



Alcaldía de Medellín

202330263659

Señor(a)

JHON MARIO GIRALDO RAMIREZ

C.C. 15429450

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202350053051

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350053051 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 0 5 3 0 5 1 *

DE 30/06/2023

CONSECUTIVO INTERNO R-2345 DE 2023 SOLICITUD N° 202210206231 DEL 14 DE JUNIO DE 2022

“Por medio de la cual se atiende una revisión de avalúo Catastral”

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 JUAN CARLOS ACOSTA MORENO, identificado con cédula de ciudadanía N° 94.392.599, actuando en calidad de apoderado del señor JUAN DIEGO RAMÍREZ GIRALDO, identificado con cédula de ciudadanía N° 71.765.181, Representante Legal de la sociedad CONSTRUCTORA GARDEL S.A.S., identificada con NIT 900.522.582-1, propietaria de los predios identificados con matrículas inmobiliarias N° 5491285, 5491286, 5491287, 5491307, 5491308, 5491309, 5491310, 5491311, 5491312, 5491313, 5491314, 5491315, 5491316, 5491317, 5491318, 5491319, 5491320, 5491321, 5491322, 5491323, 5491324, 5491325, 5491326, 5491327, 5491328, 5491329, 5491330, 5491331, 5491332, 5491333, 5491334, 5491335, 5491283, 5491284, 5491288, 5491289, 5491290, 5491291, 5491292, 5491293, 5491294, 5491295, 5491296, 5491297, 5491298, 5491299, 5491300, 5491301, 5491302, 5491303, 5491304, 5491305, 5491306, 5491336, 5491337, 5491338, 5491339, 5491340, 5491341, 5491342, 5491343,

Página 1 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



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

5491344, 5491345 y 5491346, solicitó al despacho de la Subsecretaría de Catastro, revisión del avalúo catastral de los predios en mención.

El solicitante indica su inconformidad con lo siguiente:

“(...) solicito ante ustedes la revisión y corrección del avalúo catastral fijado para las vigencias de los años 2021 y 2022 al bien inmueble de propiedad de mi poderdante y registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos con matrículas inmobiliarias consecutivas de la numero N° 001 – 5491283 a la N° 001 – 5491346 y que conforman RPH del Centro Comercial Gardel Plaza, basado en los hechos y razones que a continuación se describen:

*Parte del mencionado inmueble inicialmente surge del englobe de las matrículas inmobiliarias números 001N-28174, 001N-449033/34/35/36, 001N-5006987 y 001N-494060 realizado mediante la escritura pública 1.777 del 29 de septiembre de 2015 otorgada en la Notaría Novena (9ª) de Medellín, debidamente registrada; generándose el folio de matrícula inmobiliaria N° **01N-5409078**.*

*Posteriormente mediante la escritura número 2162 del 23 de diciembre del año 2019 de la notaria decima de Medellín, se realiza el englobe de las matrículas inmobiliarias **01N-5409078, 01N-115502 y 01N-71541** generándose el folio de matrícula inmobiliaria N° **01N-5491282**, matrícula sobre la cual mediante el mismo acto escriturario se constituyó el RPH del Centro Comercial Gardel Plaza, consistente en una edificación de **ocho (8)** plantas o pisos y **un (1)** sótano, que integran **sesenta y cuatro (64)** unidades de dominio particular o exclusivo matrículas inmobiliarias 01N-5491283 a la 01N-5491346.*

*No obstante que la edificación del predio correspondería a un RPH la Subsecretaría de Catastro incorpora en el año 2016 toda el área edificada del Centro Comercial como si fuera un solo predio y bajo la matrícula inmobiliaria número **01N-5409078**, con un área de lote de 1.560,21m² y un área construida de 5.944.44m² y un avalúo de \$ 12.585.567.000, avalúo que se incrementó en un 3% (Lo ordenado por el gobierno) para el año 2017 quedando en \$ 12.963.134.000 y de igual forma se incrementó en un 3% para el año 2018 quedando en \$ 13.352.028.000.*

Página 2 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



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

Dado que dichos valores no se ajustaban a las condiciones del sector ni del mercado y muchos locales estaban sin arrendar se realizó ante la Subsecretaria de Catastro una solicitud de revisión mediante el radicado 01201700475841 expidiéndose como respuesta la resolución R – 9341 del 09-07-2018 contra la cual mediante la solicitud 01201800526130 se interpuso el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, Recurso que fue resuelto favorablemente mediante la Resolución AG – 201950076612 de agosto 22 de 2019 mediante la cual confirman la Resolución R-3192 DE 2019 mediante la cual se modificó la R-9341 de 2018 en cuanto a la modificación del avalúo del predio pasando el avalúo para el año 2019 de \$13.352.028.000 a \$ 9.830.102.000 avalúo que se incrementó en un 3% para el año 2020 quedando en \$ 10.125.005.000.

