



Alcaldía de Medellín

202330319679

Señor(a)

NICOLAS ARANGO VELEZ

C.C. 3.396.911

Teléfono: No Registra

Email: narango@live.com.mx

Asunto: Notificación de la Resolución 202350062449

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350062449 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 6 2 4 9 *

DE 08/08/2023

CONSECUTIVO INTERNO R- 3131 DE 2023 SOLICITUD N° 202310053457 DE FEBRERO 20 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 parágrafo primero del 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 **NICOLÁS ARANGO VÉLEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía N°3.396.911, actuando en calidad de apoderado de FRANCISCO JOSE SIERRA ARANGO, identificado con la cédula de ciudadanía N° 8.255.133. Representante legal de INVERSIONES SIRO S.A.S, propietarios del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N°510807, ubicado en la dirección CR 022 N° 017 - 004 (200), Santa Elena – Suburbano Mirador el Poblado, presenta ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro, solicitud de revisión de avalúo.

Adjunta a la solicitud, copia de los siguientes documentos:

- Cédula de ciudadanía del señor NICOLAS ARANGO VELEZ, apoderado.
- Cédula de ciudadanía del señor FRANCISCO JOSE SIERRA ARANGO, representante legal de INVERSIONES SIRO S.A.S.
- Avalúo comercial del inmueble con la matrícula inmobiliaria N°510807.

[Página 1 de 17 de la Resolución N°. 202350062449](#)



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Certificado de tradición y Libertad de la matrícula inmobiliaria N°510807
- Fotografía del inmueble.
- Escritura Pública N° 17.785 de diciembre 20 de 2013, de la Notaria 15 del círculo de Medellín.
- Poder.
- Certificado de representación legal de INVERSIONES SIRO S.A.S.
- Oficio de la Secretaría de Medio Ambiente.
- Oficio de la curaduría.

Solicita la peticionaria en su escrito:

“...Revisión del avalúo catastral del predio”.

Con el fin de atender la petición de la referencia, se remitió el trámite a la Unidad de Cartografía, para el estudio del aspecto físico y jurídico del inmueble, quienes emiten informe técnico GT-2820 de julio 28 de 2023, se encuentra en el anexo de la ficha lote, así:

GT-2820 de julio 28 de 2023:

“Para dar continuidad al trámite del asunto, y en respuesta al Oficio EA -390 de 3/07/2023, relacionado con la revisión de avalúo, para el predio ubicado en la CR 022 N°017 - 004 (200), matrícula inmobiliaria N° 510807, código de ubicación 9083002-0003, le informamos lo siguiente:

- El predio con matrícula inmobiliaria N° 510807, tiene un área lote privada de **4.936m²**, la cual es consistente con los linderos físicos verificados en la Geodatabase, y con el área lote que cita el certificado del VUR y la mencionada en el avalúo aportado, cabe resaltar que esta matrícula corresponde al Lote 83, de la Urbanización Mirador del Poblado, y el área lote que figura en SAP corresponde al área total de la Parcelación.
- Mediante el oficio Mercurio 202320099876 con fecha 26/07/2023, el Departamento Administrativo de Planeación, aportó certificado de Usos del Suelo para el código de ubicación 9083002-0003, Urbanización Mirador del Poblado, donde concluye que **“Según las normas previamente expuestas, el predio es desarrollable. Asimismo, vale la pena aclarar que, el desarrollo urbanístico que presenta en predio de interés, corresponde al de la parcelación Mirador del Poblado aprobada mediante el oficio M06712 de 1983, localizado en áreas suburbanas de baja densidad, según las normas que permitieron su edificabilidad Decreto 283 de 1977, referente al uso de vivienda unifamiliar aislada. Ahora bien, después de hacer las validaciones en cuanto al recibo**

[Página 2 de 17 de la Resolución N°. 202350062449](#)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de obra de la parcelación y de las construcciones, se pudo evidencia que muchas de las construcciones cuentan con dicha actuación, pero no se logró encontrar el recibo o permiso de ocupación de toda la parcelación, por lo tanto se envía copia a la Secretaria de Gestión y Control, para que conforme con sus competencias, informen si esta parcelación presenta derechos adquiridos que permitan la aplicación de las normas que sirvieron de fundamento para el desarrollo de la misma”.

