



Alcaldía de Medellín

202330312336

Señor(a)

JOSE MARIA

C.C. 8237723

Teléfono: No Registra

Email: TESOSERIA@FUNERARIAGOMEZ.COM

Asunto: Notificación de la Resolución 202350061309

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350061309 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 03/08/2023

CONSECUTIVO INTERNO R- 3031 DE 2023 SOLICITUD N° 202210335261 DE OCTUBRE 04 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

El señor JOSÉ MARÍA GÓMEZ GÓMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía N° 8.237.723, actuando en calidad de propietario del inmueble inscrito con matrícula inmobiliaria N° 124966, ubicado CL 051 N° 034 - 020, del Distrito de Medellín, presenta ante la Administración Distrital solicitud de revisión de avalúo para la matrícula inmobiliaria en mención.

Adjunta a la solicitud, copia de los siguientes documentos:

- Formato FO-CATA solicitud de tramites catastrales.
- Oficio del 13 de septiembre de 2022.
- Cédula de ciudadanía del señor JOSE MARIA GOMEZ GOMEZ
- Registro fotográfico.
- Factura del Impuesto Predial Unificado de la vigencia fiscal 2020, 2021 y 2022 de la matrícula inmobiliaria N° 124966.
- Certificado de Tradición y Libertad del folio de la matrícula inmobiliaria N° 124966.
- Escritura Pública N° 646 de la Notaría once del Círculo de Medellín.

Página 1 de 15 de la Resolución N°. 202350061309



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

- Escritura Pública N°890 del 22 de agosto de 2017 de la Notaría veintisiete del Círculo de Medellín.

Con el fin de atender la petición de la referencia, se remitió el trámite a la Unidad de Cartografía para el estudio físico del predio objeto de solicitud, para lo cual se generó el informe GT 2286 de 2023, indicando lo siguiente:

Para dar respuesta al Radicado 202210335261, y al EA 117 de 2023, el día 15 de marzo del año 2023 se visitó el predio ubicado en la dirección CL 051 N° 034- 020, matrícula inmobiliaria N°124966, código de ubicación 0906022-0025, y le informamos lo siguiente:

- Se verificaron las áreas de lote y construcción las cuales se encuentran acordes a las inscritas en la base de datos que administra la Subsecretaría de Catastro.
- Se verificó el Uso Tipo y Puntaje los cuales no sufren modificaciones.
- Mediante concepto técnico N° 202320050251 del 03/05/2023, la Subdirección de Planeación y Estrategia de Ciudad, adscrita al Departamento Administrativo de Planeación, informa que el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 124966, presenta un 15,44% de restricción por retiro de 30 metros a la Quebrada Santa Elena, no es permitido realizar desarrollos urbanísticos en este tramo, y en la parte restante del predio 84.55%, no existe limitación o restricción ambiental.
- Dado lo anterior se conserva el Uso Tipo registrado en SAP para el predio.
- La Edad de la construcción es 65 años, de acuerdo con la fecha 03/05/1958 de la anotación 1 del certificado del VUR.

CUADRO DE AFECTACIONES SEGÚN GDB

TIPO DE AFECTACION	AREA
RETIRO QUEBRADAS	166,28 m²

- Área lote que no presenta restricciones: 909,72m².

La información se conserva de la siguiente manera:

Código de ubicación 0906022-0025





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Matrícula	Dirección	Área Lote m ²	Área Construida m ²	Uso-Tipo-Puntaje
124966	CL 051 034 020	1.076	521	1-30-12

DATOS LADM_COL: Destinación- 9-Habitacional Uso: 11-vivienda hasta tres pisos
Tipología Constructiva 2A.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

REGISTRO FOTOGRAFICO



Posteriormente, la Unidad de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro para el estudio del aspecto económico del inmueble, se pronuncian con el informe técnico *GE-152 del 05 de julio de 2023*, indicando lo siguiente:

Página 4 de 15 de la Resolución N°. 202350061309



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Con el presente se da respuesta a la solicitud de la referencia, donde el señor José María Gómez Gómez, solicita la revisión del avalúo catastral del inmueble ubicado en la CL51 N° 34-20, sector de Caicedo, Comuna Buenos Aires, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 124966.