No obstante que la edificación es la misma y no ha sufrido modificaciones ni cambios de destinación y que las áreas privadas se conservan iguales y que no se llevó a cabo para este sector la actualización catastral; ilógica y extrañamente al incorporar catastro el reglamento de propiedad horizontal se incrementó el avalúo para la vigencia del año 2021 en un 293% pasando de \$ 10.125.005.000 (Diez mil ciento veinticinco millones cinco mil pesos) a \$ 29.581.508.000 (Veintinueve mil quinientos ochenta y un millones quinientos ocho mil pesos) e incrementado en un 3% para la vigencia del 2022 quedando en \$ 31.085.913.000 (Treinta y un mil ochenta y cinco millones novecientos trece mil pesos) distribuidos así:

UNIDADES	AREA (m ²)	AVALUO AÑO 2021	AVALUO AÑO 2022
OFICINAS SOT. 1- 6 Y 7 P	374	\$ 795.717.000	\$ 819.587.000
CUARTOS UTI. 7P	41	\$ 48.962.000	\$ 50.431.000
LOCAL 1P	949	\$ 6.581.316.000	\$ 6.778.755.000
LOCALES 2P	622	\$ 4.399.068.000	\$ 4.531.036.000
LOCALES 3P	812	\$ 5.651.805.000	\$ 5.820.239.000
LOCALES 4P	456	\$ 3.161.784.000	\$ 3.256.633.000
LOCAL 5P	969	\$ 6.659.038.000	\$ 6.858.809.000
LOCAL 6P	209	\$ 1.171.307.000	\$ 1.824.447.000
LOCAL (35m ²) Y CANCHA (274m ²) 6P	309	\$ 1.112.511.000	\$ 1.145.886.000
TOTALES	4.741	\$ 29.581.508.000	\$ 31.085.913.000





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Analizando los anteriores valores de los avalúos catastrales nos da como resultado que el promedio del valor del metro cuadrado de los locales del 1 al 5 piso para el año 2021 es de \$ 6.946.694 (Seis millones novecientos cuarenta y seis mil seiscientos noventa y cuatro pesos) y para el año 2022 es de \$ 7.154.822 (Siete millones ciento cincuenta y cuatro mil ochocientos veinte y dos pesos) valores que no se ajustan a las condiciones del sector cuyo estrato es 3 en todos sus alrededores y a dos cuadras estrato 2. No hay una coherencia lógica entre las diferencias de los valores del metro cuadrado de los locales por piso y sus valores son exagerados para el sector.

Teniendo en cuenta las anteriores razones y hechos descritos y que muchos locales se encuentran vacantes (28 locales distribuidos así: en el cuarto piso los locales 301, 305, 311, 317, 319, 323, 325, 327, 329, 331, 333, 335 y 347; en el tercer piso los locales 223, 225, 231, 233, 235, 237, 239, 241, 243 y 247; en el segundo piso los locales 107, 109, 103 y 121 y el local 501) no se han podido vender ni arrendar y que dichos valores catastrales no se ajustan a las condiciones del sector ni del mercado inmobiliario y el inmueble no ha tenido ninguna variación en sus áreas, ni en sus acabados, ni se han realizado ningún tipo de reformas en su construcción, y que su destinación ha sido la misma en el tiempo, y que su localización es en un sector residencial estrato 3, y que investigado con los vecinos del sector los aumentos en el avalúo de sus predios para la vigencia del 2021 fue del 3% y convencidos que se trata de una equivocación dentro de su metodología de valoración catastral y de sus sistemas, realizamos las siguientes peticiones:

PETICIONES

- 1. Que se corrijan los avalúos de las mencionadas matrículas que conforman el RPH del **Centro Comercial Plaza Gardel** para las vigencias de los años 2021 y 2022 y acorde con el Avalúo comercial realizado y presentado como una de las pruebas y adicionalmente teniendo en cuenta que aún y desde la anterior reclamación se trata de un centro comercial en recesión.*
- 2. Que dicha corrección del avalúo de las matrículas que conforman el RPH del **Centro Comercial Plaza Gardel** se haga retroactiva a enero de 2021.”*

Página 4 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



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

Con el trámite, el solicitante anexó copia de los siguientes documentos:

- Avalúo comercial de prueba.
- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad CONSTRUCTORA GARDEL S.A.S.
- Copia de la Resolución AG 201950076612 del 22 de agosto de 2019.
- Poder otorgado al señor JUAN CARLOS ACOSTA.

Se le indica al solicitante, que teniendo en cuenta que, a pesar de haber solicitado la revisión del avalúo comercial de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias N° 5491285, 5491307, 5491289, 5491290, 5491295, 5491295, 5491296, 5491299, 5491301, 5491302, 5491303, 5491304, 5491306, 5491343, 5491344, 5491345 y 5491346, las mismas no serán atendidas en esta resolución, por cuanto no son de su propiedad y no se aportó el poder para solicitar la revisión de avalúos de las mismas.

Con el fin de atender el trámite, la solicitud fue remitida a la Unidad de Cartografía, a fin de verificar las áreas y la calificación de las mismas, razón por la cual, emitieron el informe técnico GT-2013 del 25 de mayo de 2023, aclaratorio del GT-1768 del 25 de mayo de 2023, en el cual indicaron lo siguiente:

“Para dar respuesta al trámite del asunto, el día 05 de mayo del año 2023 se visitó el predio ubicado en la CL 071 A 044 072, matrículas de la 5491283 hasta la 5491346, código de ubicación 03060020044, y le informamos lo siguiente:

- *El área de lote se conserva y la construcción, se actualiza, pasando de 8.367 m² a 6.944 m². Se conservan las áreas privadas de acuerdo a la escritura y se ajusta el área común*
- *Se actualiza el uso tipo puntaje quedando así:*

Uso-Tipo	Puntaje
2-48	50
2-41	62
2-44	68
0-5	20



Alcaldía de Medellín

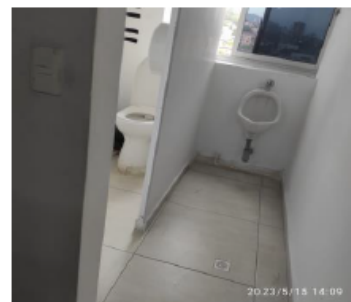
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La demás información del predio se conserva como viene figurando en SAP.