- Adicional a lo anterior, se solicitó a GDB, Plano de Afectaciones con discriminación de áreas, para el Lote con la matrícula inmobiliaria N° 510807, éste ilustra que el predio se encuentra afectado por retiros de la Quebrada La Yerbabuena # 2, en equivalente en área afectada de **3784 m² que representa para el lote un 76,66 %**.
- Así, el área sin afectaciones del terreno es 1152 m², correspondiente al **23,34%**.

CUADRO DE AFECTACIONES SEGÚN GDB

TIPO DE AFECTACION	AREA
RETIRO QUEBRADA LA YERBABUENA 2	3784 m ²

Se envía el trámite a su dependencia para dar continuidad a la revisión de avalúo solicitada y se anexa el oficio Mercurio 202320099876 con fecha 26/07/2023, el Departamento Administrativo de Planeación”.

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, quienes emiten informe técnico GE-177 de agosto 02 de 2023, así:

Con el fin de dar respuesta a la petición, la Unidad de Avalúos emite el Informe GE-177 de agosto 02 de 2023, en el que manifiestan lo siguiente:

Con el presente informe se analiza la solicitud de revisión del avalúo catastral, presentado por el señor NICOLÁS ARANGO VÉLEZ, actuando en calidad de Apoderado de la firma **INVERSIONES SIRO S.A.S**, del predio ubicado en la **CR 022 N° 017 - 004**, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 510807, con código de ubicación **9083002-0003**. El predio se encuentra ubicado en Santa Elena, Comuna 90.

UBICACIÓN MATRÍCULA N° 510807

Página 3 de 17 de la Resolución N°. 202350062449



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



SITUACIÓN CATASTRAL AÑO 2022

Modificación Individual Vigencia Fiscal Inmueble Catastro											
<input type="checkbox"/> Nueva modificación <input checked="" type="checkbox"/> Modificación Masiva											
Código Predio 510807 <input type="button" value="Consultar"/>											
Avalúos Uso-Tipo Predial Estrato Datos Complementarios Predio Destinaciones											
<input type="button" value="Nuevo Registro"/> <input type="button" value="Cambiar Registro Vigente"/> <input type="button" value="Anular"/>											
Año Vigencia Fiscal, Vigente	Avalúo total del predio	Avalúo Lote	Avalúo Construcción	Tipo de Avalúo	Pred.Actua	Inicia Año	Número de Resolución	Tipo de Resolución	Año. Resol	Fecha de 1	
2023	X	1.605.838.000	1.605.838.000	0	A3	X	202250130486	INCREMENTO	2022	31.12.2022	
2023	X	1.559.066.000	1.559.066.000	0	A3	X	202150189633	ACTUALIZA	2021	08.01.2023	
2022	X	1.559.066.000	1.559.066.000	0	A3	X	202150189633	ACTUALIZA	2021	31.12.2021	

V/R M² CATASTRAL \$315.856

Página 4 de 17 de la Resolución N°. 202350062449



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

INVESTIGACIONES DE MERCADO “OIME” VENTAS EN EL MIRADOR DEL POBLADO

INVESTIGACIONES DE MERCADO “OIME”				DIRECCIONESP	MATRICUL	COBAMA	BARRIO	TELEFONCAREAL	VALORCOMERC	V/R INDEX	V/RM²
CODIGO	FECHA	TIPOINVE	TIPOF	NOMBREFUENTE							
184596	06-06-2022	VENTA	LOTE	HTTPS://WWW.CITRUS.COM.CO/INMUEBLE/643-4455--VENTA-LOTES-EN-POBLADO	CR 022 017 004 0010729	9083002-000	SUBURBANO MIRADOR DEL PO	3111333	4843 \$ 2'000'000'000	2235'856'173	\$ 461'668
188155	20-09-2022	VENTA	LOTE	HTTPS://WWW.METROCUADRADO.COM/INMUEBLE/VENTA-LOTE-O-CASALOTE-MEDELLIN-ALTOS-DEL-POBLADO/5570-M290461	CR 022 017 004 0010744	9083002-000	SUBURBANO MIRADOR DEL PO	3.149E+09	2000 \$ 950'000'000	1033278'969	\$ 516'639
191080	14-12-2022	VENTA	LOTE	HTTPS://INMUEBLESANTIOQUIA.COM/LOTE-VENTA-LAS-PALMAS-MEDELLIN/4782759	CR 022 017 004 0010760	9083002-000	SUBURBANO MIRADOR DEL PO	3.113E+09	3429 \$ 1'500'000'000	1'587'479'172	\$ 462'957
191123	19-12-2022	VENTA	LOTE	HTTPS://INMUEBLESANTIOQUIA.COM/LOTE-VENTA-EL-POBLADO-MEDELLIN/1440291	CR 022 017 004 0010742	9083002-000	SUBURBANO MIRADOR DEL PO	3.113E+09	3172 \$ 1'400'000'000	1'481'647'227	\$ 467'102
										PROMEDIO	\$ 477'091
										DES. ESTANC	\$ 26'467
										COEF. VAR	5.55%

