



Alcaldía de Medellín

202330977771

Señor(a)

MARIA DEL ROSARIO CASTAÑO DE VARGAS

C.C. 22078932

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202350094308

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350094308 del No Registra

Este correo electrónico contiene información confidencial de la Subsecretaría de Catastro de la Alcaldía de Medellín. Si Usted no es el destinatario, le informamos que no podrá usar, retener, imprimir, copiar, distribuir o hacer público su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen.



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

**SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO
RESOLUCIÓN NÚMERO**



* 2 0 2 3 5 0 9 4 3 0 8 *

DE 21/11/2023

**CONSECUTIVO INTERNO R- 5285 DE 2023
SOLICITUD N° 202210129090 DE ABRIL 08 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 RAMÓN JOSE CASTAÑO, identificado con cédula de ciudadanía No.77.012.528, presentó ante el Despacho de la Subsecretaría de Catastro solicitud de revisión de avalúo para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 866588, ubicado en la dirección CR 052 A 046 011 00108 del Distrito de Medellín, el solicitante era propietario del inmueble en mención para la fecha de radicación de la solicitud.

Adjunta a la solicitud, copia de los siguientes documentos:

- Formato FO-CATA solicitud de trámites catastrales
- Cédula de ciudadanía del señor Ramón Jose Castaño
- Avalúo Comercial elaborado por avalúos CAPITAL para el predio ubicado en la Carrera 52 A # 46-11 local 2 (108)
- Certificado de Tradición y Libertad del folio de matrícula No.866588.
- Certificado de Registro Abierto de Avaluador–RAA a nombre de la señora Lady Catherine Tavera Toro.
- Impuesto Predial Unificado de la vigencia 2022 de la matrícula 866588.

Página 1 de 13 de la Resolución N°. 202350094308

Con el presente informe se da respuesta al trámite del asunto, solicitud presentada por el señor RAMON JOSE CASTAÑO, actuando como propietario del inmueble identificado con la matrícula N° 866588 ubicado en la CR 52 A # 46 -11 local N°2 (108) primer piso del edificio RED COOGRANADA. Solicita la revisión del avalúo catastral.

INFORMACIÓN CATASTRAL

Los datos críticos catastrales del predio para la vigencia 2022, según la información consignada en el Sistema Catastral son los siguientes:

Datos Principales			
Matrícula	866588	Número Predial	050010103101900170001901019996
Ptaje Desen	1,168	Vigente	SI
Condición Núm. Pre	9 RPE	Formado	Formado
No. del Edificio o Torre	1	Fecha Insc	
Piso Ubicación	1	Tpo Predio	2 R. P. H.
No. de Unidad en PH/Mejora	8	Núm Mejora	0
		Observación Predio	
		Código Homologado	AAB0046JHOA
		NUPRE	
Componentes del Predio			
<input checked="" type="radio"/> Ambos <input type="radio"/> Lote <input type="radio"/> Construcción		Dirección Ppal	
		CR 052 A 046 011 00108	
Características del Predio			
Categoría Predio	0	Estrato del Predio	0
Fc. Const.	22.10.2004	Id Esp Pred	0
Avalúo Predio			
Lote	3.372.000	Construcción	201.970.000
Ver dif Avalúos		Total	205.342.000
		Tipo Avalúo	AVALÚO DIRECTO GRUPO ECONOMI...
Datos Predial			
Uso	2	Tipo	66
Tarifa	0	Descripción	
ACTUALIZACION CATASTRAL 2006 - ACTUALIZACION CATAST...			

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

El predio objeto del avalúo está ubicado en la comuna la Candelaria, barrio La Candelaria, zona centro oriental de la ciudad, La Candelaria se caracteriza por ser el centro fundacional, histórico y patrimonial de la ciudad, al mismo tiempo es el centro metropolitano, lo cual genera una gran cantidad de población flotante, como resultado de las circunstancias propias de las relaciones urbanas que allí se generan, de tipo económico, financiero, cultural y social. Así pues, priman los establecimientos comerciales de todo tipo, entidades públicas y privadas, y centros de esparcimiento, lo cual la hace más una zona de trabajo y tránsito que residencial.



