



Alcaldía de Medellín

202330229196

Señor(a)

ALBA LUCIA GONZALEZ RAMIREZ

C.C. 42876822

Teléfono: No Registra

Email: albaluciag10@hotmail.com

Asunto: Notificación de la Resolución 202350046949

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350046949 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



CONSECUTIVO INTERNO R-1703 DE 2023 SOLICITUD N° 202110370281 DE NOVIEMBRE 02 DE 2021

“Por medio de la cual se atiende una solicitud de Revocatoria Directa”

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 señora CATALINA ALZATE HINCAPIE, identificada con cédula de ciudadanía N°43.872.541, actuando en su propio nombre, el calidad de propietaria del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 1213989, presenta ante este Despacho solicitud de Revocatoria Directa en contra de la Resolución 202150152907 agosto 27 de 2021. *“Por medio de la cual se modifica la inscripción catastral de manera oficiosa”*

Adjunta a la solicitud, copia de los siguientes documentos:

- Pantallazo hoja de escritura.

Página 1 de 9 de la Resolución N°. 202350046949



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

Evidencias PQRD notificación de resolución catastral 202150152907

Área en reglamento de propiedad horizontal

5.- APARTAMENTO NÚMERO 31 A-15 (0401) de la carrera 65F de la nomenclatura oficial del municipio de Medellín, situado en el cuarto piso del edificio, con un área construida de 99,33 metros cuadrados, un área libre de 0,00 metros cuadrados, una altura libre variable, destinado a vivienda, cuyos linderos son los siguientes: Por el ORIENTE, con muro de cierre de fachada que da a la carrera 65F; por el SUR, en parte, con muro de dominio común que lo separa de las escalas de acceso a este piso; en parte, con muro de dominio común que da al vacío de los patios 2 y 3 pertenecientes a los apartamentos del primer y segundo piso y en parte, con muro medianero que lo separa del inmueble marcado en su puerta de entrada con el número 31 A-12; por el OCCIDENTE, en parte, con muro medianero que lo separa del inmueble marcado en su puerta de entrada con el número 65F-24 y en parte, con muro de dominio común que da al vacío del patio perteneciente al apartamento del primer piso; por el NORTE, en parte, con muro medianero que lo separa del inmueble marcado en su puerta de entrada con el número 31 A-25 y en parte, con muro de dominio común que da al vacío del patio perteneciente al apartamento del primer piso; por el NADIR, con plancha o losa de concreto de dominio común que lo separa

Área en notificación catastral

Alcaldía de Medellín

CEDULA CATASTRAL	0030
ZONA GEOECONOMICA	0000510

PREDIOS INCLUIDOS EN ESTA RESOLUCIÓN

MATRÍCULA	DIRECCIÓN	USO	TIPO	PTJE	%DENG	A PRIVADA	OTRAS AREAS	AVLÚO LOTE	AVLÚO CONSTRUCCIÓN	AVLÚO TOTAL
001213888	CRT 565 F 331 A 515 5451	01	031	067	24.080	114.00	0.00	21.888.000	105.217.000	127.105.000

ARTÍCULO 2: Los avalúos catastrales tendrán vigencia fiscal a partir del 1° de enero del año 2022, incrementados en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional para la misma vigencia, o el que fijare un proceso de Actualización Catastral.

ARTÍCULO 3: Con fundamento en el parágrafo del artículo 2.2.2.8. del Decreto Reglamentario 148 de 2020, 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.

Señala la solicitante en su escrito:

“Me llevo notificación de resolución catastral 202150152907 y el área que se dio al predio no está acorde a la realidad, considero que debe revisarse. Por escrituras es de 99mt y en la resolución indican un área de 114mt”.

Una vez analizada la solicitud, se advierte que se cumplen los requisitos consagrados en el Artículo 93 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Página 2 de 9 de la Resolución N°. 202350046949



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

Entre los requisitos establecidos en el artículo 93 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, se encuentran: “1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley. 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él. 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona”.

La carga de la prueba en estas materias es compartida entre la Administración y el Contribuyente. La obligación de probar se establece en cabeza del Órgano Administrativo cuando de su decisión surjan situaciones que incluso ameriten ser modificadas de oficio, por contrariar los preceptos Constitucionales o Legales.

Corresponde a esta Subsecretaría atender y decidir sobre la solicitud de Revocatoria Directa, razón por la cual mediante Auto N° 431 radicado 202120107876 de noviembre 22 de 2021, se admitió la solicitud de Revocatoria Directa y se decretaron pruebas en la Unidad de Cartografía, con el fin de que se verifiquen los datos críticos, área privada del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 1213989.

Igualmente, mediante Oficio SC 2894 radicado 202130521336 de 22 de noviembre de 2021, se le comunica al peticionario de la admisión de su solicitud como un trámite de Revocatoria Directa y se le informa respecto al decreto de la práctica de pruebas.

