



## Alcaldía de Medellín

202330893014

Señor(a)

PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S A SOCIEDAD FIDUCIARIA

C.C. 830054539

Teléfono: 414 33 33

Email: sarcila@bancolombia.com.co

Asunto: Notificación de la Resolución 202350081836

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350081836 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 8 1 8 3 6 \*

DE 06/10/2023

**CONSECUTIVO INTERNO R-4458 DE 2023  
SOLICITUD N° 202210426981 DE DICIEMBRE 23 DE 2022  
SOLICITUD N° 202310143792 DE MAYO 08 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 MARÍA CECILIA POSADA GRISALES, identificada con la cédula de ciudadanía N°21.675.842, en calidad de representante legal de la sociedad CALAMAR CONSTRUCTORA DE OBRAS S. A. S, identificada con NIT 811033664, propietarios del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 1069213 y como administradores de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. GUAYACANES DE SAN DIEGO ETAPA 5 X NIT.830.054.539-0, propietarios del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 1069211, presenta solicitud de revisión del avalúo catastral de los predios antes mencionados, ubicados en el Barrio Buenos Aires – Asomadera N° 1.

Adjunta a la solicitud, copia de los siguientes documentos:

- Avalúo comercial efectuado por la firma Francisco Ochoa Avalúos S. A. S, sobre los predios matrículas inmobiliarias N°1069211 y 1069213.

**Página 1 de 16 de la Resolución N°.202350081836**



[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

- Certificado de RAA.
- Certificados de libertad y tradición de los inmuebles referidos.
- Certificado de existencia y representación legal de Calamar Constructora de Obras S. A. S
- Certificado expedido por la superintendencia Financiera de Colombia de Fiducia Bancolombia S.A
- Certificado de existencia y representación legal de Fiduciaria Bancolombia S.A
- Facturas del Impuesto Predial Unificado de las matrículas inmobiliarias N°1069211 y 1069213, de los periodos 2021 y 2022.

Solicita la peticionaria en su escrito:  
"ANTECEDENTES"

*PRIMERO: Que FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA, en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso P.A GUAYACANES DE SAN DIEGO ETAPA 5, identificado con NIT 830.054.539-0, fungió como titular del derecho de dominio sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1069211 DE LA OFICINA DE Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur (ya sometido al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública N°758 DEL 26 ABRIL DE 2022 DE LA Notaria 26 de Medellín, 1691 del 26 de julio de 2022 de la Notaria 2 de Medellín y escritura pública N° 2059 del 01 de septiembre de 2022 de la notaria 2 de Medellín, efectuado por la sociedad CALMARA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A.S en favor de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA, en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso P.A GUYACANES DE SAN DIEGO ETAPA 5, identificado con NIT 830.054.539-0.*

PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA
Lote etapa 5 proyecto Guayacanes San Diego.	001-1069211

*Se precisa que sobre dicho predio se ejecutó la etapa 5 del conjunto Residencial Guayacanes de San Diego.*

*SEGUNDO: Que la sociedad CALAMARA CONSTRUCTORA DE OBRAS S. A. S es propietaria de los siguientes inmuebles que serán parte integral del conjunto Residencial Guayacanes de San Diego, ubicado en la calle 29 N°29-31 de la ciudad de Medellín:*

PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA
Lote etapa 6 proyecto Guayacanes San Diego.	001-1069213



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

Se precisa que sobre dicho predio se ejecutará la etapa 6 del conjunto Residencial Guayacanes de San Diego.

TERCERO: Que, para el año dos mil veintiuno (2021) el avalúo catastral del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°001-1069211, correspondiente a la etapa cinco (5) del conjunto Residencial Guayacanes de San Diego, era de SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$672.745.000), así:

