



202430556825

Señor(a)

MARIA DEL CARMEN RUA SUAREZ

C.C. 22147259

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202450084566

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202450084566 del 28/10/2024

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 4 5 6 6 *

DE 28/10/2024

CONSECUTIVO INTERNO R-2944 DE 2024
SOLICITUD N° 202210406464 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2022
RADICADO N° 259703 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2022

“Por medio de la cual se rectifica la inscripción catastral de un predio”

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, y la Resolución 1040 de 2023, modificada parcialmente por la 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

El señor JOSÉ JESÚS PINEDA, identificado con cédula de ciudadanía N.° 70.038.690, propietario en común y proindiviso del predio identificado con matrícula inmobiliaria N.° 581712, solicitó ante la Subsecretaría de Catastro la corrección de las áreas del predio en mención.

Con la solicitud se anexó copia de los siguientes documentos:

- Formato FO-CATA Solicitud de trámites catastrales.
- Cédula de ciudadanía del señor JOSÉ JESÚS PINEDA.
- Cédula de ciudadanía del señor ÁNGEL DE JESÚS RUA.
- Cédula de ciudadanía de la señora MARÍA DEL CARMEN RUA SUAREZ.
- Factura de servicios públicos de Empresas Públicas de Medellín - EPM.
- Registro civil de defunción de la señora MARÍA DEL CARMEN RUA SUAREZ.
- Registro civil de nacimiento del señor ÁNGEL DE JESÚS RUA.
- Documento de cobro de impuesto predial.

Página 1 de 10 de la Resolución N°. 202450084566



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084566



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

- Factura de pago de ficha catastral.

Actualmente el predio identificado con matrícula inmobiliaria N.º 581712, figura en la Subsecretaría de Catastro con la siguiente información:

Código de Ubicación 1312013-0018

ID PREDIO	DIRECCIÓN	ÁREA LOTE (m²)	USO-TIPO-PUNTAJE	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m²)	PORCENTAJE DESENGLOBE
581712	CL 034 AA 094 064	47	01-30-31 (Residencial)	124	100%

La Unidad de Cartografía, procedió con la verificación del aspecto físico del predio, para lo cual emitieron el informe técnico GT-629, con radicado en mercurio N.º 202220059458 del 20 de mayo de 2022, indicando lo siguiente:

“(…)

Una vez analizada y estudiada la cabida y linderos descritos en la Escritura Pública No. 3747 del 31 de julio de 1991 de la Notaría 3 de Medellín, se determina que el lote correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 569089 está incluido en el código de ubicación catastral Comuna 13, Barrio 12, Manzana 013, Lote 0018, el cual figura inscrita en la base de datos catastral con la matrícula inmobiliaria No. 581712, con dirección CL 034 AA 094 064, a nombre de Maria del Carmen Rúa Suarez y Jose de Jesús Pineda.

El día 17 de febrero de 2022, se realiza visita al predio referido, para verificar el levantamiento físico, la destinación económica y la calificación del predio y se determina que se deben realizar las siguientes modificaciones.

- *Rectificar el área de lote del código de ubicación catastral Comuna 13, Barrio 12, Manzana 013, Lote 0018, pasando de 156 m2 a 47 m2, (...).*

“(…)

- *Se actualiza el área total construida del Código de ubicación catastral Comuna 13, Barrio 12, Manzana 013, Lote 0018, pasando de 124 m2 a 116 m2, de acuerdo a nuevo cálculo realizado en el Sistema de Información Geográfico Catastral.*



Documento Firmado
 Digitalmente: # 202450084566

Página 2 de 10 de la Resolución N.º. 202450084566

(...)

La información queda de la siguiente manera:

Código de ubicación catastral Comuna 13, Barrio 12, Manzana 013, Lote 0018.

Área Lote 47 (m²)			Área Total Construida 116 (m²)		
Matrícula	Tipo Predio	Dirección	Área Privada (m²)	Uso Tipo Puntaje	Porcentaje de Desenglobe (%)
581712	1	CL 34AA # 94 – 64	116	1-30-31 Residencial Hasta 3 Pisos	100
Propietarios		RPP	Código	Documento	Porcentaje de Derecho (%)
Maria del Carmen Rúa Suarez		P	9300060477	22.147.259	50
Jose de Jesús Pineda		P	9300060478	70.038.690	50

REGISTRO FOTOGRÁFICO



(...)"

Posteriormente, la Unidad de Avalúos emitió el Informe GE-89, del 08 de junio de 2022, en el cual indicaron lo siguiente:



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084566

Página 3 de 10 de la Resolución N°. 202450084566



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

(...)

