



Alcaldía de Medellín

202330344806

Señor(a)

MARIA LUCIA BETANCUR DE MESA

C.C. 21724476

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202350066447

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350066447 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



DE 22/08/2023

CONSECUTIVO INTERNO R-3147 DE 2023 RADICADO N° 252123 DEL 23 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 2.2.2.1.6 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 1 de 9 de la Resolución N°. 202350066447](#)



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

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.

La subsecretaría de catastro de manera oficiosa y paralelo a la solicitud N° 202210173725 del 18 de mayo de 2022, (donde la empresa de desarrollo urbano EDU, solicita la prediación y posterior actualización catastral del predio con código de ubicación 1114026-0009 con matrícula inmobiliaria 82784), procederá a modificar la inscripción catastral de los predios registrados en el código de ubicación 1114026-0009, los cuales figuran inscritos con la siguiente información:

Código de ubicación: 1114026-0009

Área lote: 244 m²

Área construida: 375 m²

Área común: 36 m²

Matrícula mayor extensión 82784

Matrículas	Propietaria/ Porcentaje de derecho	Dirección	Área Privada (m ²)	Uso-Tipo-Puntaje	Copropiedad
463026	AMPARO DEL SOCORRO MONTROYA GRISALES (100%)	CR 80 # 053 A - 040	150	1-30-67 (Residencial)	46,622 %
463027		CR 80 # 053 A - 046	189	2-40-53 (Local)	53,378 %

Con el fin de atender el trámite, se verificó la documentación que reposa en los archivos de la Subsecretaría de Catastro, logrando establecer mediante informe técnico Mercurio 202220100444, GT-896 del 21 de septiembre de 2022, de la Unidad de Cartografía, lo siguiente:

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 a la matrícula matriz N° 82784.

En el proceso de verificación de la información gráfica, física y jurídica del inmueble, se procede a ajustar el levantamiento del predio de acuerdo a medidas y linderos verificados en campo, soportados en la Escritura Pública N° 4.160 del 17/09/1965 de la Notaría 6 de Medellín y en la Ventanilla Única de Registro VUR de la matrícula inmobiliaria N° 82784 (matrícula matriz), en los cuales se describen longitudes precisas de 9m por 27m, lo cual es verificable 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.

Las longitudes de 9m de frente por 27m de fondo, que se mencionan en la Escritura Pública N° 4.160 del 17/09/1965 de la Notaría 6 de Medellín y en la Ventanilla Única de Registro VUR de la matrícula inmobiliaria N° 82784 (matrícula matriz), son coherentes con las medidas verificadas en campo, y se ajustan al proceso de actualización de linderos en la base grafica de GDB, de acuerdo a la ortofoto, sin afectar predios colindantes, para una cabida a certificar de 243m².

[Página 2 de 9 de la Resolución N°. 202350066447](#)



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

De igual manera, se encontraron los planos Urbanísticos asociados al sector, correspondientes a las Urbanizaciones Eusebio Salazar Ramirez (U-8) y Estadio N° 2 (U-476), en los cuales hacen referencia a la MANZANA C, LOTE N° 9, información que es coherente con la citada en la Escritura Pública N° 4.160 del 17/09/1965 de la Notaría 6 de Medellín y en la Ventanilla Única de Registro VUR de la matrícula inmobiliaria N° 82784 (matrícula matriz), y con planos arquitectónicos protocolizados, según la Licencia N° 680 de 1967, aprobada por Planeación Metropolitana.

Los linderos descritos en la Escritura Pública N° 4.160 del 17/09/1965 de la Notaría 6 de Medellín y en la Ventanilla Única de Registro VUR de la matrícula inmobiliaria N° 82784 (matrícula matriz), en sus cuatro puntos cardinales son verificables en campo y se encuentran materializados físicamente identificando completamente el polígono.

Existe consistencia, cuando se coteja la información de lo observado en labor de reconocimiento predial, descripción en la Escritura Pública N° 4.160 del 17/09/1965 de la Notaría 6 de Medellín y en la Ventanilla Única de Registro VUR de la matrícula inmobiliaria N° 82784 (matrícula matriz).

El área lote disminuye de 244m² a 243m², conservando el área total construida y modificando las áreas privadas construidas del Reglamento de Propiedad Horizontal, ya que por error involuntario no se ingresó en la base de datos catastral la matrícula inmobiliaria N° 463028, generada por RPH según la Ventanilla Única de Registro VUR de la matrícula inmobiliaria N° 82784 (matrícula matriz).

Se verificó que de acuerdo a la Escritura Pública N° 283 del 05/03/1987, de la Notaría 18 de Medellín, se describe un garaje al cual le generan la matrícula inmobiliaria N° 463028, y no se encuentra inscrita en la Base Catastral.

Se procede a generar la unidad predial en la Base Gráfica de la GDB.

Dado que en la Escritura Pública N° 283 del 05/03/1987, de la Notaría 18 de Medellín, no se asigna porcentaje de copropiedad independiente a la matrícula inmobiliaria N° 463028, se calcula de acuerdo al área privada construida descrita en la citada escritura, con base en el 52% que le corresponde a la matrícula inmobiliaria N° 463027 (segundo piso), ya que según lo verificado en campo y la escritura N° 283, este garaje es integral al inmueble.

Se determina certificar el área que se obtiene una vez realizados los ajustes en la base gráfica GDB, debido a que el predio no ha cambiado morfológicamente y los linderos se han conservado a través de los años sin desplazamientos. Consultada la información jurídica de los predios colindantes se verifica que no existe discrepancia ni litigio y la descripción de colindantes dan certeza de que se trata del predio en mención.

