



## Alcaldía de Medellín

202330876032

Señor(a)

GLORIA AMPARO BUILES MAYA

C.C. 21409711

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202350078535

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350078535 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 7 8 5 3 5 \*

DE 28/09/2023

### CONSECUTIVO INTERNO R- 4283 DE 2023 SOLICITUD N° 202110386961 DE NOVIEMBRE 16 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

La señora **ROSA HERMILDA BUILES MAYA**, identificada con la cédula de ciudadanía N° 21.409.144, actuando en calidad de propietaria en común y proindiviso del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 258784, ubicado en la dirección CL 015 A N° 030 - 208 del Distrito de Medellín, presenta ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro solicitud de revisión de avalúo para el predio en mención.

Adjunta a la solicitud, copia de los siguientes documentos:

- Ficha catastral predio
- Cédula de ciudadanía de la señora María Roció Maya de Builes
- Registro civil de Defunción de la señora María Roció Maya de Builes.
- Cédula de ciudadanía de la señora Rosa Hermilda Builes Maya.
- Documentos expediente proceso de sucesión intestada.
- Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula N°258784
- Factura del Impuesto Predial Unificado de la matrícula inmobiliaria N°258784 de la vigencias 2020 y 2021.
- Avalúo comercial elaborado por JR Consulting del año 2021.

Página 1 de 12 de la Resolución N°. 202350078535



[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 la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA RAA a nombre del señor Jaime de Jesús Ramirez Vergara.

Al respecto, la Unidad de Avalúos se pronuncia mediante Informe Técnico GE 017 del 26 de enero de 2023, así:

Con el presente se da respuesta a la solicitud sobre la revisión del avalúo catastral presentada por la señora Rosa Hermilda Builes Maya.

Actualmente en los archivos de catastro el inmueble figura así:

|    |                    |                         |
|----|--------------------|-------------------------|
| 1. | MATRÍCULA:         | 258784                  |
|    | PROPIETARIO:       | Maya Builes María Rocío |
|    | Dirección:         | CL 15A N° 30-208        |
|    | Área Lote:         | 1.056 Mts2              |
|    | Área Construida:   | 379 Mts2                |
|    | Área Privada:      | 379 Mts2                |
|    | Código Propiedad:  | 1406010-0025            |
|    | % Desenglobe:      | 100%                    |
|    | Zona Geoeconómica: | 148                     |
|    | Uso:               | 1                       |
|    | Tipo:              | 30                      |
|    | Puntaje:           | 64                      |

Avalúo Total Año 2021: \$ 2.039.347.000

Realizada la visita al inmueble de la referencia, según Informe GE- 017 de enero 26 de 2023, se constató lo siguiente:

## 2. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El inmueble objeto de la revisión se localiza en el barrio Las Lomas N° 1 de la comuna N° 14 (El Poblado), este sector se caracteriza por ser residencial principalmente en el que predominan edificaciones con tipologías constructivas unifamiliares y mixto en sectores aledaños por encontrarse dentro del perímetro de la Vía a Las Palmas. Cuenta con todos los servicios de infraestructura. Las principales vías de acceso son la Vía a Las Palmas y la Carrera 30, estas vías se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.



**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 regular, topografía plana con una pequeña inclinación, con frente sobre la CL 15A donde se levantó una edificación de 2 pisos con vocación residencial.

**De la construcción:** Es una edificación de dos pisos. Se trata de un predio que no está sometido a reglamento de propiedad horizontal, se observa buena estructura física y buen mantenimiento. Los acabados se ven de muy buena calidad.







**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**



Página 4 de 12 de la Resolución N°. 202350078535



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



### Características de la Construcción:

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Armazón:      | Ladrillo bloque            |
| Muros:        | Estucados y cerámica       |
| Cubierta:     | Teja de barro con tablilla |
| Pisos:        | Retal de mármol            |
| Conservación: | Buena                      |

Comodidades: Sala, comedor, cocina, tres baños, cuatro alcobas, zona húmeda, patios, garaje.

### MOTIVOS:

Con respecto a lo expuesto por el contribuyente en la solicitud de revisión del 16 de Noviembre de 2021, consideramos lo siguiente:

Respecto a la aclaración sobre el avalúo catastral de su predio para el año 2021 es de \$ 2.039.347.000 en que se encuentra avaluado el inmueble.

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

Página 5 de 12 de la Resolución N°. 202350078535



[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

- Para calcular el valor del predio en el avalúo comercial que se adjunta, se empleó el método Comparativo de Mercado pero las muestras que se presentan no determinan el barrio o la zona donde están ubicadas y no se centra en el barrio Las Lomas N° 1, lo cual distorsiona el valor inmobiliario del sector.
- La mayoría de las muestras no se pudieron verificar, ya que estos bienes, datos, investigación de mercados y documentos deben ser semejantes, comparables, verificables y comprobables. Las 2 muestras que se pudieron verificar tienen un valor diferente al especificado en el avalúo.
- Con el método Comparativo de Mercado se halló un valor promedio de \$ 3.095.282 Mt2 pero se adopta un valor de \$ 2.700.000 Mt2, lo que distorsiona totalmente el valor comercial del avalúo.
- En el avalúo comercial que se adjunta, se menciona que está realizado sobre un área de lote de 680 Mts2 pero en Catastro Municipal el área de lote es de 1.056 Mts2.
- Se utilizan factores de homogenización por área determinando que “50 Mts2 por encima y por debajo del área de referencia el factor es inferior a 1” sin explicar la norma que lo permite, lo cual afecta en gran medida el promedio del valor por Mt2.

