



Alcaldía de Medellín

202330359643

Señor(a)

ACOSTA MONSALVE JUAN ESTEBAN

C.C. 98773868

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202350069188

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350069188 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 6 9 1 8 8 *

DE 30/08/2023

CONSECUTIVO INTERNO R-2969 DE 2023 RADICADO N° 230561 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2020 RADICADO N° 252195 DEL 27 DE MAYO DE 2022

“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 artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, 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 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).

Paralelo a la Solicitud N° 202210183146 del 25 de mayo de 2022, mediante la cual el señor CRISTIAN OSWALDO CASTRO YEPES, Líder Técnico Predial de la Empresa de Desarrollo

Página 1 de 8 de la Resolución N°. 202350069188



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

Urbano – EDU, solicita la prediación y actualización del predio con código de ubicación 1201005-0016, matrícula inmobiliaria N° 108180 (mayor extensión), para los fines del proyecto “METRO DE LA 80”, la subsecretaría de catastro de manera oficiosa procederá a modificar la inscripción catastral del predio.

El inmueble actualmente se encuentra registrado en la subsecretaria de catastro con la siguiente información:

Código de ubicación: 1201005-0016

Área Lote: 161 m²

Área Construida: 607 m²

Matrícula	Dirección	Uso-Tipo-Puntaje	Área privada m ²	Desenglobe %	Propietario	Derecho%
108180	CL 054 A 080 017	1-30-51 (Residencial)	607	100	JUAN ESTEBAN ACOSTA MONSALVE	100

Con el fin de atender el trámite, se ordenó la verificación de la documentación que reposa en los archivos de la Subsecretaría de Catastro, logrando establecer mediante informe GT - 1784, con Mercurio 202220109599 del 13 de octubre de 2022, GT aclaratorio 2574, con Mercurio 202320099356 del 26 de julio de 2023 de la Unidad de Cartografía e informe FE 3237 del 3 de agosto del 2023 de la Unidad de Avalúos lo siguiente:

Revisada la información jurídica del predio, se evidenció que la matrícula indicada fue sometida a régimen de propiedad horizontal, cuya información aun no viene inscrita en SAP, por lo tanto por tratarse de un predio sometido a Reglamento de Propiedad Horizontal, el proceso de verificación de la información gráfica, física y jurídica del inmueble se realiza sobre la matrícula matriz N° 108180.

En el proceso de verificación de la información gráfica, física y jurídica del inmueble con matrícula inmobiliaria 108180 (matrícula matriz), se constató que la descripción de cabida y linderos contenidos en la Escritura Pública 1045 del 28 de abril de 2011 de la notaria 21 de Medellín, Escritura Pública 725 (Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal) del 03 de julio de 2020, Notaría 1 de Medellín y el certificado de la ventanilla única de registro (VUR), son verificables en terreno sin variación alguna, basados en las siguientes observaciones:

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

La cabida de 164 m² y las medidas mencionadas en la Escritura Pública 1045 del 28 de abril de 2011 de la notaria 21 de Medellín y Escritura Pública 725 (Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal) del 03 de julio de 2020, Notaría 1 de Medellín, son consistentes con las verificadas en labor de reconocimiento predial y planos verificados, además indica que no obstante el área y linderos expresados, el predio se adquiere como cuerpo cierto.

Los colindantes que se mencionan en la Escritura Pública 1045 del 28 de abril de 2011 de la notaria 21 de Medellín, Escritura Pública 725 (Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal) del 03 de julio de 2020, Notaría 1 de Medellín y el certificado VUR de la matrícula inmobiliaria 108180

[Página 2 de 8 de la Resolución N°. 202350069188](#)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

(matrícula matriz), coinciden o coincidieron con los verificados en el antecedente registral de las matrículas inmobiliarias de los predios colindantes. Sin embargo las medidas que allí se mencionan, presentan unas diferencias en centímetros con las encontradas en visita de reconocimiento predial, pero se toman como las medidas reales del predio.

