



## Alcaldía de Medellín

202330890546

Señor(a)

ANIA ROSA BARBOZA SUAREZ

C.C. 11433279198

Teléfono: No Registra

Email: anibarboza26@hotmail.com

Asunto: Notificación de la Resolución 202350081460

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350081460 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 8 1 4 6 0 \*

DE 05/10/2023

### CONSECUTIVO INTERNO R- 4408 DE 2023 SOLICITUD N° 202210326361 DE SEPTIEMBRE 26 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 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 **ANIA ROSA BARBOZA SUÁREZ**, identificada con cédula de ciudadanía N°1.143.327.918, en calidad de apoderada judicial del señor **MANUEL SALVADOR GÓMEZ GÓMEZ**, identificado con cédula de ciudadanía N°70.904.222, actuando en calidad de propietario en común y proindiviso de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias N° 5446167, 5446168, 5446169, 5446170 y 5446171, presenta ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro solicitud de revisión de avalúo para el predio en mención.

Solicita el peticionario en su escrito:

[Página 1 de 17 de la Resolución N°. 202350081460](#)



[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

Yo, **MANUEL SALVADOR GOMEZ GOMEZ**, identificado con C.C N°70.904.222, de Marinilla en mi calidad de copropietario afectado, manifiesto que otorgo poder especial amplio y suficiente a **ANIA ROSA BARBOZA SUAREZ**, abogada titulada y en ejercicio, identificada con C.C N°1143327918 y tarjeta profesional número 361.931 del C.S.J, con correo electrónico [anibarboza26@hotmail.com](mailto:anibarboza26@hotmail.com), para que en mi nombre eleve ante su despacho la presente solicitud de revisión a los avalúos catastrales que comprenden los predios que hacen parte integrante de la Propiedad Horizontal. **EDIFICIO BRADY P.H.** ya que se ha realizado una sobre estimación de los avalúos asignados a cada bien inmueble. Presentándose una afectación directa a los derechos e intereses patrimoniales del solicitante con respecto a las características y particularidades de la propiedad.

fundamento lo anterior atreves de los siguientes hechos:

**PRIMERO:** **MANUEL SALVADOR GOMEZ GOMEZ**, es copropietario en un 25% de los inmuebles que hacen parte integrante de la propiedad horizontal denominada. **EDIFICIO BRADY P.H.**, localizado en la ciudad de Medellín, barrio Aranjuez, sobre la Calle 92 entre las Carreras 50-51, con inmediaciones a la Iglesia San Cayetano, Comfama de Aranjuez y Parque de Aranjuez.

**SEGUNDO.** La propiedad está sometida a régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública N°4640 del 30 de agosto de 2017, de la Notaria 16 del círculo de Medellín, está compuesto por 4 piso, todos debidamente registrados de manera independiente.

### IDENTIFICACION DE LOS PREDIOS.

Inmueble.	Nomenclatura urbana.	Matricula inmobiliaria	Código catastral
1° piso local comercial	Calle 92#50ª - 35	01N-5446167	050010101041300430032901019999
1° piso local comercial	Calle92#50ª-37	01N-5446168	050010101041300430032901019998
2° piso. Apto 201	Calle92#50ª#39	01N-5446169	050010101041300430032901020001
3°Piso.Apto301	Calle92#50ª-39	01N-5446170	050010101041300430032901030001
4° piso. Apto primer nivel 401 Dúplex	Calle92#50ª - 39	01N-5446171	050010101041300430032901040001



