



Alcaldía de Medellín

202230315630

Señor(a)

BISMARCK LEON MAYA ECHAVARRIA

C.C. 70124617

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202250086187

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202250086187 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

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO
RESOLUCIÓN NÚMERO



CONSECUTIVO INTERNO R-1774 DE 2022 RADICADO N° 249391 DEL 22 DE MARZO DE 2022

“Por medio de la cual se realiza una modificación 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 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 del Concejo de Medellín y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO QUE

Mediante la Solicitud N° 202210073028 del 25 de febrero de 2022, el Dr. Wilfred Burgos Benítez, Líder Técnico de la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, solicita la prediación y actualización del predio con código de ubicación 0519021-0014, para los fines del proyecto "INTERCAMBIO VIAL RINCONCITO ECUATORIANO”.

La Subsecretaría de Catastro, de oficio, procederá a modificar la información del predio con código de ubicación 0519021-0014, el cual registra en la base de datos catastral con la siguiente información:

Código de ubicación: 0519021-0014
Área Lote: 175 m²
Área Construcción: 167 m²

Página 1 de 10 de la Resolución N°. 202250086187



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

Matrícula	Dirección	Uso-Tipo-Puntaje	Desenglobe	Propietarios
98635	CL 073 # 067 - 075	1-30-32 (residencial)	100 %	GERARDO WVEIMAR MAYA ECHAVARRIA y otros

Con el fin de atender lo peticionado, se ordenó la verificación de la documentación que reposa en los archivos de la Subsecretaría de Catastro, logrando establecer mediante informe GT - 341, con Mercurio 202220061865 del 26 de mayo de 2022 de la Unidad de Cartografía, lo siguiente:

Para dar respuesta al trámite del asunto, el día 28 de febrero de 2022, se visitó el predio ubicado en la CL 073 # 067- 075, matrícula inmobiliaria N° 98635, código de ubicación 0519021-0014, y se informa lo siguiente:

En el proceso de verificación de la información gráfica, física y jurídica del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 98635, se constató que la descripción de cabida, linderos y colindantes contenidos en la escritura pública N° 407 del 28 de febrero de 2020 de la Notaría 7 del Círculo de Medellín y de más escrituras anexas, así como en el certificado de la ventanilla única de registro (VUR), son verificables en terreno, con algunas variaciones, basados en las siguientes observaciones:

- El predio ha conservado los linderos físicos a través de los años sin presentar litigios con sus colindantes.
- La escritura pública N°407 del 28 de febrero de 2020 de la Notaría 7 del Círculo de Medellín, no cita medidas, pero si una cabida de 192 m², la cual difiere con la verificada en campo, pero analizados todos los documentos jurídicos (escritura, folio de matrícula) y de acuerdo a la ubicación y descripción del inmueble, se tuvo certeza de que se trata del predio en mención. Teniendo en cuenta que la cabida de terreno verificada en campo de 178 m², con relación a la del título, se encuentra por fuera del margen de tolerancia consignado en la resolución conjunta IGAC 1101 y SNR 11344 de 2020, se procedió a realizar un acta de colindancia con el predio colindante con código de ubicación 0519021-0010, con el que limita por el costado sur, donde se evidenció que hubo modificación de sus linderos, y se actualiza el área de los lotes por medio

[Página 2 de 10 de la Resolución N°. 202250086187](#)





Alcaldía de Medellín

del caso “acuerdo entre las partes firmantes”, indicado en la resolución, (se anexa acta de colindancia N°007).

- La descripción de linderos y colindantes descritos en las escrituras públicas anexas y en especial la N° 407 del 28 de febrero de 2020 de la Notaría 7 del Círculo de Medellín, coinciden con los verificados en el antecedente registral de las matrículas inmobiliarias de los predios colindantes, dando certeza de que se trata del predio en cuestión.
- Se realiza desenglobe por uso-tipo, toda vez que se evidenció que en parte del inmueble funciona un local comercial, al cual se le asigna el uso tipo 02-60.
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 98635, se realiza el ajuste del polígono en la base de datos gráfica (GDB), teniendo como base las medidas verificadas en labor de reconocimiento predial.
 - El área de lote pasa de 175 m² a 178 m², de acuerdo a las medidas verificadas en campo.
 - El área construida pasa de 167,00 m² a 174 m², por actualización de la construcción.
 - Se actualiza calificación de acuerdo a las características y materiales de la edificación aumentando de 32 a 45.
 - La diferencia de área de lote, con respecto a la inscrita en catastro, corresponde a área que venía inmersa en la CL 73, por lo que fue necesario corregir la Geolocalización en la GDB, soportados en la ortofoto y medidas tomadas en campo.

