



Alcaldía de Medellín

202330937268

Señor(a)

FREDY DE JESUS SANCHEZ ZAPATA

C.C. 79.549.750

Teléfono: No Registra

Email: nancy731@gmail.com

Asunto: Notificación de la Resolución 202350087941

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350087941 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.



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 0 8 7 9 4 1 *

DE 27/10/2023

CONSECUTIVO INTERNO R-4504 DE 2023 SOLICITUD N° 202310176300 DE JUNIO 01 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

La señora **NANCY CASTRO RENDÓN**, identificado con la cédula de ciudadanía N°43.001.289, actuando en calidad de apoderada del señor FREDY DE JESÚS SANCHEZ ZAPATA, identificado con cédula de ciudadanía N°79.549.750, propietario del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N°5240253, ubicado en la dirección CL 103 A N° 050 - 038, Santa Cruz-Villa Niza, presenta ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro solicitud de revisión del avalúo catastral del mencionado predio.

Adjunta a la solicitud copia de los siguientes documentos:

- Poder especial que le otorga el señor FREDY DE JESUS SANCHEZ a la abogada NANCY CASTRO RENDON.
- Escritura Pública # 1074 de 29 abril de 2013, de la Notaria Veintitrés.
- Resolución de curaduría tercera # C3-0445 de 02 de octubre de 2013.
- Oficio de la unidad de nomenclatura.
- Facturas del predial unificado.
- Avalúo Comercial de la matrícula inmobiliaria N°5240253.

Página 1 de 11 de la Resolución N°. 202350087941



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

- Certificado RAA del evaluador DARIO DE JESÚS LOPEZ GARCIA.

Solicita el petionar en su escrito:

“SOLICITUD

- 1. Tramitar y conceder REVISION DE AVALUO CATASTRAL sobre el inmueble ubicado en esta ciudad de Medellín en la CALLE 103A N°50-38, con matrícula inmobiliaria 01N-5240253, de propiedad del señor FREDY DE JESÚS SANCHEZ ZAPATA, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.549.750.*
- 2. En consecuencia, fijar para dicho inmueble el avalúo catastral correspondiente, que, de acuerdo a los parámetros indicados, y sobre todo atendiendo lo concerniente al “Mercado Inmobiliario” en el sector de ubicación del bien, correspondiente a un valor muy inferior.*
- 3. que para fijación del nuevo avalúo catastral y dados los mencionados parámetros a considerarse, se tenga en cuenta que es procedente, aplicar el SESENTA POR CIENTO (60%) sobre el avalúo comercial, según previsiones, entre otros, de la ley 1450 de 2011 (art.24) y del Decreto 148 de 2020”.*

Con el fin de atender la petición de la referencia, se remitió el trámite a la Unidad de Avalúos, para el estudio del aspecto económico del inmueble, quienes emiten informe técnico GE-153 de julio 06 de 2023, así:

Con el presente se da respuesta a la solicitud sobre la revisión del avalúo catastral presentada por la señora Nancy del S. Castro Rendón.

Actualmente en los archivos de catastro el inmueble figura así:

1. MATRÍCULA: 5240253

PROPIETARIO: Fredy de Jesús Sánchez Zapata

Dirección: CL 103A N° 50-38

Área Lote: 131 Mts2

Área Construida: 555 Mts2

Área Privada: 555 Mts2

Código Propiedad: 0208001-0011

% Desenglobe: 100%

Zona Geoeconómica: 445

Uso-Tipo-Puntaje: 1-31-68
2-40-67

Avalúo total Año 2023: \$ 802.504.000

Página 2 de 11 de la Resolución N°. 202350087941



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

Realizada la visita al inmueble de la referencia, se constató lo siguiente:

2. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El inmueble objeto de la revisión se localiza en el barrio Villa Niza de la comuna N° 2 (Santa Cruz), este sector se caracteriza por ser residencial principalmente y mixto en sectores aledaños, en el que predominan edificaciones con tipologías constructivas unifamiliares (hasta tres pisos), multifamiliares y con algún uso comercial ya que allí se encuentran panaderías, talleres y tiendas de barrio. Cuenta con todos los servicios de infraestructura. Cuenta con todos los servicios de infraestructura. Las principales vías de acceso son las Calles 102 y 103A y la Carrera 50, estas vías se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.



3. CLASE DE INMUEBLE:

Descripción del lote: Se trata de un lote de terreno de forma regular, topografía plana con frente sobre la CL 103A donde se levantó una edificación de 4 pisos con vocación residencial y comercial.

