



## Alcaldía de Medellín

202331061819

Señor(a)

CAMILO ANDRES BOTERO FUENTES

C.C. 1017199408

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202350105567

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350105567 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**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

**SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL  
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO  
RESOLUCIÓN NÚMERO**



\* 2 0 2 3 5 0 1 0 5 5 6 7 \*

DE 21/12/2023

**CONSECUTIVO INTERNO R- 5959 DE 2023  
SOLICITUD N° 202210311298 DE SEPTIEMBRE 13 DE 2023**

**“Por medio de la cual se atiende una revisión de avalúo”**

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 artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, el artículo 2.2.2.1.4 del Decreto Reglamentario 148 de 2020, las Resoluciones 388 y 509 de 2020 y la Resolución 1149 de 2021, 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, modificados por el artículo 2° del Acuerdo Municipal 033 de 2021 y demás normas concordantes, y

**CONSIDERANDO QUE**

El señor **ORI GAI SOL BOTERO SALAZAR** identificado con cédula de ciudadanía N.° 16.135.676, actuando en calidad de propietario del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N.° 414058, ubicado en la CL 049 # 030 020 del Distrito de Medellín, presenta ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro solicitud de revisión de avalúo para el predio en mención.

El solicitante indica es su escrito lo siguiente:

*“SOLICITA REVISION DE AVALUO ANEXA: COPIA DE CC, COPIA DE ESCRITURA, COPIA DE CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD, COPIA DE AVALUO, FORMATO DILIGENCIADO, CERTIFICADO DE CAMBIO DE NOMBRE, FOLIOS 28”*

Adjunta a la solicitud, copia de los siguientes documentos:

Página 1 de 10 de la Resolución N°. 202350105567



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

Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165, Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Copia de la cédula de ciudadanía del señor Ori Gai Sol Botero Salazar.
- FO-CATA de solicitud de trámites catastrales.
- Copia de la Escritura Pública N° 1546 de mayo de 2012 suscrita en la Notaría Once del Círculo de Medellín.
- Copia de la Escritura Pública N.° 1.285 de la Notaría 4 de Medellín de cancelación de hipoteca
- Copia del Certificado de Tradición y Libertad del folio de matrícula No. 414058
- Certificado elaborado por AVALUAR S.A.S.
- Certificado del Registro Abierto de Avaluadores RAA de la señora Alba Nury Garcia Rojas.
- Registro Civil de Nacimiento del señor Ori Gai Sol Botero Salazar, mediante el cual se evidencia el cambio de nombre.

La Unidad de Avalúos por medio del informe GE- 13 del 18 de enero de 2023, informa lo siguiente:

“Se atiende la solicitud del asunto sobre la revisión del avalúo catastral del predio identificado con la matrícula 414058 de propiedad del señor **ORI GAI SOL BOTERO SALAZAR**.

En el sistema catastral está registrado el predio con los siguientes datos críticos:

Matrícula	414058
Dirección	CI 49 # 30 - 20
CBML- código ubicación	09060030-0003 barrio Caicedo – comuna 9 Buenos Aires
Uso – Tipo – Puntaje	3-96(Bodega - taller) con 46 puntos de calificación.
Área privada	1090 m <sup>2</sup>
% de desenglobe	28.75%
Código Zona Geoeconómica y valor	Código 854 valor \$3.000.000/m <sup>2</sup>
Área lote	776m <sup>2</sup>
Avalúo total 2023	\$2.607.046.000
Valor m <sup>2</sup> catastral	\$2.391.785

El predio corresponde al Semisótano de una edificación de 5 pisos sometida a Régimen de Propiedad Horizontal.

Página 2 de 10 de la Resolución N°. 202350105567



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

En la visita realizada al inmueble se verifico que este inmueble está ubicado sobre la calle 49 (Ayacucho), en una zona comercial. Este inmueble está destinado un gimnasio, en el primer nivel se encuentra la recepción y área de ejercicio y en el segundo nivel un vestier y baños