Datos LADM_COL

Destinación	Uso	Tipología Constructiva
Comercial	Centros comerciales en PH	Comercial sectorial 2
	Oficinas Consultorios en PH	Comercial sectorial 2
	Cuartos Utiles o depósitos	Otros
	Anexo – Cancha (71)	20

REGISTRO FOTOGRAFICO





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

De acuerdo con lo indicado por la Unidad de Cartografía en el GT-1768 del 25 de mayo de 2023, la Unidad de Avalúos procedió con la revisión de la solicitud, para lo cual emitieron el informe GE-151 del 29 de junio de 2023, en el cual indicaron lo siguiente:

“Con el presente se da respuesta a la solicitud sobre la revisión del avalúo catastral presentada por el señor Juan Carlos Acosta.

Actualmente en los archivos de catastro los inmuebles figuran así:

Cód- Predio	Interi or	Área Privada	Avalúo Total Predio Actual	Cód- Predio	Interi or	Área Privada	Avalúo Total Predio Actual
5491283	9801	56	126.672.000	5491298	121	19	143.412.000
5491284	9802	64	144.770.000	5491299	125	36	271.901.000
5491285	0	949	7.070.919.000	5491300	127	44	332.274.000
5491286	9901	0	45.242.000	5491301	129	39	294.561.000
5491287	9902	0	142.505.000	5491302	131	40	302.114.000
5491288	101	11	83.143.000	5491303	137	110	830.880.000
5491289	103	40	302.180.000	5491304	141	61	460.768.000
5491290	105	33	249.173.000	5491305	143	4	34.741.000
5491291	107	10	75.537.000	5491306	145	7	56.362.000
5491292	109	9	71.686.000	5491307	0	490	3.650.948.000
5491293	111	16	120.740.000	5491308	223	17	126.894.000
5491294	113	27	203.823.000	5491309	225	28	209.072.000
5491295	115	21	158.632.000	5491310	227	51	385.460.000
5491296	117	52	392.642.000	5491311	231	21	156.816.000
5491297	119	43	341.756.000	5491312	233	21	156.767.000



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Cód-Pedio	Interior	Área Privada	Avalúo Total Predio Actual	Cód-Pedio	Interior	Área Privada	Avalúo Total Predio Actual
5491313	235	40	302.451.000	5491330	333	21	156.447.000
5491314	237	14	104.560.000	5491331	335	41	305.422.000
5491315	239	45	340.102.000	5491332	347	26	193.648.000
5491316	241	23	171.679.000	5491333	401	969	7.154.423.000
5491317	243	24	179.150.000	5491334	501	209	1.903.081.000
5491318	247	38	287.287.000	5491335	503	309	1.195.274.000
5491319	301	37	275.604.000	5491336	601	29	67.100.000
5491320	305	23	171.388.000	5491337	603	23	53.266.000
5491321	309	97	722.604.000	5491338	6010	10	12.813.000
5491322	311	42	312.906.000	5491339	6011	7	8.970.000
5491323	317	36	268.139.000	5491340	6012	10	12.813.000
5491324	319	16	119.146.000	5491341	6013	6	7.687.000
5491325	323	26	193.733.000	5491342	6014	8	10.324.000
5491326	325	18	134.126.000	5491343	701	31	71.740.000
5491327	327	26	193.697.000	5491344	703	24	55.488.000
5491328	329	26	193.648.000	5491345	705	32	74.040.000
5491329	331	21	156.483.000	5491346	707	32	74.089.000

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

DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR.

Los inmuebles objeto de la revisión se localiza en el barrio El Pomar de la comuna N° 3 (Manrique), este sector se caracteriza por ser residencial principalmente y mixto en sectores aledaños, en el que predominan edificaciones con tipologías constructivas unifamiliares (hasta tres pisos), multifamiliares y un comercio muy desarrollado en todo el corredor de la CR 45. Cuenta con todos los servicios de infraestructura, las principales vías de acceso son la CR 45 y la CL 72, estas vías se encuentran pavimentadas, señalizadas y en buen estado de conservación.

Página 8 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



CLASE DE INMUEBLE:

Descripción del Lote: Se trata de un lote de terreno de forma irregular, topografía inclinada con frente sobre la CL 72 y la CR 45 donde se levantó una edificación con vocación comercial.

Descripción de la Construcción: La construcción corresponde a un edificio de 8 pisos con R.P.H., construido con destinación comercial, ya que allí se constituyó el Centro Comercial Gardel Plaza. Los acabados se ven de muy buena calidad.