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

### VALORIZACION DE LOS PREDIOS.

Predio	Avalúo catastral	Avalúo comercial	Impuesto predial-anualizado	Sobre valorización.
1° piso local comercial, Calle 92#50ª -35	\$177,021,000	\$112.750.000.00	\$4,203,720 (26/08/2022)	64.271
1° piso local comercial, Calle 92#50ª-37	175,684,000	144.320.000.00	\$4,171,979 (28/09/2022)	31.364
2° piso. Apto 201, Calle 92#50ª-39	376,468,000	171.475.000.00	\$10,236,619 (28/09/2022)	204.993
3°Piso, Apto301, Calle 92#50ª-39	146,940,000	95.000.000,00	\$3,276,297 (28/09/2022)	51.94
4° piso. Apto Duplex401, primer nivel mejora 1, Calle 92#50ª -39	264,083,000 +	239.600.000.00*	\$4,882,896 (28/09/2022)	178.335
4° Piso Apto Duplex401segundo nivel, Mejora 2 Calle 92#50ª -39	153,852,000 Total, Mejoras: 417.935	239.600.000.00*	\$2,426,375 (28/09/2022)	
TOTAL VALORIZACION EDIFICIO BADRYP.H	1.558.131	763.145.000.00	\$29.197886	530.903

**TERCERO: DESTINACION:** Sobre la propiedad. Edificio BRADY P.H, se desarrolla una actividad de economía mixta, ya que el inmueble está destinado a la explotación económica de arriendos de locales comerciales y de arriendo de apartamentos para vivienda u habitación.

**CUARTO. OBJETO DE LA PETICION:** Sea lo primero indicar que los valores numéricos fijados por la administración pública de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, para estimar el valor catastral de cada uno de los inmuebles que hacen parte integrante de la estructura física del Edificio BRADY P.H, a la fecha de septiembre 28, 29 del año 2022. No consulta con las condiciones físicas, estructurales y condiciones actuales de la presente propiedad horizontal, debido a la manera desproporcionada y progresiva como se vienen efectuando los valores establecidos para cada avalúo catastral, asignado a cada predio que forma parte de la propiedad, así lo demuestra el siguiente análisis comparativo de valorización de la propiedad de manera divisible y unificada.

1. En el primer piso que consta de un primer local comercial se fijó un avalúo catastral de \$177,021,000, avalúo que frente al avalúo comercial que para el 08 de septiembre de 2022 es de \$112.750.000.00, donde se arroja una diferencia en cifras por un valor de \$ 64.271, (sesenta y cuatro millones, doscientos setenta y un mil pesos), cifra que está muy por encima del valor comercial que representa el bien inmueble dentro del mercado inmobiliario.
2. En el primer piso que consta de un segundo local comercial se fijó un avalúo catastral de 175,684,000, avalúo que frente al avalúo comercial que para el 08 de septiembre de







## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

2022 es de \$144.320.000.00, se presenta una diferencia en cifras por un valor de \$ 31,364 (treinta y un millones trescientos sesenta y cuatro pesos), cifra que se encuentra también muy por encima del valor comercial que el inmueble representa dentro del mercado inmobiliario.

3. En el segundo piso que consta de un apartamento, se fijó un avalúo catastral de \$376,468,000, avalúo que frente al avalúo comercial que para el 08 de septiembre de 2022 es de \$171.475.000.00, arrojando una diferencia en cifras por un valor de 204,993, (doscientos cuatro millones novecientos noventa y tres pesos), cifra que se encuentra muy por encima del valor comercial que representa el bien inmueble en el mercado inmobiliario, resultando ser un bien inmueble bastante costoso frente a lo que comprenden sus instalaciones locativas.
4. Para el tercer piso que consta de un apartamento se fijó un avalúo catastral de \$146,940,000, avalúo que frente al avalúo comercial que para el 08 de septiembre de 2022 es de \$ 95.000.000.00, presenta una diferencia en cifras por un valor de \$ 51.94, (cincuenta y un millones, noventa y cuatro mil pesos). cifra que representa una diferencia superior al 50% del avalúo comercial.
5. Para el cuarto piso que está compuesto por un apartamento dúplex, en la mejora 1 se fijó un avalúo catastral por un valor de, \$ 264,083,000, y para la mejora 2 se fijó un avalúo catastral por un valor de 153,852,000, sumado lo anterior arroja un avalúo catastral totalizado para este bien inmueble por un valor de 417.935 avalúo que frente al avalúo comercial que para el 08 de septiembre de 2022, es de \$ 239.600.000.00\* presenta una diferencia en cifras de \$178.335( ciento setenta y ocho millones, trescientos treinta y cinco mil pesos) para todo el bien inmueble, esta cifra representa una sobre valorización del inmueble por parte de la oficina de catastro ya que dicho avalúo catastral duplica significativamente el valor comercial del inmueble.