V/R PROMEDIO \$477.091M²

Las investigaciones de Mercado que reposan en el “OIME”, para lotes en el sector arrojan un valor promedio de **\$ 477.091m²**, valor superior al v/rm² catastral **\$ 315.856m²**.

Con el fin de atender la petición del propietario, se solicitó a la Unidad de Cartografía, verificar las afectaciones y mediante Mercurio 202320099876 del 26/07/2023 del Departamento Administrativo de Planeación dio respuesta, tal como se muestra a continuación.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Medellín, 26/07/2023

Señor(a):
LIGIA MARIA TORRES ARBELAEZ
Líder de Proyecto
Subsecretaría de Catastro
Medellín

Asunto: Respuesta al oficio con radicado 202320095573, usos del suelo para el predio con CBML 90830020003.

Cordial saludo,

En atención a la solicitud recibida, se informan sobre las normas solicitadas, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), adoptado mediante Acuerdo Municipal N° 48 de 2014, ésta dependencia le informa lo siguiente:

Así mismo, es importante mencionar que las áreas y porcentajes que en adelante se describen, corresponden a datos aproximados y generales, dado que, la referencia proviene de la herramienta cartográfica Visor Mapgis5 por lo que se pueden presentar imprecisiones. Así mismo se aclara que, si se requiere mayor exactitud y precisión, deberá realizar un levantamiento topográfico en el sitio y estudios de detalle, que determine las áreas reales del predio y sus restricciones.

La Alcaldía de Medellín, cuenta con un aplicativo que permite descargar el concepto de usos del suelo en línea, donde además podrá verificar si la actividad económica que pretende desarrollar en el predio, se puede o no localizar en el mismo. En el siguiente link podrá acceder al concepto en línea
<https://www.medellin.gov.co/mapgis9/mapa.jsp?aplicacion=39>

GENERALIDADES	
CBML	90830020003
Área lote	495.008,32 m ²



Documento Firmado
Número: # 202320095573

 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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

NORMA ESTRUCTURANTE

Clasificación del Suelo	Se localizan en el suelo Rural suburbano, Áreas destinadas a la parcelación de vivienda campestre.
Restricciones Ambientales	<p>En virtud de lo establecido en la circular 201860000199 de 2018 en los suelos de desarrollo restringido – suelo suburbano, prevalecerán las áreas de los retiros a quebradas, humedales, áreas por movimiento en masa, inundaciones, avenidas torrenciales y áreas de alto riesgo no mitigables.</p> <p>En este sentido, por el 48% del predio se presentan varias rondas o retiros de quebrada, sobre los cuales según el artículo 26, establece:</p> <p><i>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.</i></p>  <p>Imagen: Rondas Hídricas, Acuerdo Municipal 48 de 2014 - POT Fuente: MappisV9, Geoportal Mapas Medellín, Alcaldía de Medellín</p>
Área Protegida	No presenta.





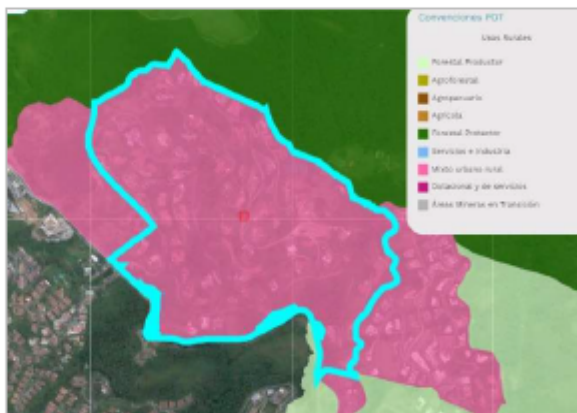
Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Espacio Público	No presenta								
Equipamientos	No presenta.								
Patrimonio	No presenta.								
Movilidad	No presenta.								
NORMA GENERAL									
Tratamiento	El predio se localiza en el tratamiento, cuyo polígono corresponden a SE-CNS1-01.								
Uso del Suelo Artículo 407	El uso del suelo asignado para el predio es: Mixto urbano rural								
									