Los linderos mencionados en la Escritura Pública 1045 del 28 de abril de 2011 de la notaria 21 de Medellín, Escritura Pública 725 (Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal) del 03 de julio de 2020, Notaría 1 de Medellín y el certificado VUR de la matrícula inmobiliaria 108180 (matrícula matriz), son consistentes, se encuentran materializados y evidentes físicamente en campo, dando certeza de que se trata del predio en mención.

Las nomenclaturas descritas en la Escritura Pública 1045 del 28 de abril de 2011 de la notaria 21 de Medellín y el certificado VUR de la matrícula inmobiliaria 108180, coinciden con las verificadas en campo, dando seguridad de la ubicación del predio.

Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 108180 (matrícula matriz), 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 Escritura Pública 1045 del 28 de abril de 2011 de la notaria 21 de Medellín y Escritura Pública 725 (Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal) del 03 de julio de 2020, Notaría 1 de Medellín:

Pasando el área de lote de 161 m² a 164 m².

El área construida aumenta pasando de 219 m² a 540 m², ya que se evidenció una construcción nueva en el inmueble, teniendo como soporte las medidas verificadas en labor de reconocimiento predial y licencia de construcción C2-0884-2018 (Anexa).

Además en visita a campo y análisis de los planos del edificio, se evidenció un área construida de 68m², por fuera de la licencia de construcción C2-0884 de 29 de octubre de 2018, mediante la cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal con escritura pública 725 del 03 de julio de 2020, Notaría 1 de Medellín, por lo que debe ser inscrita en la base grafica de GDB como mejora 2 en este predio.

Igualmente analizada la información jurídica de este inmueble, se evidencia que la matricula 108180, fue sometida a reglamento de propiedad horizontal, mediante Escritura 725 del 03 de julio de 2020, Notaría 1 de Medellín, generando, las matrículas 5494349 a la 5494354.

Por lo que se procede a actualizar la construcción y realizar las unidades de construcción e inscribir las matriculas indicadas en la base de datos catastral.

La unidad predial identificada con la matricula inmobiliaria 5494350, tiene un área de patio en primer piso de 19m², (ver certificado de áreas adjunto).

Aumenta la calificación, toda vez que las características del inmueble cambiaron por adición en la construcción y se asigna el uso tipo 2-40.

Se solicita cargar la mejora N° 2 a nombre del señor Juan Esteban Acosta Monsalve con cédula de ciudadanía 98.773.868, por ser el propietario del inmueble en el quinto piso.

Página 3 de 8 de la Resolución N°. 202350069188



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

Se asigna nomenclatura según NC-1105-2019.

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: 1201005-0016

Matricula mayor extensión 108180

Área Lote: 164m²

Área total construida: 540m²

Área Común: 36m²

Matrículas /ID predio	Dirección	Uso-Tipo Puntaje	Área privada m ²	Área patio m ²	Desenglobe	Porcentaje de derecho %	Propietario
5494349	CL 054A 080 013	2-40-65 (comercial)	23m ²	0	5.080%	100	JUAN ESTEBAN ACOSTA MONSALVE
5494350	CL 054A 080 015	1-35-72 (residencial)	93m ²	0	21.72%		
5494351	CL 054A 080 017 0201	1-35-72 (residencial)	114m ²	10	23.90%		
5494352	CL 054A 080 017 0301	1-35-72 (residencial)	114m ²	0	20.64%		
5494353	CL 054A 080 017 0401	1-35-72 (residencial)	114m ²	0	18.93%		
5494354	CL 054A 080 017 0501	1-35-72 (residencial)	46m ²	0	9.73%		
800022377	CL 054A X CR 080 LOTE 16 MEJORA 2	1-35-72 (Residencial)	68m ²	0	0%		

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, con sus respectivos incrementos. 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"

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.

Página 4 de 8 de la Resolución N°. 202350069188



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 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 15 literal b) de la Resolución 1149 de 2021, señala como mutaciones de segunda clase las que ocurran en los linderos de los predios o por agregación o segregación con o sin cambio de propietario, poseedor u ocupante, incluidos aquellos que se encuentren sometidos bajo el régimen de propiedad horizontal. Igualmente, cuando por cualquier causa se modifiquen los coeficientes de copropiedad, en predios bajo el régimen de propiedad horizontal debidamente registrado.