De lo anterior se puede concluir que los avalúos consignados en cifras numéricas para cada predio, vienen presentando un alza poco razonable, que no guarda ninguna relación con el valor real que determinan las características de cada inmueble, que hacen parte unificada de esta propiedad, esta situación representa un detrimento constante en el patrimonio y desarrollo económico del señor, MANUEL SALVADOR GOMEZ GOMEZ ; ya que el pago del impuesto predial de cada uno de los inmueble anualmente, se torna insostenible para él. Cuando las obligaciones del pago de impuestos están por encima de los presupuestos legales establecidos por la misma administración pública ; teniendo que soportar una carga que está por encima de los parámetros razonables de cumplimiento de los deberes ciudadanos frente a lo público ; es así como queda demostrado la diferencia que existe entre las cifras consignadas en el avalúo catastral y los valores que arroja el avalúo comercial, ya que dicho avalúo debe estar sujeto a ciertos requerimientos técnicos para que los valores que se arrojen tengan un resultado acorde con las condiciones físicas y económica de cada predio. Atraves de este análisis se puede diferenciar el incremento excesivo entre avalúo catastral y avalúo comercial fijado para cada uno de los predios que conforman la propiedad. Edificio BRADY P.H. En relación a las proporciones matemáticas establecidas a nivel catastral y a nivel comercial. Pues la meta inflacionaria de los avalúos catastrales de cada predio está por encima de lo legalmente permitido que a la fecha de agosto de 2022 está en un 9.1 % del PEC anual.

### PRETESION

Son estas razones las que hacen necesario solicitar de manera respetuosa ante ustedes como entidad pública competente den una respuesta clara a esta clase de situación. Dentro de los términos establecidos para este tipo de trámite y se guido a esto puedan efectuar





## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

una nueva revisión y modificación del avalúo catastral fijado para cada predio que hace parte integrante de esta propiedad. Teniendo en cuenta los siguientes parámetros.

- a. Que la revisión del avalúo catastral de cada uno de los predios se deberá realizar A partir de los avalúos catastrales que se encuentran consignados en las siguientes fechas de vigencias del impuesto predial anualizado correspondientes al segundo semestre del año 2022.

### FECHAS DE VIGENCIAS DE VALORICACION DE CADA PREDIO.

28-29 de septiembre de 2022

MATRICULA INMOBILIARIA	AVALUO CATASTRAL VIGENCIA SEPTIEMBRE Del 25 2017 COMPRAVENTA	AVALUO CATASTRAL VIGENCIA SEPTIEMBRE DE 2018 COMPRAVENTA	AVALUO CATASTRAL VIGENCIAS AGOSTO Y SEPTIEMBRE DE 2022	INCREMENTO De 2017-2022
01N-5446167 1° piso local comercial	51,479,000	.....	\$177,021,000 (26/08/2022)	125.542
01N-5446168 1° Pisolocal comercial	51,479,000	.....	175,684,000 (28/09/2022)	124.205
01N-5446169 2° Piso Apto.	51,479,000	.....	376,468,000 (28/09/2022)	324.989
01N-5446170 3° Piso Apto	51,479,000	.....	146,940,000 (28/09/2022)	95.461
01N-5446171 4° Piso Apto Dúplex.	.....	53.023.000	264,083,000* 153,852,000* TOTAL. 417.935 (28/09/2022)	