Situación catastral actual

Matrícula 581712

SAP Historia de mutaciones de un predio

Nueva Consulta Consulta Predio Última Actualización Cancelar Más

Matrícula: 581712

Información de la Matrícula

Vigente	5	Avalúo Lote	26.166.000
% Desenglobe	100,000	Avalúo Const.	26.369.000
Escritura	1137	Avalúo Total	52.535.000
Dirección	CL 034 AA 094 064 00000		

CBML (COBAMA - Cédula Catastral)

Comuna/Correg.	13 SAN JAVIER
Barrio/Vereda	12 BETANIA
Manzana	13
Ced. Catastral	18

Información del Lote

Cd. Uso Lote	9	Área Lote	156,00
Cd. Tipo Lote	14	Área Construida	124,00
Rural/Urbano	U	Área Común Total	0,00
Zona Eco.	459		

Avalúos

F. Mutación	Hr. Mutac	Vlr. Avalúo Lote	Vlr. Avalúo Constr.	Vlr. Avalúo Total	Tipo. Avalúo	Usuario	Doc. Muta.
31.12.2021	20:50:52	26.166.000	26.369.000	52.535.000	A	MALARCON	202150189642
31.12.2020	16:40:10	25.404.000	25.601.000	51.005.000	A	MALARCON	83822
30.12.2019	12:35:48	24.664.000	24.855.000	49.519.000	A	LATEHORTUA	9
28.12.2018	23:50:08	23.946.000	24.131.000	48.077.000	A	JEVALENCIA	00005
30.12.2017	13:35:50	23.249.000	23.428.000	46.677.000	A	JEVALENCIA	00002
30.12.2016	21:17:50	22.572.000	22.745.000	45.317.000	A	JEVALENCIA	00004
31.12.2015	10:29:11	21.915.000	22.082.000	43.997.000	A	JEVALENCIA	00005
31.12.2014	05:37:50	21.277.000	21.459.000	42.736.000	A	JEVALENCIA	00004
31.12.2013	19:31:00	20.657.000	20.815.000	41.472.000	A	JEVALENCIA	00001
26.12.2012	20:31:39	20.055.000	20.209.000	40.264.000	A	HHURTADO	4
30.12.2011	17:04:57	3.644.000	11.747.000	15.391.000	A	HHURTADO	4
31.12.2010	15:39:05	3.762.000	11.607.000	15.369.000	A	HHURTADO	4818
31.12.2009	17:31:11	3.652.000	11.269.000	14.921.000	A	HHURTADO	4945
26.12.2008	17:59:52	3.546.000	10.940.000	14.486.000	A	HHURTADO	4787

Avalúo Catastral 2022

\$52.535.000

(...)

Dado lo anterior se debe modificar los avalúos tomando como base el GT-629 de mayo 5 de 2022.

(...)"

Asimismo, la Unidad de Avalúos emitió el FE-4328, Informe N.º 23046 del 09 de octubre de 2024, en cual indicó lo siguiente:



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084566

Página 4 de 10 de la Resolución N.º. 202450084566



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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

"CONCEPTO AVALÚO - Tipo Informe: FE - Número Informe: 4328

OBSERVACIONES:

Una vez revisado el sistema catastral, en la transacción ZCATTAC024-Modificaciones Vigencia Fiscal, se observa en los datos de la matrícula 581712 que el área de lote se cambió en la vigencia 2023 de 156m² a 47m² según lo indicado en el GT 629 de 2022, mientras que el cambio del área de la construcción no se ha modificado acorde a lo establecido en dicho informe GT. Por lo anterior se asigna avalúo directo así: El avalúo de la construcción se asigna tomando en cuenta el valor m² que trae el avalúo con los 124m² que no se han modificado en el sistema SAP, este valor m² de construcción se multiplica por el área de 116m². El avalúo del lote continua igual toda vez que según la verificado en el sistema SAP el área viene en 47m² desde la actualización catastral (vigencia 2023)".

Es preciso indicar que, a la fecha de proyección del presente acto administrativo, el cambio ordenado por la Unidad de Cartografía en el GT-629, con radicado en mercurio N.º 202220059458 del 20 de mayo de 2022, en cuanto al área de lote, ya se encuentra cumplido, toda vez que con la Resolución N.º 202250129849 del 28 de diciembre de 2022, por medio de la cual se realizó la actualización catastral del año 2022, se introdujo dicho cambio, sin embargo, los demás se encuentran pendientes por cumplir.

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, Resoluciones 1149 de 2021, 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 4º.

El artículo 6º de la Ley 242 de 1995, modificadorio del artículo 8º de la Ley 44 de 1990, establece que el valor de los avalúos catastrales, se reajustará anualmente a partir del 1º 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.

El Artículo 17 de la Resolución 1149 de 2021, consagra 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



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084566

Página 5 de 10 de la Resolución N.º. 202450084566



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

*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.
(...)"*

*De igual manera, el artículo 27 de la misma disposición, expresa qué: "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.
(...)"*

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.