Página 9 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Vista general



Vista desde la CR 45



Página 10 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Vista desde la CL 72



Locales comerciales primer piso



Página 11 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



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





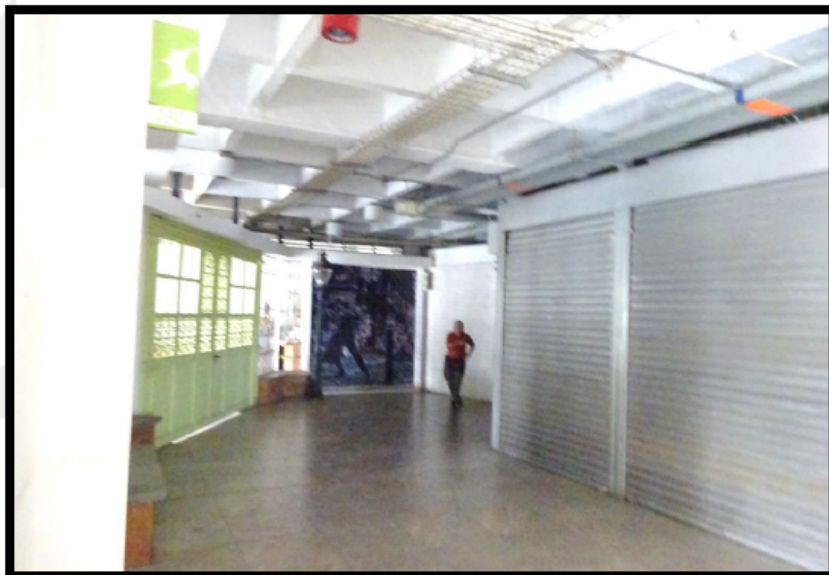
Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Locales comerciales segundo piso



Locales comerciales tercer piso



Página 12 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



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

Gimnasio cuarto piso



Canchas quinto piso



Página 13 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



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

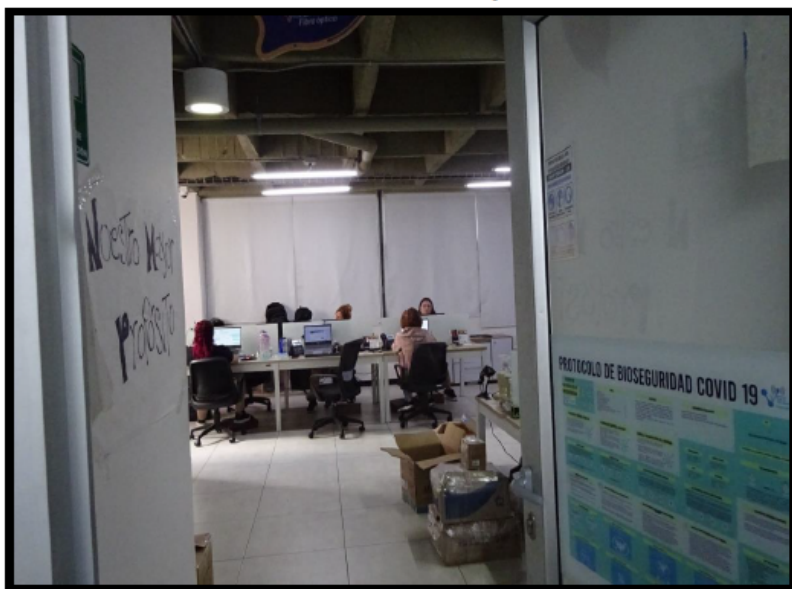




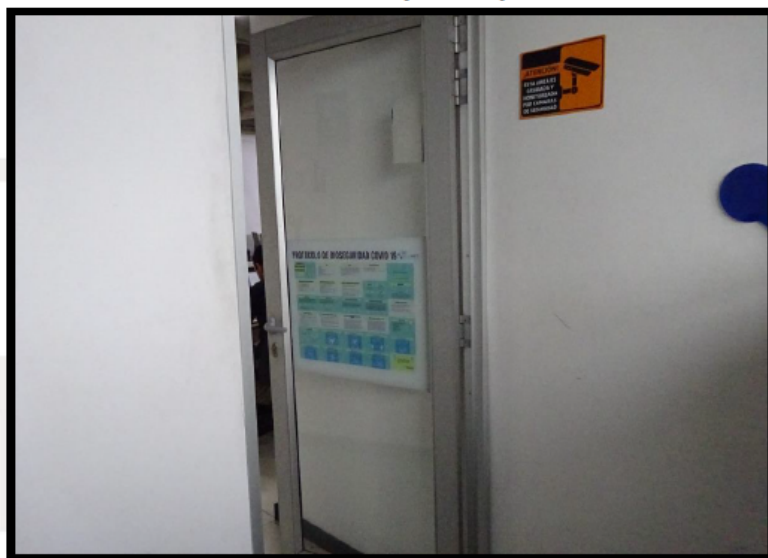
Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Oficinas sexto piso



Oficinas séptimo piso



Características de la Construcción:

Armazón:

Mampostería, con columnas y vigas de amarre

Muros:

Mampostería, con columnas y vigas de amarre

Página 14 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



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

Cubierta: Loza de concreto impermeabilizada
Pisos: Loza de concreto reforzado, granito pulido y brillante
Conservación: Buena

Comodidades: Centro Comercial Gardel Plaza con locales, oficinas, canchas, con todas las comodidades correspondientes.

