



## Alcaldía de Medellín

202230379176

Señor(a)

HERNANDO DE JESUS HENAO CUARTAS

C.C. 6784964

Teléfono: No Registra

Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202250097008

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202250097008 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

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

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



\* 2 0 2 2 5 0 0 9 7 0 0 8 \*

DE 06/09/2022

### CONSECUTIVO INTERNO R-2860 DE 2022 SOLICITUD N° 202110414866 DE DICIEMBRE 09 DE 2021

“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 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

La señora MARIA LUCELLY TAMAYO VASQUEZ identificada con cédula de ciudadanía N°43.086.536, en calidad de apoderada del señor EFREN DE JESUS HENAO CUARTAS identificado con cédula de ciudadanía N° 70.055.983 y otros, solicita el certificado plano predial para los identificados con matrícula inmobiliaria números 466093, 466094, 466092 y 106006, ubicados en la CR 51 B # 2 SUR 48 (201), CR 51 B # 2 SUR 48 (301), CR 51 B # 2 SUR 44 y CL 3 SUR # 51 A 58 respectivamente, para lo cual adjunta copia de: solicitud de julio de 2021, documentos de identidad, Certificado de libertad de la matrícula inmobiliaria N° 106006, Escritura Pública N° 1.390 de mayo 20 de 2015 de la Notaria 17 del Circuito de Medellín, Escritura Pública N° 909 de marzo 20 de 1987 de la Notaria 16 del Circuito de Medellín, Licencia de construcción, ficha predial, planos arquitectónicos y autorización para tramitar de abril 19 de 2018.

Se encontró registrada en la base de datos catastral la siguiente información:

Código de ubicación 1509037-0014

Área lote: 131m<sup>2</sup>

Matrícula	Dirección	Desenglobe	Área total construida	Área construida	Uso-Tipo-Puntaje	Propietarios
106006	CR 51 B # 02 SUR 56 (201)	100%	442m <sup>2</sup>	124m <sup>2</sup>	01-30-39 (residencial)	EFREN DE JESUS HENAO CUARTAS Y OTROS
				318m <sup>2</sup>	2-60-52 (Local)	

Página 1 de 7 de la Resolución N°. 202250097008



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

Con el fin de atender lo peticionado, se verificó la documentación que reposa en los archivos de la Subsecretaría de Catastro, logrando establecer mediante informes ITO-1682 del Grupo TX, radicado Mercurio N° 202220094047 de septiembre 02 de 2022 de la Unidad de Cartografía y FE-1806 de septiembre 05 de 2022 de la Unidad de Avalúos, lo siguiente:

En el proceso de verificación de la información gráfica, física y jurídica del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 106006, se constató que la descripción de cabida y linderos contenida en la Escritura Pública N° 839 de abril 11 de 1961 de la Notaria 5 de Medellín, Escritura Pública N° 1.390 de mayo 20 de 2015 de la Notaria 17 del Círculo de Medellín y en el Certificado de tradición y Libertad de la matrícula inmobiliaria N° 106006, es verificable en terreno, basados en las siguientes observaciones:

- El predio ha conservado los linderos físicos a través de los años sin presentar litigios con sus colindantes.
- Las medidas verificadas en el terreno por el Costado Norte, Sur y Occidente, difieren en centímetros con la Escritura Pública N° 839 de abril 11 de 1961 de la Notaria 5 de Medellín, Escritura Pública N° 1.390 de mayo 20 de 2015 de la Notaria 17 del Círculo de Medellín y en el Certificado de tradición y Libertad de la matrícula inmobiliaria N° 106006
- Se presenta una diferencia de 3m<sup>2</sup> en el área que arroja el cálculo de las longitudes que se citan en la Escritura Pública N° 839 de abril 11 de 1961 de la Notaria 5 de Medellín, Escritura Pública N° 1.390 de mayo 20 de 2015 de la Notaria 17 del Círculo de Medellín y en el Certificado de tradición y Libertad de la matrícula inmobiliaria N° 106006, con respecto a lo verificado en reconocimiento predial. Por lo tanto se certifica un área de 131m<sup>2</sup> la cual corresponde a lo verificado en campo, es de aclarar que la forma del polígono presenta un ochave en la parte Suroccidental y en el costado Norte, el lindero es en forma irregular.
- El área a certificar se encuentra en los rangos de tolerancia con respecto a la que se cita (según el cálculo de las longitudes) en la Escritura Pública N° 839 de abril 11 de 1961 de la Notaria 5 de Medellín, Escritura Pública N° 1.390 de mayo 20 de 2015 de la Notaria 17 del Círculo de Medellín y en el Certificado de tradición y Libertad de la matrícula inmobiliaria N° 106006, de conformidad al Artículo 15 Resolución Conjunta 11344 de la SNR y Resolución 1101 del IGAC de diciembre 31 de 2020.
- Los colindantes del costado Oriental que se mencionan en la Escritura Pública N° 839 de abril 11 de 1961 de la Notaria 5 de Medellín, Escritura Pública N° 1.390 de mayo 20 de 2015 de la Notaria 17 del Círculo de Medellín y en el Certificado de tradición y Libertad de la matrícula inmobiliaria N° 106006, coincide con el nombre verificado en el antecedente registral de la matrícula inmobiliaria del predio colindantes; y los colindantes del Costado Sur y Occidental coinciden con la Vía CL 3 Sur y CR 51 A que la actual es la 51B.