Asimismo, 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".

El artículo 11 de la Resolución 1149 de 2021, indica "Estrategias de mantenimiento. 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 2.2.2.2.1., de la misma disposición indica lo siguiente: "**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 catastrales en el Sistema Nacional de Información Catastral - SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

La información catastral deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien.

- 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.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084566

Página 6 de 10 de la Resolución N°. 202450084566

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

Con relación a la inscripción catastral de las áreas de los predios, el Artículo 3 de la Resolución N.º 006 de 2019 “*por medio de la cual se imparten directrices para orientar el proceso y unificar criterios relacionados con las áreas de los predios inscritos o a inscribir en la base de datos catastral*”, publicada en la gaceta oficial 4641, 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.”

La Ley 489 de 1998, en su Artículo 3, establece que “*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, recogidos por el Artículo 3º de la Ley 1437 de 2011.

Por lo anterior, se encuentra que se deberá proceder con la rectificación de la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N.º 581712, respecto al área construida y avalúo catastral.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N.º 581712, respecto al área construida y avalúo catastral, a partir del 30 de diciembre de 2011 (fecha de la mutación), con la siguiente información:

MATRÍCULA	581712
DIRECCIÓN	CALLE 34AA # 94 – 64
CÓDIGO DE UBICACIÓN	1312013-0018
USO-TIPO-PUNTAJE	01-30-31 (Residencial Hasta 3 Pisos)
ZONA GEOECONÓMICA	746
DESENGLOBE	100%

Página 7 de 10 de la Resolución N.º. 202450084566



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084566



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



CO177740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ÁREA LOTE	47 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	116 m ²
AVALÚO LOTE 2012	\$ 1.098.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2012	\$ 10.989.000
AVALÚO TOTAL 2012	\$ 12.087.000
AVALÚO LOTE 2013	\$ 6.042.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2013	\$ 18.906.000
AVALÚO TOTAL 2013	\$ 24.948.000
AVALÚO LOTE 2014	\$ 6.223.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2014	\$ 19.473.000
AVALÚO TOTAL 2014	\$ 25.696.000
AVALÚO LOTE 2015	\$ 6.410.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2015	\$ 20.057.000
AVALÚO TOTAL 2015	\$ 26.467.000
AVALÚO LOTE 2016	\$ 6.602.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2016	\$ 20.659.000
AVALÚO TOTAL 2016	\$ 27.261.000
AVALÚO LOTE 2017	\$ 6.800.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2017	\$ 21.279.000
AVALÚO TOTAL 2017	\$ 28.079.000
AVALÚO LOTE 2018	\$ 7.004.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2018	\$ 21.917.000
AVALÚO TOTAL 2018	\$ 28.921.000
AVALÚO LOTE 2019	\$ 7.214.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2019	\$ 22.575.000
AVALÚO TOTAL 2019	\$ 29.789.000
AVALÚO LOTE 2020	\$ 7.430.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2020	\$ 23.252.000
AVALÚO TOTAL 2020	\$ 30.682.000
AVALÚO LOTE 2021	\$ 7.653.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2021	\$ 23.950.000
AVALÚO TOTAL 2021	\$ 31.603.000
AVALÚO LOTE 2022	\$ 7.883.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2022	\$ 24.668.000
AVALÚO TOTAL 2022	\$ 32.551.000
AVALÚO LOTE 2023	\$ 7.159.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2023	\$ 34.477.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$ 41.636.000
AVALÚO LOTE 2024	\$ 7.747.000



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084566

Página 8 de 10 de la Resolución N°. 202450084566



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2024	\$ 37.059.000
AVALÚO TOTAL 2024	\$ 44.806.000

Artículo 2° Los avalúos catastrales fijados en el artículo 1° de ésta Resolución, tendrán vigencia a partir del primero (1°) de enero del año 2012.

Artículo 3° Remitir copia del presente acto administrativo a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda, para lo de su competencia con relación al impuesto predial unificado.

Artículo 4° 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, 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 56, 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAIME ALBERTO BERRIO MARIN
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboro: VANESSA RESTREPO URIBE

Reviso: FABIAN ARLEY OSORIO AGUDELO



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084566

Página 9 de 10 de la Resolución N°. 202450084566



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



Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

CONSECUTIVO INTERNO R-2944 DE 2024
SOLICITUD N° 202210406464 DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2022
RADICADO N° 259703 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2022

Matrícula	Nombre	Documento	Dirección	Correo electrónico
581712	MARIA DEL CARMEN RUA SUAREZ	22147259	CALLE 34 AA # 94 - 64	tomechavarria045@hotmail.com
	JOSE DE JESUS PINEDA	70038690		

Secretaría de Gestión y Control Territorial



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450084566

Página 10 de 10 de la Resolución N°. 202450084566