UBICACIÓN



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Página 4 de 13 de la Resolución N°. 202350094308



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

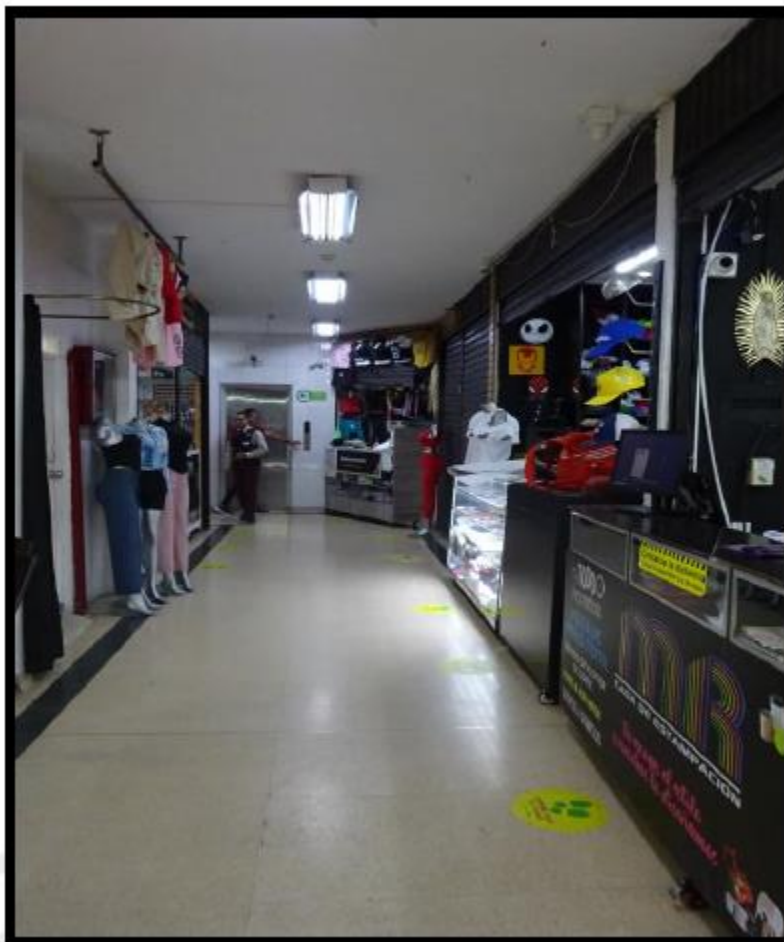


Página 5 de 13 de la Resolución N°. 202350094308



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



En el momento de la visita, se encontró que el local, al que hace referencia la solicitud, esta enumerado con el número 2 y se encuentra unido físicamente al local número 1 donde funciona M.R. Casa de estampación.

SUSTENTO DE LA RECLAMACIÓN DE REVISIÓN DE AVALÚO CATASTRAL

Para sustentar la solicitud de revisión de avalúo catastral, el propietario presentó el avalúo comercial realizado por la firma "AVALUOS CAPITAL" La profesional Avaluadora Lady Catherine Tavera, sobre éste tenemos el siguiente pronunciamiento:

Página 6 de 13 de la Resolución N°. 202350094308



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

7. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR M ²	TOTAL
ÁREA PRIVADA	7.96 M ²	\$ 19,000,000.00	\$ 151,240,000.00
	M ²		

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE \$ 151,240,000.00

CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES, DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MDA/CTE

Cordialmente,


Lady Catherine Tavera
Valuador Certificado
R.A.A./1.128.424.447


RAA
Registro y Almacenamiento de Avaluaciones


CERTIFICADO
AVALUADORES
REQUISITOS
DEL ESQUEMA
REGISTRO
EVALUACION
SISTEMA

MEMORIA DE CALCULO PARA BIEN INMUEBLE

UBICACIÓN	FUENTE	PISO	AREA	No. GARAJES	EDAD	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR ACABADOS	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR GARAJE	VALOR COMERCIAL	VALOR M ²	VALOR HOMOLOGADO
CENTRO	3174298677	1	8	0	10_20	1	0.95	0.9	0	1,300,000	162,500	138,938
COOGRANADA	CONTACTO DIRECTO	1	10	0	10_20	1	1	0.9	0	1,500,000	150,000	135,000
CENTRO	3116050515	1	3	0	10_20	1	1	0.9	0	450,000	150,000	135,000
CENTRO	3506797262	1	4	0	10_20	1.07	1	1	0	430,000	107,500	118,476

INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO 1 7.96 0 18 **COEF AP/AC** 1.00