Actualmente en los archivos de Catastro los inmuebles figuran así:

SITUACIÓN CATASTRAL ACTUAL

Matrícula: 124966

Historia de mutaciones de un predio

Utilidades Sistema Ayuda

Nueva Consulta Consulta Predio Última Actualización Cancelar

Matrícula: 124966

Información de la Matrícula

Vigente	S	Avalúo Lote	942.796.000
% Desenglobe	100,000	Avalúo Const.	131.337.000
Escritura	6293	Avalúo Total	1.074.133.000
Dirección	CL 051 034 020 00000		

CBML (COBAMA - Cédula Catastral)

Comuna/Correg.	9	BUENOS AIRES	Cd. Uso Lote	9	Área Lote	1.076,00
Barrio/Vereda	6	BARRIO CAICEDO	Cd. Tipo Lote	14	Área Construida	521,00
Manzana	22		Rural/Urbano	U	Área Común Total	0,00
Ced. Catastral	25		Zona Eco.	824		

Ver Mutaciones Lote

Avalúos

F. Mutación	Hr. Mutac.	Vir. Avalúo Lote	Vir. Avalúo Constr.	Vir. Avalúo Total	Tipo. Avalúo	Usuario	Doc. Muta.
31.12.2022 00:50:05		942.796.000	131.337.000	1.074.133.000	A3	LATEHORTUA	202250130486
31.12.2021 12:46:32		903.840.000	125.911.000	1.029.751.000	A3	MALARCON	202150189633
31.12.2020 16:40:10		310.415.000	65.648.000	376.063.000	A	MALARCON	83822
30.12.2019 12:28:01		301.374.000	63.736.000	365.110.000	A	LATEHORTUA	9
28.12.2018 23:50:08		292.596.000	61.880.000	354.476.000	A	JRVALENCIA	00005
30.12.2017 13:35:50		284.074.000	60.077.000	344.151.000	A	JRVALENCIA	00002

Área Lote: 1.076 m²
Área Construida: 521 m²
Uso-Tipo-Puntaje-Área: 1-30-12-521 m²
Avalúo Catastral 2023: \$1.074.133.000

Con el fin de atender la petición, se solicitó a la Unidad de Cartografía verificara el levantamiento planimétrico del inmueble y las posibles afectaciones del predio.

La Unidad de Cartografía solicitó a Planeación, su concepto de usos del suelo del presente inmueble, obteniendo la siguiente información:



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Medellín, 03/05/2023

Doctora
LIGIA MARIA TORRES ARBELAEZ
Líder de Proyecto Subsecretaría de Catastro
Secretaría de Gestión y Control Territorial
Distrito de Medellín.

Asunto: Respuesta al radicado 202320042210, Información concepto usos del suelo para el predio ubicado en la Calle 51 N° 34 -20 CBML 09060220025.

Cordial saludo,

De acuerdo con la solicitud que realiza ante El Departamento, se le informa los usos del suelo, afectaciones y aprovechamientos de los predios del asunto, teniendo como base la normativa a la luz de lo establecido en el Acuerdo [Municipal 48 de 2014](#) POT - Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín, normas complementarias y otras disposiciones que se encuentran vigentes, así:

1. Aspectos Generales

IDENTIFICACION DEL PREDIO	
Dirección	Calle 51 N° 34 -20
Barrio- Comuna	Barrio Caicedo- Buenos Aires
CBML	09060220025
Matricula inmobiliaria	124968
Área de lote Mappis	1076 m²
NORMA ESTRUCTURANTE	
Restricciones ambientales	<ul style="list-style-type: none">15.44 % del predio se encuentra con Restricción por retiro a quebrada 30 metros a la quebrada Santa ElenaSe encuentra en la categoría de amenaza baja por movimientos en masa.
Imagen tomada de Mappis. Restricción por retiro a quebradas	
Sistema público y colectivo	El 15.44 % del predio se encuentra en la categoría de Espacio Público Proyectado –