		<b>MUNICIPIO DE MEDELLÍN</b> NIT 896.968.211-1 - Calle 44 No 52-165 Secretaría de Hacienda Subsecretaría de Ingresos		<b>DOCUMENTO DE COBRO</b> <b>1121991698510</b> FECHA DE ELABORACIÓN <b>18-01-2021</b>	
Alcaldía de Medellín		<b>IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO</b>		Guayacanes	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: CALAMAR CONSTRUCTORA DE OBRAS		MATRÍCULA: 1069211		Etapa 5 Guayacanes San Diego	
NRO DE IDENTIFICACIÓN: 811033684		DESTINACIÓN: LOTE		13. 029 CR 020 321 LOTE	
CÓDIGO PROPIETARIO: 8840051320		DIRECCIÓN PREDIO: LOTE		13. 029 CR 020 321 LOTE	
DIRECCIÓN DE COBRO: CR 043 A 007 D 013 00000		AVLÚO TOTAL: \$ 672.745.000			
DIRECCIÓN CODIFICADA: 504231074901300000		AVLÚO DERECHO: \$ 672.745.000			
MUNICIPIO DE COBRO: 05001-Municipio de Medellín		DERECHO: 100%			
CÓDIGO DE REPARTO: 05		TARIFA X MIL: 33			
CÓDIGO POSTAL: 05		ESTRATO: 0			

Lo anterior, según se acredita con el respectivo documento de cobro emitido por parte del Municipio de Medellín, el cual certifica el avalúo catastral total para el inmueble referido.

CUARTO: Que, para el año dos mil (2022) el avalúo catastral del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°001-1069211, correspondiente a la etapa cinco (5) del conjunto Residencial Guayacanes de San Diego, es de DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CUATROSCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/L (\$2.231.460.000), así:

		<b>MUNICIPIO DE MEDELLÍN</b> NIT 896.968.211-1 - Calle 44 No 52-165 Secretaría de Hacienda Subsecretaría de Ingresos		<b>DOCUMENTO DE COBRO</b> <b>1122144071162</b> FECHA DE ELABORACIÓN <b>17-01-2022</b>	
Alcaldía de Medellín		<b>IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO</b>		1069211	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA SANCOLOMIA S A SOCIEDAD FI		MATRÍCULA: 1069211			
NRO DE IDENTIFICACIÓN: 830054530		DESTINACIÓN: LOTE		13. 029 CR 020 321 LOTE	
CÓDIGO PROPIETARIO: 8540012197		DIRECCIÓN PREDIO: LOTE		13. 029 CR 020 321 LOTE	
DIRECCIÓN DE COBRO: CR 048 026 085 00000		AVLÚO TOTAL: \$ 2.231.460.000			
DIRECCIÓN CODIFICADA: 524280060005500000		AVLÚO DERECHO: \$ 2.231.460.000			
MUNICIPIO DE COBRO: 05001-Municipio de Medellín		DERECHO: 100%			
CÓDIGO DE REPARTO: 14		TARIFA X MIL: 33			
CÓDIGO POSTAL: 05		ESTRATO: 0			

Lo anterior, según se acredita con el respectivo documento de cobro emitido por parte del Municipio de Medellín, el cual certifica el avalúo catastral total el inmueble referido.

QUITO: Que, el incremento en el avalúo catastral del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1069211 fue del doscientos treinta y dos por ciento (232%), correspondiente a MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL PESOS M/L (\$1.558.715.000).



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

A su vez, se advierte que el valor del impuesto predial anual para el año dos mil veintiuno (2021) ascendía a VEINTIDÓS MILLONES DOSCIENTOS SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA PESOS M/L (\$73.638.180). Lo anterior, representa un incremento en el valor a pagar anual del doscientos treinta y dos por ciento (232%).

SEXTO: Que, para el año dos mil veintiuno (2021) el avalúo catastral del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°001-1069213, correspondiente a la etapa seis (6) del Conjunto Residencial Guayacanes del San Diego, era de MIL DOSCIENTOS CUATRO MILLONES OCHENTA Y NUEVE PESOS M/L (\$1.204.089.000), así:

	<b>MUNICIPIO DE MEDELLÍN</b> NIT 899.905.211-5 - Calle 44 No 52-165 Secretaría de Hacienda Subsecretaría de Ingresos	<b>DOCUMENTO DE COBRO</b> <b>1421993430770</b> FECHA DE ELABORACIÓN 04-10-2021
<b>Alcaldía de Medellín</b>	<b>IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO</b>	
<b>NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:</b> CALAMAR CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A.S	<b>MATRÍCULA:</b> 1069213	
<b>NRO DE IDENTIFICACIÓN:</b> 811033664	<b>COMUNA DEL PREDIO:</b> 0	
<b>CÓDIGO PROPIETARIO:</b> 9540001339	<b>DESTINACIÓN:</b> LOTE	
<b>DIRECCIÓN DE COBRO:</b> CR 043 A 007 D 013 00000	<b>DIRECCIÓN PREDIO:</b> CL 029 CR 029 322 LOTE	
<b>DIRECCIÓN CODIFICADA:</b> 504231074001300000	<b>AVLÚO TOTAL:</b> \$ 1.204.089.000	
<b>MUNICIPIO DE COBRO:</b> 05001-Municipio de Medellín	<b>AVLÚO DERECHO:</b> \$ 1.204.089.000	
<b>CÓDIGO DE REPARTO:</b> 99	<b>%DERECHO:</b> 100%	
<b>CÓDIGO POSTAL:</b>	<b>TARIFA X MIL:</b> 33	
	<b>ESTRATO:</b> 0	

Lo anterior, según se acredita con el respectivo documento de cobro emitido por parte del Municipio de Medellín, el cual certifica el avalúo catastral total para el inmueble referido.

SÉPTIMO: Que, para el año dos mil veintidós (2022) el avalúo catastral del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1069213, correspondiente a la etapa seis (6) del Conjunto Residencial Guayacanes de San Diego, es de CUATRO MIL CUATROSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES STECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/L (\$4.436.740.000), así:

OCTAVO: Que, el incremento en el avalúo catastral del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1069213 fue del doscientos sesenta y ocho por ciento (268%), correspondiente a TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS M/L (\$3.232.651.000).

A su vez, se advierte que el valor del impuesto predial anual para el año dos mil veintiuno (2021) ascendía a TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA U CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS M/L (\$39.734.940), mientras que para el año dos mil veintidós (2022) corresponde a CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROSCIENTOS DOCE MIL CUATROSCIENTOS VEINTE PESOS M/L (\$146.412.420). Lo anterior, representa un incremento en el valor a pagar anual del doscientos sesenta y ocho por ciento (268%).

SOLICITUD

Página 4 de 16 de la Resolución N°.202350081836



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

De conformidad con lo expuesto SOLICITO al despacho a su cargo revisar el avalúo catastral de los predios identificados con matrícula inmobiliaria N°001-1069211 (etapa 5) y 001-1069213 (etapa 6) pertenecientes al proyecto Guayacanes de San Diego, ubicado en la calle 29 N° 29-31 de la ciudad de Medellín, Antioquia, obtenido así un ajuste en el valor facturado por concepto de impuesto predial unificado, que se adecue a la condiciones y características del inmueble. Lo anterior, teniendo en cuenta el documento CONPES 066 de diciembre de 2021 y el Decreto 1891 de 2021, esto es, con un ajuste de tres por ciento (3%).

Subsidiariamente, en caso de no acceder a la petición, solicito respetuosamente revisar el avalúo catastral de los inmuebles, establecidos como valor catastral el correspondiente al sesenta por ciento (60%) del avalúo comercial aportada con la presente solicitud, de conformidad con el artículo 2.2.2.1.1 del decreto 148 de 2020.

En todo caso, el avalúo catastral deberá revisarse a partir del treinta (30) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), aplicándose por tanto su vigencia a partir del primero (1) de enero de dos mil veintidós (2022).

Finalmente, y teniendo en cuenta que el impuesto predial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 001-1069211 fue pegado en su totalidad, solicito que, una vez revisado el avalúo catastral a 30 de diciembre de 2021, se proceda con la devolución del valor pagado en exceso”.

