



Alcaldía de Medellín

202330229204

Señor(a)

LUIS JAIRO CARDONA TABARES

C.C. 16050909

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202350046950

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350046950 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

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL SUBSECRETARÍA DE CATASTRO RESOLUCIÓN NÚMERO



CONSECUTIVO INTERNO R-1704 DE 2023 RADICADO N° 265855 DEL 01 DE JUNIO DE 2023

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

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”*.

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*

[Página 1 de 9 de la Resolución N°. 202350046950](#)



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

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”.

Con el fin de dar cumplimiento a la solicitud 20211070281 de noviembre 02 de 2021, interposición de Revocatoria Directa en contra de la Resolución 202150152907 del 27 de agosto de 2021, y dando respuesta al Auto N°431 del 22 de noviembre de 2021, radicado mercurio 202120107876, admitiendo la Revocatoria Directa y decretando pruebas a la Unidad de Cartografía, se pronuncian indicando lo siguiente:

- Se modifica el área privada del predio con matrícula inmobiliaria 1213989, pasando de 114m² a 98m² teniendo en cuenta la escritura pública 2483 del 25 de mayo de 2017 de la Notaría 19 de Medellín, y verificación de linderos y medidas en labor de reconocimiento en campo. Dado la diferencia de este predio, también fue necesario modificar las áreas de los demás predios registrados en el código de ubicación 1601015-0030, identificados con las matrículas 1213986, 1213987 y 1213988. Predios que dieron origen mediante el sometimiento de régimen de propiedad horizontal acorde con la escritura 4557 de 31 de julio de 2015 de la notaria 18 de Medellín.
- Las rectificaciones de áreas privadas obedecen a que estas incluyen las áreas comunes que por error no fueron sustraídas. Lo anterior se evidenció en la medición y en el plano arquitectónico que fue parte de la licencia de 2015.

De acuerdo con la visita también se hace necesario modificar el uso tipo y puntaje de las unidades prediales con matrícula No. 1213985 que antes era parqueadero (10-37-48) hoy es oficina; la unidad predial matrícula No. 1313986 que era Apto (01-31-61) hoy es local y la unidad predial con matrícula No. 1213987 se modifica puntaje de 61 a 65 puntos, que se homologa al puntaje de las demás unidades prediales de igual condición (aptos 301, 401), así también como sus áreas privadas construidas.

Se modifica el área total construida, pasando de 445 m² a 428m². (Los 17m² de menos obedecen a errores de medidas en los patios interiores)

La información se debe de grabar en SAP, de la siguiente manera:

Código de ubicación
AREA LOTE:

1601015-0030
147m²

[Página 2 de 9 de la Resolución N°. 202350046950](#)



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

AREA TOTAL CONSTRUIDA: 428 RPH (incluye área común de 29m²)

Matrícula	Dirección	Área Construida m ²	Área Libre patio (m ²)	Uso-Tipo-Puntaje
1213985	CR 065 F 031 A 019	17	0	2-44-64
1213986	CR 065 F 031 A 017	86	0	2-40-64
1213987	CR 065 F 031 A 015 0201	99	4	1-31-65
1213988	CR 065 F 031 A 015 0301	98	0	1-31-65

La demás información se conserva como figura en SAP

Es importante aclarar que las áreas de las unidades prediales corresponden a las mismas contenidas en el sometimiento de régimen de propiedad horizontal, por tanto las diferencias de áreas certificadas por la GDB y las contenidas en el RPH se encuentran en la tolerancia permitida en la disposición administrativa catastral.

Posteriormente la Unidad de Avalúos, profirió el informe FE 2913 del 30 de mayo de 2023, informando:

“La información se debe de grabar en SAP, de la siguiente manera: Se modifica la construida, pasando de 445 m² a 428m². (Los 17m² de menos obedecen a errores de medidas en los patios interiores) se calcula con ZGE 839”

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. También, los cambios que se presenten respecto del destino económico de los predios.

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 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

[Página 3 de 9 de la Resolución N°. 202350046950](#)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 2011, 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 2.2.2.2.1 del Decreto 148 de 2020, 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 en Información SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.*

(..)

- 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.*
- b) *Información jurídica: Información de la relación jurídica de tenencia entre el sujeto activo del derecho, sea el propietario, poseedor u ocupante, con el inmueble. Esta calificación jurídica no constituye prueba ni sana los vicios de la propiedad.*
- c) *Información económica: Corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores del mercado*

A su turno el Artículo 2.2.2.2.7 del Decreto 148 de 2020 señala: “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”.

Asimismo, señala en el Artículo 2.2.2.2.8. Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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.