	Imagen: Usos del suelo rural, Acuerdo Municipal 48 de 2014 – POT								
Fuente: MapgisV9, Geoportal Mapas Medellín, Alcaldía de Medellín.									
Las actividades generales que se admiten en el uso del suelo del predio de interés, corresponden a:									
<table><thead><tr><th>Uso principal</th><th>Uso compatible o complementario</th><th>Uso condicionado o restringido</th><th>Uso prohibido</th></tr></thead><tbody><tr><td><ul style="list-style-type: none">• Vivienda</td><td><ul style="list-style-type: none">• Equipamientos locales relacionados con las actividades y zonas comunes de la parcelación, además se permite el comercio menor, servicios comunitarios y</td><td><ul style="list-style-type: none">• Industria artesanal, pequeña y mediana siempre y cuando la norma urbanística</td><td><ul style="list-style-type: none">• Uso Prohibido: Industria mediana y mayor, comercio mayorista, servicios al vehículo, actividades agrícolas y productivas de mayor intensidad, ganadería extensiva e intensiva.</td></tr></tbody></table>	Uso principal	Uso compatible o complementario	Uso condicionado o restringido	Uso prohibido	<ul style="list-style-type: none">• Vivienda	<ul style="list-style-type: none">• Equipamientos locales relacionados con las actividades y zonas comunes de la parcelación, además se permite el comercio menor, servicios comunitarios y	<ul style="list-style-type: none">• Industria artesanal, pequeña y mediana siempre y cuando la norma urbanística	<ul style="list-style-type: none">• Uso Prohibido: Industria mediana y mayor, comercio mayorista, servicios al vehículo, actividades agrícolas y productivas de mayor intensidad, ganadería extensiva e intensiva.	
Uso principal	Uso compatible o complementario	Uso condicionado o restringido	Uso prohibido						
<ul style="list-style-type: none">• Vivienda	<ul style="list-style-type: none">• Equipamientos locales relacionados con las actividades y zonas comunes de la parcelación, además se permite el comercio menor, servicios comunitarios y	<ul style="list-style-type: none">• Industria artesanal, pequeña y mediana siempre y cuando la norma urbanística	<ul style="list-style-type: none">• Uso Prohibido: Industria mediana y mayor, comercio mayorista, servicios al vehículo, actividades agrícolas y productivas de mayor intensidad, ganadería extensiva e intensiva.						





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	<ul style="list-style-type: none">• mercantiles de baja intensidad.• Practicas agropecuarias de especies menores y escalonadas.• Agricultura (ERA) unidad de medida hortícola, y de mediana ocupación.• Practicas agropecuarias de especies menores y escalonadas.	<ul style="list-style-type: none">• así lo permita y de acuerdo con el Protocolo Ambiental y Urbanístico.• Minería	<ul style="list-style-type: none">• Las actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrossismo, cuatrimoto, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares.• Jardines cementerio.• Florifactoria
Conclusiones	<p>Según las normas previamente expuestas, el predio es desarrollable. Así mismo, vale la pena aclarar que, el desarrollo urbanístico que presenta en predio de interés, corresponde al de la parcelación Mirador del Poblado aprobada mediante el oficio M06712 de 1983, localizado en áreas suburbanas de baja densidad, según las normas que permitieron su edificabilidad Decreto 283 de 1977, referente al uso de vivienda unifamiliar aislada.</p> <p>Ahora bien, después de hacer las validaciones en cuanto al recibo de obra de la parcelación y de las construcciones, se pudo evidenciar que muchas de las construcciones cuentan con dicha actuación, pero no se logró encontrar el recibo o permiso de ocupación de toda la parcelación, por lo tanto se envía copia a la Secretaria de Gestión y Control, para que conforme con sus competencias, informen si esta parcelación presenta derechos adquiridos que permitan la aplicación de las normas que sirvieron de fundamento para el desarrollo de la misma.</p>		

La información contenida en este documento, alude a una referencia general de las condiciones normativas de usos del suelo vigentes del predio o predios de interés, lo cual, no exime de revisar de manera completa, integral y detallada las mismas, por tal razón, antes de iniciar un proceso de diseño urbanístico y constructivo y, de adelantar cualquier trámite de licencia ante una Curaduría Urbana, se recomienda hacer el análisis respectivo. Así mismo, no se constituye en un permiso para el desarrollo de la actividad, dado que, para ello, se requiere tramitar la respectiva licencia que de aval a la misma.

