



Alcaldía de Medellín

202331002567

Señor(a)

ROSA ELENA VALBUENA RUIZ

C.C. 32550210

Teléfono: No Registra

Email: efrenvalbuena@gmail.com

Asunto: Notificación de la Resolución 202350095095

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202350095095 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 3 5 0 0 9 5 0 9 5 *

DE 23/11/2023

**CONSECUTIVO INTERNO R-5247 DE 2023
RADICADO N° 268075 DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 2023**

**“Por medio de la cual se modifica la inscripción catastral de manera
oficiosa”**

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, 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).

[Página 1 de 10 de la Resolución N°. 202350095095](#)



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

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 Subsecretaría de Catastro, de manera oficiosa, procederá a modificar la inscripción catastral para los ID predios 960071755 con código de ubicación 0405048-0135 y el ID predio 960071757 con código de ubicación 0405048-0887,

Corresponde a esta Subsecretaría atender y decidir sobre la solicitud en cuestión, razón por la cual se procede a enviar el trámite a la Unidad de Cartografía, quienes se pronuncian con los siguientes informes técnicos:

GT 2764, Mercurio 202020058540 de 30 de Agosto de 2020, indicando lo siguiente: Mediante Escritura Publica N° 3.403 de 18/09/2012 de la Notaria 6 de Medellín, se realizó liquidación de Herencia de la señora ROSA ELENA VALBUENA RUIZ, quien figuraba como poseedora del ID predio 960071757.

Según la Hijuela quinta de dicha escritura se adjudicó al heredero EFRÉN ENRIQUE VALBUENA RUIZ, el 68,380% del inmueble con dirección CR 062 N° 080 C- 164 (1112), dirección que fue actualizada por la Unidad de Nomenclatura quedando CR 62 N° 80C – 172 (0112), por lo tanto se debe realizar la inscripción del señor EFRÉN ENRIQUE VALBUENA RUIZ.

En la visita de campo se verifico que el señor EFRÉN ENRIQUE VALBUENA RUIZ, ejerce la posesión del predio habitándolo.

Se anexa acta de visita para inscripción de mejoras y posesiones.

Cabe resaltar que en la hijuela séptima de la Escritura Publica N° 3.403 de 18/09/2012 de la Notaria 6 de Medellín, asignan al señor JHON EDWARD GUZMAN RESTREPO, un porcentaje de derecho del 31,610%, sobre el predio con dirección CR 062 N° 080 C- 164 (1112), dirección que fue actualizada por la Unidad de Nomenclatura quedando CARRERA 62 # 80C – 172 (0110), pero en la visita realizada no se corrobora que el señor JHON EDWARD, ejerza posesión

[Página 2 de 10 de la Resolución N°. 202350095095](#)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

sobre el predio, por lo tanto este porcentaje de derecho se deja a nombre de la señora ROSA ELENA VALBUENA RUIZ.

Se actualiza levantamiento según medidas de campo para el inmueble con ID Predio 960071755, código de ubicación 0405048-0135, pasando de 120m² a 115m², el área lote, la diferencia en área se ajustó por el costado norte sobre la servidumbre publica CR 062 N° 080 C -172 (110), sin afectar predios colindantes y pasando de 40 m² a 139 m², el área construida por adición de construcción en primer y segundo piso.

Para el inmueble con ID predio 960071757, se crea en Geodatabase el código de ubicación 0405048-0887, quedando con un área lote de 114 m² y un área construida de 83 m², según medidas de campo.

El Uso Tipo y Puntaje para ambos predios queda en 1-30-9, según las características de los inmuebles.

La Unidad de Nomenclatura asignó direcciones según NR-2238/2020.

Para el ID Predio 960071755 se conserva como poseedora ROSA ELENA VALBUENA RUIZ, debido a que no fue posible verificar si las personas a la cuales se les adjudicó el inmueble en la Escritura Publica N° 3.403 de 18/09/2012 de la Notaria 6 de Medellín, ejercen la posesión sobre este.

La información se debe grabar de la siguiente manera:



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Código de ubicación 0405048-0135

Id predio	Dirección	Área Lote (m²)	Área construida (m²)	Uso-Tipo-Puntaje	% Derecho	Poseedor
960071755	CR 062 080 C 172 00110	115	139	01-30-9	100,00	ROSA ELENA VALBUENA RUIZ

Código de ubicación 0405048-0887

Id predio	Dirección	Área Lote (m²)	Área construida (m²)	Uso-Tipo-Puntaje	% Derecho	Poseedor
960071757	CR 062 080 C 172 0112	114	83	01-30-9	68,380	EFREN ENRIQUE VALBUENA RUIZ
					31,620	ROSA ELENA VALBUENA RUIZ

GT aclaratorio 3430 del 05 de septiembre de 2023, en el cual indican lo siguiente:

- Para dar continuidad al trámite del asunto, y en respuesta al formato de traslado del 15/08/2023 de la Unidad Jurídica, relacionado con los inmuebles con ID predios 960071755 y 960071757, le informamos lo siguiente:
- Se corrigen los poseedores en la Fichas Provisionales de los inmuebles con ID predios 960071755 y 960071757, quedando acordes a la Escritura Pública N°3.403 de 18/09/2012 de la Notaría 6 de Medellín.
- Se anexan copias de los documentos de Identidad de JHON EDWAR GUZMAN RESTREPO y JUAN DAVID GUZMAN RESTREPO, los cuales se solicitaron con el Oficio 202330334182 de 15/08/2023, y fueron aportados por el solicitante EFREN ENRIQUE VALBUENA RUIZ, cabe resaltar que JHON EDWAR y JUAN DAVID, eran menores de edad cuando se realizó la escritura Pública.

