



## Alcaldía de Medellín

202330970406

Señor(a)

ANDREA CALLE RESTREPO

C.C. 42895671

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202350093380

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350093380 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 0 9 3 3 8 0 \*

DE 16/11/2023

**CONSECUTIVO INTERNO R- 5025 DE 2023  
SOLICITUD N° 202210301123 DE SEPTIEMBRE 05 DE 2022**

**“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 CLARA MARIA LONDOÑO ÁLVAREZ, identificada con la cédula de ciudadanía N°42.897.840, en calidad de propietaria en proindiviso, presenta solicitud de revisión del avalúo catastral de los predios identificados con matrículas inmobiliarias N°401975, ubicado en la dirección DG 017 CL S 019 41 LOTE y 304538, ubicado en la dirección DG 017 S N° 019 - 034, Santa Elena Sub Urbano El Tesoro.

Adjunta a la solicitud, copia de los siguientes documentos:

- Copia de la cédula de la señora CLARA MARIA LONDOÑO ÁLVAREZ.
- Copia del certificado de tradición y libertad de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias N°401975 y 304538.

Solicita la peticionaria en su escrito:

Página 1 de 19 de la Resolución N°. 202350093380



[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

*“los parámetros catastrales y las variables de cobro de impuesto predial unificado asignados al inmueble clasificado como “Lote” por parte de la Administración Municipal fueron modificadas sustancialmente para la actual vigencia fiscal 2022, respecto a lo que se tenía establecido para 2021, de la siguiente manera:*

VIGENCIA	AVALÚO CATASTRAL		TARIFA	IMPUESTO PREDIAL	
	Total	Derecho	Milaje	Anualizado	Trimestral
2021	\$511.284.000	21,85%	33 x mil	\$3.686.614	\$921.653
2022	\$1.174.836.000	21,85%	33 x mil	\$38.769.588	\$2.117.789
Diferencias	\$663.552.000	-	-	\$35.089.974	\$1.196.136.

*Con base en lo anterior el avalúo catastral del inmueble, base gravable del IPU, entre las vigencias 2021 t 2022, tuvo un incremento del 129,78%, situación que a todos luces se nota exagerada, en consideración de las condiciones físicas y normativas que se desprenden de la interpretación del Acuerdo Municipal 048 de 2014, mediante el cual se adoptó el vigente Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.*

*En primer lugar, se observa que el predio está clasificado como “suelo Rural, Suburbano, Áreas destinadas a la Parcelación de Vivienda campestre”, y hace parte del corregimiento de Santa Elena, Vereda Las Palmas, tal como se aprecia en la imagen que presentamos a continuación.*

