



Alcaldía de Medellín

202330303986

Señor(a)

OMAR DE JESUS LONDOÑO SALAZAR

C.C. 3348721

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202350059862

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350059862 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



DE 31/07/2023

CONSECUTIVO INTERNO R-2852 DE 2023 SOLICITUD N° 202310079468 DE MARZO 10 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 **MARIA YOLANDA LONDOÑO SALAZAR**, identificada con la cédula de ciudadanía N° 21.400.636, actuando en calidad de propietaria en proindiviso del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 150429, ubicado en la dirección CR 033 N°036 B - 066, Buenos Aires Loreto, presenta ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro solicitud de revisión de avalúo.

Adjunta a la solicitud, copia de los siguientes documentos:

- Copia de la cédula de la señora **MARIA YOLANDA LONDOÑO SALAZAR**.
- Copia del certificado tradición y libertad del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 150429.

Solicita la peticionaria en su escrito:

“HECHOS

1. Soy copropietaria del inmueble ubicado en la carrera 33 # 36 b-66, barrio Loreto del sector de Buenos Aires, estrato 3, de la ciudad de Medellín, identificado con la

Página 1 de 15 de la Resolución N°. 202350059862



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

matrícula inmobiliaria N°001-150429 de la oficina de instrumentos públicos Medellín Zona Sur.

- 2. El inmueble anterior identificado del cual soy copropietaria junto con mis hermanos y madre, en la cual vivimos humildemente, sin lujos, por la falta de recursos económicos al inmueble nunca se le han hecho modificaciones o mejoras, al contrario, el inmueble se encuentra muy deteriorado.*
- 3. Pese a que somos personas de bajos recursos económicos, siempre hemos pagado los impuestos prediales a tiempo, en las fechas que se designan en los recibos de documentos de cobro del impuesto predial, pero en este momento nos encontramos sorprendidos por la exagerada y astronómica suma de avalúo catastral del inmueble y por ende el cobro del impuesto predial, el cual es injusto, irracional y desproporcional, frente a las características reales del inmueble tales como fachada, interiores, ubicación, estrato, y lo más importante que somos personas de bajos recursos económicos el cual tenemos un arraigo sobre el mismo desde hace muchos años, pero que por el cobro excesivo de impuestos al mismo, es casi como un desplazamiento.*

SOLICITUD

Solicito de manera respetuosa, ejerciendo mi derecho de petición artículo 23 de la constitución Política de Colombia, en razón a lo anterior, para que se me fije fecha y hora para la visita de revisión, y es por tal que en la respuesta solicito se me diga la fecha de la revisión por el funcionario encargado.

En caso de negar lo anterior favor justificar fáctica y jurídicamente."

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, quiénes emiten informe técnico GE-165 de julio 19 de 2023, así:

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

Actualmente en los archivos de catastro el inmueble figura así:

1. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 150429

PROPIETARIOS: Omar de Jesus, Álvaro Javier, Maria Yolanda; Olga Lucia, Wilson Nicolás, Carlos Ayde Londoño Salazar, Cesfanira Eva Salazar Londoño, Sebastián Londoño Pérez, Alejandra Londoño Navarro.

Dirección: Carrera 33 N° 36B – 66 Barrio Loreto, Comuna N° 9 (Buenos Aires)).

[Página 2 de 15 de la Resolución N°. 202350059862](#)



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





Realizado el análisis al inmueble de la referencia, se constató lo siguiente:

El inmueble objeto de la revisión se localiza en el Barrio Loreto de la Comuna N° 9 (Buenos Aires), este sector se caracteriza por ser de uso mixto, predominando el uso residencial, la mayoría de las edificaciones de este sector se encuentran construidas parte en tipo unifamiliares (hasta tres pisos), y parte tipología multifamiliares (cuatro o más pisos), las principales vías de acceso son las calles N° 37, y la 36B y las carreras N° 33, estas vías se encuentran pavimentadas, y en regular estado de conservación.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Clase de inmueble:

Descripción del lote: Se trata de un lote de terreno de forma regular, topografía pendiente, medianera, localizado en la Calle 36B.

De la construcción: Se trata de una edificación de 3 pisos con puerta garaje, cuya construcción se encuentra en regular estado de conservación, este tipo de edificación corresponde a la tipología constructiva Unifamiliar (1 a 3 Pisos).



C:\Users\71682298\Pictures\2023 07
19\150429 (3).JPG

Página 4 de 15 de la Resolución N°. 202350059862



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Página 5 de 15 de la Resolución N°. 202350059862



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



C:\Users\I71682298\Pictures\2023 07
19\150429 (20).JPG

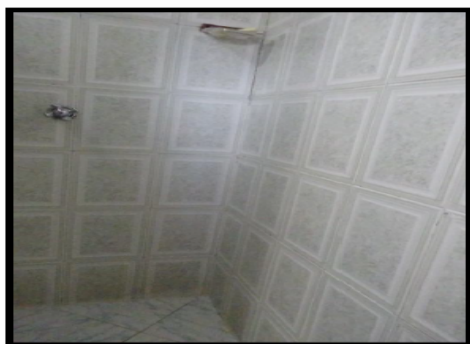


Página 6 de 15 de la Resolución N°. 202350059862



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Página 7 de 15 de la Resolución N°. 202350059862



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



Página 8 de 15 de la Resolución N°. 202350059862



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 se encuentra ubicado en la Comuna N° 9 (BUENOS AIRES), el cual fue avaluado para el año 2022, mediante el proceso de actualización catastral para la comuna anteriormente mencionada, proceso de la Actualización Catastral que no se hacía en el Municipio de Medellín desde el año 2013.