Documento Firmado
Digitalmente: # 202320042210





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Nombre	Microcuenca Quebrada Santa Elena
	categoría	Ecoparque
	Orden	General
	Nivel	Municipal
	SUBCATEGORIA	Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua
	función	Parque
Proyectos viales	Secciones viales: calzada, Franja de circulación y eje vial Proyecto vial N° 01-1997-005	
NORMA GENERAL		
Clase de suelo	Urbano	
Tratamiento urbano	Z3_R_17 / Z3_RED_9	
Instrumentos Planificación complementaria	Macroproyecto Santa Elena	
Área de Planificación del AIE MED Transversalidad Santa Elena.		
Usos del suelo	Espacio Público Proyectado: 15.44 % del predio Áreas y corredores de alta mixtura Subcategoría de uso: Centralidades y corredores con alta mixtura: 84.55 % del predio	
<div><div><div>Usos Generales del Suelo Urbano</div><div><div>Verde</div><div>Verde</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</div><div>Naranja</</div></div></div></div>		

2. Norma estructurante

Artículo 26. Ríos y quebradas con sus retiros.

"Se entiende por zonas de retiro, las fajas laterales de terreno a ambos lados de las corrientes, paralelas a las líneas de máxima inundación o a los bordes del canal natural o artificial; que tienen como finalidades, entre otras, la de servir como faja de protección contra inundaciones y desbordamientos y conservar el recurso hidrológico; brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el cañón de la corriente natural; adecuar posibles servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos; mantener el cauce y proporcionar áreas ornamentales, de recreación y senderos peatonales ecológicos. Estas áreas se establecen para garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales; por lo tanto, no podrán edificarse, ya que su fin es la protección, el control ambiental y el constituirse como faja de seguridad ante amenazas hídricas.

Parágrafo 1. No se permite la intervención del retiro, salvo en el marco de acciones asociadas al espacio público para recreación pasiva, donde se permite su uso hasta el límite de la mancha de inundación para un periodo de retorno de 100 años, previos estudios técnicos



Documento firmado
Digitalmente: # 202350061309





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

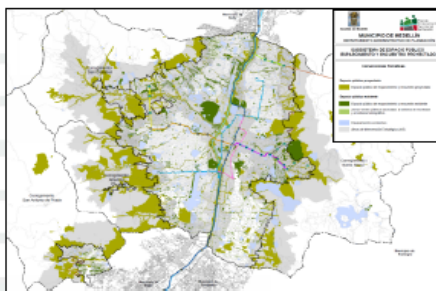
de detalle y autorización de la entidad ambiental competente. Estas intervenciones deberán asegurar la permeabilidad de los suelos, la existencia de especies de flora y fauna endémicas o con algún grado de amenaza, además no se podrá alterar la dinámica natural del agua..."
Subrayado fuera de texto.

En concordancia con lo previsto en el **Artículo 123 del Decreto 564 de 2006**, no procederá ningún tipo de actuación urbanística, en las áreas comprometidas con restricciones ambientales, zonas de alto riesgo recuperable o no recuperable, retiros a quebradas o ecosistemas estratégicos, ni en ningún tipo de suelo de protección, tampoco en las áreas localizadas bajo líneas de alta tensión.

Es importante informarle que en el marco de la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 48 de 2014), se realizó un análisis y se estableció una metodología para la definición y priorización de Ecoparques de cerros y otros elementos del sistema orográfico, en coordinación entre el Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Medio Ambiente.

La propuesta de Ecoparques elaborada durante la etapa de formulación del Plan de Ordenamiento Territorial, en la que se observan los Ecoparques proyectados y los existentes, fueron incorporados en el Plan de Ordenamiento Territorial para su ejecución durante la vigencia de largo plazo del mismo.

Actos administrativos de afectación: Se precisa al respecto que la clasificación de los predios como Espacio Público Proyectado asignada por el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 48 de 2014, no implica una afectación por parte de la Administración Municipal en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989.



Mapa 12_ Subsistema de Espacio Público Esparcimiento y Encuentro Proyectado

2. Norma general.

El predio se identifica en el Área de Planificación del AIE MED Transversalidad Santa Elena, instrumento de planificación de segundo nivel, que se encuentra aún en



Documento Firmado
Digitalmente # 202300061309

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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

formulación, sin embargo se tiene en cuenta que el predio se ubica en el polígono de tratamiento Z3_RED_9 (aún vigente), y al adoptarse el Plan Parcial "Operación Urbana Especial Loyola", definió el planteamiento urbanístico de una porción del polígono Z3_RED_9, en la que el predio de consulta no está incluido, por lo tanto, se remite a la norma vigente del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 48 de 2014, con el que se define la aplicación del polígono Z3_R_17.