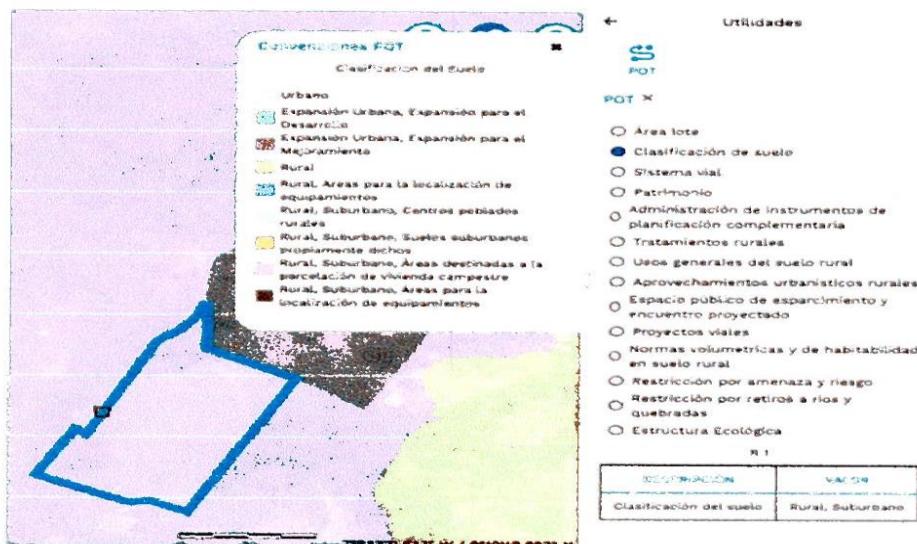
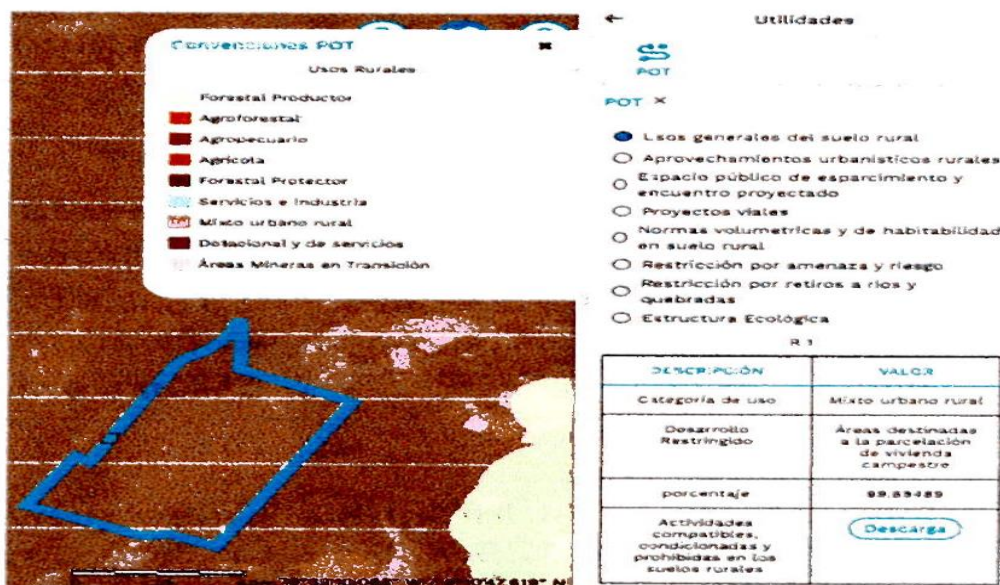


Fig. 1. Clasificación del suelo. Acuerdo 048 de 2014



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

*La categoría de uso asignado al predio es prácticamente en su totalidad “Mixto urbano rural”, pero con un Desarrollo Restringido a “Áreas destinadas a la parcelación de vivienda campestre”.*



**Fig. 2. Usos generales del suelo rural. Acuerdo 048 de 2014**

*Las “Actividades compatibles, condicionadas y prohibidas en los suelos rurales” que aplican al inmueble, fueron extraídas desde la plataforma de Mapas Medellín, sección POT, arrojando como resultado la tabla que se inserta a continuación:*





Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



Plan de Ordenamiento Territorial -  
Acuerdo 48 2014  
Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

### Usos Generales del Suelo Rural

Categoría Uso del Suelo:  
Categoría de Desarrollo

Mixto urbano rural

Áreas destinadas a la parcelación de vivienda campestre

Uso Principal	Uso Compatible o Complementario	Uso Condicionado o Restringido	Uso Prohibido
Equipamientos locales relacionados con las actividades y zonas comunes de la parcelación, además se permite el comercio menor, servicios comunitarios y mercantiles de baja intensidad. Prácticas agropecuarias de especies menores y escalonadas. Agricultura (ERA) unidad de medida hortícola, y de mediana ocupación. Prácticas agropecuarias de especies menores y escalonadas.	Industria artesanal, pequeña y mediana siempre y cuando la norma urbanística así lo permita y de acuerdo con el Protocolo Ambiental y Urbanístico. Minería.	Uso Prohibido: Industria mediana y mayor, comercio mayorista, servicios al vehículo, actividades agrícolas y productivas de mayor intensidad, ganadería extensiva e intensiva. Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrossismo, cuatrimoto, ciclomotorismo, cabalgatas, y/o similares. Jardines cementero. Floricultura.	Equipamientos locales relacionados con las actividades y zonas comunes de la parcelación, además se permite el comercio menor, servicios comunitarios y mercantiles de baja intensidad. Prácticas agropecuarias de especies menores y escalonadas. Agricultura (ERA) unidad de medida hortícola, y de mediana ocupación. Prácticas agropecuarias de especies menores y escalonadas.

Fig. 3. Usos Generales del Suelo Rural . Acuerdo 048 de 2014.