En el Observatorio Inmobiliario de Medellín OIME, se encontró un promedio de \$ 5.300.000 Mt2 para este tipo de casas en el barrio Las Lomas N° 1.

En Catastro Municipal, este sector está definido para la vigencia de 2022 con la zona geoeconómica código 148 con un valor de \$ 2.163.000 Mt2 lote, lo cual es muy distante del valor de \$ 1.133.000 hallado en el avalúo comercial que se adjunta.

Adicionalmente, según visita realizada por la Unidad de Cartografía, se encontró que el área construida pasa de 379 Mts2 a 728 Mts2 y el uso tipo puntaje pasa a 2-60-65, como consta en el Informe ITO-3058 de Noviembre 3 de 2022.

El avalúo catastral del inmueble en cuestión fue el producto de la aplicación de los parámetros asignados en la metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), teniendo en cuenta la ubicación, acabados, años de construido, estado de conservación y uso según la destinación económica del inmueble, respaldados mediante las investigaciones de mercado inmobiliario.







## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Se investigaron inmuebles de este tipo en el sector, a través del Observatorio Inmobiliario de Medellín OIME.
- Se analizó además lo siguiente:

Área  
Ubicación  
Afectaciones  
Años de construido  
Vías de acceso  
Estado de conservación

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto considero se debe **RATIFICAR** el avalúo Catastral de \$ 2.039.347.000 asignado al inmueble CL 15A N° 30-208 matrícula inmobiliaria N° 258784 para la vigencia del año 2021 con el correspondiente incremento del 3% y del 4.3% para los años 2022 y 2023 respectivamente, según decreto del Gobierno Nacional.

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

[Página 7 de 12 de la Resolución N°. 202350078535](#)



[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

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 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

Página 8 de 12 de la Resolución N°. 202350078535



[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



que se indique en la providencia en firme, correspondientes a las vigencias objeto de la solicitud.

Es responsabilidad del gestor catastral informar a los usuarios los requisitos y mecanismos para la solicitud y atención de los trámites. En este sentido, la Resolución IGAC 1149 establece:

**Artículo 17. Rectificaciones.** 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.

Esta rectificación tiene efecto únicamente para fines catastrales. La rectificación contemplada en los procedimientos catastrales con efectos registrales, debe seguir los lineamientos establecidos en la Resolución Conjunta SNR No. 11344 IGAC No. 1101 de 2020 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.

**Artículo 15. Clasificación de las Mutaciones Catastrales.** Para los efectos catastrales, las mutaciones se clasifican en el siguiente orden:

**c) Mutaciones de tercera clase:** Las que ocurran en los predios por nuevas construcciones o edificaciones, demoliciones, y modificación de las condiciones y características constructivas y en general variables asociadas a la construcción. También, los cambios que se presenten respecto del uso de la construcción y destino económico del predio.

**Artículo 23. Inscripción catastral de las mutaciones de tercera clase.** La fecha que se inscribirá para las mutaciones de tercera clase será la de radicación de la solicitud. Esta mutación afecta los avalúos catastrales desde la vigencia correspondiente a la fecha de la inscripción.

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.



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

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.

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 catastral para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N°258784, asimismo se procede a modificar el área construida, uso tipo y puntaje.

Por lo expuesto,

### RESUELVE

**Artículo 1°** Modificar la base de datos catastral para la matrícula inmobiliaria N° 258784, ubicada en la dirección CL 015 A N° 030 - 208, en cuanto al área construida, uso, tipo y puntaje, conservando su avalúo catastral y los demás datos según lo dispuesto en el informe GE 017 del 26 de enero del 2023, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

Código de ubicación 1406010-0025

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| MATRÍCULA             | 258784               |
| ZONA GEOECONÓMICA     | 148                  |
| DIRECCION             | CL 015 A 030 208     |
| ÁREA LOTE             | 1.056 m <sup>2</sup> |
| ÁREA TOTAL CONSTRUIDA | 728 m <sup>2</sup>   |
| USO-TIPO-PUNTAJE      | 2-60-65 (comercial)  |
| DESENGLOBE            | 100%                 |

**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

[Página 10 de 12 de la Resolución N°. 202350078535](#)



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

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: DENNIS CATALINA GOMEZ FLOREZ

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO VALDERRAMA

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 11 de 12 de la Resolución N°. 202350078535



[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**

**LISTADO DE NOTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES A NOTIFICAR**

**CONSECUTIVO INTERNO R- 4283 DE 2023  
SOLICITUD N° 202110386961 DE NOVIEMBRE 16 DE 2021  
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO**

| Matrícula | Nombre                          | Documento  | Dirección de Notificación     | Teléfono   | Correo Electrónico   |
|-----------|---------------------------------|------------|-------------------------------|------------|--|
| 258784    | ROSA<br>HERMILDA<br>BUILES MAYA | 21.409.144 | CR042 S05<br>04606015         | 3147922329 | <a href="mailto:rosabuiles@hotmail.com">rosabuiles@hotmail.com</a> |
|           | NUBIA<br>MARLENY<br>BUILES MAYA | 43.451.232 | CL S 036 D 027<br>D 166 00119 |            |  |
|           | GLORIA<br>AMPARO<br>BUILES MAYA | 21.409.711 | CL 049 077 C<br>020 00000     |            |  |