La información se debe modificar en la base de datos catastral de la siguiente manera:

Código de ubicación: 0519021-0014

Área Lote: 178 m²

Página 3 de 10 de la Resolución N°. 202250086187



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

Área Construcción: 174 m²

Matrícula	Dirección	Área Privada	Uso-Tipo-Puntaje	Desenglobe	Propietarios
98635	CL 073 # 067 - 075	71 m ²	1-30-45 (residencial)	100 %	GERARDO WVEIMAR MAYA ECHAVARRIA y otros
		103 m ²	2-60-34 (local)		

Se concluye de lo anterior que se debe proceder a modificar la inscripción catastral del predio con matrícula inmobiliaria N° 98635, con sus correspondientes datos críticos.

Con relación a la inscripción catastral de las áreas de los predios, el Artículo 3 de la Resolución No. 006 de 2019, expedida por la Subsecretaría de Catastro preceptúa que: "En la presentación y almacenamiento de las áreas asociadas a los predios: Construida, y de terreno y sus posibles subclasificaciones, solo se tendrán en cuenta valores enteros aplicando el proceso de REDONDEO de las cifras decimales, de tal manera que se aproximarán por exceso o por defecto al entero más próximo."

En el presente caso, los avalúos catastrales se calcularon con base en las zonas homogéneas geoeconómicas (ZHG) y tablas de construcción (TC) vigentes a 1° de enero de 2019, incrementadas en un 3%, tal como lo determinó el artículo 2° de la Resolución 008 de 2019. No obstante, la inscripción catastral de los datos de las ZHG y TC deberá corresponder a las vigentes en la base de datos catastral, de conformidad con lo dispuesto en la Directriz 202020040415 de 26 de junio de 2020 de la Subsecretaría de Catastro.

El Artículo 2.2.2.1.6 del Decreto Reglamentario 148 de 2020 establece las obligaciones generales de los gestores catastrales, dentro de ellas la dispuesta en el literal c) "garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico"



Alcaldía de Medellín

El Artículo 2.2.2.2.1 ibídem, establece que la información catastral deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien.

De igual forma define la información física indicando que corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble (...)"

El Artículo 15 de la Resolución 1149 de 2021, en su literal c), señala como mutaciones de tercera clase las que ocurran en los predios por nuevas construcciones o 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 de la Resolución 1149 de 2021, señala que la inscripción catastral de las mutaciones de tercera clase será a partir de la fecha de la radicación de la solicitud. Esta mutación afecta los avalúos catastrales desde la vigencia correspondiente a la fecha de la inscripción.

El Artículo 11 de la Resolución 1149 de 2021, señala que una vez finalizado el proceso de actualización o formación catastral, el gestor catastral deberá implementar estrategias que permitan el mantenimiento permanente del catastro a través del proceso de conservación, incorporando las variaciones puntuales o masivas de las características físicas, jurídicas, o económicas de los predios en el sistema de información catastral.

El Artículo 64 de la Resolución 1149 de 2021, señala con relación al suministro de información que, el propietario, poseedor u ocupante está obligado a:

1. Cerciorarse de que todos los predios de su propiedad, posesión u ocupación estén incorporados en el catastro, con la información actualizada.
2. Informar al Gestor Catastral los datos actuales, para que los cambios en los aspectos físicos, jurídicos y económicos se asuman en los procesos catastrales.
3. Suministrar datos, documentos y facilitar la obtención y captura de información, para el desarrollo de la actividad catastral.