Como puede apreciarse, las condiciones restrictivas de aprovechamiento del inmueble, teniendo en cuenta las limitaciones adicionales derivadas de los índices de construcción y ocupación que por su clasificación como componente del suelo rural lo afectan también por otros factores como veremos más adelante, constituyen en conjunto un escenario bastante desfavorable que hace prácticamente inviable el desarrollo constructivo de cualquier tipo de proyecto.

Respecto a la determinación de “aprovechamientos urbanísticos rurales”, el inmueble está clasificado dentro de sector de Tratamiento de “Consolidación Nivel 5 – CN5”

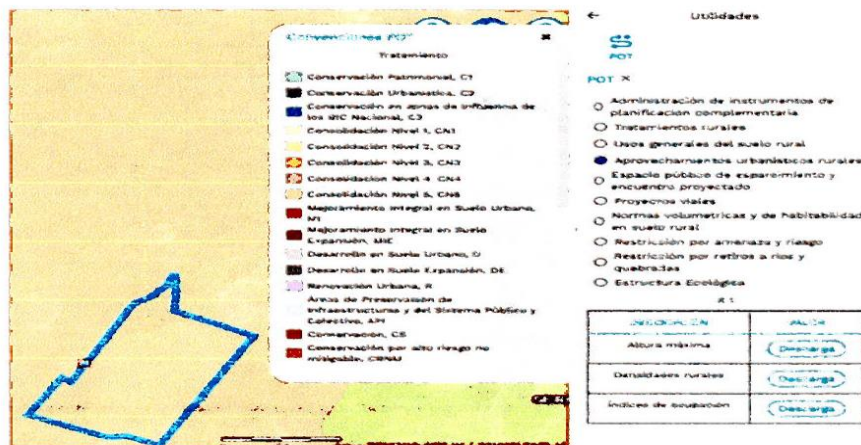


Fig. 4. Aprovechamientos urbanísticos rurales. Acuerdo 048 de 2014.

Dentro de las condiciones de clasificación del POT para el inmueble, la altura máxima permitida es de hasta 2 pisos, tal como se muestra en la tabla a continuación.





**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



**Plan de Ordenamiento Territorial -  
Acuerdo 48 2014**  
Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

Altura Máxima Rural			
Tratamiento:		Consolidación Suburbana Nivel 1	
Uso General del		Mixto urbano rural	
Tratamiento	Uso Del Suelo	Altura máxima permitida Vivienda	Otros Usos
Consolidación Suburbana	Mixto urbano rural	Centros Poblados sin UPR: 2 pisos Centros poblados Sujetos a UPR: 3 pisos siempre y cuando no superen la densidad máxima permitida	2 pisos
Consolidación Suburbana	Mixto urbano rural	Suburbanos: 2 pisos	2 pisos

Fig. 5. Altura máxima rural. Acuerdo 048 de 2014

Como afectación adicional que recae sobre el predio, se observa que la Administración municipal, tiene previsto sobre todo su costado accidental un desarrollo vial que afecta buena parte de su superficie.

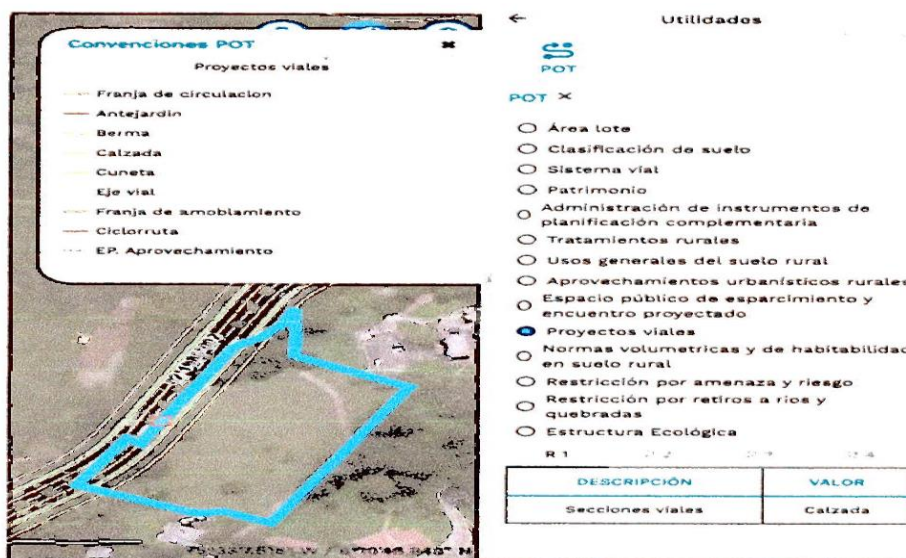


Fig. 6. Proyectos Viales. Acuerdo 048 de 2014

Adicionalmente, cerca de una tercera parte de la extensión del inmueble, en su costado norte presenta restricción por una afectación de retiro de quebrada de 30m<sup>2</sup>.