La Unidad de Cartografía, en atención al Auto N° 431 radicado 202120107876 de noviembre 22 de 2021, profirió el informe técnico GT 993, radicado Mercurio 202220080416 del 22 de julio de 2023, aclarado mediante GT 1176 radicado Mercurio 202320065510 del 29 de mayo de 2023, indicando lo siguiente:

Para dar respuesta al trámite del asunto, el día 09 de mayo del año 2023, se visitó el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 1213989, ubicado en la CR 065 F 031 A 015 y demás predios que conforman la edificación registrada en el código de ubicación 1601015-0030, y le informamos lo siguiente:

- Se rectifica el área privada y puntaje del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 1213989, código de ubicación 1601015-0030, 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.
- 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.

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

Página 3 de 9 de la Resolución N°. 202350046949



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 grabar de la siguiente manera:

Código de ubicación: 1601015-0030
AREA LOTE: 147m²
AREA TOTAL CONSTRUIDA: 428 RPH (incluye área común de 29m²)

Matrícula	Dirección	Área Construida m ²	Área Libre patio	Uso-Tipo-Puntaje
1213989	CR 065 F 031 A 015 0401	99	0	1-31-65

Se advierte que los propietarios como los coeficientes contenidos en la base de información catastral SAP no se modifican.

Datos LADM_COL

Destinación	Uso	Tipología Constructiva
9(Residencial)	26(Oficina en PH:) 22(Comercio en PH:) 0(Apartamentos en PH:)	Comercial Barrial 2 Residencial multifamiliar 4A

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.

Dado lo anterior se deberá modificar la Resolución 202150152907 del 27/08/2021.

Posteriormente la Unidad de Avalúos, profirió el informe No. 18045 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”

En la Resolución IGAC 1149 de 2021, establece en su artículo 17. Rectificaciones. Se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos:

Página 4 de 9 de la Resolución N°. 202350046949



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1. Errores en la inscripción catastral.
2. Cancelación de doble inscripción de un predio.
3. 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.

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 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*

Página 5 de 9 de la Resolución N°. 202350046949



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

inmueble. Esta calificación jurídica no constituye prueba ni sanea 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*

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*”.

El capítulo I de la Ley 14 de 1983 “*Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones*” 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 2.2.2.2.2 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.

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.

Página 6 de 9 de la Resolución N°. 202350046949



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

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.

La Subsecretaría de Catastro es competente para revisar sus propios actos, ya sea de oficio o a petición de parte, con el objeto de no causar perjuicios a los propietarios o poseedores de inmuebles en el Distrito de Medellín, e incluso a la misma Administración.

Por lo anterior, se deberá revocar parcialmente la Resolución N°202150152907 de agosto 27 de 2021, “*Por medio de la cual se modifica la inscripción catastral de manera oficiosa*”.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Revocar parcialmente la Resolución N°202150152907 de agosto 27 de 2021, “*Por medio de la cual se modifica la inscripción catastral de manera oficiosa*”, Respecto a modificar la inscripción catastral para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No.1213989, a partir del 27 de agosto de 2021 (fecha del acto administrativo controvertido), en cuanto el área total construida área privada, puntaje y avalúo catastral, quedando con la siguiente información:

MATRICULA	1213989
CÓDIGO DE UBICACIÓN	1601015-0030
DIRECCIÓN	CR 065 F 031 A 015 0401
ZONA GEOECONÓMICA	839
USO-TIPO-PUNTAJE	1-31-65 (Residencial)
PORCENTAJE DESENGLOBE	24,09%
AREA LOTE	147m ²
ÁREA PRIVADA	99 m ²
ÁREA COMUN	29 m ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	428 m ²
AVALÚO INTEGRAL 2022	\$206.144.000
AVALÚO TOTAL 2022	\$206.144.000
AVALÚO INTEGRAL 2023	\$ 215.029.000

Página 7 de 9 de la Resolución N°. 202350046949



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

AVALÚO TOTAL 2023	\$ 215.029.000
-------------------	----------------

Artículo 2° Los avalúos catastrales tendrán vigencia fiscal a partir del 1° de enero del año 2022.

Artículo 3° Remitir copia del presente Acto Administrativo a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para los fines pertinentes.

Artículo 4° Contra el presente Acto Administrativo NO procede ningún recurso, conforme a lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 1437 de 2011.

Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a la señora CATALINA ALZATE HINCAPIE identificada con C.C. N° 43.872.541; en la dirección CR 049 057 051 09947, celular 3117535893, Correo electrónico: dgonra1981@gmail.com.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

DENNIS GÓMEZ

Elaboró: DENNIS CATALINA GOMEZ FLOREZ

Angela Tascon

Revisó: ANGELA MARIA TASCON CALVO

Página 8 de 9 de la Resolución N°. 202350046949



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

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Página 9 de 9 de la Resolución N°. 202350046949