- b. De la anterior relación numérica de valorización de los predios que hacen parte integrante del Edificio BRADY P.H. Desde la fecha de la compraventa 25 de septiembre de 2017, donde se aportó el paz y salvo de valorización cuyo avalúo catastral equivalía al **\$51.479.000**( cincuenta y un millones, cuatrocientos setenta y nueve mil pesos) a la fecha de vigencia actual 29 de septiembre de 2022 cuyo valúo equivale al **\$1.558.131(mil millones quinientos cincuenta y ocho mil, ciento treinta y un peso)** se puede concretar que el incremento de valorización de esta propiedad se encuentra por fuera de los parámetros de un valor razonable para que el propietario actual pueda cumplir con los requerimientos de pago del predial anualizado que corresponde a cada uno de estos predios, ya que estamos hablando de un valor de **\$29.197886**( veinte nueve millones, ciento noventa y siete mil ochocientos ochenta y seis peso), que este propietario debe pagar de impuesto predial anualizado sobre la totalidad del predio unificado con un avalúo catastral por un valor total de **\$1.558.131(mil millones quinientos cincuenta y ocho mil, ciento treinta y un peso )** que viene siendo más del 50% del avalúo comercial totalizado que a la fecha de vigencia 08 de septiembre de 2022 es de **763,145,000,00** (setecientos sesenta y tres millones, ciento cuarenta y cinco







## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

mil pesos), avalúo comercial establecido para toda la propiedad horizontal, considerándose este valor el más probable que un comprador en términos razonables estaría dispuesto a pagar, dinero que recibiría el señor, **MANUEL SALVADOR GOMEZ GOMEZ**, si optara por vender la propiedad, ese dinero ingresaría a su patrimonio en términos justos y equitativos, sin que esto represente un detrimento para ninguno de los interesados en la compra del inmueble, pero con el incremento catastral que año tras años viene experimentando la propiedad. La estabilidad económica de esta propiedad viene en declive, ya que al consignarles valores que están por encima de la realidad económica y jurídica de la propiedad raíz, puede ser un factor preponderante que limita la capacidad de disposición del bien por parte de su propietario. , ya que va en contravía con los fines Constitucionales del derecho a la propiedad privada en Colombia, en el entendido que el avalúo catastral tan elevado para cada predio que forma parte integrante de esta propiedad representa una afectación grave al bienestar social y económico del señor **MANUEL SALVADOR GOMEZ GOMEZ**, en su calidad de copropietario por no encontrarse ajustado a las características y condiciones particulares de la propiedad, yaqué el Edificio Brady P.H, se encuentra ubicado en un sector popular de la ciudad de Medellín. Barrio Aranjuez, más exactamente en la comuna 4ª nororiental, cuyo rango socio-económico sectorial es medio –bajo y donde sus habitantes en su gran mayoría son pequeños y medianos comerciantes, que buscan a través del alquiler de los locales comerciales potencializar la economía de este sector de la ciudad, tan azotado por la criminalidad común y organizada que desequilibra la estabilidad económica y el bienestar de sus pobladores, debido al incremento de hurtos al interior de los locales comerciales que se encuentran asentados en esta comuna .

- c. Además, la propiedad no solo se dedica a la explotación comercial también la integran tres apartamentos que están destinados para vivienda, así que no podría estimarse toda la propiedad como si en ella se desarrollara solo la actividad de arriendo de locales comerciales ya que como nos referimos anteriormente, al interior de la propiedad se desarrolla una economía mixta. Por lo tanto, su estimación valuativa debe ser variable e inversamente proporcional a un valor que se ajuste a las características y condiciones reales de la propiedad . Así que no será lo mismo estimar un predio dedicado solo al arriendo de locales comerciales a estimarlo cuando también está dedicado al arrendamiento de vivienda urbana, este es otro de los apartes importantes que deben ser tomados en cuenta a la hora de la revisión del avalúo catastral y su asignación nuevamente a los predios que son parte integral de la propiedad. **EDIFICIO BRADY P.H.** Y así poder lograr un ajuste en el avalúo catastral de forma equitativa entre los intereses del Estado y el patrimonio personal de señor **MANUEL SALVADOR GOMEZ GOMEZ**, en su calidad de propietario.