Finalmente se aclara que, la información anteriormente mencionada es un concepto de uso del suelo, que según el Decreto 1077 de 2015 *“estos conceptos no otorgan derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos*





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas⁸. Los entes encargados de otorgar los certificados, son las Curadurías Urbanas.

Cordialmente,

JUAN GUILLERMO GUERRA TORO
LIDER DE PROYECTO

Elaboró: Lina C Jiménez Rodas
Cargo: Contratista
Unidad de Aplicación Normativa
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica
de Ciudad

Departamento Administrativo de Planeación

Conclusión del Departamento Administrativo de Planeación. Señaló que el predio es desarrollable.

SUSTENTO RECLAMACIÓN DE REVISIÓN DE AVALÚO CATASTRAL

Para sustentar la solicitud de revisión del avalúo catastral, el propietario presentó el avalúo comercial realizado por la firma CONINSA con **RAA 1039459122** y sobre éste, tenemos lo siguiente:

El evaluador emplea el método comparativo de mercado, llegando a los siguientes valores:

MÉTODO VALUATORIO

Página 10 de 17 de la Resolución N°. 202350062449



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

5.2. Datos observables NIVEL 2

Datos de entrada Nivel 2 (precios cotizados con ajustes para activos similares a los que la entidad puede acceder), ajustes por áreas, localización, actividad del mercado, volumen, entre otros. Corresponde al estudio de mercados con su análisis estadístico: media, median, moda, mediana, entre otros, de inmuebles similares al valorado.



Se encontró oferta de lotes 17 lotes localizados en la Unidad residencial Mirador del Poblado con áreas entre 2.626,00 m² a 7.049,00 m² y con valores de oferta que oscilan entre \$133.424 m² hasta 570.000 m²; se aplicó el método estadístico y el resultado para conocer el valor promedio es:

SECTOR	ÁREA	OFERTA	HOMOGENIZACION	VI. M2	CODIGO
Mirador del poblado	3.200,00	1.200.000.000	1.140.000.000	356.250	Macca-Retail
Mirador del poblado	3.800,00	1.400.000.000	1.330.000.000	350.000	Macca-Retail
Mirador del poblado	2.620,00	864.600.000	821.370.000	313.500	Macca-Retail
Mirador del poblado	3.710,00	1.298.500.000	1.233.575.000	332.500	Macca-Retail
Mirador del poblado	4.035,00	1.614.000.000	1.533.300.000	380.000	Macca-Retail
Mirador del poblado	5.775,00	2.021.250.000	1.920.187.500	332.500	Macca-Retail
PROMEDIO				344.125	
DESVIACIÓN ESTANDAR				25.073	
COEFICIENTE DE VARIACION				7,29%	
LÍMITE SUPERIOR				369.198	
LÍMITE INFERIOR				319.052	
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1%	

- Promedio: \$344.125 m²
- Límite inferior: \$319.052 m²
- Límite superior: \$369.198 m²
- Coeficiente: 7,29% (dentro del rango aceptado por la norma IGAC-7,5%)





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Debido a que parte del lote cuenta con una escorrentía, trabajaron dos tipos de aproximación al valor: Se trabajó un retiro del orden de 10 ml a cada lado de la fuente, para un total aproximado de área afectada de 1.000,00 m2: dicho retiro se valoró al 30% del valor de m2 de tierra no afectada:

- Desde 1972 -

con
Centros

coninsa

f t e
/CONIN

1. Ajuste valor del retiro al 30% del valor promedio de m2 de tierra

Descripción	Área m2	Área m2	Valor total
Área útil	1.200,00	344.125	412.950.000
Área de retiro	3.735,61	103.238	385.655.037
Totales	4.935,61	161.805	798.605.037

2. Ajuste valor del retiro al 30% del valor límite inferior de m2 de tierra

Descripción	Área m2	Área m2	Valor total
Área útil	1.200,00	319.052	382.862.400
Área de retiro	3.735,61	95.716	357.556.153
Totales	4.935,61	150.016	740.418.553

