



Alcaldía de Medellín

202331037332

Señor(a)

LINA LUCIA VASQUEZ ALVAREZ

C.C. 43553649

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202350099118

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350099118 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 9 9 1 1 8 *

DE 07/12/2023

**CONSECUTIVO INTERNO R-5659 DE 2023
RADICADO N° 268291 DEL 01 DE DICIEMBRE DE 2023**

“Por medio de la cual se modifica la inscripción catastral de unos predios de manera oficiosa”

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 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 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”.

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

[Página 1 de 15 de la Resolución N°. 202350099118](#)



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

mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial.

La Subsecretaría de Catastro de manera oficiosa, procederá a modificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 5137649, registrado en el código de ubicación 6084026-0181.

Actualmente el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 5137649, figura en la Subsecretaría de Catastro con la siguiente información:

Código de Ubicación 6084026-0181:

| MATRÍCULA | ÁREA LOTE | ÁREA TOTAL CONSTRUIDA | USO-TIPO-PUNTAJE | PORCENTAJE DESENGLOBE |
|-----------|----------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| 5137649 | 3.325 m ² | 0 m ² | 09-15 | 100% |

Con el fin de atender la solicitud con radicado N° 202310175915 del 01 de junio de 2023, por medio del cual el señor JADER IVÁN TIQUE VARGAS, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.128.473.774, solicitó la revisión del avalúo catastral del predio en cuestión, por cuanto no se tuvo en cuenta la construcción existente en el predio, para la actualización catastral realizada mediante la Resolución N° 202250129849 del 28 de diciembre de 2022.

En atención a lo indicado por el solicitante, en la revisión del avalúo catastral referida en el párrafo anterior, se solicitó al Departamento Administrativo de Planeación – DAP, un concepto acerca de las afectaciones que presentara el predio en cuestión, el cual fue respondido mediante oficio con radicado en mercurio N° 202320179470 del 10 de noviembre de 2023, en el que indicaron lo siguiente:

“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 Mapgis9 por lo que se pueden presentar imprecisiones. Así mismo se aclara que, si se requiere mayor exactitud y precisión, deberá realizar un levantamiento

Página 2 de 15 de la Resolución N°. 202350099118



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 | 60840260181 |
| Área lote | 3.325,1 m ² - 0.33ha |
| NORMA ESTRUCTURANTE | |
| Clasificación del Suelo | Se localizan en el suelo Urbano |



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| | |
|---------------------------|--|
| Restricciones Ambientales | <p>El 29% e encuentra en el retiro de 20m a la quebrada La Roma.</p>  <p>Imagen: Rondas Hídricas, Acuerdo Municipal 48 de 2014 - POT Fuente: MapgisV9, Geoportal Mapas Medellín, Alcaldía de Medellín</p> <p>Según el artículo 26 del POT, 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><i>En el suelo rural, las zonas de retiro serán de 30 metros a cada lado de la corriente, las cuales no podrán tener un uso diferente al de protección y a intervenciones de restauración ecológica, sin perjuicio de los derechos adquiridos.</i></p> |
| | |
| Área Protegida | No presenta. |
| 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 |





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SC_MI_26.

El uso del suelo asignado para el predio es: áreas de baja mixtura, Áreas predominantemente residenciales.

Conveniones POT

Usos Generales del Suelo Urbano

- Espacio Público Existente
- Espacio Público Propuesto
- Uso Distintivo
- Áreas de baja mixtura, Áreas predominantemente residenciales
- Áreas y corredores de alta mixtura, Áreas de actividad económica en transformación
- Áreas y corredores de alta mixtura, Centralidades y corredores con alta mixtura
- Áreas y corredores de alta mixtura, Centralidades con predominancia económica

