



Alcaldía de Medellín

202330101879

Señor(a)

JOSE JESUS PARRA LONDOÑO

C.C. 661.582

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202350022853

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350022853 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 2 2 8 5 3 *

DE 22/03/2023

CONSECUTIVO INTERNO R- 417 DE 2023 SOLICITUD N° 202210314643 DE SEPTIEMBRE 19 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 parágrafo primero del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, 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 **LUIS EDUARDO PARRA**, identificado con la cédula de ciudadanía N°71.678.009, actuando en calidad de propietario en proindiviso del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 200286, ubicado en la dirección vía el Placer KM 1 # 910, Santa Elena Suburbano el Placer, presenta ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro solicitud de revisión de avalúo.

Adjunta a la solicitud, copia de los siguientes documentos:

- Fotos de la propiedad.
- CONCEPTO DE USO CR 4379-22 emitido por la curaduría Urbana primera de Medellín.
- Resolución número 202150141308 del 20 de agosto de 2021. CONSECUTIVO INTERNO N° 3009 DE 2021 RADICADO N° 213610 DE NOVIEMBRE 22 DE 2019.
- Documento de cobro del impuesto predial unificado año 2022.
- Escritura Pública N° 2.234 de Julio 15 de 2021

Página 1 de 10 de la Resolución N°. 202350022853



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

Solicita el peticionario en su escrito:

“...Que se realice en reavalúo catastral de la vigencia del año 2022 del predio identificado con matrícula inmobiliaria número **200286**, teniendo en cuenta las características reales del predio, puesto que dicho avalúo no se ajusta al mercado inmobiliario, teniendo en cuenta las condiciones actuales del predio sino también las afectaciones ambientales que impiden un posible aprovechamiento económico”.

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-65 de marzo 10 de 2023, así:

Mediante el trámite del asunto, el señor Luis Eduardo Parra, solicitó a la Subsecretaría de Catastro la revisión del avalúo catastral del predio ubicado en la Vía El Placer Km 1 #910, Suburbano El Placer, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 200286.

Situación Catastral Actual:

Matrícula: 200286

< **SAP** Historia de mutaciones de un predio

✓ Nueva Consulta Consulta Predio Última Actualización Cancelar

Matrícula 200286

Información de la Matrícula

Vigente S

% Desenglobe 100,000

Escritura 0

Dirección VIA EL PLACER KM 1 # 910

Avalúo Lote 777.610.000

Avalúo Const. 23.077.000

Avalúo Total 800.687.000

CBML (COBAMA - Cédula Catastral)

Comuna/Correg. 90 SANTA ELENA

Barrio/Vereda 81 SUBURBANO EL PLACER

Manzana 1

Ced.Catastral 74

Ver Mutaciones Lote

Información del Lote

Cd.Uso Lote 9

Cd.Tipo Lote 14

Rural/Urbano R

Zona Eco. 717

Área Lote 13.095,00

Área Construida 150,00

Área Común Total 0,00

Avalúos	Número Predial	Estrato	% Desenglobe	Área Privada	Dirección	Direcciones Secundarias	C...
F.Mutación	Hr. Mutac.	Vlr. Avalúo Lote	Vlr. Avalúo Constr.	Vlr. Avalúo Total	Tipo. Avalúo	Usuario	Doc. Muta.
31.12.2022 08:04:45	777.610.000	23.077.000	800.687.000	A3	MALARCON	202250130486	
31.12.2022 00:50:05	787.500.000	23.370.000	810.870.000	A3	LATEHORTUA	202250130486	
31.12.2021 18:51:31	754.961.000	22.405.000	777.366.000	A3	MALARCON	202150189633	
18.08.2021 09:28:23	92.980.000	25.168.000	118.148.000	A1	CCVARGASV	3009	
31.12.2020 16:40:10	1.516.000	0	1.516.000	A	MALARCON	83822	
30.12.2019 11:52:32	1.472.000	0	1.472.000	A	LATEHORTUA	9	

Área Lote: 13.095 m²
Área Construida: 150 m²
Avalúo 2023 \$800.687.000

Página 2 de 10 de la Resolución N°. 202350022853



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

El predio objeto de esta solicitud está ubicado en la **comuna 90 (Santa Elena – Suburbano El Placer)** por lo que la respuesta sobre el incremento del avalúo catastral para la vigencia 2022, obedece a que la Subsecretaría de Catastro adelantó el **proceso de actualización catastral**. El fundamento normativo de esta actualización se encuentra en la Resolución **202150189633** de diciembre 31 de 2021, por medio de la cual se clausuran las labores de la actualización Catastral para la vigencia 2022, se ordena la Renovación de la inscripción catastral de los predios ubicados en las comunas de Buenos Aires (09), La América (12), Guayabal (15), Belén (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 Procedimiento de Conservación para estas comunas y corregimiento. Esta Resolución fue publicada en la Gaceta Oficial N° 4913 del 31 de diciembre de 2021. Pág. 2.

