

RESOLUCIÓN NÚMERO 17-001-8855-2025

POR LA CUAL SE ORDENAN UNOS CAMBIOS EN EL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño (MASORA), habilitado catastralmente por resolución IGAC número 307 de 2020 y modificado por la resolución 456 de 2020, y en su nombre, el funcionario responsable de la conservación catastral del municipio de MANIZALES, con fundamento en las facultades otorgadas por el Director Ejecutivo de MASORA y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto 148 de 2020 reglamentó las disposiciones generales del servicio público de gestión catastral y el procedimiento de enfoque multipropósito, estableciendo que mediante el proceso de conservación catastral se logra la identificación y mantenimiento permanente de la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del municipio.

Que el artículo 2.2.2.2.2 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020 establece que el proceso de conservación es 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.

Que de conformidad con el artículo 2.2.2.2.6 del Decreto 148 de 2020, los procesos catastrales pueden adelantarse mediante la combinación de métodos directos, indirectos, declarativos y/o colaborativos.

Que el artículo 4 de la Ley 1995 establece que los propietarios, poseedores, ocupantes o las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán presentar para efectos catastrales, en cualquier momento, solicitud de revisión del avalúo catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para lo que deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud.

Que de acuerdo con lo estipulado en el artículo 4.5.1. de la Resolución IGAC No. 1040 de 2023, y su respectiva modificación introducida mediante el artículo 11 de la resolución 746 del 2024 se definen las mutaciones de cuarta como: "Son los cambios de los avalúos catastrales que pueden ser a solicitud de parte o de oficio por parte del gestor. Esto incluye el reajuste anual establecido por el artículo 6 de la Ley 14 de 1983, el artículo 6 de la Ley 242 de 1995 y el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012, o las normas que los modifique, adicione o derogue. También hace parte de esta mutación la revisión del avalúo, las autoestimaciones del avalúo catastral debidamente aceptadas y las modificaciones de los estudios económicos que no provengan de errores en la información catastral."

Que la Resolución IGAC No. 1040 del 2023, en su artículo 4.7.4. y su respectiva modificación introducida mediante el artículo 24 de la resolución 746 del 2024 dice: "Artículo 4.7.4. Revisión del avalúo catastral. El interesado y/o las entidades públicas con funciones de administración de tierras, podrán solicitar la revisión del avalúo catastral del predio de interés en cualquier momento, a partir del día siguiente a la fecha de la resolución que inscriba el predio o del acto que haya modificado el avalúo en el catastro. Esta solicitud puede realizarse independientemente del proceso catastral por el que se haya determinado el avalúo a revisar. Esta revisión también podrá adelantarse de manera oficiosa.

En la solicitud de revisión, el interesado o la entidad deberá indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición y las pruebas presentadas deben corresponder específicamente a dichas vigencias. Los avalúos resultantes del trámite de la solicitud de revisión tendrán la vigencia fiscal que se indique en el acto administrativo en firme, correspondiente a las vigencias objeto de la solicitud. En aquellos casos en que el solicitante no indique la vigencia de la revisión, se entenderá que la solicitud versa sobre el año de presentación de la misma.

El gestor catastral deberá garantizar, en la revisión del avalúo, la verificación y ajuste correspondiente de la información de los componentes físico, jurídico y económico, en los cuales soportará la decisión."

Que el artículo 4.6.5 de la Resolución IGAC No. 1040 del 2023 y su respectiva modificación introducida mediante el artículo 15 de la resolución 746 del 2024 indica lo siguiente: "ARTÍCULO 4.6.5. INSCRIPCIÓN CATASTRAL DE LAS MUTACIONES DE CUARTA CLASE (...)

Para el trámite de revisión de avalúos, se inscribirá la fecha del acto administrativo correspondiente, y la vigencia se indicará en la Resolución número en firme, correspondiente a las vigencias objeto de la solicitud.

El ajuste de los avalúos derivados de modificaciones de los estudios económicos que no provengan de errores en la información catastral se inscribirá con la fecha de incorporación del avalúo en la base de datos catastral. En caso de que las modificaciones deriven de los instrumentos de ordenamiento territorial u otras que impliquen ajuste en el avalúo tendrán como fecha de inscripción la del acto administrativo correspondiente.

Que el Municipio de Manizales, identificado(a) con NIT No. 890801053, en su condición de propietario, solicitó mediante comunicación radicada 1112 de fecha 07-10-2025, la revisión de avalúo del predio ubicado en la K 23 65 11 Pq 42 e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 100-159507, No. de ficha 1976751 y referencia catastral No. 170010101000001570902901980011, en virtud de lo anterior y de acuerdo con la información aportada y recabada, así como la práctica de pruebas efectuada por parte del grupo técnico del área de conservación catastral, se procedió a realizar el análisis técnico procedente con el propósito de establecer si existen diferencias en torno a los parámetros que inciden en la fijación del avalúo catastral y que fueron objeto de verificación, parámetros como: área construida, clasificación y calificación de usos de la construcción y la validación del destino económico del predio, cuyas referencias se obtuvieron a partir de la combinación de los métodos de captura de información directo, indirecto, declarativo y colaborativo, esto de conformidad con el Decreto 148 de 2020 en su artículo 2.2.2.2.6 "Métodos de recolección de información".