Imagen: Usos del suelo rural, Acuerdo Municipal 48 de 2014 - POT

Fuente: MappisV9, Geoportal Mapas Medellín, Alcaldía de Medellín

Actividades admitidas para el uso del suelo asignado para el predio:

| Categoría de Uso | Relacionado Con | Subcategorías |
|--------------------------------------|--|---|
| Uso del Suelo Artículo 407 | Comercio minorista frecuente y | Tiendas de barrio y/o Mini mercados |
| | | Papelerías |
| | | Misceláneas |
| | | Droguerías |
| | | Cacharrerías |
| | | Almacenes y Comercio Minorista |
| | | Tiendas de Mascotas |
| | | Estanquillos |
| | | Loterías y Venta de Chance |
| | | Almacenes de vestuario, artículos médicos, hobbies, joyerías, muebles, decoración, librerías tecnología y comunicaciones. |
| Servicios personales de bajo impacto | Servicios personales con aforos del tipo 1 | Oficinas en Zócalo Urbano |
| | | Oficinas Domésticas |
| | | Servicios menores de reparación (electrodomésticos, muebles, calzado, etc.) (no automotriz) |
| | | Estudios fotográficos |
| | | Servicios Personales tipología 1 |
| | | Peluquerías |
| | | Venta de Servicios Funerarios y Exequiales |
| | | Restaurantes, panaderías, reposterías, cafeterías, cafés y heladerías, con procesamiento, venta, empaado, envasado y/o consumo de alimentos |
| | | Consultorios (Médicos y Veterinarios) Centros terapéuticos |
| | | Parqueaderos y lavaderos de autos livianos |



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| | | | | | | | | | |
|--|------------------------|---------------------|-----------------------------|--|---|---|--------------------|-------------------------------|-------------------|
| | | | Centros de estética y/o spa | | | | | | |
| | Industria | Área menor a 100 m2 | | Fami-Industria y/o Industria Artesanal | | | | | |
| Aprovechamientos | Índices y obligaciones | | | | | | | | |
| | Corregimientos | | | | | | | | |
| | Polígono Código | Aprovechamientos | | | Cesiones Públicas | | | | |
| | | Densidad Viv/Ha | IC AN | Altura | Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico. | | | Construcción de equipamientos | |
| | | | | | Vivienda (m²/ha bitante por vivienda) | Otros Usos m²/ 100m² para Índice de Construcción | % Área Neta Mínima | m²/ Vivienda | Otros usos % / IC |
| | SC_MI_26 | 50 | - | 2 | - | - | - | - | - |
| Índice de Ocupación | | | | | | | | | |
| TRATAMIENTO | | | | Baja Mixtura > 2000 m2 | | Media y Alta Mixtura > 2000 m2 | | | |
| Mejoramiento integral en todas las zonas | | | | 40 % del área neta del | | 70 % del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre | | | |
| <p>1. Locales en áreas de Baja Mixtura en polígonos de Consolidación, Conservación y Mejoramiento Integral.</p> <p>2. Los locales para albergar las actividades permitidas según el Artículo 255. Tablas del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos., tendrán las siguientes áreas:</p> <p>3. En lotes con un área neta menor o igual a quinientos metros cuadrados (500,00 m2), podrá ser aprobado máximo un (1) local por cada lote, con un área mínima de nueve metros cuadrados (9,00 m2) y máxima de cincuenta metros cuadrados (50,00 m2).</p> <p>4. En lotes con un área neta superior a quinientos metros cuadrados (500,00 m2) e igual o inferior a dos mil metros cuadrados (2.000,00 m2), podrán ser aprobados máximo cuatro (4) locales por cada lote. La suma de las áreas de estos locales, en ningún caso superarán los doscientos metros cuadrados totales (200,00 m2), ni superarán el primer piso (cada local no podrá tener una superficie inferior a nueve</p> | | | | | | | | | |



