



Alcaldía de Medellín

202330361339

Señor(a)

PAULA SELENY GRANDA VIANA

C.C. 32564958

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202350069491

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350069491 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



DE 30/08/2023

CONSECUTIVO INTERNO R-3127 DE 2023 RADICADO N° 252208 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 2.2.2.1.6 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.

Página 1 de 9 de la Resolución N°. 202350069491

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.

La subsecretaría de catastro de manera oficiosa y paralelo Solicitud N° 202210181469 del 24 de mayo de 2022, procederá a modificar la inscripción catastral de los predios registrados en el código de ubicación 1201009-0001, los cuales figuran inscritos con la siguiente información:

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

Código de ubicación: 1201009-0001

Área lote: 335 m²

Área construida: 1.154 m²

Área común: 239 m²

Matricula mayor extensión 5380210

Matrículas	Dirección	Área Privada	Uso-Tipo-Puntaje	(%)Coproiedad	Propietarios
71775	CL 054 A # 080 - 010 00202	108 m ²	1-31-55 (Residencial)	11,804	FANNY LUCILA SIERRA GOMEZ
82207	CR 080 054 A 001	58 m ²	3-96-62 (Industrial)	6,333	FRANCISCO JAVIER GIRALDO OSSA
82208	CL 054 A # 080 - 018	209 m ²	3-96-62 (Industrial)	22,843	FRANCISCO JAVIER GIRALDO OSSA
188210	CL 054 A # 080 - 010 00302	108 m ²	1-31-55 (Residencial)	11,804	FERMIN URIEL GRANDA VIANA Y OTROS
248438	CL 054 A # 080 - 010 0101	108 m ²	1-31-55 (Residencial)	11,804	LUZ MARY CALLE GOEZ
249059	CL 054 A # 080 - 010 0102	108 m ²	1-31-55 (Residencial)	11,804	MARGARITA ARANGO GAVIRIA
249505	CL 054 A # 080 - 010 00301	108 m ²	1-31-55 (Residencial)	11,804	JORGE EMILIO CONTRERAS DIAZ
409517	CL 054 A # 080 - 010 00201	108 m ²	1-31-55 (Residencial)	11,804	GLORIA LUCIA MARULANDA RODRIGUEZ

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 202320019731, GT-965 del 24 de febrero de 2023 y GT-2252 aclaratorio del 22 de junio de 2023 mercurio 202320081638, 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° 5380210 (mayor extensión), se constató que la descripción de cabida y linderos contenida en la Escritura Pública N° 2.852 (Constitución Reglamento de Propiedad

[Página 2 de 9 de la Resolución N°. 202350069491](#)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Horizontal) del 10 de julio de 1969, Notaría 05 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.

Los colindantes que se mencionan en la Escritura Pública N° 2.852 del 10 de julio de 1969, Notaría 05 de Medellín, coinciden con los verificados en el antecedente registral de las matrículas inmobiliarias de los predios colindantes y con los planos urbanísticos de la urbanización Eusebio Salazar, expediente URB 36.

Las medidas mencionadas en la Escritura Pública N° 2.852 del 10 de julio de 1969, Notaría 05 de Medellín y verificadas en labor de reconocimiento predial, difieren de las inscritas en la base de datos Catastral, por lo que se realiza el ajuste de acuerdo con los linderos físicos soportados en el plano protocolizado.

Las nomenclaturas descritas en la Escritura Pública N° 2.852 del 10 de julio de 1969, Notaría 05 de Medellín, coinciden con las verificadas en campo, dando certeza de la ubicación del predio.

Los linderos mencionados en la Escritura Pública N° 2.852 del 10 de julio de 1969, Notaría 05 de Medellín, son consistentes y se encuentran materializados físicamente en campo, dando certeza de que se trata del predio en mención.

En consecuencia, para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 5380210 (mayor extensión), 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 N° 2852 del 10 de julio de 1969, Notaría 05 de Medellín y plano protocolizado.

Pasando el área de lote de 335m² a 338m² y se modifica el levantamiento físico de la construcción, sin afectar área privadas y área total.