### FUNDAMENTOS DE DERECHOS.

**Artículo 23. Constitución política.** Que consagra el derecho de petición como la facultad que tiene toda persona de invocar solicitudes e información ante las entidades administrativas. Con motivo de interés general o particular, la respuesta a la petición debe ser con diligente cuidado, con prontitud de actos y en observancia a las inconformidades expuesta por los peticionarios, frente a los actos administrativos que pueden estar generadores de afectaciones a su bienestar social o particular dentro del Territorio Nacional.

**Artículo 3 Del código Contencioso administrativo.** Esta disposición normativa establece que en todo caso las actuaciones estatales a través de sus funcionarios, deberán desarrollarse en virtud de los principios orientadores. De economía, celeridad, eficacia, publicidad y contradicción y la respuesta de estas peticiones deberán hacerse dentro de los términos legales. El retardo



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

injustificado de las respuestas a las peticiones realizadas por los ciudadanos abre el camino de su cumplimiento a través del derecho de acción de tutela.

Artículo 6° de la ley 242 de 1995. Que modificó el artículo 8. de la Ley 44 del 18 de diciembre 1990. La norma dispone que el ajuste anual del avalúo catastral que se le hace a cada predio debe hacerse mediante el previo concepto del (CONPES) y su incremento debe estar sujeto a el incremento inflacionario permitido por el I.P.C, que para el año 2022 es de un 9.1%. A partir de estos parámetros de rigor, se puede determinar que ese 9.1% que se permite para reajustar año tras año el avalúo catastral de los predios. En relación a los predios que comprende toda la propiedad. **EDIFICIO BRADY P.H.** han sufrido una hiperinflación en el reajuste que se le ha venido haciendo a el avalúo catastral asignado a cada predio, porque se encuentra por fuera del principio multipropósito que orienta todas las actuaciones desarrolladas por la oficina de Castro del municipio de Medellín, pues la sumatoria total de los avalúos fijados para cada predio meda un valor catastral de (1.558.131) quedando por fuera de los parámetros legales para el reajuste de valorización anualizado, en virtud de dar cumplimiento a la presente disposición normativa.

**Artículo. 4 De la ley 1995 de 20119.** El presente artículo define los parámetros legales en los que se debe presentara dicha solicitud y las facultades que se tienen de poder acudir a la entidades de Catastro a nivel Nacional, para buscar una respuesta pronta, confiable y de fondo al contenido del escrito de solicitud de revisión del avalúo catastral para determinado predio y a partir de este requerimiento ante la entidad pública, lograr definir la situación jurídica de cada predio en favor del propietario pero sin ir a sustraerse de sus deberes con el Estado, del cumplimiento del pago de impuestos municipal.

**Resolución IGAC 1149 de 2021:** Siendo el documento público reglamentario expedido a nivel nacional por la máxima autoridad Catastral Nacional. **IGAC (INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI)** en materia de cartografía, agrología, catastro, geodesia y geografía, mediante la producción, análisis y divulgación de información con el fin de apoyar los procesos de planificación y ordenamiento territorial de cada ente Estatal. Orientando a través de la presente resolución la actividad catastral en todo el territorio colombiano, fijando parámetros de dirección, control y gestión de los procesos y trámites ante las oficinas de Catastro. Direccionado esta función pública a tratar de cumplir un enfoque multipropósito en atención, vigilancia y control de los procesos catastrales aplicados a la propiedad privada en todo el espacio territorial.