Las mutaciones de segunda se aplican cuando se modifiquen variables asociadas al predio, diferentes a las contempladas en la mutación de primera tales como identificadores prediales, tipo de suelo urbano o rural, servidumbres, entre otras.

El Artículo 22 de la Resolución 1149 de 2021, señala que La fecha que se inscribirá para las mutaciones de segunda clase, será la de la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la escritura pública para el caso de predios inscritos en la base registral o la del acto administrativo que sustenta el cambio en identificadores prediales, tipo de suelo urbano o rural, servidumbres, entre otras.

En el caso de posesiones u ocupaciones será la fecha de verificación técnica que evidencia el cambio en los linderos, la cual debe quedar consignada en la parte motiva del acto administrativo. Esta mutación afecta los avalúos catastrales desde la vigencia correspondiente a la fecha de la inscripción.

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

[Página 5 de 8 de la Resolución N°. 202350069188](#)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

avalúos catastrales desde la vigencia correspondiente a la fecha de la inscripción.

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 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 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 1° Dar cumplimiento a la Escritura N° 725, a partir del 15 de julio de 2020 (fecha de registro de la Escritura Pública N° 725) desenglobando la matrícula 108180 de la cual se generan las matriculas inmobiliarias de la 5494349 a la 5494354. Teniendo en cuenta el informe FE 3237 del 3 de agosto del 2023 de la Unidad de Avalúos con la siguiente información:

Código de ubicación: 1201005-0016
Área Lote: 164 m²
Área Construcción: 540 m²
Área Común: 36 m²
Zona Geoeconómica: 830

MATRÍCULA / ID PREDIO	NOMBRE	DOCUMENTO	CÓDIGO DE PROPIETARIO	PORENTAJE DE DERECHO
--------------------------	--------	-----------	--------------------------	-------------------------

Página 6 de 8 de la Resolución N°. 202350069188



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

5494349 A LA 5494354 / ID 800022377	JUAN ESTEBAN ACOSTA MONSALVE	98773868	9550003670	100%
---	------------------------------------	----------	------------	------

Matrícula /ID predio	Dirección	Uso-Tipo- Puntaje	Área Privada	Área patio	Desenglobe	Avalúo construcción	Avalúo total
5494349	CL 054A 080 013	2-40-65 (comercial)	23m ²	0 m ²	5.080%	\$41.434.000	\$41.434.000
5494350	CL 054A 080 015	1-35-72 (residencial)	93m ²	0 m ²	21.72%	\$245.160.000	\$245.160.000
5494351	CL 054A 080 017 0201	1-35-72 (residencial)	114m ²	10m ²	23.90%	\$287.098.000	\$287.098.000
5494352	CL 054A 080 017 0301	1-35-72 (residencial)	114m ²	0 m ²	20.64%	\$278.942.000	\$278.942.000
5494353	CL 054A 080 017 0401	1-35-72 (residencial)	114m ²	0 m ²	18.93%	\$278.942.000	\$278.942.000
5494354	CL 054A 080 017 0501	1-35-72 (residencial)	46m ²	0 m ²	9.73%	\$115.743.000	\$115.743.000
800022377	CL 054A X CR 080 LOTE 16 MEJORA 2	1-35-72 (residencial)	68m ²	0 m ²	0%	\$152.758.000	\$152.758.000

Artículo 2º Los avalúos catastrales fijados para los predios con matrículas inmobiliarias de la N° 5494349 a la 5494354 e ID predio 800022377 tendrán vigencia fiscal a partir del primero (1º) de enero de 2024, incrementados en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional o el que fijaré en un proceso de Actualización Catastral.

Artículo 3º Con fundamento en el parágrafo del artículo 2.2.2.2.8. Del Decreto Reglamentario 148 de 2020 y en el Artículo 42 de la Resoluciones 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

Artículo 4º 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).



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 JUAN ESTEBAN ACOSTA MONSALVE en la CL 054 A 080 017.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: JUDITH ELENA GIRALDO GOMEZ

Revisó: ANGELA MARIA TASCON CALVO

Aprobó: JUAN CARLOS BUITRAGO MARIN

Página 8 de 8 de la Resolución N°. 202350069188



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