Fig. 7. Restricción por retiro a quebrada. Acuerdo 048 de 2014

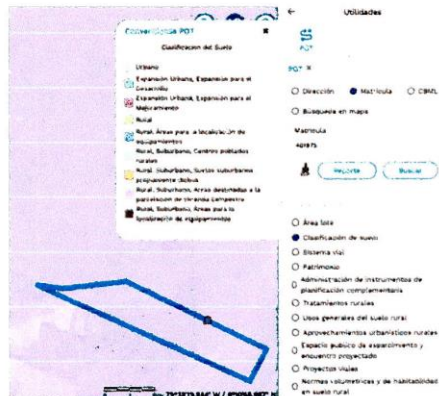
La Descripción detallada y en conjunto de las condiciones Físicas y normativas que recaen sobre el inmueble con M.I 001-304538, permiten concluir que las condiciones para su aprovechamiento constructivo están restringidas al máximo, circunstancia que, como es apenas obvio, debe considerarse de manera negativa tanto en la determinación de su valor comercial como en el factor de comercialización ante una eventual negociación, lo que como es apenas obvio debe ser considerado por la Subsecretaría de Catastro para revisar la asignación del oneroso avalúo catastral asignado a la propiedad para la presente vigencia.

En resumen, mediante este Derecho de Petición, reiteramos nuestra respetuosa solicitud, para urge desde su despacho se ordene la revisión del avalúo catastral del predio identificado con M.I 001-304538, a partir de la última actualización catastral en la que haya estado involucrado con fundamento en los argumentos que se han descrito”.

En la segunda solicitud anexa a este radicado expresa lo siguiente:

“Para la vigencia 2022 el avalúo catastral tuvo un incremento del 20.45% respecto de lo determinado para el año 2021, pasado de \$16.912.000 a \$20.370.000.

El inmueble es una pequeña porción de terreno de 97.23m<sup>2</sup>, localizado en suelo mixto urbano rural del Corregimiento de Santa Elena, Vereda las palmas, que no soportan ningún tipo de análisis de aprovechamiento en razón a su imposibilidad de desarrollo urbanístico, teniendo en cuenta no solo su exigua superficie y la geometría alargada que lo caracteriza, sino las múltiples condiciones y restricciones normativas que para el sector se encuentran consignadas en el Acuerdo municipal 048 de 2014, mediante el cual se adoptó el vigente Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.



Así las cosas, se trata de un lote no urbanizable, que carecería del valor comercial en función de su imposibilidad de desarrollo, razón por la cual no se comprenden los fundamentos fácticos para que desde la Subsecretaría de Catastro se decida aplicar un incremento interanual en su avalúo catastral por encima del 20.45%, cuando desde el Gobierno Nacional, a través del Departamento Nacional de Planeación, mediante el Decreto 1891 del 30 de diciembre de 2021, se estableció un incremento general de los avalúos catastrales en el país equivalente al 3,00%.

*En conclusión, mediante el presente Derecho de Petición, solicitamos de la manera más respetuosa que desde su Despacho se instituya a quienes sean competentes para analizar las características particulares del predio identificado con M.I 001-401975, y se proceda con el ajuste del avalúo catastral a que haya lugar, con fundamento en los argumentos que hemos descrito”.*

Con el fin de atender la petición de la referencia, se remitió el trámite a la Unidad de Cartografía, para el estudio físico y jurídico del inmueble, por lo que se emite informe GT-3980 de octubre 24 de 2023, quienes se pronunciaron con el siguiente informe técnicos:

GT-3980 de octubre 24 de 2023

El Uso-Tipo-Puntaje, se conserva para el código de ubicación 9077001-0053, en donde se encuentra registrado el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 304538.

Se conserva el área de lote para el código de ubicación 9077001-0041, en donde se encuentra registrado el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 401975.





