



## Alcaldía de Medellín

202330065579

Señor(a)

MIGUEL ANGEL BUILES ZAPATA

C.C. 549279

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202350016006

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350016006 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 1 6 0 0 6 \*

DE 25/02/2023

### CONSECUTIVO INTERNO R-163 DE 2023 RADICADO N° 253585 DEL 21 DE JUNIO 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 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 del Concejo de Medellín y demás normas concordantes, y

#### CONSIDERANDO QUE

Mediante la Solicitud N° 202210182815 del 25 de mayo de 2022, el señor CRISTIAN OSWALDO CASTRO YEPES, Líder Técnico Predial de la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, solicita la prediación y actualización del predio con código de ubicación 1201001-0024, matrícula inmobiliaria N° 5278371, para los fines del proyecto “METRO DE LA 80”.

La Subsecretaría de Catastro, procederá a modificar la información del predio con código de ubicación 1201001-0024, el cual registra en la base de datos catastral con la siguiente información:

Código de ubicación: 1201001-0024

Área Lote: 250 m<sup>2</sup>

Área Construida: 644 m<sup>2</sup>

Matrícula	Dirección	Uso-Tipo-Puntaje	Área privada m <sup>2</sup>	Desenglobe	Propietario
5278371	CR 080 # 053 - 041 0201	1-31-65 (Residencial)	565	100 %	MIGUEL ANGEL BUILES ZAPATA
		2-40-64 (Local)	79		

Página 1 de 7 de la Resolución N°. 202350016006



[www.medellin.gov.co](http://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 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 - 1724, con Mercurio 202220102916 del 28 de septiembre de 2022 de la Unidad de Cartografía, lo siguiente:

En el proceso de verificación de la información gráfica, física y jurídica del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 5278371, se constató que la descripción de cabida y linderos contenida en la Sentencia N° 016 del 20 de febrero de 2008, Tribunal Superior de Medellín, es verificable en terreno sin variación alguna, basado en las siguientes observaciones:

El predio ha conservado los linderos físicos a través de los años sin presentar litigios con sus colindantes.

Las medidas mencionadas en la Sentencia N° 016 del 20 de febrero de 2008, Tribunal Superior de Medellín y verificadas en labor de reconocimiento predial, difieren de las inscritas en la base de Catastro, por lo que se realiza el ajuste de acuerdo con los linderos físicos.

Los colindantes que se mencionan en la Sentencia N° 016 del 20 de febrero de 2008, Tribunal Superior de Medellín, no coinciden con los verificados en el antecedente registral, pero su nomenclatura sí, de las matrículas inmobiliarias de los predios colindantes.

Los linderos mencionados en la Sentencia N° 016 del 20 de febrero de 2008, Tribunal Superior de Medellín, son consistentes y se encuentran materializados físicamente en campo, dando certeza de que se trata del predio en mención.

Las nomenclaturas descritas en la Sentencia N° 016 del 20 de febrero de 2008, Tribunal Superior de Medellín, coinciden con las verificadas en campo, dando certeza de la ubicación del predio.

Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 5278371, se realiza el ajuste del polígono en la base de datos gráfica (GDB), teniendo como soporte las medidas verificadas en labor de reconocimiento predial y las áreas mencionadas en la Sentencia N° 016 del 20 de febrero de 2008, Tribunal Superior de Medellín:

Pasando el área de lote de 250 m<sup>2</sup> a 248 m<sup>2</sup> y se conserva el área construida en 644 m<sup>2</sup>.

Se conserva uso-tipo-puntaje de las unidades presentes en el predio.

El área de lote disminuye de acuerdo con el ajuste del polígono realizado en GDB, conservando la mencionada en la Sentencia N° 016 del 20 de febrero de 2008, Tribunal Superior de Medellín.

Con las modificaciones anteriores no se afectaron fajas de propiedad del Municipio de Medellín.

Página 2 de 7 de la Resolución N°. 202350016006



[www.medellin.gov.co](http://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

Por tanto, se hace necesario que dicha área sea actualizada en la base de datos que administra la Subsecretaría de Catastro Adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, de la siguiente manera:

Código de ubicación: 1201001-0024

Área lote: 248 m<sup>2</sup>

Área construida: 644 m<sup>2</sup>

Matrícula	Dirección	Uso-Tipo-Puntaje	Área privada m <sup>2</sup>	Desenglobe	Propietarios
5278371	CR 080 # 053 - 041 0201	1-31-65 (Residencial)	565	100%	MIGUEL ANGEL BUILES ZAPATA
		2-40-64 (Local)	79		

Se concluye de lo anterior que se debe proceder a modificar la inscripción catastral del predio con matrícula inmobiliaria N° 5278371, 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."

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"

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 (...)"

Artículo 3 de la Resolución 1149 de 2021 Objetivos de la gestión catastral. Son objetivos generales de la gestión catastral, los siguientes: 1. Servir de insumo en la formulación e implementación de políticas públicas del territorio. 2. Brindar seguridad jurídica a la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional. 3. Garantizar la cobertura del servicio catastral y una prestación eficiente del mismo, de forma permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano, propendiendo por la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país.

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

[Página 3 de 7 de la Resolución N°. 202350016006](#)



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

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.
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. 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, 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

Página 4 de 7 de la Resolución N°. 202350016006



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

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.

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 1º** Modificar la inscripción catastral, a partir del 21 de junio de 2022 (fecha del Radicado N° 253585), del predio con matrícula inmobiliaria N° 5278371, según FE-2459 del 25 de enero de 2023, con la siguiente información:

MATRÍCULA	5278371	
DIRECCIÓN	CR 080 # 053 - 041 0201	
CÓDIGO DE UBICACIÓN	1201001-0024	
ZONA GEOECONÓMICA	849	
DESENGLOBE	100 %	
ÁREA LOTE	248 m²	
ÁREA CONSTRUIDA	644 m²	
ÁREA PRIVADA	565 m²	79 m²
USO-TIPO-PUNTAJE	1-31-65 (Residencial)	2-40-64 (Local)
AVALÚO LOTE	\$ 452.706.000	
AVALÚO CONTRUCCIÓN	\$ 1.051.244.000	
AVALÚO TOTAL	\$ 1.503.950.000	

**Artículo 2º** El avalúo catastral para la matrícula inmobiliaria N° 5278371, tendrá vigencia fiscal a partir del primero (1º) de enero de 2024, incrementado en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional o el que fijaré en un proceso de Actualización Catastral.

**Artículo 3º** 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).







## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

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. A MIGUEL ANGEL BUILES ZAPATA en CR 051 A # 046 – 036.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ  
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: DANIELA GALVIS URIBE

Revisó: JULIAN RESTREPO GUARIN

Aprobó: JUAN CARLOS BUITRAGO MARIN

Con copia a:

CRISTIAN OSWALDO CASTRO YEPES, Líder Técnico de la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, CR 49 # 44-94 en la ciudad de Medellín. Correo electrónico: cristian.castro@edu.gov.co. Teléfono: 6045767630.

Página 6 de 7 de la Resolución N°. 202350016006



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

ME  
DE  
LLIK

Página 7 de 7 de la Resolución N°. 202350016006