Que para el análisis y revisión que realiza la entidad a los elementos que inciden en el avalúo de(l) (los) predio(s) identificado(s) conforme a la(s) tabla(s) que se incluye(n) en este documento, se practicó prueba en la que se comisionó al reconocedor predial Alejandro Molina Giraldo quien rindió informe técnico de fecha 07/10/2025 en el cual se concluyó respecto de(l) (los) predio(s) identificado(s) conforme a la(s) tabla(s) que se incluye(n) en este documento lo siguiente: después de analizar el avalúo comercial aportado por el solicitante y teniendo en cuenta los puntos de investigación tomados por el mismo, se practicada su respectiva verificación evidenciando que es procedente la rectificación de la calificación particular del predio objeto del presente instrumento, conservando integralmente las áreas descritas en el reglamento de propiedad horizontal.

Que de la revisión de dicha información, se identificó que existen elementos que inciden en el avalúo catastral que no son coherentes con la realidad física, jurídica y económica de(l) (los) predio(s) identificado(s) conforme a la tabla que se incluye en este documento.

Que como resultado del análisis realizado de acuerdo a los procedimientos establecidos por la entidad y de las características y parámetros que inciden en el avalúo de acuerdo a los criterios anteriormente expuestos, se determina que el(los) predio(s) objeto de solicitud de revisión del avalúo catastral, con respecto de su inscripción catastral, y producto del proceso de actualización catastral vigente, presenta diferencias en algunos de los elementos de los componentes físico, jurídico y económico, que alteran el cálculo correcto del avalúo catastral, por lo cual es necesario rectificarlos, realizando la adecuación de los mismo, y modificando el(los) avalúo(s) para las vigencias incluidas en la (las) tabla(s) relacionada(s) en esta resolución.

En mérito de lo anteriormente expuesto,

CLASE TRÁMITE: Revisión de Avalúo

Radicado: 2025-09109

Fecha Radicado: 07/10/2025

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Ordenar la rectificación de la información del catastro del Municipio de Manizales de acuerdo a los siguientes registros:

DATO	ANTES	DESPUÉS
------	-------	---------

MUNICIPIO	MANIZALES	MANIZALES
Ficha	1976751	1976751
NPN	17-001-01-01-00-00-0157-0902-9-01-98-0011	17-001-01-01-00-00-0157-0902-9-01-98-0011
Direcciones	K 23 65 11 Pq 42	K 23 65 11 Pq 42
Propietarios	PROTECCION SA NIT 800138188 % Participación: 0.31% MUNICIPIO DE MANIZALES NIT 890801053 % Participación: 18.72% JULIAN FERNANDO JIMENEZ OSPINA Cédula de ciudadanía 79058484 % Participación: 76.26% POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S .A. NIT 860011153 % Participación: 0.33% ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES - COLPENSIONES NIT 900336004 % Participación: 4.38%	JULIAN FERNANDO JIMENEZ OSPINA Cédula de ciudadanía 79058484 % Participación: 76.26% POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S .A. NIT 860011153 % Participación: 0.33% ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES - COLPENSIONES NIT 900336004 % Participación: 4.38% PROTECCION SA NIT 800138188 % Participación: 0.31% MUNICIPIO DE MANIZALES NIT 890801053 % Participación: 18.72%
Fte Administrativa	(Documento público) Escritura pública 2740 del 25/10/2022 Ente Emisor:Notaría 0 MANIZALES (Documento público) Escritura pública 0 del 23/01/2014 Ente Emisor:Notaría 0 MANIZALES	(Documento público) Escritura pública 0 del 23/01/2014 Ente Emisor:Notaría 0 MANIZALES (Documento público) Escritura pública 2740 del 25/10/2022 Ente Emisor:Notaría 0 MANIZALES
Es Matriz	NO	NO
Matrícula	100-159507	100-159507
Área Terreno	3,87 Mts2	3,87 Mts2
Área Terreno Comun	3,87 Mts2	3,87 Mts2
Área Terreno Privada	0 Mts2	0 Mts2
Área Construcción	23,1 Mts2	34,8 Mts2
Área Construcción Comun	11,65 Mts2	11,65 Mts2
Área Construcción Privada	11,4 Mts2	23,1 Mts2
% Copropiedad	0.08798907%	0.08798907%
Destino Económico	Comercial	Comercial
Avaluo	\$ 43.531.000	\$ 38.193.000
Avaluo terreno	\$ 15.186.320	\$ 15.200.896
Avaluo construcción	\$ 28.344.570	\$ 22.992.031
Inscripción /Cancelación Catastral	01/09/2025	
Vigencia Fiscal	01/01/2025	

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese el contenido de la presente providencia al titular del derecho de dominio, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 67, 68 y 69 de la Ley No. 1437 de 2011 y lo indicado en el artículo 4.8.2 de la resolución 1040 de 2023 del IGAC y su respectiva modificación contenida en el artículo 30 de la Resolución 746 del 2024. En caso de no ser posible la notificación personal,

publíquese esta resolución en la cartelera de esta entidad.

ARTÍCULO TERCERO: Contra los actos administrativos que decidan mutaciones rectificaciones proceden los recursos de reposición y en subsidio el de apelación, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, según el art. 4.8.4 de la resolución 1040 de 2023 y su respectiva modificación contenida en el artículo 31 de la Resolución 746 del 2024.

ARTÍCULO CUARTO: El incremento anual del avalúo catastral estará sujeto al incremento que ordene el gobierno nacional, cuando no se realice actualización de la formación catastral.

ARTÍCULO QUINTO: Remitir copia del presente acto administrativo cuando quede en firme, a la Secretaría de Hacienda del municipio de Manizales Caldas, para la actualización de la información catastral del predio objeto de esta resolución para fines fiscales y tributarios.

Dada a los 7 de Octubre de 2025

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



LILI CONSTANZA GARCIA NIETO
Jefe de Conservación

Elaboró: LILI CONSTANZA GARCIA NIETO

Revisó: Oficina Jurídica