Por todo lo anterior, se procederá a modificar la inscripción catastral de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias N°1213985, 1213986, 1213987, 1213988, conforme a los informes técnicos de las unidades de cartografía y avalúos.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Modificar la inscripción catastral del predio identificado matrícula inmobiliaria No. 1213985 ubicado en la CR 065 F 031 A 019, respecto al área total construida, uso tipo puntaje y avalúo catastral, a partir del presente acto administrativo, quedando con la siguiente información:

MATRICULA	1213985
CBML	1601015-0030
DIRECCIÓN	CR 065 F 031 A 019
ZONA GEOECONÓMICA	839
USO-TIPO-PUNTAJE	2-44-64 (oficinas)
PORCENTAJE DESENGLOBE	4,09 %
AREA LOTE	147m ²
ÁREA PRIVADA	17 m ²
ÁREA COMUN	29 m ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	428 m ²
AVALÚO INTEGRAL 2023	\$ 41.548.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 41.548.000

Artículo 2° Modificar la inscripción catastral del predio identificado matrícula inmobiliaria No. 1213986 ubicado en la CR 065 F 031 A 017, respecto al área total construida, área privada, área libre de patio, uso tipo puntaje y avalúo catastral, a partir del presente acto administrativo, quedando con la siguiente información:

MATRICULA	1213986
CBML	1601015-0030
DIRECCIÓN	CR 065 F 031 A 017
ZONA GEOECONÓMICA	839

Página 5 de 9 de la Resolución N°. 202350046950



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

USO-TIPO-PUNTAJE	2-40-64 (comercial)
PORCENTAJE DESENGLOBE	23,9%
AREA LOTE	147m ²
ÁREA PRIVADA	86 m ²
ÁREA COMUN	29 m ²
ÁREA LIBRE DE PATIO	13 m ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	428 m ²
AVALÚO INTEGRAL 2023	\$ 188.146.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 188.146.000

Artículo 3° Modificar la inscripción catastral del predio identificado matrícula inmobiliaria No. 1213987 ubicado en la CR 065 F 031 A 015 0201, respecto al área total construida, área privada, puntaje y avalúo catastral, a partir del presente acto administrativo, quedando con la siguiente información:

MATRICULA	1213987
CBML	1601015-0030
DIRECCIÓN	CR 065 F 031 A 015 0201
ZONA GEOECONÓMICA	839
USO-TIPO-PUNTAJE	1-31-65 (residencial)
PORCENTAJE DESENGLOBE	24,09%
AREA LOTE	147m ²
ÁREA PRIVADA	99 m ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	428 m ²
ÁREA COMUN	29 m ²
AVALÚO INTEGRAL 2023	\$ 216.244.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 216.244.000

Artículo 4° Modificar la inscripción catastral del predio identificado matrícula inmobiliaria No. 1213988 ubicado en la CR 065 F 031 A 015 0201, respecto al área total construida, área privada, puntaje y avalúo catastral, a partir del presente acto administrativo, quedando con la siguiente información:

MATRICULA	1213988
CBML	1601015-0030
DIRECCIÓN	CR 065 F 031 A 015 0301
ZONA GEOECONÓMICA	839
USO-TIPO-PUNTAJE	1-31-65 (residencial)
PORCENTAJE DESENGLOBE	23,83%
AREA LOTE	147m ²
ÁREA PRIVADA	98 m ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	428 m ²
ÁREA COMUN	29 m ²

Página 6 de 9 de la Resolución N°. 202350046950



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

AVALÚO INTEGRAL 2023	\$ 211.302.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 211.302.000

Artículo 5° Los avalúos catastrales tendrán vigencia fiscal a partir del 1° de enero del año 2024, incrementados en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional para la misma vigencia, o el que fijare un proceso de Actualización Catastral.

Artículo 6° 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).

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: DENNIS CATALINA GOMEZ FLOREZ

Revisó: ANGELA MARIA TASCÓN CALVO

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 7 de 9 de la Resolución N°. 202350046950



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

**CONSECUTIVO INTERNO R-1704 DE 2023
RADICADO N° 265855 DEL 01 DE JUNIO DE 2023
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO**

MATRÍCULA	PROPIETARIOS	IDENTIFICACION	DIRECCION DE NOTIFICACION	TELEFONO	CORREO ELECTRONICO
1213985 1213986 1213988	LUIS JAIRO CARDONA TABARES	16.050.909	CR 065 F 031 A 015		
1213987	LUZ MYRIAM GONZALEZ RAMIREZ	43.078.353	CR 080 D 018 058		
	ALBA LUCIA GONZALEZ RAMIREZ	42.876.822	CL 032 A 065 CC 055 00405 BL 001		
	ARACELLY GONZALEZ RAMIREZ	43.155.915	CR028 029 19002024		
	GLADIS CRISTINA GONZALEZ RAMIREZ	43.578.130	CL 032 A 065 CC 055 00710		
	MARTA NELLY GONZALEZ RAMIREZ	43.098.383	CR 065 F 031 A 015 00000		
	DIEGO ANDRES GONZALEZ RAMIREZ	3.415.158	CL 049 E 083 A 200 01207 BL 004		

Página 8 de 9 de la Resolución N°. 202350046950



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
Commutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ME
DE
LLIK

Página 9 de 9 de la Resolución N°. 202350046950