CONSIDERACIONES:

Con respecto a lo expuesto por el contribuyente en la solicitud de revisión del 16 de Junio de 2022, informamos lo siguiente:

Con relación al avalúo comercial adjunto, consideramos que este carece de algunos criterios técnicos para mostrar la realidad del verdadero valor comercial del inmueble. Algunos aspectos son:

- Para calcular el valor del predio en el avalúo comercial que se adjunta, se aplica el método de Costo de Reposición, tomando un valor de lote y un valor de construcción, cuando se trata de un predio sometido al régimen de propiedad horizontal, por lo que el avalúo se debe practicar únicamente para las áreas privadas como lo dice la Resolución 620 de 2008, lo cual distorsiona totalmente el verdadero valor del inmueble.
- En el avalúo comercial que se adjunta, se toma un área construida de 4.741 m² pero en Catastro Municipal figura un área construida de 6.944 m², según certificación de la Unidad de Cartografía adjunto, lo cual varía notablemente el valor hallado.
- Para determinar el valor del lote, se toman predios con áreas de entre 144 m² y 434 m², cuando el predio en cuestión es de 1.883 m², lo cual no es muy comparable, teniendo en cuenta que el IGAC recomienda no homogenizar sino comparar, depurar y clasificar para no distorsionar el valor hallado.

Revisado los archivos catastrales, se encontró que el reglamento de propiedad horizontal del Centro Comercial Gardel Plaza fue ingresado en el sistema de información catastral en el tercer trimestre de 2.021 con vigencia a partir del 1 de Enero de 2022 con avalúo automático.

Se procedió a verificar las áreas de los predios y se encontró, según el informe GT-1768 del 25/05/2023 expedido por la Unidad de Cartografía de la Subsecretaría de Catastro en la cual informa lo siguiente:

Página 15 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



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

(...)

Adicionalmente se encontró que todas las matrículas destinadas como locales comerciales fueron ingresadas con el mismo valor metro cuadrado sin tener en cuenta su ubicación (interno o externo), piso (del primero al quinto), área (local tipo, pequeño o grandes superficies), lo que conlleva a que este tipo de situaciones no se vea reflejado en el verdadero valor catastral registrado para cada matrícula inmobiliaria.

Por tal motivo, se procedió a realizar el estudio económico del centro comercial teniendo en cuenta los ítems enunciados anteriormente con el fin de encontrar el valor comercial que se ajuste a las verdaderas condiciones del mercado inmobiliario, se investigaron ofertas de locales en el mismo sector, se consultó en el Observatorio Inmobiliario de Medellín (OIME), con lo cual arrojó como resultado que se debía modificar algunos predios teniendo en cuenta lo aprobado en el Acta N° 5 de junio 28 de 2023. En la cual se presentaron los siguientes valores.

NIVEL	VALOR M ² COMERCIAL	VALOR CATASTRAL 60%
1 INTERNOS	\$ 9.270.000	\$ 5.562.000
1 EXTERNOS	\$ 12.050.000	\$ 7.230.000
GRANDES SUP	\$ 4.338.000	\$ 2.602.800
CAJERO	\$ 24.100.000	\$ 14.460.000
2	\$ 6.489.000	\$ 3.893.400
3,4,5,6,7	\$ 4.542.000	\$ 2.725.200

*Teniendo en cuenta lo anterior las siguientes matrículas inmobiliarias deberán **modificarse** el avalúo para la vigencia 2023 y 2022 así:*