Con el fin de atender la petición de la referencia, se remitió el trámite a la Unidad de avalúos, para el estudio económico de los inmuebles, por lo que se emite el informe técnico GE – 264 de octubre 6 de 2023 y los informes FE-3600 INFO 20684 de octubre 6 de 2023 y FE-3599 INFO 20685 de octubre 6 de 2023, en donde se indica lo siguiente:

GE – 264 octubre 6 de 2023

Con el presente informe se da respuesta a la solicitud sobre la revisión del avalúo catastral para los predios identificados con las matrículas inmobiliarias N°1069211 y 1069213

Actualmente en los archivos de catastro el inmueble figura así:

MATRICULA	ÁREA M <sup>2</sup>	ZGE	vl m <sup>2</sup> ZGE	AVALUO CATASTRAL 2023
1069211	1.449	846	\$ 2.294.820	\$ 2.327.636.000
1069213	2.881	846	\$ 2.294.820	\$ 4.627.963.000



## DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

## UBICACIÓN DE LOS PREDIOS



Subsecretaría de Catastro  
Secretaría de Control y Gestión Territorial

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

Dirección: Calle 29 N° 29 – 321 . Fecha: 4/10/2023  
Presentado por: Giovanni de Jesus Arango Orrego Pág 3/21



# Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## UBICACIÓN DE LOS PREDIOS

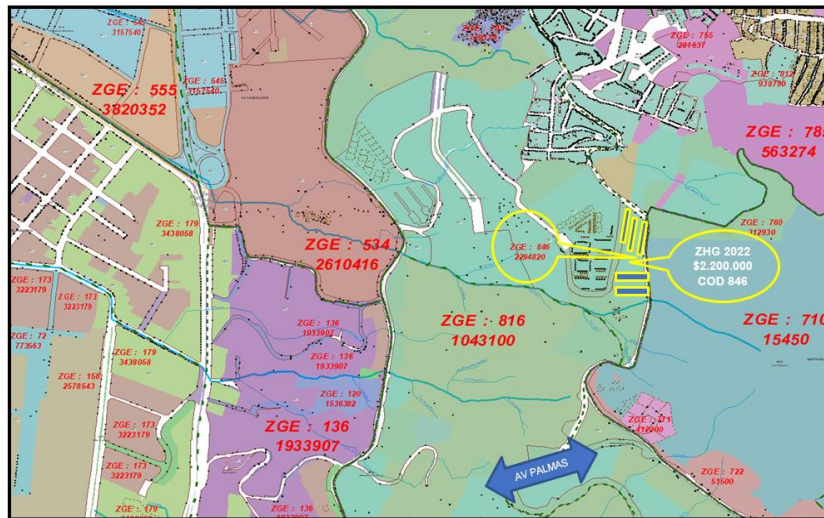


Dirección : Calle 29 N° 29 – 321 . Fecha: 4/10/2023  
Presentado por: Giovanni de Jesus Arango Orrego . Pág. 2/21

Subsecretaría de Catastro  
Secretaría de Control y Gestión Territorial

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

## MAPAS DE ZHG CATASTRAL 2023



Dirección : Calle 29 N° 29 – 321 . Fecha: 4/10/2023  
Presentado por: Giovanni de Jesus Arango Orrego . Pág. 8/21

Subsecretaría de Catastro  
Secretaría de Control y Gestión Territorial

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



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

Pruebas aportadas:

Se presenta un avalúo comercial realizado por la firma Francisco Ochoa Avalúos S.A.S donde presenta un valor m<sup>2</sup> comercial de \$891.532.

**Bajo el método/enfoque residual el valor por metro cuadrado para los lotes es de \$891.632/m<sup>2</sup>.**

Se presentaron ante el comité de avalúos, las siguientes razones por las cuales no se acepta la prueba aportada:

### **CONSIDERACIONES**

En cuanto al informe de avalúo realizado por la firma Francisco Ochoa para las matriculas N° 1069211. Etapa 5 y la matricula N° 1069213. Etapa 6, las investigaciones de mercado utilizadas no se visualiza el procedimiento estadístico que justifique el quiebre del 10% por ubicación.

En el método residual empleado por la firma no se desarrolla con los valores de venta del mismo proyecto.

En cuanto al costo financiero y tratándose de un ejercicio residual estático no se tiene en cuenta el costo financiero, sin embargo para reconocer la pérdida de valor del dinero en el tiempo utilizamos en el ejercicio un 2%, no se evidencia la justificación del 5% aplicado para el costo financiero y del 2% aplicado para los imprevistos.