Adjunta a la solicitud, copia de los siguientes documentos:

- Formato FO-CATA solicitud de trámites catastrales
- Cédula de ciudadanía del señor Manuel Salvador Gómez Gómez
- Poder suscrito en la Notaria Novena del Círculo de Medellín.
- Avalúo Comercial del Edificio Brady P.H del 31 de agosto de 2022.
- Registro fotográfico
- Certificado de Registro Abierto de Avaluador–RAA a nombre del señor Julian María Correa

Página 7 de 17 de la Resolución N°. 202350081460



[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  
Commutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia







## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Factura del Impuesto Predial Unificado de la vigencia 2022 de la matrículas 5446167, 5446168, 5446169, 5446170, 5446171 y del ID predio 800019635.
- Certificado de Tradición y Libertad de las matrículas N°5446167, 5446168, 5446170, 5446169, 5446167, 5446168, 5446169, 5446170 y 5446171.
- Escritura Pública N° 5.190 del 25 de septiembre 2017.
- Escritura Pública N° 5.189 suscrita en la Notaría 16 del Círculo de Medellín.
- Escritura Pública N° 8.131 suscrita en la Notaría 18 del Círculo de Medellín.
- Certificado de paz y salvo del Fondo de Valorización del Municipio de Medellín.
- Certificado de paz y salvo de Impuesto Predial Unificado.

Con el fin de atender la petición de la referencia, se remitió el trámite a la Unidad de Avalúos, para el estudio de la información económica de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias N° 5446167, 5446168, 5446169, 5446170 y 5446171, quienes emiten informe técnico GE-024 de enero 30 de 2023, así:

Con el presente se da respuesta a la solicitud de revisión del avalúo catastral presentada por la señora Ania Rosa Barboza Suárez.

Actualmente en los archivos de la Subsecretaría de Catastro catastro el inmueble figura así:

Página 8 de 17 de la Resolución N°. 202350081460



[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

1. MATRÍCULA: 5446167, 5446168, 5446169, 5446170, 5446171

PROPIETARIO: Manuel Salvador Gomez Gomez y Otros

Dirección: CL 92 N° 50A-35/37/39

Área Lote: 124 Mts2

Área Construida: 512 Mts2

Área Privada: ... Mts2

Código Propiedad: 0413043-0032

% Desenglobe: 100%

Zona Geoeconómica: 485

Uso-Tipo-Puntaje: 2-40-68

2-40-68

2-40-68

2-46-56

1-35-66

Avalúo Total Año 2022: \$ 1.140.196.000

Realizada la visita al inmueble de la referencia, se constató lo siguiente:

## 2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

El inmueble objeto de la revisión se localiza en el barrio Aranjuez de la comuna N° 4 (Aranjuez), este sector se caracteriza por ser residencial principalmente y mixto en sectores aledaños, en el que predominan edificaciones con tipologías constructivas unifamiliares (hasta tres pisos), multifamiliares y un comercio muy desarrollado en todo el corredor de la CL 92. Cuenta con todos los servicios de infraestructura. Las principales vías de acceso son las Carreras 50 y 51 y la Calle 92, 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 frente sobre la CL 92 donde se levantó una edificación de 4 pisos con vocación comercial.

**De la construcción:** Es una edificación de cuatro pisos. Se trata de un predio que está sometido a reglamento de propiedad horizontal, se observa buena estructura física y buen mantenimiento. Los acabados se ven de muy buena calidad.



Página 10 de 17 de la Resolución N°. 202350081460



[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**



MED  
DE  
LLÍN

Página 11 de 17 de la Resolución N°. 202350081460



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**



#### Características de la Construcción:

Almacén:	Ladrillo
Muros:	Revocados y pintados
Cubierta:	Teja de barro con tablilla
Pisos:	Cerámica
Conservación:	Buena

Comodidades: Cuatro pisos, tres pisos comerciales y el cuarto piso dúplex residencial.