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|---|--------------|-------------|---------------|-------------|---------------|---------------------------------|------|-------------|------|------|
| | <p>metros cuadrados (9,00 m2)).</p> <p>5. En lotes con un área neta superior a dos mil metros cuadrados (2.000,00 m2), podrán ser aprobados máximo diez locales (10) por cada lote. La suma de las áreas de estos locales en ningún caso, superarán los quinientos metros cuadrados totales (500,00 m2), ni el primer piso (cada local no podrá tener una superficie inferior a nueve metros cuadrados (9,00 m2)).</p> <p>Los locales tendrán un frente mínimo de tres metros (3,00 m.), deberán cumplir con las demás disposiciones que regulen la actividad y tener acceso independiente al de la vivienda, directo desde la vía pública.</p> <p>Las actividades a desarrollarse al interior de estos locales tendrán que cumplir con los aforos establecidos en el Capítulo II. Régimen de interrelaciones de usos y actividades del TITULO II. USOS GENERALES DEL SUELO, del Componente Urbano, sin detrimento de las áreas mínimas y máximas establecidas en este Artículo.</p> <p>Estos proyectos deberán cumplir con la reglamentación de frente y área de lote establecida en el Artículo 341. Tabla Dimensiones de frentes mínimos para vivienda multifamiliar, proyectos mixtos y otros usos, en polígonos con tratamiento de Consolidación (CN) y Conservación (C).</p> <p>El tratamiento de los antejardines y los componentes de la vía frente a los locales en área residencial, será acorde con lo establecido al respecto, en el presente Plan.</p> <p>Parágrafo: En categoría de uso de baja mixtura no se permitirán proyectos con intensidad de uso del 100% en usos diferentes a la vivienda.</p> | | | | | | | | | | |
| Retiros | <p>Retiros entre fachadas</p> <p>1. Ambas fachadas abiertas: doce metros (12,00 m.), tomados a partir de la parte exterior del voladizo, si lo posee.</p> <p>2. Ambas fachadas cerradas: No requieren retiro, pero en los sectores donde se haya establecido o en caso de existir separación entre ellas, el mínimo debe ser tres metros (3,00 m.).</p> <p>Ambas fachadas semi-cerradas o fachada abierta a fachada semi-cerrada o cerrada: El retiro y la distancia mínima será de seis metros (6,00 m.), incluyendo los voladizos generales de la edificación.</p> | | | | | | | | | | |
| Normas Volumétricas | <p>Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación</p> <table><tr><td></td><td>Unifamiliar</td><td>Bifamiliar**</td><td>Trifamiliar</td><td>Multifamiliar</td></tr><tr><td>Frente mínimo (metros lineales)</td><td>6,00</td><td>6,00 o 9,00</td><td>6,00</td><td>8,00</td></tr></table> | | Unifamiliar | Bifamiliar** | Trifamiliar | Multifamiliar | Frente mínimo (metros lineales) | 6,00 | 6,00 o 9,00 | 6,00 | 8,00 |
| | Unifamiliar | Bifamiliar** | Trifamiliar | Multifamiliar | | | | | | | |
| Frente mínimo (metros lineales) | 6,00 | 6,00 o 9,00 | 6,00 | 8,00 | | | | | | | |



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| | Área mínima (metros cuadrados) | 60,00 | 60,00 o 72,00 | 72,00 | Mayor de 120,00 |
|-------------------|---|-------|---------------|-------|-----------------|
| Conclusión | De acuerdo con la consulta que realiza, se menciona que el predio de interés es desarrollable. | | | | |
| Licencia | se envía copia a la Unidad Administrativa para que conforme con sus competencias, le puedan suministrar la licencia solicitada. | | | | |

*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 petitionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas**”. Los entes encargados de otorgar los certificados, son las Curadurías Urbanas.”*

De acuerdo con lo anterior, la Unidad de Cartografía procedió con la verificación del aspecto físico del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 5137649, para lo cual emitió el informe técnico GT-4424 del 20 de noviembre de 2023, en el que indicaron lo siguiente:

“Para dar respuesta al trámite del asunto, el día 30 de octubre del año 2023 se visitó el predio ubicado en la CR 119 # 54 63, matrícula 5137649, código de ubicación 60840260181, y le informamos lo siguiente:

- *El área de lote se conserva y la construcción se actualiza, pasando de 0 m² a 220 m², se evidencia en campo construcción de 4 pisos, uno de los pisos es de uso comercial.*
- *El Uso-Tipo – puntaje se actualiza, pasando 9 – 15 a 1- 30 – 25,1-30 - 51,*
- *2 – 60 – 58.*

Página 8 de 15 de la Resolución N°. 202350099118



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

- Se realiza desenglobe por calificación para el último nivel residencial, toda vez que es prefabricado.
- según concepto emitido por el Departamento Administrativo de Planeación con radicado 202320179470 del 10 de 11 de 2023, sobre el predio de 3.325 m², si existen afectaciones por retiro de quebrada en un área de 932 m² correspondiente al 29%.
- La edad de la construcción se toma de la información recolectada en campo menor a un año.

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

(...)"