La demás información reportada en el GT 2764 de 30/08/2020 se conserva.

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

[Página 4 de 10 de la Resolución N°. 202350095095](#)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

privada, las condiciones del terreno, vías de acceso, entorno o ubicación del predio, años de construido, destinación económica, porcentaje de desenglobe, 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 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 4°.

El Artículo 14 de la Resolución IGAC 1149 de 2021, señala: Mutación Catastral. Son los cambios que se presentan en los componentes físico, jurídico o económico de un predio, una vez han sido formados.

c) Mutaciones de tercera clase: Las que ocurran en los predios por nuevas construcciones o edificaciones, demoliciones, y modificación de las condiciones y características constructivas y en general variables asociadas a la construcción.

El Artículo 23 de la Resolución IGAC 1149 de 2021, señala. Inscripción catastral de las mutaciones de tercera clase. La fecha que se inscribirá para 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 2.2.2.2.1 del Decreto 148 de 2020, señala que 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. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores del mercado.

Página 5 de 10 de la Resolución N°. 202350095095



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 Municipio de Medellín, e incluso a la misma Administración.

A su turno el Artículo 2.2.2.2.7 del mismo Decreto señala: Declaración 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.

Con fundamento en el párrafo del artículo 2.2.2.2.8 del Decreto Reglamentario 148 de 2020 y en el Artículo 42 de la Resolución IGAC 070 de 2011, la inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de la propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

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 3° de la Ley 1437 de 2011.

El artículo 6° de la Ley 242 de 1995, modificadorio 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.

Por lo anterior, se procederá a modificar la base de datos catastral de los ID predios 960071755 y 960071757.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Modificar la inscripción catastral, a partir de la expedición del presente acto Administrativo, para el ID predio 960071755, ubicado en la CR 062 N° 080 C

[Página 6 de 10 de la Resolución N°. 202350095095](#)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

172 (110), en lo referente al área lote, área construida, puntaje y avalúo catastral, teniendo en cuenta el informe FE 3590 de 2023 de la Unidad de Avalúos, así:

ID PREDIO	960071755
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0405048-0135
DIRECCION	CR 062 N° 080 C -172 (110)
ÁREA LOTE	115 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	139 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	1-30-9 Residencial
AVALÚO LOTE 2023	\$5.296.000
AVALÚO CONTRUCCION 2023	\$17.384.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$22.680.000

Artículo 2º Modificar la inscripción catastral del ID predio 960071757, ubicado en la dirección CR 062 N° 080 C -172 (112), en cuanto a sus poseedores, área construida, puntaje y avalúo catastral, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, a partir de septiembre 18 de 2012 (fecha de la Escritura Pública N° 3.403 suscrita en la Notaría 06 del Circulo de Medellín, quedando de la siguiente manera:

Nombre	Documento	Código de propietario	Derecho
ROSA ELENA VALBUENA RUIZ	32.550.210	9300235324	31,620
EFREN ENRIQUE VALBUENA RUIZ	1.128.403.428	9551987037	68,380

ID PREDIO	960071757
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0405048-0887
DIRECCION	CR 062 N° 080 C - 172 (112)
ÁREA LOTE	114 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	83 m ²
USO-TIPO-PUNTAJE	1-30-9 Residencial
AVALÚO LOTE 2023	\$38.848.000
AVALÚO CONTRUCCION 2023	\$29.421.000
AVALÚO TOTAL 2023	\$68.269.000

Artículo 3º El avalúo catastral fijado para los ID predios 960071755 y 960071757, tendrá vigencia fiscal a partir del 1º de enero del año 2024, incrementado en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional o el Gestor

Página 7 de 10 de la Resolución N°. 202350095095



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Catastral para la misma vigencia, o el que fijare un proceso de Actualización Catastral.

Artículo 4º Remitir copia del presente Acto Administrativo a la Subsecretaría de Ingresos, de la Secretaría de Hacienda, para lo respectivo al Impuesto Predial Unificado.

Artículo 5º 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 interesados en el acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN PABLO BARRERO VELEZ
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

DENNIS GÓMEZ

Elaboró: DENNIS CATALINA GOMEZ FLOREZ

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Mirley Castano V

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO VALDERRAMA

Página 8 de 10 de la Resolución N°. 202350095095



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

LISTA DE PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES A NOTIFICAR

**CONSECUTIVO INTERNO R-5247 DE 2023
RADICADO N° 268075 DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 2023
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO**

ID predio	Nombre	Documento	Dirección	Teléfono	Correo electrónico
960071755 960071757	ROSA ELENA VALBUENA RUIZ	32.550.210	CRA 62 # 80 C-164 INT. 112		
	EFREN ENRIQUE VALBUENA RUIZ	1.128.403.428	CRA 62 # 80 C-164 INT. 112		

Secretaría de Gestión y Control Territorial

Página 9 de 10 de la Resolución N°. 202350095095



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
LLÍN

Página 10 de 10 de la Resolución N°. 202350095095