ME  
DE  
LLIN

Página 3 de 10 de la Resolución N°. 202350105567



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

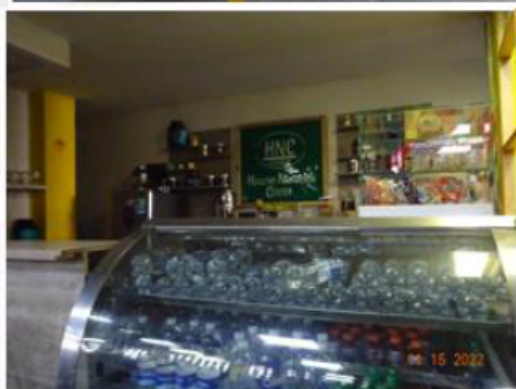
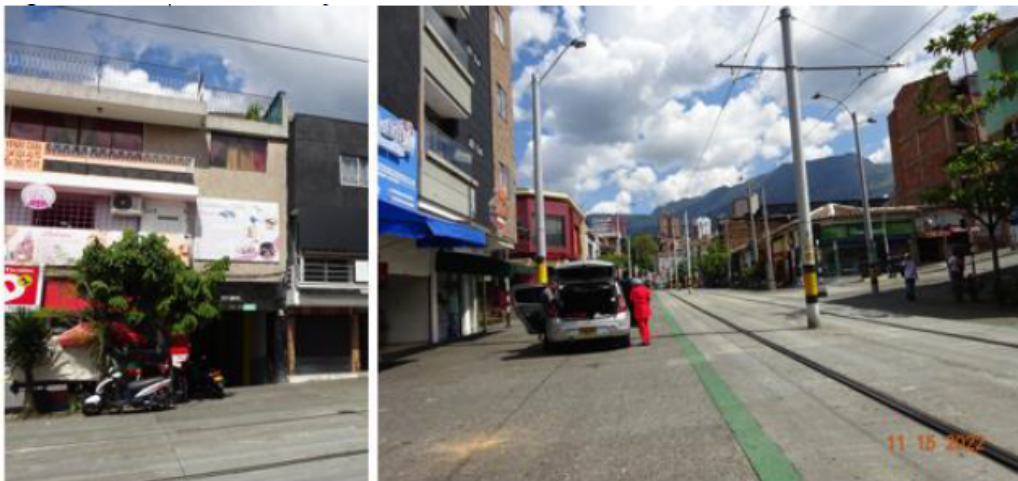
Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



Página 4 de 10 de la Resolución N°. 202350105567



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

Para la revisión del avalúo, el propietario aporta un avalúo comercial realizado por la evaluadora Alba Nury García con RAA #43058730, donde después de utilizar el método de comparación o de mercado llega a la siguiente conclusión sobre el valor del predio:

### 9. CONCEPTO DE VALOR

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VR. UNITARIO- \$/m <sup>2</sup>	VALOR PARCIAL
SOTANO (GIMNASIO)	730 mts2	\$1'600.000	\$ 1.168.000.000
PRIMER SALÓN SEGUNDO NIVEL	70 mts2	\$1'400.000	\$ 98.000.000
SEGUNDO SALÓN SEGUNDO NIVEL	30 mts2	\$1'400.000	\$ 42.000.000
SEMISOTANO PARQUEADERO	260 mts2	\$1'000.000	\$ 260.000.000
<b>VALOR TOTAL INMUEBLE</b>			<b>\$ 1'568.000.000</b>

Con respecto al método utilizado se tienen la siguiente observación:

En el avalúo comercial, hace falta detallar la información de las fuentes de investigaciones de mercado del sector que sirvieron para utilizar el método comparativo de mercado; según la resolución 620 de 2008, "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", estas investigaciones deben ser verificables, lo anterior de acuerdo al "Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior."

Por lo anterior se descarta el avalúo comercial anexo.

Investigaciones de mercado del sector registradas en el Observatorio Inmobiliario del Municipio de Medellín OIME

Página 5 de 10 de la Resolución N°. 202350105567



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

Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Commutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

INVESTIGACIONES DIRECTORIO OIME DEL BARRIO 0906 - 0907 COMUNA 9 BUENOS AIRES									
CODIGO	DIRECCIÓN	TELEFONO	A.PRIV	VL.CCIAL	FECHA	factor epoca	valor homologado	vl m²	
156614	CR 029 050 029	4442949 MONOPOLIO INMOBILIARIO	420	830.000.000	12-08-2019	1,2079977	1.002.638.067	\$ 2.387.233	
186687	CL 051 033 075	6045895607 INMOBILIARIA SYM	396	900.000.000	10-08-2022	1,0243621	921.925.926	\$ 2.328.096	
135502	CL 049 032 049	OIME	580	1246781969	21-12-2017	1,2841534	1.601.059.315	\$ 2.760.447	
188770	CR 035 048 056	3104472561	744	2059598000	13-10-2022	1,0076917	2.075.439.779	\$ 2.789.570	
188787	CR 033 048 030	3104472561	479	1193897000	13-10-2022	1,0076917	1.203.080.080	\$ 2.511.649	
188790	CR 033 048 046	3104472561	642	1733056000	13-10-2022	1,0076917	1.746.386.121	\$ 2.720.228	
188811	CL 049 031 005	3104472561	579	1482867000	13-10-2022	1,0078917	1.494.272.746	\$ 2.580.782	
							PROMEDIO	\$ 2.582.572	
							D. ESTÁNDAR	\$ 183.205	
							C. VARIABILIDAD	7,09%	

Según las Investigaciones de mercado del sector tomadas de la base de datos del OIME, el valor m<sup>2</sup> promedio para este tipo de inmuebles está en \$2.600.000 por m<sup>2</sup>.

