



## Alcaldía de Medellín

202230565358

Señor(a)

IVAN DE JESUS MANCO USUGA

C.C. 70098563

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202250130594

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202250130594 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](http://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- 2948 DE 2022  
SOLICITUD N° 202110279197 DE SEPTIEMBRE 02 DE 2021**

**“Por medio de la cual se revoca un Acto Administrativo”**

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 párrafo 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**

El señor DUBAN ALONSO MORA ZABALA, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.037.264.758, actuando en su propio nombre, como poseedor en proindiviso del ID predio 900140093, presenta ante este Despacho solicitud de Revocatoria Directa en contra de la Resolución N° 202150050794 del 02 de junio de 2021, Consecutivo Interno R - 1413 de 2021.

El peticionario adjunta los siguientes documentos:

- Fotocopia de la cedula de ciudadanía
- Copia de la notificación por aviso
- Copia de la Resolución N° 202150050794 del 02 de junio de 2021, Consecutivo Interno R - 1413 de 2021

Señala el solicitante en su escrito:

*“..Por medio del presente me dirijo a ustedes muy respetuosamente con el fin de informarles lo siguiente. Tengo un predio a mi nombre ubicado en la Cra 24-E-Nro 71- A 44 del Barrio Versalles N° 02-son 75.002-y construidos son 52.002, y en la resolución me*

**Página 1 de 9 de la Resolución N°. 202250130594**



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

*llega como si fuera el propietario de todo el terreno con un área de 576,00 Mts2. Algo conque no estoy de acuerdo. Es de anotar que solicito que en la factura del impuesto predial me llegue el total del área que me corresponde 75-Mts2-el cual está en el documento de compraventa. Tramite-N° 2021-30222939 Res: N° 2021-50050794.”*

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), dado que contra la Resolución N° 202150050794 del 02 de junio de 2021 no se interpusieron los recurso de ley.

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”.

Corresponde a esta Subsecretaría atender la solicitud de revocatoria directa, razón por la cual se realizaron las siguientes acciones:

- AUTO N° 414 DE 2021 admitiendo la solicitud de Revocatoria Directa y Remitiendo el trámite a los profesionales adscritos a la Unidad de Cartografía, con el fin de verificar las condiciones físicas y jurídicas del inmueble identificado con el ID predio 960084465.
- Con el fin de atender la petición de la referencia, se remitió el trámite a la Unidad de Cartografía, quienes se pronuncian con el siguiente informe técnico:

#### **GT 301, Mercurio 202220044367 del 01 de abril de 2022**

Dando cumplimiento al AUTO N° 414 DE 2021 SOLICITUD N° 202110279197 DEL 02 DE SEPTIEMBRE DE 2021 SUBSECRETARÍA DE CATASTRO, con el fin de que se verifique el avalúo catastral del inmueble con ID predio 960084465, en atención a lo anterior se informa lo siguiente:

Una vez llevada a cabo la labor de reconocimiento predial por el equipo técnico de la Unidad de Cartografía al predio ubicado en la CR 024 E N° 071 A 040 , identificado con ID predio 900140093, código de ubicación 9008011-0008, DUBAN ALONSO MORA ZABALA, en calidad de propietarios del predio mediante el trámite 202110279197, por el cual se solicita la revocatoria de la Resolución N° 202150050794 del 2015, lo anterior en vista de que se presenta inconsistencias en cuanto al cargue de los poseedores del predio, para lo cual cursa proceso ante el ente competente.

Mediante investigación realizada se pudo evidenciar que el inmueble al cual se hace referencia presenta inconsistencias en cuanto a los poseedores inscritos en la base de

[Página 2 de 9 de la Resolución N°. 202250130594](#)



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

datos catastral, ya que mediante promesa de posesión del 7 de mayo del 2019 Notaria 24 del círculo de Medellín, el señor Ivan de Jesús Manco Úsuga realiza la venta parcial de una porción de lote con medidas de 5.00 x 15.00 metros, al señor Duban Alonso Mora Zabala, mediante OTG 116215 se modifica la información geográfica del predio y se solicita se genere un nuevo ID predio para el nuevo lote, para el inmueble que queda sobrante se conserva la información de propietario área construcción, a través de método directo, medidas tomadas en campo, se realiza el levantamiento de la construcción y de este modo se establece el área privada del inmueble, con relación a la calificación de la construcción, se conserva según las condiciones reales de los inmuebles, el área de lote se conserva se modifica la construcción.

Por lo antes mencionado se recomienda revocar la Resolución N° 202150050794 de 02 de junio de 2021, y realizar los ajustes catastrales de acuerdo a las condiciones físicas y jurídicas actuales del predio.

Se conservan el uso tipo y calificación de los predios, se actualizan las áreas de lote y construcción de los dos predios.