La Subsecretaría de Catastro, en el aspecto económico, emprendió el estudio para la determinación y ajuste de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) para valorar el lote, y para la construcción los modelos econométricos y tablas de valores por tipología de construcción según la destinación económica, para liquidar los valores catastrales de los inmuebles ubicados en la Comuna 9 (BUENOS AIRES) a la que pertenece su inmueble.

El Marco jurídico para la elaboración de las Zonas Físicas, Geoeconómicas y Modelos Econométricos, Tablas de Tipología de Construcción en el Municipio de Medellín

- Ley 388 de 1997
- Decreto 1077 de 2015
- Decreto 148 de 2020
- Resolución 1149 de 2021
- Decreto 1420 de 1998 (Compilado Decreto 1170 de 2015)
- Resolución 620 de 2008
- Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario e Integral (PH) por Tipo de Construcción del 24 de Noviembre 2021, (IGAC).

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.

Según las investigaciones de mercado realizadas para el proceso de la Actualización Catastral por el operador contratado para dicho proceso, además de éstas, se consultaron revistas especializadas en propiedad raíz, páginas de internet especializadas donde se ofertan bienes inmuebles, base de datos del Observatorio Inmobiliario del Municipio de Medellín (OIME), se pudo confirmar que el valor metro cuadrado de casas en el sector oscilan entre \$1.600.000 y \$1.900.000.

Con respecto a su solicitud le informo que en los procesos de las Actualizaciones Catastrales se procede a revisar cada una de la variables (Físicas, Jurídicas, Económicas), que influyen en la determinación del avalúo catastral de los inmuebles, tal cual aconteció en la Actualización Catastral del año 2022, realizada para la Comuna 9

Página 9 de 15 de la Resolución N°. 202350059862



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

(BUENOS AIRES) y demás comunas Actualizadas para ese año del Municipio de Medellín.

Los avalúos catastrales de los inmuebles producto de la Actualización Catastral se encuentran respaldado con las investigaciones de mercado inmobiliario realizadas por el operador, revistas especializadas en propiedad raíz y la base de datos de las compraventas registradas en el observatorio inmobiliario del Municipio de Medellín (OIME).

El avalúo catastral fijado a los inmuebles en el proceso de la actualización catastral del año 2022, por norma, debe encontrarse entre el 60% y el 100% del valor comercial, (Parágrafo del artículo 24 de la Ley 1450 de 2011).

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto se debe **RATIFICAR**, el avalúo Catastral, asignado, debido a que este avalúo sigue ajustado a la norma.

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 Resoluciones 388 y 509 de 2020,

[Página 10 de 15 de la Resolución N°. 202350059862](#)



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

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 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 registrarán 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.

Página 11 de 15 de la Resolución N°. 202350059862



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 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° 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 inmueble con la matrícula inmobiliaria N°150429.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Conservar toda la información inscrita en la base de datos catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 150429, respecto al avalúo catastral, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo, de conformidad con el informe GE- 165 del 19 de julio de 2023.

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).

Página 12 de 15 de la Resolución N°. 202350059862



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

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: MIRLEY CRISTINA CASTANO VALDERRAMA

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 13 de 15 de la Resolución N°. 202350059862



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-2852 DE 2023
SOLICITUD N° 202310079468 DE MARZO 10 DE 2023
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO**

Matrícula	Propietarios	Cédula	Dirección	Email	Teléfono
150429	OMAR DE JESUS LONDOÑO SALAZAR	3348721	CR032 035A 01502	No tiene	No tiene
	ALVARO JAVIER LONDOÑO SALAZAR	71624900	CR 33 #36 B - 66	No tiene	No tiene
	CESFANIRA EVA SALAZAR LONDOÑO	21362358		No tiene	No tiene
	MARIA YOLANDA LONDOÑO SALAZAR	21400636		dianasoto34@hotmail.com	3113134692
	OLGA LUCIA LONDOÑO SALAZAR	43014936		No tiene	No tiene
	WILSON NICOLAS LONDOÑO SALAZAR	71648815		No tiene	No tiene
	CARMEN AYDE LONDOÑO SALAZAR	43559242		No tiene	No tiene
	SEBASTIAN LONDOÑO PEREZ	101724891 3		No tiene	No tiene
	ALEJANDRA LONDOÑO NAVARRO	104074462 0		No tiene	No tiene





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ME
DE
LLÍN

Página 15 de 15 de la Resolución N°. 202350059862