3. Aprovechamiento

Para definir el aprovechamiento y alcance del desarrollo constructivo y urbanístico se define según el **Artículo 289. Aprovechamientos transitorios para polígonos de Renovación Urbana (R)**, que, en estos tratamientos, no se permitirá ningún tipo de construcción nueva hasta tanto se apruebe el Plan Parcial.

"(...) Sólo se permitirán las siguientes actuaciones urbanísticas:

1. *Ampliaciones y modificaciones, en lotes con área inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²), hasta dos pisos, por una única vez.*

2. *Ampliación de la edificación hasta el 10% del área total construida que presente al momento de solicitar la respectiva licencia, en lotes con áreas mayores de doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²) por una única vez.*

Estas modificaciones y ampliaciones se deben realizar conservando la misma actividad o uso sin generar nuevas destinaciones.

Se admitirá el reconocimiento de edificaciones que se acojan a la reglamentación vigente

En los lotes existentes que no se hayan desarrollado constructivamente, se permitirá su utilización con actividades transitorias tales como parqueaderos a nivel, depósitos o industrias que no impliquen áreas construidas que sobrepasen el 10% del área neta del lote, estas edificaciones se desarrollarán a nivel de primer piso sin sobrepasar cuatro metros (4,00 m.) de altura. Lo anterior hasta tanto se apruebe el plan parcial. En todo caso, se requerirá la licencia de construcción correspondiente y de acuerdo con los usos permitidos según el Mapa 23. Usos Generales del Suelo Urbano. (...)"

4. Conclusión

De la norma estructurante antes citada se concluye que el (15.44%) predio que se ubica sobre suelos de protección, determinados como el Sistema Hidrográfico (retiro a fuentes hídricas), se concluye que **no es permitido realizar intervenciones, desarrollo o algún proceso de actuación urbanística en este tramo**, debido a que dichas áreas se determinan como de protección, conservación y control ambiental y las intervenciones que se puedan llevar a cabo en dichos suelos son las que se consideren como de preservación, conservación de la función y mantenimiento de los elementos del componente ecológico y de la Estructura Ecológica Principal.

Para el restante del predio (84.55%) no existe limitación o restricción ambiental o de la estructura ecológica principal que impida el libre desarrollo, sin embargo, su



Documento Firmado
Digitalmente: 2023060605



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



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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

aprovechamiento máximo se rige bajo los lineamientos normativos mencionados anteriormente.

Finalmente, una vez revisado el aplicativo con la información documental del Departamento Administrativo de Planeación –DAP–, no se encontró Licencia de construcción o actos administrativos asociados al predio de consulta.

Adicionalmente, se informa que la información contenida en este documento sirve de referencia para una consulta rápida de las condiciones normativas de los predios, esto no exime de revisar la norma completa contenida en los actos administrativos antes de iniciar un proceso de diseño urbanístico y adelantar cualquier trámite de licencia ante una Curaduría Urbana.

Por último, se aclara que este es un concepto de usos del suelo, que según el artículo 2.2.6.1.3.1 del [Decreto 1077 de 2015](#), modificado por el artículo 12 del [Decreto 1203 de 2017](#) "Estos conceptos no otorgan derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas".

Quedamos atentos a resolver las inquietudes que pudieran presentarse en virtud de esta comunicación.

Cordialmente,

JUAN GUILLERMO GUERRA TORO
LIDER DE PROYECTO
SUBDIRECCION DE PLANEACION TERRITORIAL Y ESTRATEGICA DE
CIUDAD

Elaboró: Nubia García Areiza
Cargo: Contratista Unidad de Atención y Aplicación de la Norma urbanística-
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN



Documento firmado
Digitalmente: # 202350061309





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Es importante anotar que el predio con matrícula inmobiliaria N°124966, ubicado en la CL51 N° 34-20, se encuentra ubicado en la Comuna 9 (Buenos Aires), barrio Caicedo.