VALOR COMERCIAL VALOR RENTA \$ 130,000.00
TASA RENTA 0.68%

PROMEDIO M² 142,500.0
PROMEDIO M² HOMOL. 131,853.3
DESVIACIÓN ESTÁNDAR 9,109.5
COEFICIENTE VARIACIÓN 6.91%

VALOR M2 \$ 19,117,647.06

OBSERVACIONES:

La Avaluadora en los métodos aplicado cita el método comparativo o de mercado y establece el valor comercial del inmueble, al revisar el procedimiento, en las memorias del cálculo para el bien inmueble, hace referencia a cuatro investigaciones de mercado, donde por su ubicación emplea un rango muy amplio centro y se requiere ser más específicos y puntuales.

A cerca de la fuente se llama al contacto 3506797262 y nos informa que ya no trabaja con la inmobiliaria.

A la que se refiere al contacto directo Coogranada, no hay forma de verificar la información. Investigaciones insuficientes para soportar la revisión de avalúo.

En cuanto al método aplicado, establece el valor metro cuadrado con el método de la Renta, no con el comparativo de mercado como lo describe y utiliza una tasa de renta que no tiene soportes, y para este tipo de inmuebles (locales comerciales en el centro) no se ajusta a la dinámica inmobiliaria en el sector.

INVESTIGACIONES DE MERCADO

OBSERVATORIO INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN - OIME

CODIGO	FECHA	TIPOINVESTI	TIPOPRECIO	MATRICULA	BARRIO	AREAPRIVAT	VALORCOMET	VALORM2	VL ACT IPC	VL MT²
https://incorait.com.co/inmueble/local-en-venta/centro/medellin/6412008	2022	VENTA	LOCAL		LA CANDELARIA	6	280.000.000	46.666.667		46.666.667
https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-853594856-local-comercial-en-ve-158993-CENTRO-COMERCIAL-BERNA	2022	VENTA	LOCAL		LA CANDELARIA	4	190.000.000	47.500.000		47.500.000
	11-10-2019	VENTA	LOCAL	667714	LA CANDELARIA	9	360.000.000	40.000.000	45.905.443	45.905.443
									PROMEDIO	46.690.703
									DES STAN	797.550
									COEFIC V	1,71

CONCLUSIONES

- De acuerdo a las investigaciones de mercado realizadas en el sector, se concluye que la dinámica del mercado inmobiliario no presenta valores metro cuadrado en el primer piso de \$ 19.000.000, por lo que el valor metro cuadrado dado en el avalúo comercial de \$ 151.240.000. No se ajusta a la dinámica del mercado en el sector.

La investigación de mercado se realiza con ofertas de locales ubicados en la comuna La Candelaria, barrio la Candelaria, que hacen parte del sector donde se ubica el local

Comercial, buscando que dicho mercado sea lo más comparable posible, con el local objeto de estudio.

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

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto considero se debe **RATIFICAR**, el avalúo Catastral de \$205.342.000

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 , 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°.



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

Página 10 de 13 de la Resolución N°. 202350094308



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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.

Es preciso indicar que una vez consultados los sistemas de información se evidenció que el predio objeto de solicitud, presento cambio de propietario mediante Escritura Publica 1261 del 01 de marzo de 2023, suscrita en la Notaría Dieciséis del Circulo de Medellín, razón por la cual se procede la notificación del presente Acto Administrativo a la propietaria actual la señora **Maria Del Rosario Castaño De Vargas**.

Con base en el informe de la Unidad de Avalúos, se deberá conservar el avalúo catastral para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 866588, ubicada en la dirección CR 052 A 046 011 00108 del Distrito de Medellín.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Conservar toda la información inscrita en la base de datos catastral para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 866588, respecto al avalúo catastral, según lo dispuesto en el informe **GE 096 de 2023**, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

Página 11 de 13 de la Resolución N°. 202350094308



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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, a todas las persona intervinientes en el acto administrativo a la señora MARIA DEL ROSARIO CASTAÑO DE VARGAS, identificada con cédula de ciudadanía No. 22.078.932 en calidad propietaria actual del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 866588, en la dirección CR 052 A 046 011 00108.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboro: DENNIS CATALINA GOMEZ FLOREZ

Reviso: ANGELA MARIA TASCON CALVO

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 12 de 13 de la Resolución N°. 202350094308



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ME
DE
LLÍN

Página 13 de 13 de la Resolución N°. 202350094308