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Cód - Predio	Interior	Uso	Tipo	Puntaje	Area Privada	Terraz a OA	Avalúo Total Predio Actual	Avalúo Total Predio 2023	Avalúo Total Predio 2022
5491286	9901	10	33	0	0	20	\$ 45.242.000	\$ 9.238.000	\$ 8.856.000
5491287	9902	10	33	0	0	63	\$ 142.505.000	\$ 29.089.000	\$ 27.887.000
5491308	223	2	41	62	17	0	\$ 126.894.000	\$ 66.188.000	\$ 63.453.000
5491309	225	2	41	62	28	0	\$ 209.072.000	\$ 109.015.000	\$ 104.511.000
5491310	227	2	41	62	51	0	\$ 385.460.000	\$ 198.563.000	\$ 190.359.000
5491311	231	2	41	62	21	0	\$ 156.816.000	\$ 81.761.000	\$ 78.383.000
5491312	233	2	41	62	21	0	\$ 156.767.000	\$ 81.761.000	\$ 78.383.000
5491313	235	2	41	62	40	0	\$ 302.451.000	\$ 155.736.000	\$ 149.301.000
5491314	237	2	41	62	14	0	\$ 104.560.000	\$ 54.508.000	\$ 52.256.000
5491315	239	2	41	62	45	0	\$ 340.102.000	\$ 175.203.000	\$ 167.964.000
5491316	241	2	41	62	23	0	\$ 171.676.000	\$ 89.548.000	\$ 85.848.000
5491317	243	2	41	62	24	0	\$ 17.950.000	\$ 93.442.000	\$ 89.581.000
5491318	247	2	41	62	38	0	\$ 287.287.000	\$ 147.949.000	\$ 141.836.000
5491319	301	2	41	62	37	0	\$ 275.604.000	\$ 100.832.000	\$ 96.666.000
5491320	305	2	41	62	23	0	\$ 171.388.000	\$ 62.680.000	\$ 60.090.000
5491321	309	2	41	62	97	0	\$ 722.604.000	\$ 264.344.000	\$ 253.422.000
5491322	311	2	41	62	42	0	\$ 312.906.000	\$ 114.458.000	\$ 109.729.000
5491323	317	2	41	62	36	0	\$ 628.139.000	\$ 98.107.000	\$ 94.053.000
5491324	319	2	41	62	16	0	\$ 119.146.000	\$ 43.603.000	\$ 41.801.000
5491325	323	2	41	62	26	0	\$ 193.733.000	\$ 70.855.000	\$ 67.927.000
5491326	325	2	41	62	18	0	\$ 134.126.000	\$ 49.054.000	\$ 47.027.000
5491327	327	2	41	62	26	0	\$ 193.697.000	\$ 70.855.000	\$ 67.927.000
5491328	329	2	41	62	26	0	\$ 193.648.000	\$ 705.855.000	\$ 67.927.000
5491329	331	2	41	62	21	0	\$ 156.483.000	\$ 57.229.000	\$ 54.864.000
5491330	333	2	41	62	21	0	\$ 156.447.000	\$ 57.229.000	\$ 54.864.000
5491331	335	2	41	62	41	0	\$ 305.422.000	\$ 111.733.000	\$ 107.116.000
5491332	347	2	41	62	26	0	\$ 193.648.000	\$ 70.855.000	\$ 67.927.000
5491333	401	2	41	62	969	0	\$ 7.154.423.000	\$ 2.640.719.000	\$ 2.531.607.000
5491334	501	2	41	62	209	0	\$ 1.903.081.000	\$ 696.743.000	\$ 667.954.000
5491335	503	2	59	20	309	0	\$ 1.195.274.000	\$ 842.087.000	\$ 807.293.000

Las siguientes matrículas inmobiliarias deberán **conservarse** el avalúo por encontrarse dentro del rango de los valores investigados, según la normativa catastral.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Cód - Predio	Interior	Uso	Tipo	Puntaje	Área Privada	Avalúo Total Predio Actual	Decisión
5491283	9801	2	49	56	56	\$ 126.672.000,00	CONSERVA
5491284	9802	2	49	56	64	\$ 144.770.000,00	CONSERVA
5491288	101	2	41	62	11	\$ 83.143.000,00	CONSERVA
5491291	107	2	41	62	10	\$ 75.537.000,00	CONSERVA
5491292	109	2	41	62	9	\$ 71.676.000,00	CONSERVA
5491293	111	2	41	62	16	\$ 120.740.000,00	CONSERVA
5491294	113	2	41	62	27	\$ 203.823.000,00	CONSERVA
5491297	119	2	41	62	43	\$ 341.756.000,00	CONSERVA
5491298	121	2	41	62	19	\$ 143.412.000,00	CONSERVA
5491300	127	2	41	62	44	\$ 332.274.000,00	CONSERVA
5491305	143	2	41	62	4	\$ 34.741.000,00	CONSERVA
5491336	145	2	44	68	29	\$ 67.100.000,00	CONSERVA
5491337	603	2	44	68	23	\$ 53.266.000,00	CONSERVA
5491338	6010	2	48	62	10	\$ 12.813.000,00	CONSERVA
5491339	6011	2	48	62	7	\$ 8.970.000,00	CONSERVA
5491340	6012	2	48	62	10	\$ 12.813.000,00	CONSERVA
5491341	6013	2	48	62	6	\$ 7.687.000,00	CONSERVA
5491342	6014	2	48	62	8	\$ 10.324.000,00	CONSERVA

Nota: Los avalúos fueron incorporados a la Base Catastral según informe FE-3079 del 29 de junio del presente año.”

De igual manera, la Unidad de Avalúos generó el FE-3079, informe N° 17695, en cual indicaron lo siguiente:

**“CONCEPTO AVALÚO - Tipo Informe: FE - Número Informe: 3075
OBSERVACIONES:
SE FIJAN AVALÚOS APROBADOS MEDIANTE ACTA N° 5 DE 2023
DEL COMITÉ DE AVALÚOS.”**

El avalúo catastral se fija teniendo en cuenta los criterios de índole técnico y legal, los primeros, 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

[Página 18 de 36 de la Resolución N°. 202350053051](#)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

través de firmas y agentes especializados; y los segundos, la Ley 14 de 1983, el Decreto 148 de 2020, las Resoluciones 388 y 509 de 2020, expedidas por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” (IGAC) y las Leyes 1450 de 2011, artículo 24; 1753 de 2015, artículos 104 y 105; 1955 de 2019, artículos 79 a 82 y 1995 de 2019, artículo 4°.

La Ley 1995 de 2019 “Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial” en su artículo 1° Avalúos catastrales. “Los catastros se regirán por lo dispuesto en el modelo de catastro multipropósito, los criterios y las normas para inscripción por primera vez, como los de conservación y actualización se ajustarán al mencionado modelo”.

