



Alcaldía de Medellín

202330865442

Señor(a)

JUAN PABLO SALAZAR MEJIA

C.C. 1017138218

Teléfono: No Registra

Email: palacioroio.adm@amail.com

Asunto: Notificación de la Resolución 202350076776

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350076776 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

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



DE 22/09/2023

CONSECUTIVO INTERNO R- 4126 DE 2023 SOLICITUD N° 202110409540 DE DICIEMBRE 03 DE 2021

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

El Subsecretario de Catastro, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 3° de la Ley 14 de 1983, el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, el artículo 2.2.2.1.4 del Decreto Reglamentario 148 de 2020, las Resoluciones 388 y 509 de 2020 y la Resolución 1149 de 2021, expedidas por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” (IGAC), así como en los literales A. y B. del artículo 98 del Decreto Municipal 0911 de 2015 y en los numerales 1 y 2 del artículo 347 del Decreto Municipal 883 de 2015, modificados por el artículo 2° del Acuerdo Municipal 033 de 2021 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO QUE

El señor **JUAN PABLO SALAZAR MEJÍA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.017.138.218 actuando en calidad de Representante Legal de INMUEBLES J & S S.A.S, identificados con NIT 900680399, propietario en común y proindiviso de los locales inscritos en el código de ubicación 1019019- 0002 en la dirección CL 49 N° 52 - 48, Barrio La Candelaria del Distrito de Medellín, presenta ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro solicitud de revisión de avalúo para el predio ubicado en la CI 49 N°52-48.

Adjunta a la solicitud, copia de la cédula de ciudadanía del señor Juan Pablo Salazar Mejía.

Solicita el peticionario en su escrito:

“...La presente tiene como objetivo solicitar la revisión de las destinaciones de los inmuebles ubicados en la calle 49#52-47 por cuanto todo se clasifica comercial y no se tiene en cuenta la realidad de la propiedad, adicionalmente revisar el avalúo catastral

Página 1 de 11 de la Resolución N°. 202350076776



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

asignado al inmueble desde la última actualización catastral o anteriores en caso de ser procedentes”...

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 de los inmuebles inscritos en el código de ubicación 1019019-0002, quienes emiten informe técnico GE-161 de julio 17 de 2023:

Con el presente informe se da respuesta a la solicitud sobre la revisión del avalúo catastral y cambio de destinación presentada por el interesado.

Actualmente en los archivos de catastro el inmueble figura así:

1.	CBML:	1019019-0002. Sometido a R.P.H.
	NOMBRE:	PALACIO ROJO (PASAJE COMERCIAL)
	Dirección:	Calle 49 No. 52 - 48, Barrio La Candelaria, Comuna Nro. 10 (La Candelaria).
	Área Lote:	1013 Mts2
	Área Construida:	4606 Mts2
	Área Común:	2508 Mts2
	Zona Geoeconómica:	590
	Uso:	2
	Tipo:	66
	Puntaje:	75

Realizado el análisis 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 La Candelaria de la Comuna Nro. 10 (La Candelaria), está ubicado en la zona centro oriental de la ciudad, este sector se caracteriza por ser de uso comercial y servicios. Comercio que se desarrolla para mayorista y minorista, desarrollándose en edificaciones construidas parte en tipo unifamiliares (hasta tres pisos) y la mayoría en tipología multifamiliares (cuatro o más pisos), las principales vías de acceso son las carreras 50 (Colombia) que es de sentido único al occidente, la calle (San Juan) que comunica con el occidente de la ciudad en ambos sentidos, otras vías importantes son la carrera 50 (Palacé), carrera 51 (Bolívar), carrera 52 (Carabobo), calles 49 (Ayacucho, que ha sido cerrada por el tranvía) calle 48

Página 2 de 11 de la Resolución N°. 202350076776



De la construcción: Se trata de una edificación de 4 pisos y sótano, cuya construcción se encuentra en regular estado de conservación, este tipo de edificación corresponde a la tipología constructiva Multifamiliar (4 o más Pisos). Comercial y servicios.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Página 4 de 11 de la Resolución N°. 202350076776



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Cód-Predio	Interior	Uso	Tipo	Puntaje	Área Privada	Porcentaje RPH Lote
520201	9901	2	66	75	8	0,4
520202	9902	2	66	75	7	0,3
520203	9903	2	66	75	7	0,3
520204	9904	2	66	75	7	0,3
520205	9905	2	66	75	9	0,4
520206	9906	2	66	75	9	0,4
520207	9907	2	66	75	9	0,4
520208	9908	2	66	75	10	0,5
520209	9909	2	66	75	10	0,5
520210	9910	2	66	75	9	0,5
520211	9911	2	66	75	10	0,5
520212	9912	2	66	75	9	0,4
520213	9913	2	66	75	9	0,4
520214	9914	2	66	75	23	1,1
520215	9915	2	66	75	10	0,5
520216	9916	2	66	75	10	0,5
520218	9918	2	66	75	9	0,4
520220	9920	2	66	75	8	0,4
520229	9929	2	66	75	8	0,4
520230	9930	2	66	75	10	0,5
520231	9931	2	66	75	13	0,6
520232	9932	2	66	75	8	0,4
520233	9933	2	66	75	6	0,3
520234	9934	2	66	75	9	0,4
520235	9935	2	66	75	10	0,5
520236	9936	2	66	75	10	0,5
520237	9937	2	66	75	10	0,5
520238	9938	2	66	75	10	0,6
520239	9939	2	66	75	5	0,2
520240	9940	2	66	75	5	0,2



