



Alcaldía de Medellín

202130587771

Señor(a)

EDWIN ROBERTO DÍAZ CHALA

C.C. 79686498

Teléfono: No Registra

Email: jhon.camacho@fiduciariacorficolombiana.com

Asunto: Notificación de la Resolución 202150189623

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202150189623 del 2021-12-31 10:50:55.0

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

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO
RESOLUCIÓN NÚMERO



CONSECUTIVO INTERNO R- 6145 DE 2021
SOLICITUD N° 202110166282 DE JUNIO 03 DE 2021

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

El Subsecretario de Catastro, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 3° de la Ley 14 de 1983, el parágrafo primero del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, 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

EDWIN ROBERTO DÍAZ CHALA, identificado con la cédula de ciudadanía N°79.686.493, obrando como Gerente Zona Centro en nombre y representación de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., Sociedad Fiduciaria, solicitan en ejercicio del derecho consagrado el artículo 4 de la Ley 1995 de 2019, REVISIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL, del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 777213, respecto de la vigencia fiscal 2021.

El solicitante adjunta los siguientes documentos:

- Certificado de existencia y representación legal.
- Certificado de Funcionamiento emitido por la Superintendencia Financiera.
- Certificado de Libertad y Tradición del Inmueble.
- Certificado Catastral del Inmueble.
- Avalúo Especial de Mercado elaborado por la firma especializada LOGAN.

Con el fin de atender la petición de la referencia, se remitió el trámite a la Unidad de Avalúos, para verificar el avalúo catastral del predio antes mencionado, quienes se pronunciaron con el siguiente informe técnico:

[Página 1 de 11 de la Resolución N°. 202150189623](#)



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

GE-204 de julio 26 de 2021:

Con el presente se da respuesta a la solicitud sobre la revisión del avalúo catastral del inmueble donde funciona “Cinemark El Tesoro”, presentada por el señor Edwin Roberto Díaz Chala, Representante Legal de la Fiduciaria Corficolombiana S.A. Actualmente en los archivos de catastro el inmueble figura así:

1. MATRÍCULA: 777213, PROPIETARIO: Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A, Dirección: Carrera 25A Nro. 1A Sur – 25 (Local 1100), ubicado en el Barrio: Los Naranjos. Área Lote: 56.348 m², Área Total Construida: 194.007 m², Área Común Construida: 111.626 m², Área Privada Construida: 5.947 m², Código Propiedad: 1410-005-0120, % Desenglobe: 3,127%, Zona Geoeconómica: 160, Uso: 2 Tipo: 41 Puntaje: 75, Avalúo Total Año 2021: \$28.923.274.000.

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

2. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR El inmueble objeto de la revisión se localiza en el Barrio Los Naranjos de la comuna Nro. 14 (Poblado), este sector se caracteriza por ser un corredor comercial de alta mixtura en donde predomina el uso residencial con edificaciones cuyas tipologías constructivas son unifamiliares (Hasta tres Pisos) y multifamiliares (Mayor igual a cuatro Pisos), las principales vías de acceso son la Transversal Superior (Carrera 25), Transversal Inferior (Carrera 30-32) y las Calle 1 Sur, Calle 3, estas vías se encuentran pavimentadas, señalizadas y en buen estado de conservación.



Página 2 de 11 de la Resolución N°. 202150189623



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

Clase de inmueble:

Descripción del lote: Se trata de un lote de terreno de forma irregular, topografía inclinada que cuenta con todos los servicios públicos, con frente sobre la transversal Superior (Carrera 25), este lote se encuentra atravesado por las quebradas la escopetería, sucia y olleta.

De la construcción: Se trata de una edificación construida en varios niveles de altura donde funciona el Centro Comercial El Tesoro, la cual se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal e integrada por locales comerciales, oficinas, consultorios, restaurantes, almacenes de cadena, zonas de comida, entidades financieras, hotel, concesionarias y parqueaderos, además de contar como parte integrante de este complejo comercial un edificio de cinco pisos y sótano donde funciona las salas de cine Cinemark.