**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

Con el fin de atender la petición de la referencia, se remitió el trámite a la Unidad de avalúos, para el estudio económico del inmueble, por lo que se emite informe GE – 198 agosto 24 de 2023 y FE-3757 INFO 18694 de noviembre 10 de 2023, quienes se pronunciaron con el siguiente informe técnicos:

GE-198 de agosto 24 de 2023

Con el presente se da respuesta a la solicitud sobre la revisión del avalúo catastral presentada por la señora Clara María Londoño Álvarez y otros.

Actualmente en los archivos de catastro el inmueble figura así:

1. MATRÍCULA: 304538  
PROPIETARIO: CLARA MARIA LONDOÑO ALVAREZ y OTROS  
Dirección: DG 17 SUR 19 34  
Área Lote: 7.280 Mts2  
Área Construida: 0 Mts2  
Área Privada: 0 Mts2  
Código Propiedad: 9077001-0053  
% Desenglobe: 100%  
Zona Geoeconómica: 724  
Uso: 9  
Tipo: 15  
Puntaje:  
Avalúo Total Año 2022: \$ 1.174.836.000

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 Suburbano el Tesoro de la comuna N° 90 (Santa Elena), este sector se caracteriza por ser residencial principalmente en el que predominan edificaciones con tipologías constructivas residenciales - fincas de recreo. Cuenta con todos los servicios de infraestructura. Las principales vías de acceso son la Vía Las Palmas, Calle 19 Sur y la Carrera 10, estas vías se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.

Página 8 de 19 de la Resolución N°. 202350093380



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**



### 3. CLASE DE INMUEBLE:

**Descripción del lote:** Se trata de un lote de terreno de forma irregular con pendientes medias, topografía inclinada con dirección DG 17 SUR 19 34, con frente sobre la DG 17.

### VISTA GENERAL



Página 9 de 19 de la Resolución N°. 202350093380



[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**



#### **QUEBRADA CHACALTAYA**



Página 10 de 19 de la Resolución N°. 202350093380





**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

#### MOTIVOS:

Con respecto a lo expuesto por el contribuyente en la solicitud de revisión del 5 de Septiembre de 2022, consideramos lo siguiente:

Respecto a la aclaración sobre el avalúo catastral de su predio, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 304538, venía inscrito en Catastro Municipal para la vigencia del año 2022 con un área de lote de 7.280 mt<sup>2</sup>, sin área construida y un avalúo total de \$ 1.174.836.000, al cual le corresponde un valor para el lote de \$ 161.356 mt<sup>2</sup> catastral en que se encuentra avaluado el inmueble.

Según informe Mercurio 202320054993 del 11 de mayo de 2023 del Departamento Administrativo de Planeación e informe GT-1841 del 31 de mayo de 2023 de la Unidad de Cartografía adjuntos, se certifica que el citado predio de 7.280 mt<sup>2</sup> de lote, tiene un área afectada por retiro de la Quebrada Chacaltaya de 2.200 Mts<sup>2</sup> y de 1.017 Mts<sup>2</sup> correspondiente a un área de afectación por proyecto vial.


**Informe Mercurio 202320054993 del 11/05/2023 del Departamento Administrativo de Planeación:**


Página 11 de 19 de la Resolución N°. 202350093380



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

  
Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

  
Medellín, 11/05/2023

Señor  
JOSE HERNAN GONZALEZ MEDINA  
Lider de Programa  
Unidad de Cartografía  
Subsecretaría de Catastro


Asunto: Requesta al oficio con radicado 25230050524, normas para el predio con CEML 50770019053 y MI 304336.

Cordial saludo

Atendiendo la solicitud y de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), adoptado mediante Acuerdo Municipal 48 de 2014, y normas complementarias y disposiciones que se encuentran vigentes, esta dependencia le informa lo siguiente:

Por otro lado, es importante informar que las áreas y porcentajes que en adelante se describen, corresponden a datos aproximados y generales, dado que, la referencia proviene del aplicativo o herramienta cartográfica Visor MapGIS por lo que se puedan presentar imprecisiones. Así mismo se aclara, que si se requiere mayor exactitud y precisión, deberá realizar un levantamiento topográfico en el sitio y estudios de detalle, que determine las áreas reales del predio y sus restricciones.