De la construcción: Es una edificación de cuatro pisos. Se trata de un predio que no está sometido a reglamento de propiedad horizontal. El primer piso es comercial y a partir del segundo piso es residencial. Se observa buena estructura física. Los acabados son de muy buena calidad

[Página 3 de 11 de la Resolución N°. 202350087941](#)



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



ME
DE
LLÍN

Página 4 de 11 de la Resolución N°. 202350087941



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



ME
DE
LLÍN

Página 5 de 11 de la Resolución N°. 202350087941



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



C:\Users\70661195\Desktop\TRAMITES
2 023 PENDIENTES\GE-153 CASA EN
VILLA NIZA\FOTOS VILLA
NIZA\DSC09196.JPG

Características de la Construcción:

Armazón: Ladrillo

Muros: Revocados y pintados

Cubierta: Loza de cemento

Pisos: Retal de baldosa

Conservación: Buena

Comodidades: Cuatro pisos, primer piso comercial y a partir del segundo piso residencial.

CONSIDERACIONES:

Con respecto a lo expuesto por el contribuyente en la solicitud de revisión del 1 de Junio de 2023, consideramos lo siguiente:

Página 6 de 11 de la Resolución N°. 202350087941



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Respecto a la aclaración sobre el avalúo catastral de su predio para el año 2023 es de \$ 802.504.000 en que se encuentra avaluado el inmueble.

Con relación al avalúo comercial adjunto, consideramos que este carece de algunos criterios técnicos para mostrar la realidad del verdadero valor comercial del inmueble. Algunos aspectos son:

- Las muestras del estudio de mercado que se adjunta no se pudieron verificar ni georreferenciar, ya que estos bienes, datos, investigación de mercados y documentos deben ser semejantes, comparables, verificables y comprobables.
- En el avalúo comercial que se adjunta, se calcula sobre un área construida de 278,48 Mts2 pero en Catastro Municipal el área construida que figura es de 555 Mts2, lo que varía totalmente el valor hallado.
- En el avalúo comercial adjunto, se toman predios de áreas pequeñas de 50, 52 y 55 Mts2 que al compararse con un predio de 555 Mts2 se distorsiona totalmente la muestra y el valor metro cuadrado hallado.
- Se presenta el avalúo solo con un solo valor donde se incluye el área del lote y el área construida como si este predio estuviese sometido a reglamento de propiedad horizontal, pero al no tener R.P.H. el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios, como lo dice la Resolución 620 de 2008 del IGAC.
- Para el avalúo del predio se toma toda el área construida como residencial sin tener en cuenta que el primer piso es comercial (127 Mts2), lo cual tiene un valor diferente al residencial.
- En el punto 9 del avalúo comercial, el coeficiente de variación nos arrojaría un valor del 9,52% cuando la norma permite un máximo del 7.5% como lo dice la Resolución 620 de 2008 del IGAC, lo que desvirtúa totalmente el valor comercial hallado.

El avalúo catastral del inmueble en cuestión fue el producto de la aplicación de los parámetros asignados en la metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), teniendo en cuenta la ubicación, acabados, años de

Página 7 de 11 de la Resolución N°. 202350087941



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

construido, estado de conservación y uso según la destinación económica del inmueble, respaldados mediante las investigaciones de mercado inmobiliario.

- Se investigaron inmuebles de este tipo en el sector, a través del Observatorio Inmobiliario de Medellín OIME.
- Se analizó además lo siguiente:
 - Área
 - Ubicación
 - Afectaciones
 - Años de construido
 - Vías de acceso
 - Estado de conservación

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto consideramos se debe **RATIFICAR** el avalúo Catastral de \$ 802.504.000 asignado al inmueble CL 103A N° 50-38 matrícula inmobiliaria N° 5240253 para la vigencia del año 2023.

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” (subrayas fuera del texto).

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.

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

Página 8 de 11 de la Resolución N°. 202350087941



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

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 Resoluciones 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 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 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.

Página 9 de 11 de la Resolución N°. 202350087941



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

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% 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, modificatorio 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 inmueble con la matrícula inmobiliaria N°5240253.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Conservar toda la información inscrita en la base de datos catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 5240253, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo, teniendo en cuenta el informe GE- 153 de julio 06 de 2023, de la Unidad de Avalúos.

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 10 de 11 de la Resolución N°. 202350087941



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, notifique a la señora **NANCY CASTRO RENDÓN**, identificada con la cédula de ciudadanía N° 43.001.289 actuando en calidad de apoderada del señor FREDY DE JESUS SANCHEZ ZAPATA identificado con cédula de ciudadanía N°79.549.750, ubicado en la CL 50 N°50-48 oficina 403, celular 3053231627, Email: nancy731@gmail.com

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Sonia D. Yepes L.

Elaboró: SONIA DIANEIBY YEPES LONDOÑO

Mirley Castaño V

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO VALDERRAMA

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 11 de 11 de la Resolución N°. 202350087941



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