La diferencia de área con respecto a la inscrita en Catastro, corresponde a área de la vía CR 080, costado occidente.

Según lo verificado en campo, la destinación de la matrícula inmobiliaria N° 463028 es local comercial.

Se modifica el tipo de local, ya que la edificación no ha tenido reformas constructivas y el puntaje cambia por nueva valoración.

Página 3 de 9 de la Resolución N°. 202350066447

Se asigna nomenclatura para la matrícula inmobiliaria N° 463028 mediante NR-4079 de 2022.

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

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: 1114026-0009

Área lote: 243 m²

Área construida: 375 m²

Matricula mayor extensión 82784

Matrículas	Dirección	Área Privada	Área Libre	Uso-Tipo-Puntaje	Copropiedad	Propietaria
463026	CR 80 # 053 A - 040	176m ²	11m ²	1-30-67 (Residencial)	48,000 %	AMPARO DEL SOCORRO MONTOYA GRISALES
463027	CR 80 # 053 A - 046	187m ²	0	2-60-57 (Local, oficina y consultorio)	48,094 %	
463028	CR 80 # 053 A - 044	12m ²	0		3,906 %	

Se concluye de lo anterior, que se debe proceder a modificar la inscripción catastral de los predios con matrícula N° 463026 y 463027, con sus correspondientes áreas y demás datos críticos y realizar la inscripción del predio con matrícula 463028, con su correspondiente propietario, áreas y demás 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.”

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.

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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de las características físicas, jurídicas, o económicas de los predios en el sistema de información catastral.”

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.

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.

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.

Esta rectificación tiene efecto únicamente para fines catastrales. La rectificación contemplada en los procedimientos catastrales con efectos registrales, debe seguir los lineamientos establecidos en la Resolución conjunta SNR número [11344](#) IGAC número [1101](#) de 2020 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.

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

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 Título 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

Página 5 de 9 de la Resolución N°. 202350066447



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

conservación de los catastros y la determinación de los avalúos de cada uno de los predios de su jurisdicción" (subrayada fuera de texto).

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.

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 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.

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° Modificar la inscripción catastral, a partir del 23 de mayo de 2022 (fecha de la radicación de la solicitud), para los predios que conforman el código de ubicación 1114026-0009, mediante FE-2946 del 06 de junio de 2023, con la siguiente información:

Código de ubicación: 1114026-0009

Área lote: 243 m²

Área construida: 375 m²

Zona Geoeconómica: 170

Matrícula	Dirección	Uso-Tipo-Puntaje	Área Privada	Área Libre	Desenglobe	Avalúo construcción	Avalúo total
463026	CR 80 # 053 A - 040	1-30-67 (Residencial)	176 m ²	11m ²	48,000 %	\$ 358.916.000	\$ 358.916.000
463027	CR 80 # 053 A - 046	2-60-57 (Local, oficina y consultorio)	187 m ²	0	48,094 %	\$ 556.835.000	\$ 556.835.000

Artículo 2° Realizar la inscripción catastral de la matrícula inmobiliaria N° 463028, a partir del 13 de marzo de 1987 (fecha de apertura del folio), con la siguiente información:

Código de ubicación: 1114026-0009

Área lote: 243 m²

Página 6 de 9 de la Resolución N°. 202350066447



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

Área construida: 375 m²
Zona Geoeconómica: 170

NOMBRE	DOCUMENTO	CÓDIGO	PORCENTAJE DE DERECHO
MARIA LUCIA BETANCUR MESA	21724476	0942900400	100 %

Matrícula	Dirección	Uso-Tipo-Puntaje	Área Privada	Área Libre	Desenglobe	Avalúo construcción	Avalúo total
463028	CR 80 # 053 A - 044	2-60-57 (Local, oficina y consultorio)	12 m ²	0	3.906 %	\$ 42.708.000	\$ 42.708.000

Artículo 3° Descargar de la matrícula inmobiliaria N° 463028, a partir del 22 de septiembre de 1992 (fecha de registro de la Escritura Pública N° 3.177 del 31 de agosto de 1992 de la Notaría 1 de Envigado), a:

NOMBRE	DOCUMENTO	CÓDIGO	PORCENTAJE DE DERECHO
MARIA LUCIA BETANCUR DE MESA	21724476	0942900400	100 %

Artículo 4° Inscribir en la matrícula inmobiliaria N° 463028, a partir del 22 de septiembre de 1992 (fecha de registro de la Escritura Pública N° 3.177 del 31 de agosto de 1992 de la Notaría 1 de Envigado), a:

NOMBRE	DOCUMENTO	CÓDIGO	PORCENTAJE DE DERECHO
AMPARO DEL SOCORRO MONTOYA GRISALES	24947368	9300070815	100 %

Artículo 5° Los avalúos catastrales para los predios que conforman con código de ubicación 1114026-0009, matrículas inmobiliarias N° 463026 a 463028 tendrán vigencia fiscal a partir del primero (1°) de enero de 2024, incrementados en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional o el que fijaré en 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 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 interesados en el presente Acto Administrativo. AMPARO DEL SOCORRO MONTOYA GRISALES en la CR 80 # 053 A – 040.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: DANIELA GALVIS URIBE

Revisó: ANGELA MARIA TASCÓN CALVO

Aprobó: JUAN CARLOS BUITRAGO MARIN

Página 8 de 9 de la Resolución N°. 202350066447



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

ME
DE
LLÍN

Página 9 de 9 de la Resolución N°. 202350066447



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