Gaseasidades	
CBML	50770019053
Área lote	7.390,87 m²
Norma Extractoral	
Clase de Suelo	Rural, Suburbano, Áreas destinadas a la parcelación de vivienda campestre.
	El predio está en zona de amenaza media por movimientos en masa.
	El 42% del predio se encuentra en el retiro de protección de 30m a la



Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50076  
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

  
Imagen: estructura ecológica principal, Acuerdo 48 de 2014, MapGIS 19

Se entiende por zonas de retiro, las líneas laterales de terreno a ambos lados de las carreteras, puentes a las líneas de máxima inundación o a los límites del canal natural e artificial, que deben como elemento, entre otros, la de servir como faja de protección contra inundaciones y deslizamientos y conservar el recurso ecológico, brindar estabilidad para los suelos laterales que conforman el cañón de la corriente natural, además posibles perturbaciones de para para la selección de retiro de servicios públicos, mantener el caso y proporcionar áreas ornamentales de recreación y senderos peatonales ecológicos. Estas áreas se establecen para garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales; por lo tanto no podrán edificarse, ya que su fin es la protección, al conservar ambiente y al constituirse como faja de seguridad ante amenazas hídricas.

Área Protegida	No presenta
Espacio Público	No presenta
Medicinal	No presenta
Retroceder	No presenta
Equipamientos	No presenta
Norma General	
Tratamiento	El predio se localiza en el polígono SE CH21-B2
	Los usos asignados para el predio corresponden a: "Uso urbano rural", áreas destinadas para la parcelación de vivienda campestre.



Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50076  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia

Teniendo en cuenta que el inmueble presenta una restricción o afectación por el retiro de la quebrada Chacaltaya de 2.200 m<sup>2</sup> y afectación por proyecto vial de 1.017 m<sup>2</sup>, se procede calcular esta área de retiro al 30% del valor m<sup>2</sup> del lote que le fue asignado como Zona Homogénea Geoeconómica.

Con relación al predio DG 17 CL 19 41, matrícula inmobiliaria N° 401975, conserva todos sus características sin cambios y sin afectaciones como consta en los citados informes anteriores, motivo por el cual conserva su avalúo Catastral de \$ 20.370.000 asignado al inmueble en el proceso de la Actualización Catastral para al año 2022 con el correspondiente incremento del 3% para el año 2023 según decreto del Gobierno Nacional.

La Subsecretaría de Catastro para la fijar los avalúos catastrales de los inmuebles del Distrito de Medellín (Urbano-Rural), en el aspecto económico, realiza estudios de estudios de mercados para la determinación y ajuste de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y de los valores de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) (Valor metro cuadrado de terreno), al igual que los modelos econométricos o tablas de valores de la construcción según destinación económica por tipología de construcción para liquidar los



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

avalúos catastrales de los inmuebles ubicados en las comunas y los corregimientos objeto de los procesos de actualización permanente.

En la gran mayoría de los predios actualizados, el mayor valor de sus avalúos se debe a las investigaciones de las condiciones locales del mercado inmobiliario, significando con ello que no necesariamente debió presentarse alguna mejora o cambio en el aspecto físico de su predio o sector para que el avalúo catastral se incremente.

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

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto consideramos asignar el nuevo avalúo Catastral al inmueble ubicado en la DG 17 SUR 19 34, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 304538, con vigencia al proceso de la Actualización Catastral de la Comuna 90 Santa Elena, quedando de la siguiente manera:

**VIGENCIAS:**

**AÑO 2023:**

**AVALUO DE LOTE: \$ 835.821.000**

**AVALUO TOTAL: \$ 835.821.000**

**AÑO 2022:**

**AVALUO DE LOTE: \$ 811.477.000**

**AVALUO TOTAL: \$ 811.477.000**

**FE-3779 INFO 18694 de noviembre 16 de 2023**

**Observaciones:**

Se calcula avalúo teniendo en cuentas las afectaciones del predio según informe GE-198 del 24/08/2023.

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.

**Página 13 de 19 de la Resolución N°. 202350093380**



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 2.2.2.2.2 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 Resoluciones 1149 de 2021, 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°.

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.

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”.

A su turno el Artículo 4° de la Ley 1995 de 2019 señala que los propietarios poseedores o las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán presentar para efectos catastrales, en cualquier momento, solicitud de revisión catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud (...).