Además, se verifica que no hay área libre para ninguna de las unidades.

El reglamento cuenta con un área común de 239m².

Se conserva Uso-Tipo-Puntaje de las unidades presentes en el predio.

El área de lote aumenta de acuerdo al ajuste del polígono realizado en GDB, conservando la mencionada en la Escritura Pública N° 2.852 del 10 de julio de 1969, Notaría 05 de Medellín.

Al realizar el ajuste indicado se afectan el predio colindante 1201009-0002, conservando áreas mencionadas en la Ventanilla Única de Registro (VUR), el cual se reporta con el Radicado 254458.

Página 3 de 9 de la Resolución N°. 202350069491



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

Se realiza corrección de las áreas y los porcentajes de desengloble de las matrículas inmobiliaria N° 82207 y 82208 según la descripción de cabida y linderos de la Escritura Pública N° 2.852 del 10 de julio de 1969 de la Notaría 5 de Medellín y en la Ventanilla Única de Registro (VUR), donde indica que para la matrícula inmobiliaria N° 82207 corresponde un área de 209m² y para la matrícula inmobiliaria N° 82208 corresponde un área de 57,95m² y no como se encuentra inscrito en la Base de Datos Catastral.

Cabe mencionar que se presume que se presentó error por parte de Registro Norte al realizar la inscripción del Reglamento, toda vez que al consultar la matrícula de mayor extensión en la Ventanilla Única de Registro (VUR), aparece como derivada la matrícula inmobiliaria N° 71715; sin embargo, al consultar esta matrícula, no se encuentra ubicada en el predio objeto de certificación.

La matrícula inmobiliaria correcta que se derivó por Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal fue la N° 71775, tal como se encuentra registrada en la Base de Datos Catastral. Esta inconsistencia será transmitida a Registro Norte por parte de los Profesional de la EDU.

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: 1201009-0001

Área lote: 338 m²

Área construida: 1.154 m²

Área común: 239 m²

Matricula mayor extensión 5380210

Matrículas	Dirección	Área Privada	Uso-Tipo-Puntaje	(%)Coproiedad	Propietarios
71775	CL 054 A # 080 - 010 00202	108 m ²	1-31-55 (Residencial)	11,804	FANNY LUCILA SIERRA GOMEZ
82207	CR 080 054 A 001	209 m ²	3-96-49 (Industrial)	22,843	FRANCISCO JAVIER GIRALDO OSSA
82208	CL 054 A # 080 - 018	58 m ²	3-96-49 (Industrial)	6,333	FRANCISCO JAVIER GIRALDO OSSA
188210	CL 054 A # 080 - 010 00302	108 m ²	1-31-55 (Residencial)	11,804	FERMIN URIEL GRANDA VIANA Y OTROS
248438	CL 054 A # 080 - 010 0101	108 m ²	1-31-55 (Residencial)	11,804	LUZ MARY CALLE GOEZ
249059	CL 054 A # 080 - 010 0102	108 m ²	1-31-55 (Residencial)	11,804	MARGARITA ARANGO GAVIRIA

Página 4 de 9 de la Resolución N°. 202350069491



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

249505	CL 054 A # 080 - 010 00301	108 m ²	1-31-55 (Residencial)	11,804	JORGE EMILIO CONTRERAS DIAZ
409517	CL 054 A # 080 - 010 00201	108 m ²	1-31-55 (Residencial)	11,804	GLORIA LUCIA MARULANDA RODRIGUEZ

La demás información del código de ubicación 1201009-0001, áreas privadas de las matrículas inmobiliarias N° 71775, 82207, 82208, 188210, 248438, 249059, 249505 y 409517 del Reglamento de Propiedad Horizontal, se conservan como vienen figurando en SAP.

Se concluye de lo anterior qué se debe proceder a modificar la inscripción catastral de los predios registrados en el código de ubicación 1201009-0001, con sus correspondientes 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 de las características físicas, jurídicas, o económicas de los predios en el sistema de información 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.