Los cambios deben efectuarse de la siguiente manera:

Código de Ubicación: 9008011-0008

Matricula/Id predio	Dirección	Área lote m <sup>2</sup>	Área Construida m <sup>2</sup>	Uso-Tipo-puntaje	% derecho	Propietarios
900140093	CR 24E # 71A – 40 (0101)	501	52	1-30-24	100	Ivan de Jesús Manco Úsuga

### Datos LADM\_COL

Destinación	Uso	Tipología Constructiva
8 (Habitacional)	11 (Residencial Vivienda hasta 3 pisos)	2B

Código de Ubicación: 9008011-0030

Página 3 de 9 de la Resolución N°. 202250130594



[www.medellin.gov.co](http://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

Matricula/Id predio	Dirección	Área lote m²	Área Construida m²	Uso-Tipo-puntaje	% derecho	Propietarios
800021643	CR 24E # 71A – 40 (0103)	75	105	1-30-24	100	Duban Alonso Mora Zabala

### Datos LADM\_COL

Destinación	Uso	Tipología Constructiva
8 (Habitacional)	11 (Residencial Vivienda hasta 3 pisos)	2B

### REGISTRO FOTOGRAFICO

Código de Ubicación 9008011-0030



CONCEPTO AVALÚO - Tipo Informe: FE - Número Informe: 1991 del 06 de octubre de 2022

Según GT-301 de 1 de Abril de 2022, mediante promesa compraventa de la posesión del 7 de mayo del 2019, Notaria 24 del círculo de Medellín, el señor Ivan de Jesús Manco

[Página 4 de 9 de la Resolución N°. 202250130594](#)



[www.medellin.gov.co](http://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

Úsuga realiza la venta parcial de una porción de lote con medidas de 5.00 x 15.00 metros, al señor Duvan Alonso Mora Zabala.

Se modifica la información geográfica del predio y se solicita se genere un nuevo ID predio para el nuevo lote

Para el inmueble que queda sobrante se conserva la información de propietario área construcción, a través de método directo, medidas tomadas en campo.

- Se realiza el levantamiento de la construcción y de este modo se establece el área privada del inmueble.

- Con relación a la calificación de la construcción, se conserva según las condiciones reales de los inmuebles.

- El área de lote se conserva y se modifica la construcción.

Los datos de puntaje se toman de la ficha predial.

### OBSERVACIONES:

Se realiza venta parcial y se actualiza avalúo de acuerdo a metodología LADM, mayo 16 de 2022. Con este informe FE 1903, se cancelan los informes FE-1273 de mayo 16 de 2022 y con el informe FE 1991 de octubre 6 de 2022, se cancela el informe FE-1903 de septiembre 22 de 2022.

### CONCEPTO AVALÚO - Tipo Informe: FE - Número Informe: 2093 del 02 de noviembre de 2022

### OBSERVACIONES:

Se realiza venta parcial y se actualiza el avalúo de acuerdo a metodología LADM. Mayo 16 de 2022. Con este nuevo informe se cancela el informe FE 1272 de noviembre 02 de 2022

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 070 de 2011,

Página 5 de 9 de la Resolución N°. 202250130594





**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

1055 de 2012, 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°.

La Ley 1995 de 2019 “Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial” en su artículo 1° Avalúos catastrales. “Los catastros se registrarán por lo dispuesto en el modelo de catastro multipropósito, los criterios y las normas para inscripción por primera vez, como los de conservación y actualización se ajustarán al mencionado modelo”.

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 117 de la Resolución 70 de 2011, modificado por el Artículo 11 de la Resolución 1055 de 2012, consagra que se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos: por errores en los documentos catastrales, por cancelación de doble inscripción de un predio y por cambios que se presenten por ajustes o modificaciones en los orígenes de georreferenciación. 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 motivado conforme al cual se hace la inscripción catastral.

El Artículo 16 de la Resolución 1055 de 2012, mediante la cual se modifica el artículo 129 de la Resolución número 70, expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” el 4 de febrero de 2011, indica que la fecha de la inscripción catastral de las rectificaciones por errores provenientes de la formación o actualización de la formación, observados de oficio o a petición de parte, será la de la formación catastral o actualización de la formación catastral vigente.

La fecha de inscripción catastral de las rectificaciones por errores cometidos en la conservación catastral será la que corresponda a las reglas indicadas en los artículos 124 a 128 de ésta Resolución.

Parágrafo. Cuando se trate de ajustes de áreas de los predios por efecto de cambio de escala o cartográficos sin que se presente modificación en la ubicación, los linderos y forma de los predios, la inscripción catastral de dichos ajustes será la de la fecha de la providencia que la legaliza y la vigencia fiscal a partir del primero de enero del año siguiente”.

