



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL SUBSECRETARÍA DE CATASTRO RESOLUCIÓN NÚMERO



CONSECUTIVO INTERNO R-4274 DE 2022 SOLICITUD N° 01201900604369 DEL 06 DE NOVIEMBRE DE 2019

“Por medio de la cual se da respuesta a una solicitud”

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 párrafo 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

El señor JUAN FRANCISCO MOSQUERA MOSQUERA, identificado con cédula de ciudadanía N° 16.615.512, solicita el descargue del ID predio 800012314, ubicado en la CL 58 # 104-101 (103), para lo cual adjunta copia de: documentos de identidad, contrato de compraventa de posesión material del 06 de noviembre de 2019 autenticado en la Notaría 18 del Círculo de Medellín, factura del Impuesto Predial Unificado y factura de EPM.

Actualmente figura en la Subsecretaría de Catastro la siguiente información:

Código de ubicación: 0722042-0001

ID predio	Dirección	Área Construida	Uso-Tipo-Puntaje	Poseedor	Derecho
800012314 (mejora 167)	CL 58 # 104- 101 (103)	84 m ²	01-30-25 (residencial)	JUAN FRANCISCO MOSQUERA MOSQUERA	100%

Código de ubicación: 0722021-0262

Área Lote: 85 m²

ID predio	Desenglobe	Dirección	Área Construida	Uso-Tipo-Puntaje	Poseedor	Derecho
960104030	100%	CL 58 # 102- 108	141 m ²	01-30-17 (residencial)	JUAN FRANCISCO MOSQUERA MOSQUERA	22,55%

Página 1 de 9 de la Resolución N°. 202350035100



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

					CARLOS ARTURO ESTRADA	77,45%
--	--	--	--	--	--------------------------	--------

Con el fin de atender lo peticionado, se ordenó la verificación de la documentación que reposa en los archivos de la Subsecretaría de Catastro y logrando establecer mediante informe ITO-2744 del Grupo TX, remitido mediante oficio Mercurio 202220121488 del 10 de noviembre de 2022 y acta de visita del 17 de septiembre de 2021 de la Unidad de Cartografía, lo siguiente:

En visita realizada el día 17 de septiembre de 2021, a los predios ubicados en la CL 58 # 102-108 Y CL 58 # 104-101 (103), se encontró que se debe inscribir como poseedor de parte del ID predio 960104030 y del ID predio 800012314 (mejora 167), al señor JUAN FRANCISCO MOSQUERA RUIZ, según contrato de compraventa de posesión material del 06 de noviembre de 2019 autenticado en la Notaría 18 del Círculo de Medellín.

Es de anotar que en el contrato de compraventa se describen 3 inmuebles, sin embargo solo se cumple con la inscripción de dos de los predios (los antes mencionados) porque en la venta del predio 0722018-0080, el señor Juan Francisco Mosquera Mosquera aun no figura como poseedor y él en una carta manifestó que luego procederá a realizar la solicitud de cambio de poseedor correspondiente a la construcción ubicada en ese predio.

Para el predio con código de ubicación 0722021-0262, se actualiza el Uso-Tipo-Puntaje residencial pasando de 01-30-17 a 01-30-34 y se realiza desenglobe por usos adicionando el Uso-Tipo-Puntaje 02-60-48 Comercial.

Para el predio con código de ubicación 0722042-0001 (mejora 167), se conserva el Uso-Tipo-Puntaje residencial 01-30-25.

Se actualiza el área construida del predio con código de ubicación 0722021- 0262, pasando de 141 m² a 173 m².

Se recalculan los porcentajes de derecho, de acuerdo a las áreas privadas, toda vez que las ventas son en altura.

Se verifica el levantamiento actual del predio, el cual se actualiza pasando su área construida de 148 m² a 203 m².

Se aclara que aunque el señor JUAN FRANCISCO MOSQUERA MOSQUERA, solicita el descargue del ID predio 960104030, no es posible realizar la respectiva actualización de propietarios del bien inmueble en la base de datos Catastral, debido a que en la visita de reconocimiento predial el prediador se percató que el derecho real del vendedor es del 33.53% y el del otro poseedor es del 66.47%, por lo que hay que pasar del señor CARLOS ARTURO a JUAN FRANCISCO MOSQUERA MOSQUERA el 10.98%, para que queden con el derecho correspondiente, pero el señor CARLOS ARTURO, quien no tiene nada que ver en la compraventa, **tiene facilidad de pago**, lo que impide realizar el cambio de propietario, situación que le fue informada al señor JUAN FRANCISCO MOSQUERA MOSQUERA, mediante oficio Mercurio 202330102636 del 22 de marzo de 2023, por medio del cual se le informa la concesión de un término de treinta (30) días para subsanar dicha condición, constancia de ello es la notificación personal y acuse recibido del 24 de marzo de 2023. Situación que a la fecha de la elaboración del presente acto administrativo no ha sido subsanada.