Características de la Construcción:

Página 3 de 11 de la Resolución N°. 202150189623



Alcaldía de Medellín

Armazón: Concreto

Muros: Ladrillo, estucados y pintados

Cubierta; Estructura en Acero con láminas metálicas

Pisos: Cerámica, madera, tapete, baldosa granito pulido

Baños: Medianos enchapados en cerámica con espejos, lavamanos, inodoros y orinales

Conservación: Excelente

Local Nro.1100.

Corresponde al espacio donde funciona las salas de cine Cinemark Colombia S.A., inmueble que se encuentra integrado al centro comercial con un edificio de cinco pisos y sótano que cuenta con taquillas automáticas, taquillas generales para la venta de boletos, confitería, salas generales de proyección, sala Premium, sala 4D, salas de espera o espacios sociales, cocina para la preparación de alimentos, bodegas, cuartos de mantenimiento y baños para los clientes, los cuales son fundamentales para el desarrollo de la actividad.



Página 4 de 11 de la Resolución N°. 202150189623



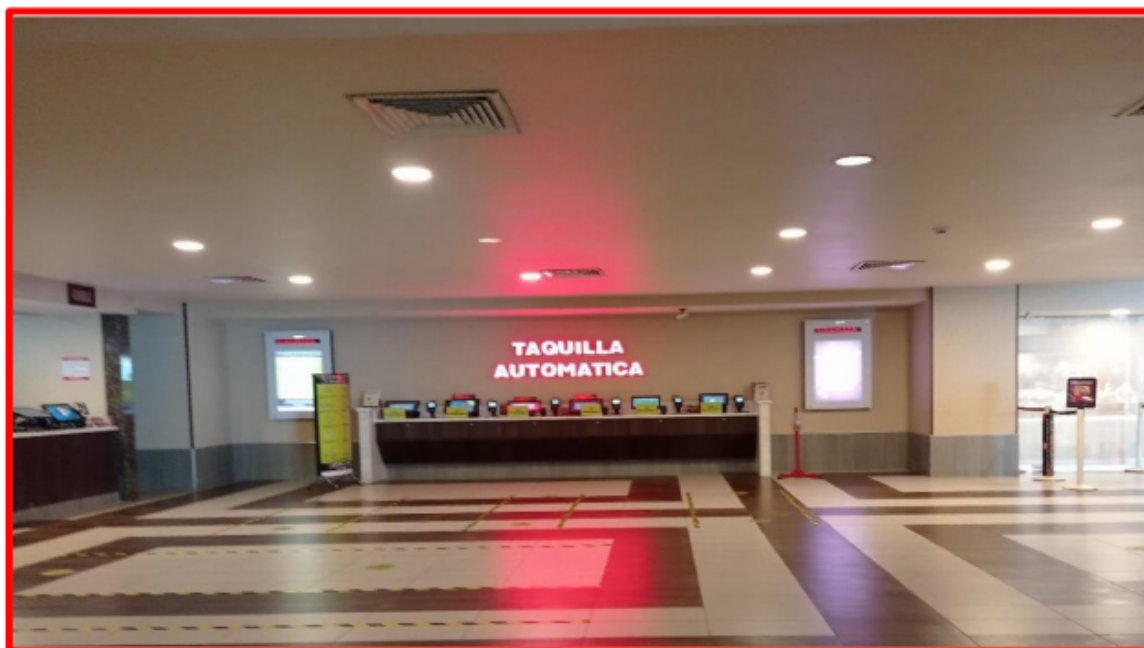
www.medellin.gov.co

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



Página 5 de 11 de la Resolución N°. 202150189623



Alcaldía de Medellín

Motivos:

Con respecto a la revisión del avalúo catastral del predio en mención fue presentado el avalúo comercial LV21-188, del 15 de abril del año 2021, realizado por la firma “Logan Institutional Value” y sobre éste tenemos el siguiente pronunciamiento:

Lo primero que se observa en el informe de valuación es una diferencia en cuanto al área de lote de propiedad del complejo comercial porque relacionan 44.040,35 m², con 4,67% de porcentaje de copropiedad o desenglobe para indicar que la Matricula Inmobiliaria Nro. 777213 tiene un área de lote de 2.056,68 m², pero según los archivos de la base catastral de la Subsecretaría de Catastro el área total del lote es de 56.348 m² y el porcentaje de desenglobe 3.127 %, el área de lote para esta matrícula inmobiliaria sería de 1.762,00m², área de lote que incluye la participación sobre las zonas comunes no construidas del centro comercial. (Página 15, 16).

Las investigaciones de mercado que utiliza para respaldar los avalúos comerciales realizados en cada uno de los diferentes métodos de avalúo (Costos, Comparativo e Ingresos) no se encuentran referenciadas en ninguna página Web o base de datos inmobiliaria de la ciudad donde se pueda verificar, solo relacionan una serie de información sobre ofertas o ventas de locales comerciales en los diferentes centros comerciales de la ciudad (página 28, 30, 34, 36).

Las investigaciones de mercado utilizadas para desarrollar el método comparativo de mercado, no cumple con lo estipulado en la Resolución 620 del 2008 del IGAC, porque los inmuebles seleccionados como muestra para desarrollarlo se encuentran localizados en pisos o niveles diferentes con valores por m² distintos, lo cual arroja valores comerciales por m² desacertados. (Página 28, 30).

El valor comercial de \$13.381.000.000 fijado al local de Cinemark se encuentra por fuera de la realidad del mercado inmobiliario del Centro Comercial El tesoro y del sector porque con el valor m² de \$2.299.425 con el que se valoró no se consigue comprar ni una bodega, que es lo más barato en la zona (página 43).

CONCLUSIONES

La Subsecretaría de Catastro no desconoce los criterios y elementos esenciales que deben ser analizados para determinar el avalúo catastral de los inmuebles localizados en el área urbana y rural del Municipio de Medellín en los procesos de actualización catastral puesto que aplicó un método específico para centros comerciales de la ciudad que permite considerar variables concretas que inciden en el valor comercial del inmueble hallado con base en investigaciones del mercado inmobiliario de los mismos centros comerciales.



Alcaldía de Medellín

La subsecretaría de Catastro desarrolló un modelo de regresión lineal múltiple para definir los valores comerciales de cada uno de los inmuebles que integran los centros comerciales de la ciudad, en dicho modelo se define como variable dependiente el valor comercial y como variables independientes o explicativas que son las que influyen en ese valor comercial, las siguientes.

Variables independientes que se consideraron en el modelo:

- Nivel de pisos: nivel donde se ubica el local.
- Área privada del local.
- El número de frentes del local
- Tipología del local: local burbuja, ancla o de gran formato.
- Ubicación en sótano.
- Circulación: variable que se construye a partir del análisis de las zonas de alta y baja circulación de los centros comerciales, siendo 1 el mejor y 5 la zona de más baja circulación.
- Local con destinación para comidas.
- Ubicación esquinera o medianera.

Con la aplicación de este modelo de regresión lineal múltiple, se ajustaron los avalúos catastrales para la vigencia 2021 de los diferentes centros comerciales de la ciudad de Medellín entre estos se encuentra el Centro Comercial El Tesoro.

Según las investigaciones de mercado inmobiliario el valor m² comercial de los locales situados en el primer piso del centro comercial oscilan entre \$30.000.000 y \$35.000.000, a partir de estos valores comerciales se desarrolla el modelo econométrico utilizado para valorar los inmuebles que integran el centro comercial el Tesoro.