El resultado del ejercicio realizado, donde se establece el valor del metro cuadrado para el lote \$ 891.632 no corresponde con la realidad del mercado inmobiliario, en el sector.

Se realiza un ejercicio residual, tomando en cuenta lo estipulado en la licencia de construcción C2-19-1226 de 2019.

Página 8 de 16 de la Resolución N°.202350081836



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

**RESIDUAL SEGÚN LICENCIA N° C2-19-1226 DE 24 DE ABRIL DE 2019  
ETAPAS 5 Y 6**

METODO (TECNICA) RESIDUAL MATRICULA N° 1069211 1069213 LOTE ASOMADERA N°1					
Nº APARTAMENTOS	112.00			ÁREA BRUTA LOTE	4.338.97
ÁREA PROMEDIO APARTAMENTO	60.00				
Nº UNIDADES DE COMERCIO				POLIGONO	Z3, CH2, 17
ÁREA PROMEDIO COMERCIO				DENSIDAD (un/ha)	250
Nº PARO PRIV	110.00			ALTURA	vlfhcc
Nº PARO VIS	58.00			I.O.	
Nº CUARTOS ÚTILES	0.00			I.C.	2.5
ÁREA AFECTACIONES	0.00				
ÁREA NETA	6.619.00			ÁREA ÚTIL	6.619.00
ESTADO DE PERIODOS Y GANANCIAS					
	CANTIDAD	UNID	VALOR PROM	TOTAL \$	% /
INGRESOS					
VENTAS				\$ 39.579.360.000	100.00%
ÁREA VENDIBLE APARTAMENTOS	6.669.00	m²	\$ 5.440.000	\$ 38.279.360.000	91.66%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		m²	\$ 0	\$ 0	0.00%
Nº PARO PRIV VENDIBLES	110.00	Und	\$ 30.000.000	\$ 3.300.000.000	8.34%
Nº CUARTOS ÚTILES VENDIBLES	0.00	Und	\$ 0	\$ 0	0.00%
TOTAL ÁREA VENDIBLE	6779				
EGRESOS					
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN					
				\$ 17.746.465.786	44.84%
1. Adequación y movimiento de tierras / Urbanismo	4.360.00	m²	\$ 75.000	\$ 327.000.000	0.83%
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar	0.00	m²	\$ 0	\$ 0	0.00%
3. Otros				\$ 0	0.00%
4. COSTOS DE CONSTRUCCIÓN				\$ 17.419.465.786.00	
Apartamentos	6.669.00	m²	\$ 1.856.967	\$ 12.384.112.923	31.29%
Puntos fijos	947.00	m²	\$ 1.856.967	\$ 1.758.547.749	4.44%
Zonas Comunes	3.179.00	m²	\$ 0	\$ 0	0.00%
PARQUEADEROS				\$ 3.276.805.114	8.28%
CUARTOS ÚTILES	0.00	m²	\$ 0	\$ 0	0.00%
TOTAL				\$ 1.613.561	
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
				\$ 497.013.645	1.26%
1. Diseños Estructurales	6.669.00	\$/m²	\$ 8.000	\$ 53.352.000	0.13%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)	1.50%	% C.D. CONST	\$ 17.746.465.786	\$ 266.196.987	0.67%
3. Presupuesto y Control	1.00%	% C.D. CONST	\$ 17.746.465.786	\$ 177.464.658	0.45%
Revisión de Planos (para + de 2000 m2)	0.00	\$/m²	\$ 0	\$ 0	0.00%