Página 2 de 9 de la Resolución N°. 202350035100

Dado lo anterior, la información se debe actualizar en la base de datos catastral de la siguiente manera:

Código de ubicación: 0722042-0001

ID predio	Dirección	Área Construida	Uso-Tipo-Puntaje	Poseedor	Derecho
800012314 (mejora 167)	CL 58 # 104- 101 (103)	84 m ²	01-30-25 (residencial)	JUAN FRANCISCO MOSQUERA RUIZ	100%

Código de ubicación: 0722021-0262

Área lote: 85 m²

Área Total Construida: 173 m²

ID predio	Desenglobe	Dirección	Área Construida	Uso-Tipo-Puntaje	Poseedor	Derecho
960104030	100%	CL 58 # 102- 108	138 m ²	01-30-34 (residencial)	JUAN FRANCISCO MOSQUERA MOSQUERA	22,55 %
			35 m ²	02-60-48 (local)	CARLOS ARTURO ESTRADA	77,45 %

Mediante resolución de actualización catastral N° 202250129849 del 28 de diciembre de 2022, fue actualizada el área construida.

Se concluye de lo anterior, que se debe proceder a modificar la inscripción catastral de los ID predios 960104030 y 800012314 (mejora 167), con sus correspondientes datos críticos.

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).

Mediante la Resolución N°202250022850 del 26 de marzo de 2022, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Distrito de Medellín, se ordenó la apertura de las labores del procedimiento de actualización

[Página 3 de 9 de la Resolución N°. 202350035100](#)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

permanente de la información catastral en las comunas ROBLEDO (07), SAN JAVIER (13), Y EN LOS CORREGIMIENTOS DE SAN CRISTÓBAL (60), ALTAVISTA (70) Y SAN ANTONIO DE PRADO (80) DEL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGIA E INNOVACION DE MEDELLÍN y a través de la Resolución Número 202250129849 del 28 de diciembre de 2022, se dio clausura a estas labores de actualización catastral para la vigencia 2022, de las mencionadas comunas y corregimientos del Distrito de Medellín.

De igual forma, mediante Resolución Número 202250129484 del 27 de diciembre de 2022, se aprobaron los estudios de las zonas homogéneas, físicas y geoeconómicas, el valor de las edificaciones, los avalúos de los predios con características especiales y se ordenó la determinación de los avalúos de los predios objeto del proceso de actualización de la información catastral de las comunas y corregimiento citados anteriormente.

Con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, la Subsecretaría de Catastro se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación del proceso de Actualización Catastral, adelantando oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la incorporación masiva de los datos físicos y/o jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados.

En este sentido, se procedió a revisar el avalúo catastral del ID predio 960104030 y se encontró la siguiente inconsistencia:

A pesar de la incorporación de la información física en la base de datos catastral, se pudo evidenciar que en la ejecución del proceso masivo de actualización, el avalúo catastral del ID predio 960104030, calculado con el modelo econométrico aprobado en la Resolución Número 202250129484 del 27 de diciembre de 2022, para la vigencia fiscal 2023, produjo un error al momento del cargue de la información económica en la base de datos catastral, situación que generó un valor inferior en el avalúo catastral del inmueble mencionado.

Al respecto, el Artículo 11 de la Resolución IGAC 1149 de 2021 prevé dentro del proceso de Conservación que el Gestor Catastral deberá implementar estrategias de mantenimiento de la información catastral, así:
“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.”

En este sentido, el Artículo 17 de la Resolución IGAC 1149 de 2021, señala que se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos: por errores en la inscripción catastral, por cancelación de doble inscripción de un predio y por 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.

Por su parte, el Artículo 27 de la Resolución 1149 de 2021, expedida por la Dirección General del Instituto

Página 4 de 9 de la Resolución N°. 202350035100



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Geográfico “Agustín Codazzi” el 19 de agosto de 2021, indica que *“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. (...)”*

Así entonces, 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 1149 de 2021, 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° establece: 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”*.

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° establece: 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”*.

Acorde con lo anterior, el Artículo 2.2.2.1.1 del 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.

De otro lado, el Artículo 2.2.2.2.1 ibídem, señala que la Información catastral *“Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los gestores catastrales en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.*

La información catastral deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien.

a) Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.
(..)”

A su turno, el Artículo 2.2.2.2.7 del mismo Decreto estipula lo siguiente con relación a 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

Página 5 de 9 de la Resolución N°. 202350035100



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

física, jurídica y/o económica de sus predios con el propósito de eliminar cualquier disparidad entre la realidad del predio y la información catastral.