De acuerdo a las investigaciones inmobiliarias capturadas en el año 2020 y año 2021, se concluye que la dinámica del mercado inmobiliario del centro comercial no presenta valores comerciales de \$2.299.425m², valor m² utilizado por parte de la firma para valorar el local de Cinemark.

El avalúo catastral 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 el sector, ubicación, nivel de pisos, 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 se deberá RATIFICAR, el avalúo Catastral de \$28.923.274.000, asignado al inmueble en el proceso de la Actualización Catastral para al año 2021.

Página 7 de 11 de la Resolución N°. 202150189623





Alcaldía de Medellín

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 desglose, 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 070 de 2011, 1055 de 2012, 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 registrarán 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.

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



Alcaldía de Medellín

A su turno el Artículo 2.2.2.2.7. señala la Declaración 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.

El artículo 133 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC, establece que para la revisión del avalúo catastral, el propietario o poseedor podrá obtener la revisión del avalúo ante la autoridad catastral correspondiente, cuando demuestre que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o de la mejora.

El propietario o poseedor podrá presentar la correspondiente solicitud de revisión del avalúo de su predio o mejora según corresponda, a partir del día siguiente al de la fecha de la resolución mediante la cual se inscribe el predio o la mejora en el Catastro, acompañándola de las pruebas que la justifiquen.

Parágrafo. Las características y condiciones del predio se refieren a: límites, tamaño, uso, clase y número de construcciones, ubicación, vías de acceso, clases de terreno y naturaleza de la construcción, condiciones locales del mercado inmobiliario y demás informaciones pertinentes.

El artículo 134, ibídem, indica que los propietarios o poseedores podrán pedir por escrito, ante la respectiva autoridad catastral, bien 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 a las características y condiciones del predio y/o de la mejora. Parágrafo: En la petición de revisión del avalúo, el solicitante debe indicar la o las vi-gencias sobre las cuales hace la petición y las pruebas deben corresponder a las vigencias solicitadas.

El artículo 135 ibídem, acerca de la naturaleza de las pruebas indica que la petición de revisión podrá apoyarse en pruebas que demuestren que el avalúo catastral no se ajusta a las características y condiciones del predio y/o de la mejora, conforme a lo previsto en el Parágrafo del artículo 133 de esta resolución.

Parágrafo. En las peticiones de revisión de avalúo que se adelanten ante las autoridades catastrales, el propietario o poseedor podrá presentar documentos tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, aerofotografías, escrituras públicas y otros documentos que demuestren los cambios en los predios y la existencia de mejoras o des-mejoras de la construcción.

Estas disposiciones, a pesar de su derogatoria por la entrada en vigencia de la Resolución 1149 de 2021 del IGAC, son aplicables al presente caso, debido a que al respecto, la mencionada Resolución establece el siguiente régimen de transición normativa. **“Artículo 71. Transición.** Los trámites que se encuentren radicados y sin finalizar por parte del gestor catastral, con anterioridad a la fecha de la expedición del presente acto



Alcaldía de Medellín

administrativo, se atenderán de conformidad con las normas vigentes a la fecha 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 –CONPES que no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento.

Con base en el informe de la Unidad de Avalúos, se rarifica el avalúo catastral para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 777213.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Conservar el avalúo catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 777213, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente Acto Administrativo.

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



Alcaldía de Medellín

Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a EDWIN ROBERTO DÍAZ CHALA, identificado con la cédula de ciudadanía N°79.686.498, obrando como Gerente Zona Centro en nombre y representación de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A., Sociedad Fiduciaria; en la Carrera 13 No 26-45 Piso 1. Teléfono: 3538795. Email: jhon.camacho@fiduciariacorficolombiana.com.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MONICA MILENA GUERRA BUSTAMANTE
SUBSECRETARIA DE DESPACHO

Elaboro: HEIDI VIVIANA BERRIO RESTREPO
VALDERRAMA

Reviso: Reviso: MIRLEY CRISTINA CASTANO

Aprobó: Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 11 de 11 de la Resolución N°. 202150189623



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

