Alcaldía de Medellín

202230258690
Señor(a)
MUNICIPIO DE MEDELLIN FONDOS COMUNES
C.C. 890905211
Teléfono: No Registra
Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202250077303

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202250077303 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

**SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL**
**SUBSECRETARÍA DE CATASTRO**
**RESOLUCIÓN NÚMERO**

* 2 0 2 2 5 0 0 7 7 3 0 3 *
DE 15/06/2022

**CONSECUTIVO INTERNO R-1485 DE 2022**
**RADICADO Nº 250304 DE MARZO 29 DE 2022**

**"Por medio de la cual se modifica una inscripción catastral oficiosamente"**

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, 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 2.2.2.1.1. 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.

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).

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.

Mediante Radicado N° 202210077431 de marzo 01 de 2022, el señor CRISTIAN OSWALDO CASTRO YEPES, Líder Técnico Predial de la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, solicita a la Subsecretaría de Catastro, la solicitud de prediación, actualización y fichas prediales del predio registrado con el código de ubicación 0517019-0003, para la ejecución del proyecto "METRO DE LA 80", para lo cual adjunta Certificados de la Ventanilla Única de Registro (VUR).

Se encontró que figura inscrito en Catastro Municipal la siguiente información:

Código de ubicación: 0517019-0003

| Matrícula | Dirección | Área lote | Área construida | Uso-Tipo-Puntaje | Desenglobe | Derecho | Propietarios |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 454937 | CR 64 C # 75 B 25 | 452 m² | 112 m² | 03-96-26 (bodegas, industrias y talleres) | 100% | 50% | JUVENAL DE JESÚS ORTEGA ARANGO |
| | | | | | | 50% | INVERSIONES BRAND HERMANOS S.A.S |

Con el fin de atender lo peticionado, se verificó la documentación que reposa en los archivos de la Subsecretaría de Catastro, logrando establecer mediante informe técnico GT-661 con Mercurio N° 202220061873 de mayo 26 de 2022 de la Unidad de Cartografía, lo siguiente:

Se visitó el día 10 de marzo de 2022, el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 454937, con código de ubicación 0517019-0003, encontrándose que en el proceso de verificación de la información gráfica, física y jurídica del inmueble, se constató que la descripción de cabida y linderos contenida en la Escritura Pública N° 1.244 de 04 de abril de 1988 de la Notaría 13 de Círculo de Medellín, (Aclaración y Actualización a los linderos de la Escritura Pública N° 5.041 de 28 de noviembre de 1986 de la Notaría 13 de Círculo 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 mencionadas en la Escritura Pública N° 1.244 de 04 de abril de 1988 de la Notaría 13 de Círculo de Medellín, coinciden con los verificados en el

antecedente registral de las matrículas inmobiliarias de los predios colindantes y planos protocolizados.

- Los linderos mencionados en la Escritura Pública N° 1.244 de 04 de abril de 1988 de la Notaría 13 de Círculo de Medellín, son consistentes y se encuentran materializados físicamente en campo, dando certeza de que se trata del predio en mención.

Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 454937, 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° 1.244 de 04 de abril de 1988 de la Notaría 13 de Círculo de Medellín y plano protocolizado, por lo que el área de lote pasa de 452 $m^2$ a 446 $m^2$, debido a que la disminución en la cabida se debe a la corrección al costado Norte (vértice) del código de ubicación 0517999-0046 y al Oriente con el código de ubicación 0517999-0009, al costado Sur (vértice) con el código de ubicación 0517999-0047 y al costado Occidental con los nuevos predios con código de ubicación 0517019-0010 y 05170190011, éstos últimos en proceso de certificación mediante el Radicado N° 250300 de 2022. El área construida pasa de 112 $m^2$ a 389 $m^2$, por incorporación de nuevas edificaciones identificadas en la visita de campo, por lo que se ingresan nuevos usos-tipos de acuerdo con las destinaciones encontradas en labor de reconocimiento predial y se califica de acuerdo con las características de la construcción, uso-tipo-puntaje 03-96-44 (bodegas, industrias y talleres), con un área privada de 239 $m^2$, uso.-tipo-puntaje 01-30-34 (residencial), con un área privada de 91 $m^2$ y uso-tipo-puntaje 02-60-50 (comercial), con un área privada de 59 $m^2$.

Al realizar el ajuste del polígono del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 454937, con código de ubicación 0517019-0003, se afectaron las áreas de los predios colindantes con código de ubicación 0517999-0046, identificado con matrícula inmobiliaria N° 322103, el cual cambia el área de lote pasando de 300 $m^2$ a 295 $m^2$ y el predio con código de ubicación 0517999-0009, identificado con matrícula inmobiliaria N° 293546, pasando el área de lote de 249 $m^2$ a 255$m^2$, conservándose el resto de la información.

Se realiza la corrección en la base gráfica (GDB), teniendo como base las medidas verificadas en labor de reconocimiento predial, soportados en los planos levantados por el INVAL y protocolizados con la Escritura Pública N° 1362 de agosto 31 de 1982 de la Notaría 9 del Círculo de Medellín.

Por tanto se hace necesario que dichos cambios sean actualizados en la base de datos que administra la Subsecretaria de Catastro, adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, de la siguiente manera:

Código de ubicación: 0517019-0003
Área lote: 446 m²

| Matrícula | Dirección | Área total construida | Área privada | Uso-Tipo-Puntaje | Desenglobe | Derecho | Propietarios |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 454937 | CR 64 C # 75 B 25 | 389 m² | 239 m² | 03-96-44 (bodegas, industrias y talleres) | 100% | 50% | JUVENAL DE JESÚS ORTEGA ARANGO |
| | | | 91 m² | 01-30-34 (residencial) | | 50% | INVERSIONES BRAND HERMANOS S.A.S |
| | | | 59 m² | 02-60-50 (comercial) | | | |

Código de ubicación 0517999-0046

| Matrícula | Dirección | Área lote | Uso-Tipo | Desenglobe | Derecho | Propietario |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 322103 | CR 064 C CL 075 B 46 LOTE | 295 m² | 05-91 (vías públicas) | 100% | 100% | MUNICIPIO DE MEDELLÍN FONDOS COMUNES |

Código de ubicación 0517999-0009

| Matrícula | Dirección | Área lote | Uso-Tipo | Desenglobe | Derecho | Propietario |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 293546 | CR064CL75B | 255 m² | 05-91 (vías públicas) | 100% | 100% | MUNICIPIO DE MEDELLÍN FONDOS COMUNES |

Se concluye de lo anterior, que se procede a modificar la inscripción catastral de los predios identificados con matrículas inmobiliarias N° 454937, 322103 y 293546, con sus correspondientes áreas, uso-tipo-puntaje y 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.

El Artículo 11, ibídem, establece que las Estrategias de mantenimiento, determinando 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 de la Resolución 1149 de 2021 del instituto Geográfico "Agustín Codazzi" – IGAC, en su literal b), señala como mutaciones de segunda clase las que ocurran en los linderos de los predios o por agregación o segregación con o sin cambio de propietario, poseedor u ocupante, incluidos aquellos que se encuentren sometidos bajo el régimen de propiedad horizontal.
Igualmente, cuando por cualquier causa se modifiquen los coeficientes de copropiedad, en predios bajo el régimen de propiedad horizontal debidamente registrado.
Las mutaciones de segunda se aplican cuando se modifiquen variables asociadas al predio, diferentes a las contempladas en la mutación de primera tales como identificadores prediales, tipo de suelo urbano o rural, servidumbres, entre otras.

El artículo 22 ibídem señala que la inscripción en el catastro de las mutaciones de segunda clase será la de la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la escritura pública para el caso de predios inscritos en la base registral o la del acto administrativo que sustenta el cambio en identificadores prediales, tipo de suelo urbano o rural, servidumbres, entre otras.
En el caso de posesiones u ocupaciones será la fecha de verificación técnica que evidencia el cambio en los linderos, la cual debe quedar consignada en la parte motiva del acto administrativo. Esta mutación afecta los avalúos catastrales desde la vigencia correspondiente a la fecha de la inscripción.

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.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta 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 marzo 29 de 2022, fecha de la radicación del trámite, para el predio con matrícula inmobiliaria N° 454937, con la siguiente información:

| | | | |
|---|---|---|---|
| MATRÍCULA | | 454937 | |
| DIRECCIÓN | | CR 64 C # 75 B 25 | |
| CÓDIGO DE UBICACIÓN | | 0517019-0003 | |
| ZONA GEOECONÓMICA | | 505 | |
| DESENGLOBE | | 100% | |
| ÁREA LOTE | | 446 m² | |
| ÁREA TOTAL CONSTRUIDA | | 389 m² | |
| ÁREA PRIVADA | USO-TIPO-PUNTAJE | 239 m² | 03-96-44 (bodegas, industrias y talleres) |
| | | 91 m² | 01-30-34 (residencial) |
| | | 59 m² | 02-60-50 (comercial) |
| AVALÚO LOTE | | $ 176.290.000 | |
| AVALÚO CONSTRUCCIÓN | | $ 209.781.000 | |
| AVALÚO TOTAL | | $ 386.071.000 | |

**Artículo 2°** Modificar la inscripción catastral, a partir de marzo 29 de 2022, fecha de la radicación del trámite, para el predio con matrícula inmobiliaria N° 322103, con la siguiente información:

| | |
|---|---|
| MATRÍCULA | 322103 |
| DIRECCIÓN | CR 064 C CL 075 B 46 LOTE |
| CÓDIGO DE UBICACIÓN | 0517999-0046 |
| ZONA GEOECONÓMICA | 505 |
| DESENGLOBE | 100% |
| ÁREA LOTE | 295 m² |
| USO-TIPO | 05-91 (vías públicas) |
| AVALÚO LOTE | $ 116.604.000 |
| AVALÚO TOTAL | $ 116.604.000 |

**Artículo 3°** Modificar la inscripción catastral, a partir de marzo 29 de 2022, fecha de la radicación del trámite, para el predio con matrícula inmobiliaria N° 293546, con la siguiente información:

| | |
|---|---|
| MATRÍCULA | 293546 |
| DIRECCIÓN | CR064CL75B |
| CÓDIGO DE UBICACIÓN | 0517999-0009 |
| ZONA GEOECONÓMICA | 505 |
| DESENGLOBE | 100% |
| ÁREA LOTE | 255 m² |
| USO-TIPO | 05-91 (vías públicas) |
| AVALÚO LOTE | $ 100.793.000 |
| AVALÚO TOTAL | $ 100.793.000 |

**Artículo 4°** Los avalúos catastrales, tendrán vigencia fiscal a partir del 1° de enero del año 2023, incrementados en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional para la misma vigencia, o el que fijare un proceso de Actualización Catastral.

**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 56 y 57 de la Resolución 1149 de 2021 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y 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**

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

CONSECUTIVO INTERNO R-1485 de 2022

---
Elaboró: LEIDY CAROLINA MARÍN VELÁSQUEZ

Mirley castaño V

---
Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO V.

---
Aprobó: JUAN CARLOS BUITRAGO MARÍN

Con Copia. CRISTIAN OSWALDO CASTRO YEPES, Líder Técnico Predial, Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, en la CR 49 # 44-94 local 194, Teléfono 576 76 30, Correo electrónico cristian.castro@edu.gov.co.

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

**CONSECUTIVO INTERNO R-1485 DE 2022**
**RADICADO Nº 250304 DE MARZO 29 DE 2022**
**SUBSECRETARÍA DE CATASTRO**

| Matrícula | Nombre | Documento | Dirección | Teléfono | En calidad de |
|---|---|---|---|---|---|
| 454937 | JUVENAL DE JESÚS ORTEGA ARANGO | 3.305.848 | CR 075 DA S 001 029 00126 | Sin teléfono | |
| | INVERSIONES BRAND HERMANOS S.A.S | 9550318533 | CR 064 C 075 B 025 00000 | | |