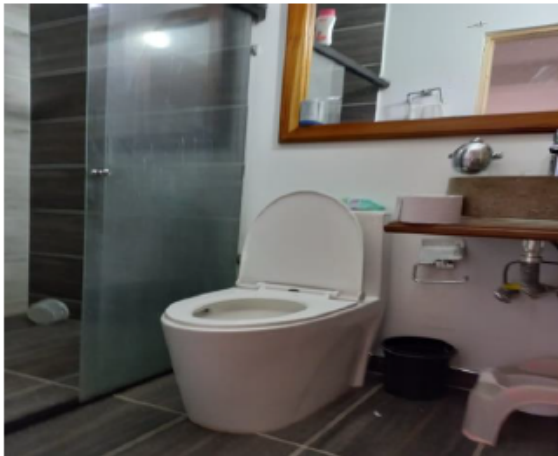
REGISTRO FOTOGRAFICO





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



De acuerdo con lo anterior, la Unidad de Avalúos emitió el informe GE-302 del 29 de noviembre de 2023, en el que indicaron lo siguiente:

“(…)

“1. Este predio es lote urbanizable urbanizado, por cuanto tiene un edificio de poco tiempo construido de dos plantas donde funciona una residencia y un mini mercado como se muestra en el registro fotográfico.

2. El avalúo catastral al parecer no tuvo en cuenta las siguientes condiciones del predio:

- a. La pendiente del casi 100% del predio.
- b. La forma que no ayuda para un eventual diseño de construcción.
- c. Esta afectado por retiro por una fuente hídrica.

Página 10 de 15 de la Resolución N°. 202350099118



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

d. El valor de la zona geoeconómica no corresponde al valor catastral”

Datos actuales registrados en el Sistema Catastral SAP

| | | | |
|---|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|
| DATOS ACTUALES SAP | | | |
| Comuna | 60 - SAN CRISTOBAL | Manzana | 26 |
| Barrio | 84 - SUBURBANO LA LOMA | Lote | 181 |
| Uso Lote | 9 | Tipo Lote | 15 - LOTE URBANIZABLE O URB. |
| Zona Eco | 760 | Valor Zona | 0,00 |
| Suelo | 1 - URBANO | U/R | U |
| Caract Lote | 1 - CBML LOTE N.P.H. (100%) | %DSG | 100,000 |
| Área Lote | 3325 | Área Priv. Const | 0 |
| Área Común | 0 | Coef A Com/Const | 0,00 |
| Uso Tipo Descripción Puntaje Valor M2 Área Privada Otras Área Av Lote Av Const Av Total | | | |
| Tipo Avalúo | | | |
| Avalúo Lote Predio | | A3 - AVALUO MODELO LADM | |
| Avalúo Construcción Predio | | 728.345.000 | |
| Avalúo Total Predio | | 0 | |
| | | 728.345.000 | |

(...)

El informe 202320179470 concluye que el predio de interés es desarrollable.

Por otro lado la Unidad de Cartografía adscrita a la Subsecretaría de Catastro visitó el predio ubicado en la CR 119 # 54 63 el 30 de octubre del año 2023 y mediante el informe GT 4424 de noviembre 20 de 2023 informa lo siguiente:

(...)

El avalúo de la construcción se calcula teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el proceso de actualización catastral con vigencia del año 2023 teniendo en cuenta los tres usos que se encuentran construidos

| Desc. Tipo | Uso LADM Desc. Uso LADM | Uso Tipo | Puntaje Descripción | Área Priv A. |
|---------------------|-------------------------------|----------|---|--------------|
| Residencial.Tipo_3A | 11 Vivienda hasta 3 pisos NPH | 1 30 51 | RESIDENCIAL HASTA 3 PISOS | 89 |
| Residencial.Tipo_2B | 11 Vivienda hasta 3 pisos NPH | 1 30 25 | RESIDENCIAL HASTA 3 PISOS | 73 |
| Comercial.Barrial_2 | 20 Comercio NPH | 2 60 58 | LOCAL, OFICINA Y CONSULTORIO HASTA 3 PISOS EN ZONAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL E INDUSTRIAL | 58 |





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Como nota importante se debe tener en cuenta que se trata de un predio con una construcción por lo que se podría decir que el inmueble hoy día presenta el mayor y mejor uso.