A su turno el Artículo 4° de la Ley 1995 de 2019, señala que los propietarios poseedores o las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán presentar para efectos catastrales, en cualquier momento, solicitud de revisión catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su 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 17 de la Resolución N° 1149 de 2021, consagra que: *“Se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos:*

- 1. Errores en la inscripción catastral.*
- 2. Cancelación de doble inscripción de un predio.*
- 3. Cambios que se realicen para mejorar la precisión de la georreferenciación del predio y/o construcciones o edificaciones, o modificaciones producto de la proyección de las bases de datos catastrales a los sistemas de proyección cartográfica definidos por el IGAC.*

El trámite de las rectificaciones se puede iniciar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte y previo procedimiento administrativo, se decide por acto administrativo puntual motivado conforme al cual se hace la inscripción catastral.

Página 19 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Esta rectificación tiene efecto únicamente para fines catastrales. La rectificación contemplada en los procedimientos catastrales con efectos registrales, debe seguir los lineamientos establecidos en la Resolución Conjunta SNR No. 11344 IGAC No. 1101 de 2020 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.”

El artículo 27 de la misma disposición indica que: ***“Inscripción catastral de las rectificaciones.*** *La fecha de la inscripción catastral de las rectificaciones por errores provenientes de la formación o actualización, observados de oficio o a petición de parte, será la de la formación o actualización catastral en la que se cometió el error. La fecha de inscripción catastral de las rectificaciones por errores cometidos en la conservación catastral será la correspondiente a cada mutación. (...)*”

La Ley 14 de 1983 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 Artículo 2.2.2.2.7 del Decreto 148 de 2020, señala al respecto de la Declaración de la información catastral. *“Cualquier persona podrá informar ante el gestor catastral competente; de forma presencial o a través de los canales dispuestos para tal fin, la información correspondiente a la realidad física, jurídica y/o económica de sus predios con el propósito de eliminar cualquier disparidad entre la realidad del predio y la información catastral”.*

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:

[Página 20 de 36 de la Resolución N°. 202350053051](#)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El artículo 33 de la Resolución N° 1149 de 2021 del IGAC, establece que para la revisión del avalúo catastral, *“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 artículo 34, ibídem, indica que *“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”.

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.

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 –



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CONPES, que no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento.

De acuerdo a los informes GT-2013 del 25 de mayo de 2023, aclaratorio del GT-1768 del 25 de mayo de 2023, GE-151 del 29 de junio de 2023 y al FE-3079, Informe N° 17695, se deberá rectificar la inscripción catastral de los predios identificados con matrículas inmobiliarias N° 5491286, 5491287, 5491308, 5491309, 5491310, 5491311, 5491312, 5491313, 5491314, 5491315, 5491316, 5491317, 5491318, 5491319, 5491320, 5491321, 5491322, 5491323, 5491324, 5491325, 5491326, 5491327, 5491328, 5491329, 5491330, 5491331, 5491332, 5491333, 5491334 y 5491335, en cuanto al Uso – Tipo – Puntaje y al avalúo catastral.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Rectificar la inscripción catastral de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias N° 5491286, 5491287, 5491308, 5491309, 5491310, 5491311, 5491312, 5491313, 5491314, 5491315, 5491316, 5491317, 5491318, 5491319, 5491320, 5491321, 5491322, 5491323, 5491324, 5491325, 5491326, 5491327, 5491328, 5491329, 5491330, 5491331, 5491332, 5491333, 5491334 y 5491335, en lo concerniente al Uso – Tipo – Puntaje, área común y al avalúo catastral, a partir del 17 de septiembre de 2021 (fecha de ingreso del predio), de acuerdo a los motivos expuestos en los considerandos del presente Acto Administrativo, de la siguiente manera:

Código de Ubicación 0306002-0044

Área total construida: 6.944 m²

Área lote: 1.882 m²

Área Común: 2.286 m²

MATRICULA	5491286
DIRECCIÓN	CL 071 A 044 072 9901
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	
ÁREA LIBRE	20 m ²

Página 22 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



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

USO-TIPO-PUNTAJE	10-33-0 (TERRAZA - FUTURAS COSTRUCCIÓN)
DESENGLOBE	0,672%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 234
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 9.238.000

MATRICULA	5491287
DIRECCIÓN	CL 071 A 044 072 9902
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA LIBRE	63 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	10-33-0 (TERRAZA - FUTURAS COSTRUCCIÓN)
DESENGLOBE	2,116%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 27.887.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 29.089.000

MATRICULA	5491308
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0223
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	17 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,338%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 63.453.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 66.188.000

MATRICULA	5491309
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0225

Página 23 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



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

CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	28 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,568%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 104.511.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 109.015.000

MATRICULA	5491310
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0227
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	51 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	1,790%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 190.359.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 198.563.000

MATRICULA	5491311
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0231
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	21 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,428%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 78.383.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 81.761.000

Página 24 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

MATRICULA	5491312
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0233
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	21 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,420%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 78.383.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 81.761.000

MATRICULA	5491313
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0235
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	40 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	1,425%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 149.301.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 155.736.000

MATRICULA	5491314
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0237
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	14 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)

Página 25 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DESENGLOBE	0,288%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 52.256.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 54.508.000

MATRICULA	5491315
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0239
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	45 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	1,578%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 167.964.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 175.203.000

MATRICULA	5491316
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0241
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	23 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,457%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 85.848.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 89.548.000

MATRICULA	5491317
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0243
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²

Página 26 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



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

ÁREA PRIVADA	24 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,478%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 89.581.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 93.442.000

