



202430520710

Señor(a)

MARIA ISABEL

C.C. 43870123

Teléfono: 3223507

Email: notificacionesadministrativas@duplalegal

Asunto: Notificación de la Resolución 202450080146

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202450080146 del 11/10/2024

Este correo electrónico contiene información confidencial de la Subsecretaría de Catastro de la Alcaldía de Medellín, Distrito De Ciencia, Tecnología E Innovación 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 4 5 0 0 8 0 1 4 6 *

DE 11/10/2024

**CONSECUTIVO INTERNO R- 2611-2024
SOLICITUD N° 202310343761 DEL 17 DE OCTUBRE DE 2023
SOLICITUD N° 202310350917 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2023**

“Por medio de la cual se resuelve un Recurso de Reposición”

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, la Resolución 1040 de 2023, modificada por la Resolución 746 de 2024, 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 abogada CATALINA OTERO FRANCO, identificada con cédula de ciudadanía N°43.870.123, con Tarjeta Profesional N° 132.098 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de representante legal DUPLA LEGAL S.A.S., sociedad apoderada de la señora **MARÍA ISABEL BOTERO ARANGO**, identificada con cédula de ciudadanía N° 42.887.896, propietaria del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 45738, interpuso ante la Subsecretaría de Catastro recurso de Reposición y en subsidio Apelación en contra de la Resolución 202250121571 del 02 de diciembre de 2022, con consecutivo interno R-4135 de 2022 *“Por medio de la cual se modifica una inscripción catastral de manera oficiosa”*.

La recurrente manifiesta inicialmente, que el área total del predio según la Escritura Pública 3.042 del 23 de diciembre de 1993 y el certificado de libertad se estableció un área de 900,60m² y que la resolución objeto de recurso modificó la inscripción catastral

Página 1 de 10 de la Resolución N°. 202450080146



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450080146



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



CO1717740

de la matrícula 45738, pasando de un área lote de 959 m² a 901m²; por lo cual solicita se corrija la vigencia fiscal del avalúo desde que se inscribió el error en la Base de Datos Catastral.

Posteriormente informa que en razón al levantamiento topográfico realizado por la sociedad ARQUITOP S.A.S, se evidencia que el área real del predio, es de 943,64 m² y que por lo tanto el área de 901 m² establecida en la resolución 202250121571, no es correcta, y por ende solicita se reponga la resolución recurrida también en cuanto al área lote.

La solicitante adjunta los siguientes documentos:

- Copia de la Resolución 2022501215 71 del 02 de diciembre de 2022, consecutivo interno R-4135 de 2022.
- Formato de notificación personal de la Resolución 2022501215 71 del 02 de diciembre de 2022.
- Escritura Pública N° 3042 del 23 de diciembre de 1993 de la Notaría 17 de Medellín.
- Certificado de tradición del folio de matrícula 45738.
- Plano levantamiento topográfico.
- Poderes especiales
- Certificado de Existencia y Representación de la sociedad Dupla Legal S.A.S.
- Cédula de ciudadanía de la señora Catalina Otero Franco.

Es de precisar que ambas solicitudes fueron presentadas por la Abogada CATALINA OTERO FRANCO, obrando en calidad de Representante Legal de DUPLA LEGAL S.A.S, que en este trámite actúa como apoderada especial de MARÍA ISABEL BOTERO ARANGO y PEDRO JOSÉ URIBE CORREA, indicando ser propietarios en proindiviso, del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 45738, hecho que al verificar en la Base de Datos Catastral y en el sistema de Ventanilla Única de Registro (VUR) se evidenció que para la fecha de presentación de las solicitudes, figura como titular del 100% del derecho de dominio, la señora MARÍA ISABEL BOTERO ARANGO.