HONORARIOS					
				\$ 4.996.345.885	12.63%
1. Arquitectónicos	1.20%	% VENTAS	\$ 39.579.360.000	\$ 474.952.320	1.20%
2. Construcción	5.00%	% C.D. CONST	\$ 17.746.465.786	\$ 887.323.289	2.24%
3. Intermediaria	1.00%	% C.D. CONST	\$ 17.746.465.786	\$ 177.464.658	0.45%
4. Supervisión Técnica (+ de 2000 m2)	0.50%	% C.D. CONST	\$ 17.746.465.786	\$ 88.732.329	0.22%
5. Gerencia	2.50%	% VENTAS	\$ 39.579.360.000	\$ 989.484.000	2.50%
6. Promoción del Proyecto	1.00%	% VENTAS	\$ 39.579.360.000	\$ 395.793.600	1.00%
7. Ventas	3.00%	% VENTAS	\$ 39.579.360.000	\$ 1.187.380.800	3.00%
Sub Honorarios	10.00%			\$ 1.187.380.800	3.00%
GASTOS DE VENTA					
1. Publicidad	2.50%	% VENTAS	\$ 39.579.360.000	\$ 989.484.000	2.50%
2. Reembolsables	0.50%	% VENTAS	\$ 39.579.360.000	\$ 158.896.800	0.50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS					
1. Exp. de Cor. Imp. Del. - Nom.	1.00%	% VENTAS	\$ 39.579.360.000	\$ 395.793.600	1.00%
1.1 Impuesto Industrial y Comercio	0.80%	% VENTAS	\$ 39.579.360.000	\$ 316.634.880	0.80%
2. Despesas Corrientes Construcción en terreno + en planta				\$ 0	0.00%
Despesas para vías vehiculares				\$ 0	0.00%
2.1. Estipado Público	1.496.00		\$ 1.318.400	\$ 1.972.401.200	4.98%
2.2. Equipamiento Urbano m² (por destinación)	112		\$ 1.856.967	\$ 207.960.304	0.53%
3. Legales y Seguros	2.00%		\$ 39.579.360.000	\$ 791.587.200	2.00%
4. Costos y Gastos de POSIVENTA	3.00%		\$ 39.579.360.000	\$ 1.187.380.800	3.00%
5. Emisiones	3.00%		\$ 39.579.360.000	\$ 1.187.380.800	3.00%
TOTAL INGRESOS					
				\$ 39.579.360.000	100.00%
TOTAL EGRESOS (BRL LOTE)					
				\$ 30.489.364.900	77.03%
UTILIDAD					
				\$ 9.365.348.800	23.97%
TOTAL LOTE					
ÁREA m²	4.338.97	VALOR m²	\$ 1.365.219	VALOR m² REDONDEADO	\$ 1.365.000
VALOR TOTAL				\$ 5.923.646.300	14.97%

**VALOR ADOPTADO PARA EL LOTE \$ 1.365.000**

Subsecretaría de Catastro  
Secretaría de Control y Gestión Territorial



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

Dirección: Calle 29 N° 29 – 321 . Fecha: 4/10/2023  
Presentado por: Giovanni de Jesus Arango Orrego Pág.17/21

El valor m² comercial obtenido de \$1.365.000 es sometido a consideración del comité de avalúos y se aprueba mediante acta # 9 de octubre 4 de 2023.

Se concluye entonces que el valor m² de los predios en cuestión no es lo que se presenta en la prueba y tampoco el valor m² actual de la Zona Geoeconómica con código 846, valor m² de \$2.294.820.

**CONCLUSIÓN:**

Ajustar el avalúo catastral de los predios de acuerdo al valor m² aprobado en comité de avalúos quedando así:

MATRICULA	ÁREA m²	VALOR M² COMERCIAL APROBADO	VL M² CATASTRAL 70%	AV. CATASTRAL 2023	AV. CATASTRAL 2022
1069211	1.449	\$ 1.365.000	\$ 955.500	\$ 1.384.520.000	\$ 1.327.313.000
1069213	2.881	\$ 1.365.000	\$ 955.500	\$ 2.752.796.000	\$ 2.639.053.000

Avalúos grabados en SAP mediante los informes FE 3599 para la matrícula 1069213 y FE 3600 para la matrícula 1069211.

FE- 3599 INFO 20685 de octubre 6 de 2023

Observaciones:

Valor m<sup>2</sup> comercial de \$1.365.000 aprobado mediante comité de avalúo 9 de octubre 04 de 2023.

FE-3600 INFO 20684 octubre 6 de 2023

Observaciones:

Valor m<sup>2</sup> comercial de \$1.365.000 aprobado mediante comité de avalúo 9 de octubre 04 de 2023.