Página 5 de 9 de la Resolución N°. 202350069491



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

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 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.

Página 6 de 9 de la Resolución N°. 202350069491

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 el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro, se debe proceder a ordenar las modificaciones pertinentes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Modificar la inscripción catastral, a partir del 27 de mayo de 2022 (fecha de la radicación de la solicitud), para los predios con matrículas N° 71775, 188210, 248438, 249059, 249505 y 409517, en cuanto al área de lote, conservando la demás información incluyendo los avalúos catastrales, teniendo en cuenta el informe FE-3298 del 14 de agosto de 2023 de la unidad de avalúos, con la siguiente información:

Código de ubicación: 1201009-0001
Área lote: 338 m²

Artículo 2° Rectificar la inscripción catastral, a partir del 01 de enero de 1990 (fecha de la formación en catastro), de los predios identificados con matrícula N° 82207 y 82208, teniendo en cuenta el informe FE-3298 del 14 de agosto de 2023 de la unidad de avalúos, con la siguiente información:

Código de ubicación: 1201009-0001
Área lote: 338 m²
Área construida: 1.154 m²
Área común: 239 m²
Zona Geoeconómica: 849

Matrícula	Dirección	Uso-Tipo-Puntaje	Área Privada	Desenglobe	Avalúo Lote	Avalúo construcción	Avalúo total
82207	CR 080 054 A 001	3-96-49 (Industrial)	209 m ²	22,843 %	0	\$ 474.622.000	\$ 474.622.000
82208	CL 054 A # 080 - 018	3-96-49 (Industrial)	58 m ²	6,333 %	0	\$ 132.011.000	\$ 132.011.000

Artículo 3° Remitir a la Subsecretaría de Ingresos para su respectivo ajuste fiscal.

Artículo 4° Los avalúos catastrales para los predios que conforman el código de ubicación 1201009-0001, 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.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 5° 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).

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.

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°. 202350069491



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-3127 DE 2023
RADICADO N° 252208 DEL 27 DE MAYO DE 2022
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO**

Matrícula	Nombre	Documento	Dirección	Teléfono
71775	FANNY LUCILA SIERRA GOMEZ	43.075.010	CL 054 A # 080 - 010 00202	No tiene
82207 82208	FRANCISCO JAVIER GIRALDO OSSA	70.826.596	CL 048 # 047 - 056	No tiene
188210	FERMIN URIEL GRANDA VIANA	15.324.371	CL 077 AB # 085 B - 009	No tiene
	JESUS SABERIO GRANDA VIANA	15.323.692	CR 085 # 046 - 051 01103	No tiene
	OSBALDO DE JESUS GRANDA VIANA	15.323.691	CL 054 A # 080 - 010 00302	No tiene
	DARIEN DE JESUS GRANDA VIANA	15.324.842	CL 077 BB # 086 - 018	No tiene
	MARIA YOHANA GRANDA VIANA	32.560.134	CL 054 A # 080 - 010 00302	No tiene
	PAULA SELENY GRANDA VIANA	32.564.958		No tiene
	CLOVED REBECA GRANDA VIANA	32.561.813		No tiene
	DORA MARIA GRANDA VIANA	32.559.647		No tiene
	ELADIO ANDRES VARGAS HERNANDEZ	15.325.394		No tiene
	BONALDO DE JESUS GRANDA VIANA	15.325.509		No tiene
	OXIEL JORY GRANDA VIANA	15.327.458		No tiene
	MARIA GILMA DE JESUS VIANA DE GRANDA	22.056.419		No tiene
248438	LUZ MARY CALLE GOEZ	43.436.894	CL 054 A # 080 - 010 00201	No tiene
249059	MARGARITA ARANGO GAVIRIA	21.756.421	CL 054 A # 080 - 010 0102	No tiene
249505	JORGE EMILIO CONTRERAS DIAZ	78.296.890	CL 054 A # 080 - 010 00301	No tiene
409517	GLORIA LUCIA MARULANDA RODRIGUEZ	24.317.034	CR 071 # C 003 - 018	No tiene