Entre los requisitos establecidos en el artículo 77 de la Ley 1437 de 2011, se encuentran: *"1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o por su representante o apoderado debidamente constituido. 2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad. 3. Solicitar y aportar pruebas que se pretenden hacer valer. 4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio. Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados".*



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450080146

Página 2 de 10 de la Resolución N°. 202450080146



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



CO17/7740

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 la Subsecretaría de Catastro atender y decidir sobre el recurso de reposición, razón por la cual se realizaron las siguientes acciones:

- Se emitió el Auto N° 202370000673 de 08 de noviembre de 2023, por medio del cual se admitió el recurso de reposición y en subsidio apelación, ordenándose la práctica de pruebas correspondientes.
- Se generó el oficio con Radicado N° 202330954625 del 08 de noviembre de 2023, en el cual se le comunica a la parte recurrente la admisión del recurso de reposición y en subsidio apelación.
- La Unidad de Cartografía, emitió el informe técnico GT-846 firmado digitalmente del 25 de junio de 2024, en el que se señaló lo siguiente:

“Mediante los Radicados del asunto, interponen recurso de reposición en contra de la RESOLUCIÓN N° 202250121571 del 02/12/2022, CONSECUTIVO INTERNO, R-4135 con Radicado N° 256237 de agosto de 2022.

Que analizada la información jurídica del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N°45738, soportados en Plano topográfico aportado, y en plano Urbanístico U-406 de la urbanización el Diamante # 2 y en la Escritura Pública N° 4265 del 03/12/1968, de la notaría 4 de Medellín, citan una cabida de 900.60m², la cual difiere notoriamente con la realidad física del predio, además, describen longitudes precisas de 30.81m por los costados norte-sur y de 24.97m por los costados oriente-occidente, para una cabida calculada de 769.32m², lo cual no es consistente con la cabida citada de 900.60m², para el lote # 2 de la MANZANA A de la Urbanización El Diamante N° 2.

De igual manera, según el plano Urbanístico U-406, correspondiente a la Urbanización el Diamante N° 2, para el LOTE 3 de la MANZANA A, se mencionan longitudes de 30.0m por 30.0m lo cual difiere con lo mencionado en la Escritura Pública N° 4265 del 16/12/1968, de la notaría 4 de Medellín y el certificado VUR del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 45738.

Si bien, la cabida y longitudes citadas en el certificado tradición de pedio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 45738, no coincide con las longitudes descritas en la escritura pública 4265 de 03/12/1968, Notaría 04 de Medellín, se determina modificar el polígono acorde con el levantamiento físico, arrojando una diferencia del 4,77% , diferencia que se

Página 3 de 10 de la Resolución N°. 202450080146



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450080146

encuentra dentro del rango de tolerancia permitido en la Resolución Conjunta de la Superintendencia de Notariado y Registro N° 11344 e Instituto Geográfico Agustín Codazzi N° 1101 del 31 de diciembre de 2020.

Así entonces, se evidencia, que la información contenida en el plano topográfico aportado, es coherente con la realidad física del predio.

- El área de lote se modifica pasando de 901m² a 944m², conservando área construida, de acuerdo a las características físicas del predio verificadas en campo.
- La edad de la construcción se toma de la ficha catastral.
- La demás información del predio se conserva como viene figurando en SAP.
- Los datos de calificación desagregada y edad de la construcción se reportan en la base de datos SAP, y la demás información actualizada del predio se debe tomar de la Ficha provisional.
- Al realizar los ajustes indicados en la GDB, se modifican áreas de lote de los predios colindantes con códigos de ubicación 1413010-0047, 1413010-0049 y 1413010-0050, y se les da respuesta con el Radicado 268892 EXP 202410147994, del 25.04.2024.
(...)"

En razón a lo anterior se procederá corregir el área lote del inmueble objeto del presente recurso desde el 26 de diciembre de 2012, fecha en la cual se realizó la inscripción del área lote de formada errada en la Base de Datos Catastral.

Por otro lado, se generó el informe SAP N°25155, informe FE – 4550 de agosto 12 de 2024, en el cual para calcular el avalúo del lote se toma en cuenta la modificación del área, la cual, según lo informado en el GT 846 de 2024, pasó de 901m² a 944m². El avalúo de la construcción no se modifica puesto que no se modificó ningún dato crítico de esta.

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 desglobe, 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 388 de 2020 y 1149 de 2021, expedidas por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC) y las



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450080146

Página 4 de 10 de la Resolución N°. 202450080146



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 regirán 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 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”*.

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 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: Identificación de la relación jurídica de tenencia entre el sujeto activo del derecho, sea el propietario, poseedor u ocupante, con el inmueble. Esta calificación jurídica no constituye prueba ni sana los vicios de la propiedad;*
- c) *Información económica: Corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble.*

Página 5 de 10 de la Resolución N°. 202450080146



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450080146



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



CO1717740

El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado.