3. Ajuste valor del retiro al 30% del valor límite superior de m2 de tierra

Descripción	Área m2	Área m2	Valor total
Área útil	1.200,00	369.198	443.037.600
Área de retiro	3.735,61	110.759	413.753.922
Totales	4.935,61	173.594	856.791.522



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Meto de Evaluación	Valor total \$
Método de mercado valor promedio	344.125
Ajuste No. 1 valor promedio	161.805
Ajuste No. 1 valor límite inferior	150.016
Ajuste No. 1 valor límite superior	173.594



- Valor razonable

El valor asignado se entiende como valor presente de venta del inmueble de acuerdo a como se encontraba en el momento de efectuar la visita de inspección. Hechas las consideraciones anteriores el valor razonable del inmueble, a diciembre de 2022 es:

Descripción	Área	Valor	Valor total
Lote	4.935,61	\$ 161.805	798.605.037
Valor Total			\$ 798.605.037

SON: SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M.L

Cordialmente,

ROSA HELENA MURILLO ZULUAGA
Directora de Avalúos
Registro RAA - AVAL 42999445





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

OBSERVACIONES

- ✓ En las investigaciones de mercado relacionadas en el avalúo de prueba, se observa que no se pueden georreferenciar dado que no tiene número de contacto y no registra los códigos para ingresar a la página web y verificar las investigaciones relacionadas.
- ✓ En el avalúo presentado como prueba, se realiza una valoración teniendo una parte del lote como si no fuera desarrollable. Sin embargo, de acuerdo al concepto técnico emitido por el Líder de Proyecto del Departamento Administrativo de Planeación Mercurio N° 202320099876 del 26/07/2023, se concluye que el predio es desarrollable, en este orden de ideas la valoración dada en el avalúo de prueba, no corresponde a la realidad del predio.
- ✓ El avalúo catastral de **\$1.559.066.000** para la vigencia 2022, tuvo un incremento pues hubo un proceso de actualización catastral para dicho inmueble, generándose un incremento en el avalúo catastral, significando con ello que no necesariamente debió presentarse alguna mejora o cambio en el aspecto físico de su predio.
- ✓ El avalúo catastral por valor de \$315.856, asignado al predio con matrícula inmobiliaria con N° 510807 año 2022, fue determinado mediante el modelo econométrico aprobado en la Resolución N° 202150187663 del 23 de diciembre de 2021. Lo que significa que el valor reflejado corresponde al incremento producto de la actualización catastral.

CONCLUSIÓN

- ✓ Las investigaciones de mercado “OIME” para predios en el sector, arrojaron un valor promedio de \$477.091M² para el año 2023, valor que está acorde a la dinámica del mercado inmobiliario en el sector.
- ✓ El avalúo catastral del predio identificado con la matrícula N° 510807 para el año 2023 se debe conservar (FE-3239).
- ✓ Desde la expedición de la ley 1450 de 2011, contentiva del plan nacional de desarrollo, los avalúos catastrales no pueden ser **inferiores** al 60% del avalúo comercial; y por el otro, el avalúo catastral no puede ser **superior** al 100% del avalúo comercial, queriendo con ello significar que un avalúo catastral estará correcto así esté, por ejemplo, en el 99% del valor comercial.

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.

Página 14 de 17 de la Resolución N°. 202350062449



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

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 , 388 y 509 de 2020, expedidas por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” (IGAC) y las Leyes 1450 de 2011, artículo 24; 1753 de 2015, artículos 104 y 105; 1955 de 2019, artículos 79 a 82 y 1995 de 2019, artículo 4°.

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

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

Página 15 de 17 de la Resolución N°. 202350062449



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

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, 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°510807.

Página 16 de 17 de la Resolución N°. 202350062449



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

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Conservar toda la información inscrita en la base de datos catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 510807, respecto al avalúo catastral, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

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

Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, al **NICOLÁS ARANGO VÉLEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 3.396.911 actuando en calidad de apoderado de FRANCISCO JOSE SIERRA ARANGO Representante legal de INVERSIONES SIRO S.A.S, en la dirección CR 27 N° 37 SUR-45 Envigado, celular: 3147202624 – 3099010, Email: narango@live.com.mx

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Sonia D. Yepes L.

Elaboró: SONIA DIANEIBY YEPES LONDOÑO

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Mirley Castaño V

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO VALDERRAMA

Página 17 de 17 de la Resolución N°. 202350062449



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