Estas disposiciones, a pesar de su derogatoria por la entrada en vigencia de la Resolución 1149 de 2021 del IGAC, son aplicables al presente caso, debido a que al respecto, la mencionada Resolución establece el siguiente régimen de transición normativa. **“Artículo 71. Transición.** Los trámites que se encuentren radicados y sin finalizar por parte del

Página 6 de 9 de la Resolución N°. 202250130594



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

*gestor catastral, con anterioridad a la fecha de la expedición del presente acto administrativo, se atenderán de conformidad con las normas vigentes a la fecha de la solicitud”.*

El Artículo 2.2.2.2.7. del Decreto 148 de 2020, señala la 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.

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 Municipio de Medellín, e incluso a la misma Administración.

Por lo anterior, se procederá a revocar parcialmente la Resolución N° 202150050794 del 02 de junio de 2021, Consecutivo Interno R - 1413 de 2021, en cuanto a los poseedores.

Por lo expuesto,

### RESUELVE

**Artículo 1°** Revocar parcialmente la Resolución N° 202150050794 del 02 de junio de 2021, Consecutivo Interno R - 1413 de 2021, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

**Artículo 2°** Modificar la inscripción catastral con relación al área privada, área total construida, poseedor y avalúo catastral de ID predio 900140093 a partir del 02 de junio de 2021 (fecha de expedición de la Resolución N° 202150050794 del 02 de junio de 2021), y FE 2093 con informe N° 9009 de 2022, con la siguiente información:

ID Predio	PROPIETARIOS	DOCUMENTO	CODIGO PROPIETARIO	Porcentaje Derecho
900140093	IVAN DE JESUS MANCO USUGA	70.098.563	3481986600	100%

ID PREDIO	900140093
DIRECCIÓN	CR 24E # 71A – 40 (0101)
CÓDIGO DE UBICACIÓN	9008011-0008
ZONA GEOECONÓMICA	753
DESENGLOBE	100%
USO-TIPO-PUNTAJE Y ÁREA PRIVADA	01-30-24 (Residencial)
ÁREA DE LOTE	501 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	52 m <sup>2</sup>
AVALÚO LOTE	\$ 87.675.000

Página 7 de 9 de la Resolución N°. 202250130594



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**

<b>AVALÚO CONSTRUCCIÓN</b>	\$ 17.205.000
<b>AVALÚO TOTAL</b>	\$ 104.880.000

**Artículo 3°** La vigencia fiscal del avalúo catastral será partir del 1° de enero de 2022

**Artículo 4°** Realizar la inscripción catastral del ID predio 800021643 a partir del 07 de mayo de 2019, fecha de la realización de la promesa de Compraventa de Posesión, teniendo en cuenta el FE 1991 con informe N° 13406 del 06 de octubre de 2022.

ID Predio	PROPIETARIOS	DOCUMENTO	CODIGO PROPIETARIO	Porcentaje Derecho
800021643	DUBAN ALONSO MORA ZABALA	1.037.264.758	9551188435	100%

ID PREDIO	800021643
DIRECCIÓN	CR 24E # 71A – 40 (0103)
CÓDIGO DE UBICACIÓN	9008011-0030
ZONA GEOECÓNOMICA	753
DESENGLOBE	100%
USO-TIPO-PUNTAJE Y ÁREA PRIVADA	01-30-34 (Residencial)
ÁREA DE LOTE	75 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	105 m <sup>2</sup>
AVALÚO LOTE	\$ 13.125.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 38.051.000
AVALÚO TOTAL	\$ 51.176.000

**Artículo 5°** La vigencia fiscal del avalúo catastral será partir del 1° de enero de 2023

**Artículo 3°** Remitir a la Subsecretaría de Ingresos el presente Acto Administrativo, para lo de su competencia con relación a la liquidación del impuesto predial unificado.

**Artículo 4°** Contra la presente resolución no proceden recursos.

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**

**ROGER ALEJANDRO JIMENEZ FERNANDEZ**  
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Página 8 de 9 de la Resolución N°. 202250130594



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

*Selmy Marin*

*Mirley Castaño V*

Elaboro: SELMY LUCIA MARIN TOBON

Reviso: MIRLEY CRISTINA CASTANO VALDERRAMA

*Heart Antonio Grisales Centeno*

Aprobó: Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

**LISTA DE PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES A NOTIFICAR**

**CONSECUTIVO INTERNO R-2948 DE 2022**  
**SOLICITUD N° 202110279197 DE SEPTIEMBRE 02 DE 2021**  
**SUBSECRETARÍA DE CATASTRO**

ID PREDIO	NOMBRE	DOCUMENTO	DIRECCIÓN	TELÉFONO	EN CALIDAD DE
900140093	IVAN DE JESUS MANCO USUGA	70.098.563	CR 24E # 71A – 40 (0101)	NO PRSENTA	POSEEDOR
800021643	DUBAN ALONSO MORA ZABALA	1.037.264.758	CR 24E # 71A – 40 (0103)	3215819461	POSEEDOR

Secretaría de Gestión y Control Territorial

Página 9 de 9 de la Resolución N°. 202250130594