolución 6572 del 30 de agosto de 2019, de acuerdo al GE-038-2021.

Una vez ejecutoriado este acto administrativo, compulsar a la Secretaría de Hacienda-Subsecretaría de Ingresos, para lo de su competencia.

ARTICULO CUARTO: Declarar agotados los recursos y dar fin a la actuación administrativa frente a la solicitud desatada.

ARTICULO QUINTO: Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a LUIS FERNANDO CASTAÑO MARÍN con Cédula de Ciudadanía N°15.510.833, actuando en calidad de representante legal INVERSIONES FERCAMA S.A.S. NIT 900486817-0 en la Carrera 53 N°45-115 piso 11 C.C. Multivariedades, móvil 317 441 06 51.

Dada en Medellín a los 01 días del mes de marzo del año 2021.

CARLOS MARIO MONTOYA SERNA
SECRETARIO DE DESPACHO

Revisó: William Castrillón Ciro
Contratista. Abogado Segunda Instancia

Aprobó: Alejandra Ospina Hoyos
Asesora Jurídica Despacho

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL