Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

202430515555
Señor(a)
MARIA AMANDA BLANDON TORRES
C.C. 32443292
Teléfono: No Registra
Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202450078295

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202450078295 del 09/10/2024

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 7 8 2 9 5 *
DE 09/10/2024

CONSECUTIVO INTERNO R-2743 DE 2024
SOLICITUD N° 202310267865 DE AGOSTO 15 DE 2023

"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 y la Resolución 1040 de 2023, modificada por la Resolución 746 de 2024, expedida 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 FABIO PEREA MOSQUERA, identificado con cédula de ciudadanía N° 71.689.109, en calidad de apoderado del señor MARTÍN ALONSO PARDO ZAPATA, identificado con cédula de ciudadanía N° 98.500.701, heredero de la señora MARÍA NATIVIDAD ZAPATA DE PARDO, solicita verificar el cargue de la matrícula inmobiliaria N° 5140113 (predio del Municipio de Medellín, para lo cual adjunta copia de los siguientes documentos: carta derecho de petición de agosto 14 de 2023, poder autenticado en la Notaría 02 del Círculo de Bello, promesa de compraventa de abril 19 de 1991, con firmas autenticadas en la Notaría 8 del Círculo de Medellín, contrato de compraventa de 17 de marzo de 1992, con firmas autenticadas en la Notaría 08 del Círculo de Medellín, cédulas de ciudadanía, factura de Impuesto Predial Unificado, certificado de defunción, carta de febrero de 2009, respuesta de febrero 12 de 2009, factura de epm, certificad de tradición de la matrícula inmobiliaria N° 5140113, tarjeta profesional de Fabio Perea Mosquera y registro de nacimiento.

El predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral con la siguiente información:

Código de Ubicación: 0205009-0041

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450078295

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
www.medellin.gov.co

CO17/7740

Área lote: 78m²
Área construida: 155m²

Matrícula	Dirección	Desenglobe	Área Privada	Uso-Tipo-Puntaje	Propietaria	Derecho
5140113	CR 46A 110 017 00000 LOTE	100%	155m²	01-30-27 (residencial hasta 3 pisos)	MARÍA NATIVIDAD ZAPATA DE PARDO	100%

Con el fin de atender el trámite, se ordenó la verificación de la documentación que reposa en los archivos de la Subsecretaría de Catastro, logrando establecer mediante informe técnico GT-1201, firmado digitalmente el 29 de julio de 2024, de la Unidad de Cartografía, lo siguiente:

Una vez realizada la visita al inmueble y analizada la documentación jurídica del predio, según el certificado de tradición y libertad consultado en el Ventanilla Única de Registro - VUR, de la matrícula inmobiliaria N° 5140113, se constata que el propietario del predio es el Municipio de Medellín, por lo tanto la construcción existente se incorpora en la base grafica – GDB, como mejora 02 y 03, del código de ubicación 0205009-0041.

El primer piso, queda como mejora 2, y se asigna el ID predio 800023146, quedando a nombre de la señora MARIA NATIVIDAD ZAPATA DE PARDO, de acuerdo al contrato de compraventa del 17 de marzo del año 1992 con firmas autenticadas en la Notaría 08 del Círculo de Medellín.

Cabe resaltar que no es procedente realizar la inscripción solicitada por el señor MARTIN ALONSO PARDO ZAPATA, dado que primero se debe realizar la sucesión de la señora MARÍA NATIVIDAD ZAPATA DE PARDO.

El segundo piso, queda como mejora 3, y se asigna el ID predio 800023147, quedando a nombre de la señora MARIA AMANDA BLANDON DE TORRES, de acuerdo al documento de promesa de compraventa del 19 de Abril del año 1991 con firmas autenticadas en la Notaría 08 del Círculo de Medellín, información que fue verificada en la visita de campo.

Para la matrícula inmobiliaria N° 5140113, se modifica uso-tipo-puntaje pasando de 1-30-27 (residencial hasta 3 pisos) a 9-19 (lote con mejoras).

Para el ID predio 800023146 (mejora 2) y 800023147 (mejora 3), quedan con área construida de 75m2 y 80m2 y uso-tipo-puntaje de 1-30-46 (residencial hasta 3 pisos), teniendo en cuenta las características físicas de los inmuebles.

Se asigna nomenclatura para los ID predios 800023146 y 800023147 y se actualiza para la matrícula N° 5140113, mediante informe técnico, NR-1465, firmado digitalmente el 11 de junio de 2024, de la Unidad de Nomenclatura y Estratificación.

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450078295

Mediante oficio ES-650 de septiembre 27 de 2024, firmado digitalmente el 30 de septiembre de 2024, se asignó el Estrato Socioeconómico dos (2), para los predios residenciales como resultado arrojado por el software de estratificación una vez ingresada la información en la Base de Datos y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 16 de la Ley 689 de 2001, y en concordancia con el Decreto Municipal 883 de 2015 numerales 4 y 5.

Por lo anterior la información se debe grabar en la base de datos catastral de la siguiente manera:

Código de Ubicación: 0205009-0041
Área lote: 78m²
Área construida: 0m²

Matrícula / ID predio	Dirección	Desenglobe	Área Privada	Uso-Tipo-Puntaje	Propietario / Poseedor	Derecho
5140113	CR 46 A 110 17 00000 LOTE	100%	0m²	09-19 (lote con mejoras)	MUNICIPIO DE MEDELLIN FONDOS COMUNES	100%
800023146 (mejora 2)	CR 46A X CL 110 LOTE 0041 MEJORA 2	0%	75m²	01-30-46 (residencial hasta 3 pisos)	MARIA NATIVIDAD ZAPATA DE PARDO	100%
800023147 (mejora 3)	CR 46A X CL 110 LOTE 0041 MEJORA 3	0%	80m²	01-30-46 (residencial hasta 3 pisos)	MARÍA AMANDA BLANDON DE TORRES	100%

Se concluye de lo anterior que se debe proceder a modificar la inscripción catastral de la matrícula inmobiliaria N° 5140113, con su correspondiente propietario y demás datos críticos e inscribir los ID predios 800023146 (mejora 2) y 800023147 (mejora 3), con sus correspondientes poseedores, áreas y demás datos críticos.

Con relación a la inscripción catastral de las áreas de los predios, el Artículo 3 de la Resolución N.° 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.”

Documento Firmado Digitalmente: # 202450078295

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 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 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.

El Artículo 15 literal c) de la Resolución 1149 de 2021, señala como mutaciones de tercera clase las que ocurran en los predios por nuevas construcciones o edificaciones, demoliciones, y modificación de las condiciones y características constructivas. También, los cambios que se presenten respecto del destino económico de los predios.

El Artículo 23 de la Resolución 1149 de 2021, señala que la inscripción en el catastro de las mutaciones de tercera clase será la de radicación de la solicitud. Esta mutación afecta los avalúos catastrales desde la vigencia correspondiente a la fecha de la inscripción.

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 (…)"

El Artículo 2.2.2.2.7 del Decreto Reglamentario 148 de 2020 dispone con relación a la declaración de la información catastral que "cualquier persona podrá informar ante el gestor catastral

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450078295

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."

En concordancia con el Artículo 2.2.2.2.15. del Decreto Reglamentario 148 de 2020, el cual define la integración con el registro indicando que los gestores catastrales, en coordinación con las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, deberán adelantar los esfuerzos necesarios tendientes a la integración de la información catastral y registral y en especial a unificar la información asociada a linderos y áreas de forma gradual. Igualmente, generarán los mecanismos para la integración de los sistemas de información de las entidades (…)

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 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” (subrayas fuera del texto).

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

El Artículo 64 de la Resolución 1149 de 2021, señala con relación al suministro de información que, el propietario, poseedor u ocupante está obligado a:

1. Cerciorarse de que todos los predios de su propiedad, posesión u ocupación estén incorporados en el catastro, con la información actualizada.

2. Informar al Gestor Catastral los datos actuales, para que los cambios en los aspectos físicos, jurídicos y económicos se asuman en los procesos catastrales.

3. Suministrar datos, documentos y facilitar la obtención y captura de información, para el desarrollo de la actividad catastral.

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450078295

4. Suministrar información veraz y útil, así como participar en las actividades derivadas del proceso de gestión catastral con enfoque multipropósito; en igual sentido, les corresponde solicitar la anotación, modificación o rectificación de la información predial de su interés.

El incumplimiento a cualquiera de los numerales anteriores será considerado una infracción al régimen de gestión catastral de conformidad con lo dispuesto en los artículos 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.

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 de diciembre 09 de 2003 (fecha de registro del documento 171 de noviembre 26 de 2003 Cesión de Bienes Obligatorios), de la matrícula inmobiliaria N° 5140113, descargando a la señora MARÍA NATIVIDAD ZAPATA DE PARDO, con código de propietaria N° 9300171941, quedando de la siguiente manera:

NOMBRE	CÓDIGO	DOCUMENTO	DERECHO
MUNICIPIO DE MEDELLÍN FONDOS COMUNES	0040110000	890905211	100%

MATRÍCULA	5140113
DIRECCIÓN	CR 46A 110 17 00000 LOTE
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0205009-0041
ZONA GEOECONÓMICA	440
DESENGLOBE	100%
ÁREA LOTE	78m²
ÁREA CONSTRUIDA	0m²
USO-TIPO-PUNTAJE	09-19 (lote con mejoras)
AVALÚO LOTE	$ 25.341.000
AVALÚO TOTAL	$ 25.341.000

Artículo 2º Efectuar la inscripción catastral, a partir de marzo 17 de 1992, (fecha contrato compraventa, con firmas autenticadas en la Notaría 08 del Círculo de Medellín), del ID predio 800023146 (mejora 2), con la siguiente información:

NOMBRE	CÓDIGO	DOCUMENTO	DERECHO
MARÍA NATIVIDAD ZAPATA DE PARDO	9300171941	21.850.812	100%

ID PREDIO	800023146 (mejora 2)
DIRECCIÓN	CR 46A X CL 110 LOTE 0041 MEJORA 2

Documento Firmado Digitalmente: # 202450078295

CÓDIGO DE UBICACIÓN	0205009-0041
ZONA GEOECONÓMICA	440
DESENGLOBE	0%
ÁREA CONSTRUIDA	75m²
USO-TIPO-PUNTAJE	01-30-46 (residencia hasta 3 pisos)
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	$ 31.343.000
AVALÚO TOTAL	$ 31.343.000

Artículo 3º Efectuar la inscripción catastral, a partir de abril 19 de 1991, (fecha promesa de compraventa, con firmas autenticadas en la Notaría 08 del Círculo de Medellín), del ID predio 800023147 (mejora 3), con la siguiente información:

NOMBRE	CÓDIGO	DOCUMENTO	DERECHO
MARÍA AMANDA BLANDON DE TORRES	9300000791	32.443.292	100%

ID PREDIO	800023147 (mejora 3)
DIRECCIÓN	CR 46A X CL 110 LOTE 0041 MEJORA 3
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0205009-0041
ZONA GEOECONÓMICA	440
DESENGLOBE	0%
ÁREA CONSTRUIDA	80m²
USO-TIPO-PUNTAJE	01-30-46 (residencia hasta 3 pisos)
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	$ 33.105.000
AVALÚO TOTAL	$ 33.105.000

Artículo 4º Los avalúos catastrales para la matrícula inmobiliarias N° 5140113 e ID predios 800023146 y 800023147, tendrán vigencia fiscal a partir del primero (1°) de enero del año 2025, incrementados en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional para la misma vigencia, o el que fijare un proceso de Actualización Catastral.

Artículo 5º Para efectos de reclamaciones relacionadas con el estrato socioeconómico asignado sólo procede la solicitud de revisión del estrato, de conformidad con el Artículo 6° de la Ley 732 de 2002.

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450078295

Artículo 6º 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 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



Elaboró: MARIANA CORREA ABAD



Revisó: JULIAN RESTREPO GUARIN



Aprobó: JUAN DIEGO ARDILA QUIROS

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450078295

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

LISTA DE PROPIETARIOS A NOTIFICAR

CONSECUTIVO INTERNO R-2743 DE 2024
SOLICITUD N° 202310267866 DE AGOSTO 15 DE 2023
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

Matrícula / ID predio	Nombre	Documento	Dirección	Teléfono	Correo electrónico	En calidad de
5140113 800023146	HEREDEROS DE LA SEÑORA MARÍA NATIVIDAD ZAPATA DE PARDO	21.850.813	CR 46A 110-17	Sin teléfono		
	FABIO PEREA MOSQUERA	71.689.109	CR 48 # 50-68 Edificio Parques de la Playa # 2 oficina 207	3113712477	fapemos@gmail.com	Apoderado
800023147	MARÍA AMANDA BLANDON DE TORRES	32.443.292	CR 046 A X CL 110 LOTE 0041 MEJORA 3	Sin teléfono		

Secretaría de Gestión y Control Territorial.

Documento Firmado Digitalmente: # 202450078295

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