Alcaldía de Medellín

4. Suministrar información veraz y útil, así como participar en las actividades derivadas del proceso de gestión catastral con enfoque multipropósito; en igual sentido, les corresponde solicitar la anotación, modificación o rectificación de la información predial de su interés.

El incumplimiento a cualquiera de los numerales anteriores será considerado una infracción al régimen de gestión catastral de conformidad con lo dispuesto en los artículos 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.

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.

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.

La Ley 14 de 1983 “Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones” en su capítulo I contiene normas sobre catastro, entre ellas el artículo 3°, según el cual, “las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros y la determinación de los avalúos de cada uno de los predios de su jurisdicción” (subrayas fuera del texto).

El artículo 6° de la Ley 242 de 1995, modificadorio 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, porcentaje que no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento.



Alcaldía de Medellín

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta las condiciones de las pruebas practicadas por los funcionarios adscritos a la Subsecretaría de Catastro, se procede a realizar las modificaciones correspondientes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Modificar la inscripción catastral, a partir del 22 de marzo de 2022 (fecha del Radicado N° 249391), del predio con matrícula inmobiliaria N° 98635, con la siguiente información:

MATRÍCULA		98635	
DIRECCIÓN		CL 073 # 067 - 075	
CÓDIGO DE UBICACIÓN		0519021-0014	
ZONA GEOECONÓMICA		510	
DESENGLOBE		100 %	
ÁREA LOTE		178 m ²	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		174 m ²	
ÁREA PRIVADA	USO-TIPO-PUNTAJE	71 m ²	1-30-45 (residencial)
ÁREA PRIVADA	USO-TIPO-PUNTAJE	103 m ²	2-60-34 (local)
AVALÚO LOTE		\$ 70.358.000	
AVALÚO CONSTRUCCIÓN		\$ 50.265.000	
AVALÚO TOTAL		\$ 120.623.000	

Artículo 2° El avalúo catastral para la matrícula inmobiliaria N° 98635, tendrá vigencia fiscal a partir del primero (1°) de enero de 2023, incrementado en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional o el que fijaré en un proceso de Actualización Catastral.

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

Página 7 de 10 de la Resolución N°. 202250086187





Alcaldía de Medellín

fundamento en los artículos 74, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: EMANUEL DUQUE CAÑAS

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTAÑO V.

Aprobó: JUAN CARLOS BUITRAGO MARÍN

Página 8 de 10 de la Resolución N°. 202250086187



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

LISTA DE PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES A NOTIFICAR

CONSECUTIVO INTERNO R-1774 DE 2022 RADICADO N° 249391 DEL 22 DE MARZO DE 2022 SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

Matrícula	Nombre	Documento	Dirección	Teléfono	En calidad de
98635	GERARDO WVEIMAR MAYA ECHAVARRIA	71.681.303	CL 073 # 067 - 075	No presenta	Propietario
	ELKIN MARIO MAYA ECHAVARRIA	3.352.817	CL 061 # 045 - 049	No presenta	Propietario
	BISMARCK LEON MAYA ECHAVARRIA	70.124.617	CR 069 # 072 - 050	No presenta	Propietario
	ALEXANDER MAYA ECHAVARRIA	71.691.559	CR 069 # 072 - 050	No presenta	Propietario
	DADUAN ESTEBAN MAYA ECHAVARRIA	1.037.608.488	CL 059 # 081 - 170	No presenta	Propietario
	BRAHYAN DAVID MAYA GALEANO	1.036.636.222	CR 063 # 105 - 054	No presenta	Propietario
	VANESSA MAYA OSORNO	1.017.237.324	CL 061 # 045 - 049	No presenta	Propietaria
	DANIELA JOHANNA MAYA ECHAVARRIA	1.037.596.264	CR 071 # 091A - 020	No presenta	Propietaria

Secretaría de Gestión y Control Territorial.

Con copia a:

WILFRED BURGOS BENÍTEZ, Líder Técnico de la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, Carrera 49 # 44-94 en la ciudad de Medellín. Correo electrónico: wilfred.burgos@edu.gov.co

Página 9 de 10 de la Resolución N°. 202250086187



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

ME
DE
LLÍN

Página 10 de 10 de la Resolución N°. 202250086187



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