El literal d) del Artículo 15 de la Resolución 1149 de 2021, clasifica las mutaciones de cuarta clase, así:

(...)

*“d) Mutaciones de cuarta clase: Las que ocurran por el reajuste de los avalúos catastrales de los predios, ya sea por reajuste anual determinado por el artículo 6° de la Ley 14 de 1983 y en concordancia con lo señalado en el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012 o en la norma que la modifique, adicione o derogue, por el resultado de una revisión de avalúo, así como las autoestimaciones del avalúo catastral”.*

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.

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.



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

**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.

Asimismo, es menester indicar que la comuna 90 (SANTA ELENA-SUBURBANO EL TESORO), en la cual se encuentran ubicados los predios identificados con matrículas inmobiliarias N° 401975 y 304538, fue objeto de actualización catastral en el año 2021, con vigencia fiscal para el año 2022; ello en razón a la Resolución N° 202150189633 del 31 de diciembre de 2021, *“Por la cual se clausuran las labores de la actualización catastral permanente, se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los inmuebles ubicados en las COMUNAS de BUENOS AIRES (09), LA AMERICA (12), GUAYABAL (15), BELEN (16) Y EN EL CORREGIMIENTO DE SANTA ELENA (90) DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, se determina la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y se establece el inicio del proceso de Conservación”*.

El Artículo 17 de la Resolución IGAC 1149 de 2021, consagra que se entiende por Rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos: 1. Errores en la inscripción catastral. 2. Cancelación de doble inscripción de un predio. 3. Cambios que se realicen para mejorar la precisión de la georreferenciación del predio y/o construcciones o edificaciones, o modificaciones producto de la proyección de las bases de datos catastrales a los sistemas de proyección cartográfica definidos por el IGAC.

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 puntual motivado conforme al cual se hace la inscripción catastral.

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 determina rectificar el avalúo catastral para el inmueble con la matrícula inmobiliaria N°304538 y conservar el avalúo del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 401975.

Por lo expuesto,

## **RESUELVE**

**Artículo 1°** Rectificar en la base de datos catastral el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N°304538, en cuanto al avalúo catastral, a partir del 31 de diciembre de 2021 (fecha de la publicación en la gaceta oficial de la Resolución 202150189633 de

[Página 16 de 19 de la Resolución N°. 202350093380](#)





## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

2021) según el informe GE-198 de 24 agosto de 2023 y FE-3779 INFO 18694 del 16 noviembre de 2023, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo, con la siguiente información:

**- Código de ubicación 9077001-0053**

- AREA LOTE 7.280m<sup>2</sup>

-ZONA GEOECONOMICA 724

Matrícula	Vigencias	Avalúo lote	Avalúo total
304538	2022	\$811.477.000	\$811.477.000
	2023	\$835.821.000	\$835.821.000

**Artículo 2°** El avalúo catastral para la matrícula inmobiliaria N°304538, tendrá vigencia fiscal a partir del 1° de enero del año 2022.

**Artículo 3°** Conservar el avalúo catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 401975, GE-198 de 24 agosto de 2023, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**Artículo 4°** Remitir copia del presente Acto Administrativo a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para los fines pertinentes

**Artículo 5°** 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).

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.

Página 17 de 19 de la Resolución N°. 202350093380



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ  
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: SONIA DIANEIBY YEPES LONDOÑO

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO VALDERRAMA

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 18 de 19 de la Resolución N°. 202350093380



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

**LISTA DE PROPIETARIOS A NOTIFICAR  
CONSECUTIVO INTERNO R- 5025 DE 2023  
SOLICITUD N° 202210301123 DE SEPTIEMBRE 05 DE 2022  
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO**

<b>Matrícula</b>	<b>Nombre</b>	<b>Documento/NIT</b>	<b>Dirección</b>	<b>Teléfono</b>	<b>Correo electrónico</b>
304538-401975	ANDREA CALLE RESTREPO	42.895.671	CR 043 A 019 A 087 00219	No tiene	No tiene
	CLARA MARIA LONDOÑO ALVAREZ	42.897.840	CL 10D #30ª – 10 INT 304	3113397855	clondon@une.net.co
	INMOBILIARIA CALLE	900399718	CR 043 A 019 A 087 00219	No tiene	No tiene

Página 19 de 19 de la Resolución N°. 202350093380