Mediante la Resolución N° 202150129140 del 12 de agosto de 2021, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se ordenó la apertura de las labores del proceso de actualización de la información catastral de las comunas BUENOS AIRES (09), LA AMERICA (12), GUAYABAL (15), BELEN (16) y del corregimiento SANTA ELENA (90) y a través de la Resolución N° 202150189633 del 31 de diciembre de 2021, se dio clausura a las labores realizadas, con vigencia fiscal a partir del 1 de enero de 2022, la anterior resolución fue expedida en armonía con lo establecido en la Resolución N° 202150187663 del 23 de diciembre de 2021, por medio de la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas, físicas y geoeconómicas, el valor de las edificaciones, los avalúos de los predios con características especiales y se ordena la liquidación de los avalúos de las zonas actualizadas.

Dadas las consideraciones anteriores, se debe modificar el avalúo catastral del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N°124966, así

Código de ubicación 0906022-0025 INF SAP 18789 FE-3092 de julio 5 de 2023

Avalúo Lote destinación Propuesto	Avalúo Construcción destinación Propuesto	Avalúo total destinación propuesto	Avalúo Total Predio Propuesto
840.809.000	92.912.000	933.721.000	933.721.000

Vigencia 2022

Avalúo Lote destinación Propuesto 2022	Avalúo Construcción destinación Propuesto 2022	Avalúo total destinación propuesto 2022	Avalúo Total Predio Propuesto 2022
806.067.000	89.073.000	895.140.000	895.140.000

Se modifica el avalúo para las vigencias 2022 y 2023, ya que el predio fue actualizado para el año 2022.

Página 11 de 15 de la Resolución N°. 202350061309



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En cuanto a las vigencias para el año 2020 con avalúo \$365.110.000 y 2021 con avalúo \$376.063.000 se conservan, ya que el avalúo se encontraba ajustado a las condiciones del momento.

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 desglobe, entre otros, respaldados mediante las investigaciones de mercado inmobiliario, a través de firmas y agentes especializados; así como la Ley 14 de 1983, el Decreto 148 de 2020, las 388 y 509 de 2020, expedidas por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” (IGAC) y las Leyes 1450 de 2011, artículo 24; 1753 de 2015, artículos 104 y 105; 1955 de 2019, artículos 79 a 82 y 1995 de 2019, artículo 4°.

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

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

Página 12 de 15 de la Resolución N°. 202350061309



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

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° 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,

Página 13 de 15 de la Resolución N°. 202350061309



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad”; conforme a los principios Constitucionales, recogidos por el Artículo 3° de la Ley 1437 de 2011.

Conforme a lo anteriormente expuesto, se procede a modificar el avalúo catastral para la matrícula inmobiliaria N° 124966, para las vigencias fiscales 2022 y 2023.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Modificar el avalúo catastral del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° **124966**, ubicado en la CL 051 N° 034 - 020, a partir del 04 de octubre de 2022 (fecha de radicación de la solicitud 202210335261), para las vigencias 2022 y 2023, conservando el avalúo catastral para las vigencias 2020 y 2021, según lo contenido en el informe **FE 3092 de 2023** con la siguiente información:

MATRÍCULA	124966
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0906022-0025
ZONA GEOECONÓMICA	824
DIRECCION	CL 051 N°034 - 020
ÁREA LOTE	1.076 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	521 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	1-30-12 (Residencial)
DESENGLOBE	100%
AVALÚO LOTE 2022	\$806.067.000
AVALÚO CONTRUCCIÓN 2022	\$89.073.000
AVALÚO TOTAL 2022	\$895.140.000
AVALÚO LOTE 2023	\$840.809.000
AVALÚO CONTRUCCIÓN 2023	\$92.912.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$933.721.000

Artículo 2° El avalúo catastral para la matrícula inmobiliaria N°124966 tendrá vigencia fiscal a partir del 1° de enero del año 2022.

Artículo 3° Remitir a la Subsecretaría de Ingresos para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar

Artículo 4° 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 14 de 15 de la Resolución N°. 202350061309](#)



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, al señor JOSE MARIA GOMEZ GOMEZ, identificado con cédula de ciudadanía N° 8.237.723, en la dirección CL51 N°34-20, correo electrónico TESOSERIA@FUNERARIAGOMEZ.COM, teléfonos 6045577320 y 3154987970

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: DENNIS CATALINA GOMEZ FLOREZ

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO

Página 15 de 15 de la Resolución N°. 202350061309



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