Finalmente, el artículo 8° de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, 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.

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.”

El Artículo 15 literal a) de la Resolución 1149 de 2021, señala como mutaciones de primera clase las que ocurran respecto del cambio de propietario, poseedor u ocupante y no afecta el avalúo catastral.

El Artículo 21 de la Resolución 1149 de 2021, señala que la inscripción de las mutaciones de primera clase será a partir de la fecha en la que se modifique la base de datos catastral.

El Artículo 15 literal c) de la Resolución 1149 de 2021, 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 en el catastro de las mutaciones de tercera clase se hará a partir de la fecha de radicación de la solicitud. Esta mutación afecta los avalúos catastrales desde la vigencia correspondiente a la fecha de la inscripción.

De conformidad con el Artículo 64 de la Resolución 1149 de 2021 del IGAC, el cual determina 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. 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.

Por lo expuesto previamente y realizado el análisis de la Base de Datos Catastral, se evidenció que el avalúo determinado con el modelo econométrico aprobado en la Resolución Número 202250129484 del 27 de diciembre de 2022, no se cargó correctamente en la base de datos catastral, motivo por el cual se procederá a rectificar la inscripción catastral del predio mencionado en cuanto al avalúo catastral.

Página 6 de 9 de la Resolución N°. 202350035100



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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° Descargar a partir del 06 de noviembre de 2019, del ID predio 800012314 (mejora 167), ubicado en la CL 58 # 104-101 (103), dando cumplimiento al contrato de compraventa de posesión material autenticado en la Notaría 18 del Círculo de Medellín, a:

NOMBRE	CÓDIGO	DOCUMENTO	DERECHO
JUAN FRANCISCO MOSQUERA MOSQUERA	9300096908	16.615.512	100%

Artículo 2° Inscribir a partir del 06 de noviembre de 2019, del ID predio 800012314 (mejora 167), ubicado en la CL 58 # 104-101 (103), dando cumplimiento al contrato de compraventa de posesión material autenticado en la Notaría 18 del Círculo de Medellín, a:

NOMBRE	CÓDIGO	DOCUMENTO	DERECHO
JUAN FRANCISCO MOSQUERA RUIZ	9551971448	4.827.035	100%

Artículo 3° Modificar la inscripción catastral, a partir de la fecha de expedición del presente acto administrativo, del ID predio 960104030, con la siguiente información:

ID PREDIO	960104030		
DIRECCIÓN	CL 58 # 102- 108		
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0722021-0262		
DESENGLOBE	100%		
ZONA GEOECONÓMICA	760		
ÁREA LOTE	85 m ²		
ÁREA TOTAL CONSTRUCCIÓN	173 m ²		
ÁREA PRIVADA	USO-TIPO-PUNTAJE	138 m ²	01-30-34 (residencial)
		35 m ²	02-60-48 (local)
AVALÚO LOTE	\$ 18.597.000		
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 89.774.000		
AVALÚO TOTAL	\$ 108.371.000		

Artículo 4° El avalúo catastral para el inmueble tendrá vigencia fiscal a partir del primero (1°) de enero de 2024, incrementado en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional o el que fijaré en un proceso de Actualización Catastral.

Artículo 5° Con fundamento en el párrafo del artículo 2.2.2.2.8. del Decreto Reglamentario 148 de 2020 y en el Artículo 42 de la Resolución 70 de 2011, la inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de la propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 6º 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, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino o al retiro del aviso, según sea el caso, con fundamento en los artículos 74, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011. (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: FRANCISCO JAVIER DOMINGUEZ MUNIVE

Aprobó: JUAN CARLOS BUITRAGO MARIN

Mirley Castaño V

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO VALDERRAMA

Página 8 de 9 de la Resolución N°. 202350035100



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

LISTA DE PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES A NOTIFICAR

**CONSECUTIVO INTERNO R-4274 DE 2022
SOLICITUD N° 01201900604369 DEL 06 DE NOVIEMBRE DE 2019
SUBSECRETARIA DE CATASTRO**

ID predio	Nombre	Documento	Dirección	Teléfono	En calidad de
800012314 (mejora 167) 960104030	JUAN FRANCISCO MOSQUERA MOSQUERA	16.615.512	CL 58 # 102- 106	3146443339	
	JUAN FRANCISCO MOSQUERA RUIZ	4.827.035	CL 58 # 104- 101 (103)	SIN TELEFONO	
	CARLOS ARTURO ESTRADA	98.453.292	CL 058 102 108	SIN TELEFONO	

Secretaría de Gestión y Control Territorial