Página 2 de 7 de la Resolución N°. 202250097008

Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 106006, se realiza el ajuste del polígono en la base de datos gráfica (GDB), teniendo como base las medidas verificadas en labor de reconocimiento predial, sin afectar predios colindantes.

El área lote se certifica en 131m<sup>2</sup> y el área construida pasa de 442m<sup>2</sup> a 587m<sup>2</sup> por adición de construcción.

Se modifica el Uso-Tipo 1-30 (residencial) pasando a 1-37 (residencial progresivo) y se realiza desenglobe por destinación, quedando con una calificación de 47 puntos para un área de 373m<sup>2</sup> y 21 puntos para un área de 83m<sup>2</sup> por que se encuentra la construcción en obra gris.

Para la destinación comercial se conserva su calificación pero se actualiza su área construida, pasando de 318m<sup>2</sup> a 131m<sup>2</sup>, según reporte de áreas de la base de datos gráfica (GDB)

La demás información del código de ubicación 1509037-0014 se conserva.

Con respecto a la matrícula inmobiliaria N° 221032, la cual fue sometida al Régimen de Propiedad Horizontal generando las matrículas inmobiliarias números 466092, 466093 y 466094, mediante informe Mercurio 202230375446 de septiembre 03 de 2022 se le dará respuesta a la solicitante.

Por lo anterior, se hace necesario modificar la información en la base de datos que administra la Subsecretaría de Catastro, adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial así:

Código de ubicación 1509037-0014

Área lote: 131m<sup>2</sup>

Matrícula	Dirección	Desenglobe	Área total construida	Área construida	Uso-Tipo-Puntaje	Propietarios
106006	CR 51 B # 02 SUR 56 (201)	100%	587m <sup>2</sup>	373m <sup>2</sup>	1-37-47 (residencial)	EFREN DE JESUS HENAO CUARTAS Y OTROS
				131m <sup>2</sup>	2-60-52 (Local)	
				83m <sup>2</sup>	1-37-21 (residencial)	

Se concluye de lo anterior que se debe proceder a modificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 106006, con sus correspondientes áreas 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

Página 3 de 7 de la Resolución N°. 202250097008



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

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.”

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”.

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.

El Artículo 3 de la Resolución 1149 de 2021 del IGAC, establece los objetivos de la gestión catastral, los cuales son: 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 15 de la Resolución 1149 de 2021, en su literal c), 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.

Artículo 23 de la Resolución 1149 de 2021, señala que la inscripción catastral de las mutaciones de tercera clase serán a partir de la fecha de la radicación de la solicitud. Esta mutación afecta los avalúos catastrales desde la vigencia correspondiente a la fecha de la inscripción.

El Artículo 2.2.2.2.28. del Decreto Reglamentario 148 de 2020, Vigencia fiscal. Para efectos de lo consagrado en el artículo 3 de la Ley 44 de 1990, los avalúos catastrales, resultantes de la prestación del servicio público de gestión catastral, entrarán en vigencia para efectos fiscales a partir del 1° de enero del año siguiente a aquel en que fueron estimados o calculados, para lo cual los gestores catastrales ordenarán por acto administrativo su entrada en vigencia.

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

**Página 4 de 7 de la Resolución N°. 202250097008**



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 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 2021 (fecha de radicación de la solicitud), para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 106006 teniendo en cuenta el informe FE-1806 de 2022 de la Unidad de Avalúos, con la siguiente información:

MATRÍCULA		106006	
DIRECCIÓN		CR 51 B # 02 SUR 56 (201)	
CÓDIGO DE UBICACION		1509037-0014	
ZONA ECONÓMICA		844	
DESENGLOBE		100%	
ÁREA LOTE		131m²	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		587m²	
USO-TIPO-PUNTAJE	ÁREA PRIVADA	1-37-47 (residencial)	373m²
		2-60-52 (local)	131m²
		1-37-21 (residencial)	83m²
AVALÚO LOTE		\$ 183.400.000	
AVALÚO CONSTRUCCIÓN		\$ 407.960.000	
AVALÚO TOTAL		\$ 591.360.000	

**Artículo 2°** El avalúo catastral para la matrícula inmobiliaria N° 106006, tendrá vigencia fiscal a partir del 1° de enero del año 2023, incrementado en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional para la misma vigencia, o el que fijare un proceso de Actualización Catastral.

Página 5 de 7 de la Resolución N°. 202250097008



[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

**Artículo 3°** 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 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. A la señora MARIA LUCELLY TAMAYO VASQUEZ identificada con cédula de ciudadanía N° 43.086.536, en calidad de apoderada del señor EFREN DE JESUS HENAO CUARTAS y otros, dirección CR 70 # 73 16 Pilarica 1, celular 3008190799

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY  
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: SARA LUCIA MONROY ZULUAGA

Revisó: JULIAN RESTREPO GUARIN

Aprobó: JUAN CARLOS BUITRAGO MARIN

Página 6 de 7 de la Resolución N°. 202250097008



[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**

ME  
DE  
LLIK

Página 7 de 7 de la Resolución N°. 202250097008