MATRICULA	5491318
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0247
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	38 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	1,347%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 141.836.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 147.949.000

MATRICULA	5491319
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0301
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	37 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,642%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 96.666.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 100.832.000

MATRICULA	5491320
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0305
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044

Página 27 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	23 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,410%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 60.090.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 62.680.000

MATRICULA	5491321
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0309
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	97 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	1,695%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 253.422.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 264.344.000

MATRICULA	5491322
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0311
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	42 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,738%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 109.729.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 114.458.000

Página 28 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

MATRICULA	5491323
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0317
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	36 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,622%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 94.053.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 98.107.000

MATRICULA	5491324
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0319
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	16 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,272%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 41.801.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 43.603.000

MATRICULA	5491325
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0323
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	26 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,462%

Página 29 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

AVALÚO TOTAL 2022	\$ 67.927.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 70.855.000

MATRICULA	5491326
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0325
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	18 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,320%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 47.027.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 49.054.000

MATRICULA	5491327
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0327
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	26 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,456%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 67.927.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 70.855.000

MATRICULA	5491328
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0329
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	26 m ²

Página 30 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,448%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 67.927.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 705.855.000

MATRICULA	5491329
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0331
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	21 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,374%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 54.864.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 57.229.000

MATRICULA	5491330
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0333
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	21 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,368%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 54.864.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 57.229.000

MATRICULA	5491331
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0335
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494

Página 31 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	41 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,715%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 107.116.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 111.733.000

MATRICULA	5491332
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0347
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	26 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	0,448%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 67.927.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 70.855.000

MATRICULA	5491333
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0401
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	969 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	6,508%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 2.531.607.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 2.640.719.000

MATRICULA	5491334
-----------	---------

Página 32 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0501
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	209 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-41-62 (CENTRO COMERCIAL)
DESENGLOBE	4,221%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 667.954.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 696.743.000

MATRICULA	5491335
DIRECCIÓN	CL 072 044 105 0503
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0306002-0044
ZONA GEOECONOMICA	494
ÁREA DE LOTE	1.882 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	6.944 m ²
ÁREA PRIVADA	309 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	2-59-20 (COMERCIAL Y SERVICIOS - CANCHA SINTÉTICA)
DESENGLOBE	5,040%
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 807.293.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 842.087.000

Artículo 2° Rectificar la inscripción catastral los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias N° 5491283, 5491284, 5491288, 5491291, 5491292, 5491293, 5491294, 5491297, 5491298, 5491300, 5491305, 5491336, 5491337, 5491338, 5491339, 5491340, 5491341 y 5491342, respecto al Uso – Tipo – Puntaje, conservando el avalúo catastral, según FE-3079, Informe N° 17695 de acuerdo a los motivos expuestos en los considerandos del presente Acto Administrativo, de la siguiente manera:

Matrícula	Uso	Tipo	Puntaje	Descripción
5491283	2	49	56	PARQUEADERO
5491284	2	49	56	PARQUEADERO

Página 33 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



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

5491288	2	41	62	CENTRO COMERCIAL
5491291	2	41	62	CENTRO COMERCIAL
5491292	2	41	62	CENTRO COMERCIAL
5491293	2	41	62	CENTRO COMERCIAL
5491294	2	41	62	CENTRO COMERCIAL
5491297	2	41	62	CENTRO COMERCIAL
5491298	2	41	62	CENTRO COMERCIAL
5491300	2	41	62	CENTRO COMERCIAL
5491305	2	41	62	CENTRO COMERCIAL
5491336	2	44	68	OFICINAS Y CONSULTORIOS
5491337	2	44	68	OFICINAS Y CONSULTORIOS
5491338	2	48	62	CUARTO ÚTIL
5491339	2	48	62	CUARTO ÚTIL
5491340	2	48	62	CUARTO ÚTIL
5491341	2	48	62	CUARTO ÚTIL
5491342	2	48	62	CUARTO ÚTIL

Artículo 3° El avalúo catastral fijado en el artículo 1°, tendrá vigencia fiscal a partir del primero (1°) de enero de 2022 y primero (1°) de enero de 2023, respectivamente.

Artículo 3° Remitir copia del presente Acto Administrativo a la Subsecretaría de Ingresos, de la Secretaría de Hacienda, para lo respectivo al Impuesto Predial Unificado.

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 destino o al retiro del aviso, según sea el caso, con

Página 34 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 56, 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, al señor JUAN CARLOS ACOSTA MORENO, identificado con cédula de ciudadanía N° 94.392.599, actuando en calidad de apoderado del señor JUAN DIEGO RAMÍREZ GIRALDO, identificado con cédula de ciudadanía N° 71.765.181, Representante Legal de la sociedad CONSTRUCTORA GARDEL S.A.S., identificada con NIT 900.522.582-1, en la CR 27 A N° 36 S – 150, Int. 306, celular 3116453324, correo electrónico comercial@moblamuebles.com.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboro: VANESSA RESTREPO URIBE

Reviso: JULIAN RESTREPO GUARIN

Aprobó: JAIME ALBERTO BERRIO MARIN

Página 35 de 36 de la Resolución N°. 202350053051



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

ME
DE
LLÍN

Página 36 de 36 de la Resolución N°. 202350053051