### Conclusión

El valor comercial presentado en el avalúo, no corresponde a la dinámica inmobiliaria del Sector, la prueba presentada no mostró el soporte de los valores m<sup>2</sup> hallados en el método comparativo de mercado; por lo anterior y de acuerdo a al mercado del sector para el tipo de inmueble, se concluye que el avalúo catastral actual está asignado según la realidad física y económica del predio por lo que se debe conservar.”

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto se debe **RATIFICAR** Con base en el informe de la Unidad de Avalúos, conservar el avalúo catastral para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N.º 414058.

Es preciso indicar que una vez consultados los sistemas de información de la Superintendencia de Notariado y Registro, se evidencia que en la anotación N.º 17 del 11 de noviembre de 2022, bajo Escritura Pública N.º 1.285 del 20 de abril de 2016, suscrita en la Notaría Cuarta del círculo de Medellín, se realiza aclaración en cuanto al nombre de uno de los propietarios en común y proindiviso, el señor **Botero Salazar Ori Gai Sol**, con cédula de ciudadanía N.º 16.135.676.

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,

[Página 6 de 10 de la Resolución N.º. 202350105567](#)





**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

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” (subrayas fuera del texto).

A su turno, el Artículo 2.2.2.2.2. 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.

El avalúo catastral, se fija teniendo en cuenta criterios de índole técnico y legal, como 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; así como la Ley 14 de 1983, el Decreto 148 de 2020, las , 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 489 de 1998, en su Artículo 3, establece que “las actuaciones administrativas se desarrollan, especialmente con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad”; conforme a los principios Constitucionales, recogidos por el Artículo 3° de la Ley 1437 de 2011.

La presente Revisión de avalúos tiene como fundamento en la **Resolución 1149 de 2021**, expedida por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” – IGAC, en cuyos artículos 33 a 35 se regula el tema de la **revisión de los avalúos catastrales**. Para su ilustración, se transcriben los artículos que debe tener en cuenta todo usuario al momento de elevar su solicitud por escrito:

**“Artículo 33. Revisión del avalúo. El propietario, poseedor u ocupante podrá presentar la correspondiente solicitud de revisión del avalúo de su predio, a partir del**

[Página 7 de 10 de la Resolución N°. 202350105567](#)





**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

*día siguiente al de la fecha de la resolución mediante la cual se inscribe el predio o del acto que haya modificado el avalúo en el catastro.*

*La solicitud de revisión del avalúo deberá acompañarse de las pruebas establecidas en la normatividad vigente y que fundamenten las variaciones presentadas por cambios físicos, valorización, cambios de uso o mercado inmobiliario, tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas u otros documentos que demuestren cambios físicos, valorización, o cambios de uso en el predio.*

*El término de la revisión del avalúo catastral y los recursos que proceden se regirán por lo dispuesto en la Ley 1995 de 2019 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.*

**Artículo 34. Forma de la petición de revisión.** *Los propietarios, poseedores y las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán pedir por escrito ante el gestor catastral, directamente o por conducto de sus apoderados o representantes legales, la revisión del avalúo catastral con las pruebas de que el mismo no se ajusta al mercado inmobiliario.*

*En la petición de revisión del avalúo, el solicitante debe indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición y las pruebas deben corresponder a las vigencias solicitadas hasta la última actualización catastral.*

**Artículo 35. Avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión.** *Los avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión, tendrán la vigencia fiscal que se indique en la providencia en firme, correspondientes a las vigencias objeto de la solicitud”.*

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%

[Página 8 de 10 de la Resolución N°. 202350105567](#)



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

Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165, Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Commutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

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 6° de la Ley 242 de 1995, modificadorio del artículo 8° de la Ley 44 de 1990, establece que el valor de los avalúos catastrales, se reajustará anualmente a partir del 1° de enero de cada año, en un porcentaje determinado por el Gobierno Nacional, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social – CONPES que no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento.

Con base en el informe de la Unidad de Avalúos, se deberá conservar el avalúo catastral para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N.° 414058.

Por lo expuesto,

## **RESUELVE**

**Artículo 1°** Conservar toda la información inscrita en la base de datos catastral para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N.° 414058, respecto al avalúo catastral, según lo dispuesto en el informe **GE 13 del 18 de enero 2023**, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**Artículo 2°** Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante la Secretaría de Gestión y Control Territorial; de uno u otro recurso ha de hacerse uso por escrito, en diligencia de notificación personal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino o al retiro del aviso, según sea el caso, con fundamento en los artículos 74, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Página 9 de 10 de la Resolución N°. 202350105567



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

Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165, Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Commutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todas las persona intervinientes en el acto administrativo

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ  
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

DENNIS GÓMEZ

Elaboró: DENNIS CATALINA GOMEZ FLOREZ

Revisó: FABIAN ARLEY OSORIO AGUDELO

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 10 de 10 de la Resolución N°. 202350105567