#### MOTIVOS:

Con respecto a lo expuesto por el contribuyente en la solicitud de revisión del 26 de Septiembre de 2022, consideramos lo siguiente:

Respecto a la aclaración sobre el avalúo catastral de su predio para el año 2022 es de \$ 1.140.196.000 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 12 de 17 de la Resolución N°. 202350081460



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Para calcular el valor del predio en el avalúo comercial que se adjunta, se afirma que se empleó el método Comparativo de Mercado pero las muestras que se presentan son de diferentes barrios de Medellín como Manrique, Campo Valdés, y no se centra en el barrio Aranjuez, lo cual distorsiona totalmente el valor inmobiliario del sector.
- Varias de las muestras no se pudieron verificar, ya que estos bienes, datos, investigación de mercados y documentos deben ser semejantes, comparables, verificables y comprobables
- En el avalúo comercial que se adjunta, se calcula sobre un área construida de 423,8 m<sup>2</sup> pero en Catastro Municipal el área construida es de 512m<sup>2</sup>, lo que varía totalmente el valor hallado
- Para el avalúo del primer nivel, se toma el límite superior de las ofertas por localizarse en zona mixta con buena afluencia, sin especificar que norma avala esta situación y sin tener en cuenta el promedio hallado en la investigación para este tipo de inmueble.
- Para el avalúo del segundo nivel, se toma el 80% del límite superior de las ofertas por carecer de condiciones de Habitabilidad como vivienda, sin especificar que norma avala esta situación, sin tener en cuenta que se trata de un local comercial y sin tener en cuenta el promedio hallado en la investigación para este tipo de inmueble.
- Para el avalúo del tercer nivel, se toma el 50% del límite inferior de las ofertas por carecer de condiciones de Habitabilidad como vivienda, sin especificar que norma avala esta situación, sin tener en cuenta que se trata de una bodega y sin tener en cuenta el promedio hallado en la investigación para este tipo de inmueble.
- Para el avalúo del cuarto nivel, se toma el límite inferior de las ofertas por presentar mayor área frente a las ofertas, sin especificar que norma avala esta situación y sin tener en cuenta el promedio hallado en la investigación para este tipo de inmueble.

En el Observatorio Inmobiliario de Medellín OIME, se encontró un promedio de \$ 3.050.000 Mt2 para este tipo de apartamentos y de \$ 4.000.000 para locales en el barrio Aranjuez.

Se analizó además lo siguiente:

- Área
- Ubicación

Página 13 de 17 de la Resolución N°. 202350081460



[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

- Afectaciones
- Años de construido
- Vías de acceso
- Estado de conservación

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto considero se debe **RATIFICAR** el avalúo Catastral matrículas inmobiliarias N° 5446167, 5446168, 5446169, 5446170 y 5446171.

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 2.2.2.2.2 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, 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°.

[Página 14 de 17 de la Resolución N°. 202350081460](#)



[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**

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 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.

[Página 15 de 17 de la Resolución N°. 202350081460](#)



**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.

Con base en el informe de la Unidad de Avalúos, se deberá conservar el avalúo catastral para los predios identificados con las matrículas inmobiliarias N°5446167, 5446168, 5446169, 5446170 y 5446171

Por lo expuesto,

**RESUELVE**

**Artículo 1°** Conservar toda la información inscrita en la base de datos catastral para los predios identificados con las matrículas inmobiliarias N 5446167, 5446168, 5446169, 5446170 y 5446171, respecto al avalúo catastral, según lo dispuesto en el informe **GE 024 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).

Página 16 de 17 de la Resolución N°. 202350081460





## 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 a la señora **ANIA ROSA BARBOZA SUÁREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No.1.143.327.918 en calidad de apoderada judicial del señor **MANUEL SALVADOR GÓMEZ GÓMEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía N°70.904.222, en la dirección CL 35 N° 37A-26 Medellín, celular 3113962643, email [anibarboza26@hotmail.com](mailto:anibarboza26@hotmail.com).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ  
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

DENNIS GÓMEZ

Elaboró: DENNIS CATALINA GOMEZ FLOREZ

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Mirley Castaño V

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO VALDERRAMA