Según la normativa catastral, el proceso de Actualización Catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario.

Al respecto, el **Decreto Reglamentario N° 148 de 2020**, en su artículo 2.2.2.2 cuando se refiere a la gestión de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión catastral, así como los procedimientos del enfoque multipropósito, establece con relación al proceso de actualización lo que sigue:

b) Proceso de actualización catastral. Conjunto de actividades a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles. (Subrayado propio).

En la gran mayoría de los predios actualizados, el mayor valor de sus avalúos se debió a las investigaciones de las condiciones locales del mercado inmobiliario que determinaron incrementarlos con el fin de estar en armonía con el parágrafo del artículo 24 de la **Ley 1450 de 2011** que textualmente establece una obligación legal que debemos cumplir las Autoridades Catastrales a saber:

Página 3 de 10 de la Resolución N°. 202350022853



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

PARÁGRAFO. *El avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procedimientos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial.*

Lo anterior en concordancia con lo establecido en Decreto 148 de 2020, Artículo 2.2.2.1.1, que establece que el avalúo catastral, es 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.

Significando con ello que no necesariamente debió presentarse alguna mejora o cambio en el aspecto físico de su predio para que fuera objeto del procedimiento de actualización catastral. Adicionalmente, por ser un procedimiento masivo, no se requiere la visita o reconocimiento predial de todos y cada uno de los predios, ya que la metodología trazada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, permite recoger muestras o puntos de investigación a partir de Zonas Homogéneas Geoeconómicas – ZHG.

En cuanto a las afectaciones ambientales que usted menciona en su escrito, de acuerdo al oficio con radicado CP-3691/2022 de la Curaduría Urbana Primera de Medellín se observa que el predio no obstante estar parcialmente afectado en un 52% por retiro a quebrada, no está en zona de riesgo, además en lo rural se considera que tener una fuente hídrica es un beneficio para el predio.

En cuanto a la amenaza por movimiento en masa, según el acuerdo 48 el predio se encuentra en un área clasificada como “ZAB” Zona de Amenaza Baja.

Según el Artículo 54 del Acuerdo 48 de 2014: Zonas de amenaza baja (ZAB). “Corresponden a áreas con aceptables condiciones de estabilidad, sin evidencias físicas o históricas de procesos morfodinámicos, o si existen, su densidad es baja, con baja probabilidad de que se presenten movimientos en masa, debido a la acción en conjunto de la lluvia acumulada y las pendientes, Estas zonas están asociadas a todas las unidades geomorfológicas presentes en el municipio exceptuando la unidad de “Superficies Suaves en Depósitos Poco Incisados (SSDP)”, la cual está en los depósitos aluviales del río Medellín.

Se recomienda que en este tipo de zonas se realice un manejo y uso adecuado del suelo que evite la ocurrencia de procesos morfodinámicos y conserva las actuales condiciones de estabilidad.

Página 4 de 10 de la Resolución N°. 202350022853



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

Ubicación del predio:



Realizado el análisis del avalúo del predio, se observa que en el proceso de actualización le fue asignado dos zonas geoeconómicas, en las cuales reflejan las características propias del lote, así: El avalúo está liquidado con base en lo siguiente:

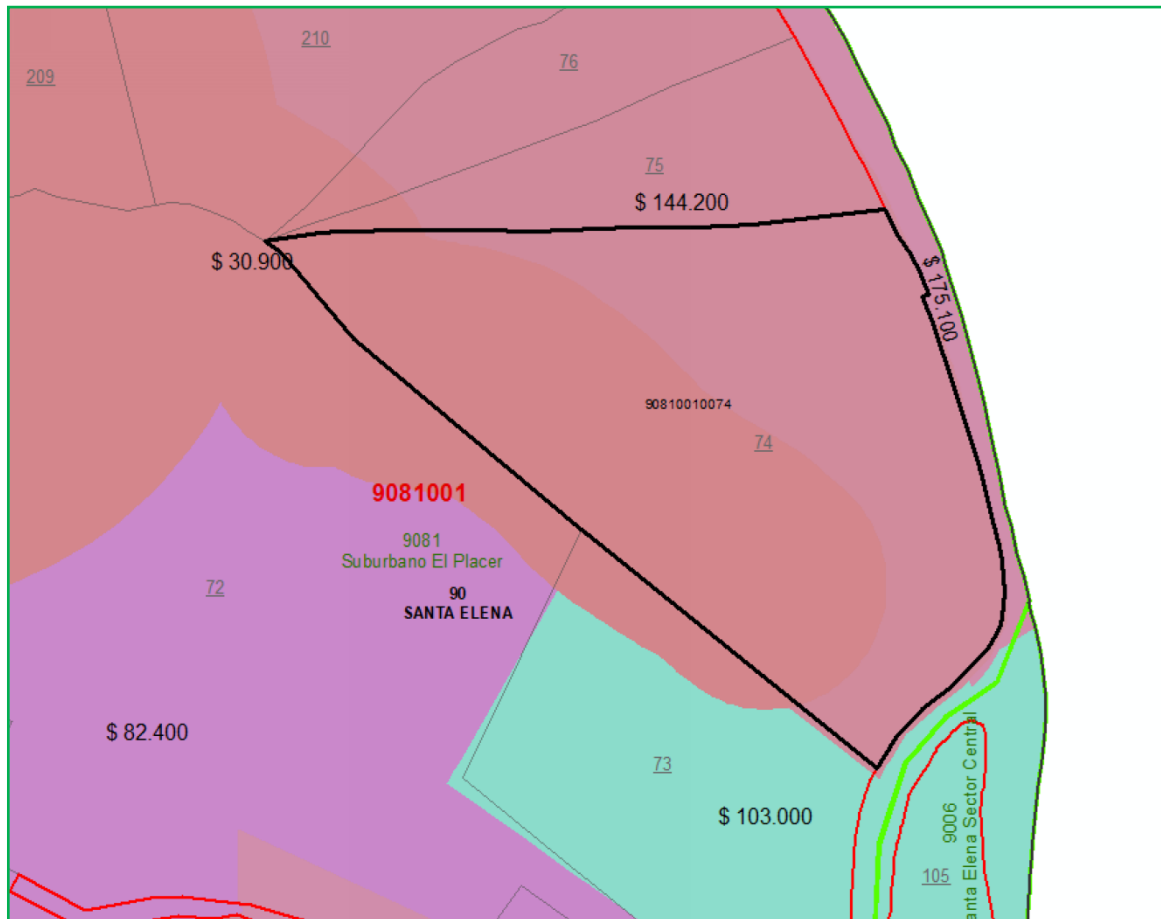
El predio presenta dos zonas geoeconómicas asignadas en el proceso de actualización: Una para la parte afectada por retiro de quebrada y la otra para el resto del área.

Página 5 de 10 de la Resolución N°. 202350022853



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



6.911 m² con zona geoeconómica con código 717 equivalente a \$30.900 m² correspondiente al área afectado por retiro de quebrada y el resto 6.184 m² con zona geoeconómica 734 con un valor de \$144.200.

El avalúo de la edificación se encuentra acorde a las características físicas de la misma; como son: Área, acabados, edad y estado de conservación.

Conclusión:

Dadas las consideraciones anteriores, el avalúo asignado al predio ubicado en la Vía El Placer Km 1 #910, identificado con la matrícula inmobiliaria 200286 se encuentra ajustado a las condiciones actuales del predio y del mercado.

El artículo 15, literal d) de la Resolución 1149 de 2021, señala que son 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

Página 6 de 10 de la Resolución N°. 202350022853



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 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 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 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

Página 7 de 10 de la Resolución N°. 202350022853



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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.

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 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°200286.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Página 8 de 10 de la Resolución N°. 202350022853



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

Artículo 1° Conservar toda la información inscrita en la base de datos del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 200286, respecto al avalúo catastral, 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).

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

Elaboró: SONIA DIANEIBY YEPES LONDOÑO

Revisó: ANGELA MARIA TASCON CALVO

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 9 de 10 de la Resolución N°. 202350022853



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

LISTA PERSONAS PROPIETARIAS A NOTIFICAR

**CONSECUTIVO INTERNO R- 417 DE 2023
SOLICITUD N° 202210314643 DE SEPTIEMBRE 19 DE 2022
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO**

Matrícula	Propietarios	Cédula	Dirección	Email	Teléfono
200286	LUIS EDUARDO PARRA	71.678.009	vía el Placer KM 1 # 910, Santa Elena Suburbano el Placer	karina.galeano94@gmail.com	3205938088
	JOSE JESUS PARRA LONDOÑO	661.582			

Página 10 de 10 de la Resolución N°. 202350022853