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 070 de 2011, 1055 de 2012, 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 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

[Página 10 de 16 de la Resolución N°.202350081836](#)

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 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 literal d) del Artículo 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”.*

El Artículo 33, señala: *“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”.*

*El 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.*

*El Artículo 35, señala que los 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 9 (Buenos Aires), en la cual se encuentran ubicados los predios identificados con matrículas inmobiliarias N° 1069211 y 1069213, 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 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.

Es preciso señalar, que 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.”* Es por ello, que queda claro que la principal función del Catastro es realizar el inventario de los predios ubicados en el Municipio de Medellín, y no la facturación del Impuesto predial Unificado, lo cual corresponde a la Secretaría de Hacienda - Subsecretaría de Ingresos.



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

El Artículo 2.2.2.1.3 del Decreto 148 de 2020, señala: Objetivos de la gestión catastral. *“El servicio público de gestión catastral tendrá como objetivo esencial garantizar la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, buscando una cobertura del servicio y una prestación eficiente del mismo de forma permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano, con el propósito de servir de insumo en la formulación e implementación de políticas públicas y brindar seguridad jurídica a la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional”*

Con la referencia a esta disposición se quiere indicar la diferencia entre el catastro, que hace parte del sector estadístico de la Nación y se rige por normas sustancialmente alejadas del procedimiento de cobro del impuesto predial unificado, que hace parte del procedimiento tributario y se rige por la normativa tributaria nacional o territorial correspondiente.

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 modificar el avalúo catastral para los inmuebles con las matrículas inmobiliarias N° 1069211 y 1069213.

Por lo expuesto,

## **RESUELVE**

**Artículo 1°** Modificar en la base de datos catastral los predios identificados con las matrículas inmobiliarias N°1069211 y 1069213, en cuanto al avalúo catastral, a partir de 31 de diciembre de 2021 (fecha de publicación en la gaceta oficial de la Resolución N°202150189633 de actualización), teniendo en cuenta el informe GE-264 de 6 octubre de 2023 y los informes FE-3599 INFO 20685 de 06 octubre de 2023 y FE-3600 INFO 20684 de octubre 6 de 2023 de la unidad de avalúos, con la siguiente información:

**Código de ubicación 0914001-0321**

**Area Lote: 1.449m2Zona Geoeconómica 846**

Página 13 de 16 de la Resolución N°.202350081836



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

MATRÍCULA	VIGENCIAS	AVALÚO LOTE	AVALÚO CONTRUCCIÓN	AVALÚO TOTAL
1069211	2022	\$1.327.313.000	\$ 0	\$ 1.327.313.000
	2023	\$ 1.384.520.000	\$ 0	\$ 1.384.520.000

**Código de ubicación 0914001-0322**

**Área Lote: 2.881m²Zona Geoeconómica: 846**

MATRÍCULA	VIGENCIAS	AVALÚO LOTE	AVALÚO CONTRUCCIÓN	AVALÚO TOTAL
1069213	2022	\$2.639.053.000	\$ 0	\$ 2.639.053.000
	2023	\$ 2.752.796.000	\$ 0	\$ 2.752.796.000

**Artículo 2°** Los avalúos catastrales fijados para los predios identificados con las matrículas inmobiliarias N° 1069211 y 1069213, tendrán vigencia fiscal a partir del 1° de enero del año 2022.

**Artículo 3°** Remitir copia del presente Acto Administrativo a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para los fines pertinentes

**Artículo 4°** 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 14 de 16 de la Resolución N°.202350081836



## 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 la señora MARÍA CECILIA POSADA GRISALES identificada con la cédula de ciudadanía N°21.675.842, representante legal de la sociedad CALAMAR CONSTRUCTORA DE OBRAS S. A. S identificada con NIT 811033664, en la CR 9 # 2 – 10 interior 118 – vía las palmas, teléfono (604)5609600 ext 104, Email: [juridica@constructoradeobras.com](mailto:juridica@constructoradeobras.com)

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ  
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: SONIA DIANEIBY YEPES LONDOÑO

Revisó: ANGELA MARIA TASCON CALVO

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 15 de 16 de la Resolución N°.202350081836



**Alcaldía de Medellín**

— Distrito de —  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

ME  
DE  
LLÍN

Página 16 de 16 de la Resolución N°.202350081836