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Cód-Predio	Interior	Uso	Tipo	Puntaje	Área Privada	Porcentaje RPH Lote
520276	201	2	66	75	10	0,5
520277	202	2	66	75	10	0,5
520278	203	2	66	75	9	0,5
520279	204	2	66	75	9	0,5
520280	205	2	66	75	9	0,5
520281	206	2	66	75	9	0,5
520282	207	2	66	75	9	0,5
520283	208	2	66	75	9	0,4
520285	210	2	66	75	9	0,5
520286	211	2	66	75	12	0,6
520287	212	2	66	75	11	0,6
520288	213	2	66	75	10	0,5
520289	214	2	66	75	15	0,7
520290	215	2	66	75	13	0,6
520291	216	2	66	75	12	0,6
520292	217	2	66	75	9	0,4
520293	218	2	66	75	10	0,5
520294	219	2	66	75	11	0,5
520295	220	2	66	75	11	0,5
520296	221	2	66	75	8	0,4
520297	222	2	66	75	9	0,4
520299	224	2	66	75	13	0,6
520300	225	2	66	75	8	0,4
520301	226	2	66	75	9	0,4
520302	227	2	66	75	11	0,5
520303	228	2	66	75	8	0,4
520304	229	2	66	75	9	0,4
520305	230	2	66	75	6	0,3
520306	231	2	66	75	7	0,3
520307	232	2	66	75	9	0,4
520308	233	2	66	75	9	0,4
520309	234	2	66	75	10	0,5



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Cód-Predio	Interior	Uso	Tipo	Puntaje	Área Privada	Porcentaje RPH Lote
520310	235	2	66	75	11	0,6
520311	236	2	66	75	12	0,6
520313	238	2	66	75	19	0,9
520314	239	2	66	75	8	0,4
520315	301	2	66	75	46	2,2
520316	302	2	66	75	48	2,3
520317	303	2	66	75	30	1,4
520318	304	2	66	75	46	2,2
520319	305	2	66	75	41	1,8
520320	306	2	66	75	47	2,2
520321	307	2	66	75	45	2,1
520322	308	2	66	75	40	1,8
520323	309	2	66	75	30	1,1
520324	310	2	66	75	40	1,8
520325	311	2	66	75	42	1,9
520326	312	2	66	75	46	2,2
520327	313	2	66	75	59	2,8
520328	314	2	66	75	39	1,8
520329	315	2	66	75	47	2,2
520330	316	2	66	75	45	2,1
520331	317	2	66	75	43	1,9
520332	318	2	66	75	49	2,3
520333	319	2	66	75	33	1,6
520334	320	2	66	75	45	2,1
520335	321	2	66	75	40	1,8
556300	101	2	66	75	14	0,7
556301	102	2	66	75	9	0,4
556302	103	2	66	75	10	0,5

En la BDC del Distrito de Medellín y con base en el informe ITO 000266 del 23 de mayo del 2022 se conservan los Usos los Tipos y Puntajes inscritas en el Código de ubicación 1010019-0022.

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 el sector, ubicación, nivel de pisos, acabados, años de construido, estado de conservación y uso según la destinación económica del inmueble, respaldados mediante las investigaciones de mercado inmobiliario.

Página 7 de 11 de la Resolución N°. 202350076776



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

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto se debe **RATIFICAR** los avalúos Catastrales asignados para las vigencias 2021, 2022 y 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 económica, porcentaje de desenglobe, entre otros, respaldados mediante las investigaciones de mercado inmobiliario, a través de firmas y agentes especializados; así como la Ley 14 de 1983, el Decreto 148 de 2020, las 388 y 509 de 2020, expedidas por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” (IGAC) y las Leyes 1450 de 2011, artículo 24; 1753 de 2015, artículos 104 y 105; 1955 de 2019, artículos 79 a 82 y 1995 de 2019, artículo 4°.

La Ley 489 de 1998, en su Artículo 3, establece que “las actuaciones administrativas se desarrollan, especialmente con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad”; conforme a los principios Constitucionales, recogidos por el Artículo 3° de la Ley 1437 de 2011.

La presente Revisión de avalúos tiene como fundamento en la **Resolución 1149 de 2021**, expedida por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” – IGAC, en cuyos artículos 33 a 35 se regula el tema de la **revisión de los avalúos catastrales**. Para su ilustración, se

Página 8 de 11 de la Resolución N°. 202350076776



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 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°

[Página 9 de 11 de la Resolución N°. 202350076776](#)



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 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.

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.

Con base en el informe de la unidad de Avalúos, se deberá conservar el avalúo y demás datos existentes en la base de datos catastral para los predios inscritos en el código de ubicación 1019019-0002, ubicados en la dirección CL 49 N° 52 - 48, Barrio La Candelaria, Comuna Nro. 10 (La Candelaria) del Distrito de Medellín.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Conservar toda la información inscrita en la Base de Datos Catastral para los predios inscritos en el código de ubicación 1019019-0002, respecto al avalúo catastral, según lo dispuesto en el informe GE 161 del 17 de julio de 2023, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

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

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 al señor **JUAN PABLO SALAZAR MEJIA**, identificado con la cédula de ciudadanía N°1.017.138.218 actuando en calidad de Representante Legal de INMUEBLES J & S

[Página 10 de 11 de la Resolución N°. 202350076776](#)



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

S.A.S identificados con NIT 900680399, en la dirección CL 49 N° 52-47 Medellín, celular 3162359056, email palacioroio.adm@gmail.com

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

DENNIS GÓMEZ

Elaboró: DENNIS CATALINA GOMEZ FLOREZ

Mirley Castaño V

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO VALDERRAMA

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 11 de 11 de la Resolución N°. 202350076776



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