Con los datos anteriores el avalúo catastral se debe grabar así:

| AVALÚO LOTE | AVALÚO CONSTRUCCIÓN | AVALÚO TOTAL |
|----------------|------------------------|-----------------|
| \$585.565.000 | \$160.560.000 | \$746.125.000 |

(...)

El avalúo de la construcción pasó de \$0 a \$ \$160.560.000 por la adición de 220m² construidos.

Avalúos grabados en el sistema SAP – informe 21677 - FE 3863 de noviembre 29 de 2023”

Posteriormente, la Unidad de Avalúos emitió el Informe FE-3863, informe N° 21677 del 29 de noviembre de 2023, en cual indicaron lo siguiente:

*“CONCEPTO AVALÚO - Tipo Informe: FE - Número Informe: 3863
OBSERVACIONES:*

Se aprueba el avalúo calculado por metodología. Ver informe GE 302 de 2023”

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 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°.

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 15 de la Resolución N° 1149 de 2021, en su literal c), señala como mutaciones de tercera clase *“las que ocurran en los predios por nuevas construcciones o*

[Página 12 de 15 de la Resolución N°. 202350099118](#)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

edificaciones, demoliciones, y modificación de las condiciones y características constructivas y en general variables asociadas a la construcción.

También, los cambios que se presenten respecto del uso de la construcción y destino económico del predio.”

El artículo 23 ibídem, señala que la inscripción en el catastro de las mutaciones de tercera clase “*será la de radicación de la solicitud. Esta mutación afecta los avalúos catastrales desde la vigencia correspondiente a la fecha de la inscripción*”.

El Artículo 2.2.2.2.7 del Decreto 148 de 2020, establece “*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*”.

De conformidad con el artículo 3 de la Ley 489 de 1998, “*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.

Por lo anterior, se deberá proceder con la modificación de la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 5137649, respecto al área construida, uso – tipo – puntaje y avalúo catastral.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Modificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 5137649, respecto al área construida, uso – tipo – puntaje y avalúo catastral, respecto al área construida, uso – tipo – puntaje y avalúo catastral, a partir del 01 de diciembre de 2023 (fecha del radicado de modificación de este acto administrativo), con la siguiente información:

| | |
|---------------------|----------------------|
| MATRÍCULA | 5137649 |
| CÓDIGO DE UBICACIÓN | 6084026-0181 |
| DIRECCIÓN | CR 119 054 063 |
| ZONA GEOECONÓMICA | 760 |
| ÁREA DE LOTE | 3.325 m ² |
| ÁREA CONSTRUIDA | 220 m ² |

Página 13 de 15 de la Resolución N°. 202350099118



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| | | |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|
| USO-TIPO-PUNTAJE | 01-30-25 (Residencial) | 73 m ² |
| | 01-30-51 (Residencial) | 89 m ² |
| | 02-60-58 (Local) | 58 m ² |
| AVALÚO LOTE 2023 | \$ 585.565.000 | |
| AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2023 | \$ 160.560.000 | |
| AVALÚO TOTAL 2023 | \$ 746.125.000 | |

Artículo 2° El avalúo catastral fijado en el artículo 1° de ésta Resolución, tendrá vigencia a partir del primero (1°) de enero del año 2024, incrementado en lo que determine el Gobierno Nacional o una actualización catastral, si la hubiere.

Artículo 3° Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante el Secretario 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 56, 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: VANESSA RESTREPO URIBE

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO VALDERRAMA

Página 14 de 15 de la Resolución N°. 202350099118



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

LISTADO DE NOTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES A NOTIFICAR

**CONSECUTIVO INTERNO R-5659 DE 2023
RADICADO N° 268291 DEL 01 DE DICIEMBRE DE 2023
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO**

| Matrícula | Nombre | Documento | Dirección de notificación | Teléfono | Correo electrónico |
|-----------|----------------------------|---------------|---------------------------|-------------------------|--|
| 5137649 | LINA LUCIA VASQUEZ ALVAREZ | 43.553.649 | CR011 009 00900000 | Sin teléfono | Sin correo |
| | JADER IVAN TIQUE VARGAS | 1.128.473.774 | CR 119 054 063 | 3105367036 - 3103995833 | razagu@gmail.com |

Secretaría de Gestión y Control Territorial

Página 15 de 15 de la Resolución N°. 202350099118