(...)

El Artículo 2.2.2.2.7. Del Decreto 148 de 2020, establece “*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.*”

El artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020, señala que “Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral.”

El artículo 17 de la resolución 1149 de 2021 del IGAC establece que se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos:

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.

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 lado, el artículo 27 Ibídem 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. La fecha de inscripción catastral de las rectificaciones por errores cometidos en la conservación catastral será la correspondiente a cada mutación. Si la rectificación involucra múltiples mutaciones se dará aplicación a los criterios estipulados en el artículo 26 del presente acto administrativo.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450080146

Página 6 de 10 de la Resolución N°. 202450080146

La Resolución 1149 de 2021 del IGAC, a pesar de su derogatoria por la entrada en vigencia de la Resolución 1040 IGAC de 2023, modificada por la Resolución 746 de 2024 del, es aplicables al presente caso, debido a que la Resolución 1040 de 2023 empezó a regir a partir del 1° de enero del 2024.

De conformidad con el artículo 3 de la Ley 489 de 1998, “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.

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, que no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento.

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 expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Reponer la Resolución N° 202250121571 de 02 de diciembre de 2022, consecutivo interno R-4135 de 2022, en cuanto al área lote y avalúo catastral de inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 45738, a partir del 26 de diciembre de 2012 (fecha de inscripción del error en la Base de Datos Catastral), con la siguiente información:

MATRÍCULA	45738
ÁREA LOTE	944m ²
AVALUO LOTE 2013	\$557.425.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2013	\$112.908.000
AVALÚO TOTAL 2013	\$670.333.000

Página 7 de 10 de la Resolución N°. 202450080146



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450080146



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

AVALÚO LOTE 2014	\$574.147.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2014	\$116.296.000
AVALÚO TOTAL 2014	\$690.443.000
AVALÚO LOTE 2015	\$591.371.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2015	\$119.785.000
AVALÚO TOTAL 2015	\$711.156.000
AVALÚO LOTE 2016	\$609.112.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2016	\$123.379.000
AVALÚO TOTAL 2016	\$732.491.000
AVALÚO LOTE 2017	\$627.386.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2017	\$127.080.000
AVALÚO TOTAL 2017	\$754.466.000
AVALÚO LOTE 2018	\$646.208.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2018	\$130.892.000
AVALÚO TOTAL 2018	\$777.100.000
AVALÚO LOTE 2019	\$665.594.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2019	\$134.819.000
AVALÚO TOTAL 2019	\$800.413.000
AVALÚO LOTE 2020	\$685.562.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2020	\$138.864.000
AVALÚO TOTAL 2020	\$824.426.000
AVALÚO LOTE 2021	\$1.652.000.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2021	\$356.167.000
AVALÚO TOTAL 2021	\$2.008.167.000
AVALÚO LOTE 2022	\$1.701.560.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2022	\$366.852.000
AVALÚO TOTAL 2022	\$2.068.412.000
AVALÚO LOTE 2023	\$1.774.897.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2023	\$399.309.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$2.174.206.000
AVALÚO LOTE 2024	\$1.920.591.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2024	\$429.856.000
AVALÚO TOTAL 2024	\$2.350.447.000

Artículo 2° Los avalúos catastrales fijados en el artículo 1°, tendrá vigencia fiscal a partir del primero (1°) de enero de 2013.

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

Artículo 4° Contra el presente Acto Administrativo no procede ningún recurso.

Página 8 de 10 de la Resolución N°. 202450080146



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450080146



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



CO1717740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Notifíquese en los términos de los artículos 56, 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a la señora CATALINA OTERO FRANCO, identificada con cédula de ciudadanía N°43.870.123, en la carrera 43 B # 16-95 oficina 212, en la ciudad de Medellín; celular 3184837480, correo electrónico: notificacionesadministrativas@duplalegal.com.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAIME ALBERTO BERRIO MARIN
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: PAULA ANDREA TORO ARIAS

Revisó: ANGELA MARIA TASCON CALVO

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450080146

Página 9 de 10 de la Resolución N°. 202450080146



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



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450080146

Página 10 de 10 de la Resolución N°. 202450080146



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



CO17/7740