



Alcaldía de Medellín

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO
RESOLUCIÓN NÚMERO



* 2 0 2 1 5 0 1 5 2 7 1 1 *

DE 27/08/2021

CONSECUTIVO INTERNO No. 4633 DE 2020 RADICADO No. 213832 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2019

“Por medio de la cual, de manera oficiosa, se realizan unas modificaciones catastrales”

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, la Resolución 070 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012, la Resolución 388 de 2020, modificada por la Resolución 509 de 2020, 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, Por medio del cual se modifica el numeral 15 del artículo 345 y los numerales 1, 2, 3, 6, 7, y 8 del artículo 347 del Decreto Municipal 883 de 2015 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO QUE

En desarrollo de la actividad de depuración de la base de datos catastral, se realizó oficiosamente, el día 28 de noviembre de 2019, un estudio de las matrícula inmobiliaria No. 152596; y mediante el estudio del Certificado de Tradición, y una visita de campo realizada el día 25 de noviembre de 2019, al inmueble ubicado en la CL 036 B 033 023 00101, y mediante Informe Técnico GT 1165 DEP del 11 de julio de 2020, se estableció lo siguiente:

En la base de datos catastral, actualmente figuran inscritas en el código de ubicación Comuna 09, Barrio 13, Manzana 036, Lote 0065, la matrícula inmobiliaria No. 152596 a nombre del señor Marco Julio Gallo Ramírez con documento No.754.271, y, la señora María Gabriel González Montaña, con código No. 9300315411; y, el ID predio 900003397,

Página 1 de 10 de la Resolución N°. 202150152711



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Commutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

a nombre del señor Ignacio Zuluaga Zuluaga, con documento No. 510.644, formando Reglamento de Propiedad Horizontal, con la siguiente información:

Nombre	RPP	Código	% Derecho	Documento
IGNACIO ZULUAGA ZULUAGA	P	9530025506	25	510644
MARCO JULIO GALLO RAMÍREZ	P	2170435000	25	754271
MARIA GABRIEL GONZÁLEZ MONTAÑO	P	9300315411	50	9300315411

ID Predio	Código de Ubicación Catastral	Dirección	Uso Tipo Puntaje	Área Construid a m ²	% Desenglobe
152596	09130360065	CR 033 036 047 00109	1-30-34 (Residencial Unifamiliar)	272,21	100,000
900003397		CL 036 B 033 023 00101	1-30-34 (Residencial Unifamiliar)	0,01	0,000

Se procede a estudiar el folio de la matrícula inmobiliaria 152596, donde se observa que se encuentra activo a nombre del señor Ignacio Zuluaga Zuluaga, propietario del primer piso y, los señores Marco Julio Gallo Ramírez y María Gabriela González Montaña, propietarios del segundo piso; quienes adquieren mediante Escritura Pública Nos.1691 del 17 de mayo de 1961 y 3769 del 04 de noviembre de 1961, ambas escrituras de la Notaría Primera de Medellín; analizados estos documentos, en ninguna de sus anotaciones de compraventa el propietario inicial somete la matrícula inmobiliaria No. 152596 a Reglamento de Propiedad Horizontal, por lo que se concluye que las ventas las realizan en común y proindiviso.

Se realiza visita a campo, el día 25 de noviembre de 2019, al código con ubicación catastral Comuna 09, Barrio 13, Manzana 036, Lote 0065, con dirección CL 036 B 033 023 00101, atendidos por la señora Aida Mongrovejo, con número telefónico 3135244952, en calidad de arrendataria del primer piso; la visita se realiza con el fin de verificar el levantamiento físico, la nomenclatura, la destinación económica y la calificación del predio; ubicados allí, se observa que éstos se encuentran correctos en la base de datos catastral, pero no se visualiza



Alcaldía de Medellín

un área adicional o mejora que le pertenezca al señor Ignacio Zuluaga Zuluaga y, le pueda corresponder el ID predio No. 900003397.

Por lo anteriormente expuesto se debe proceder a:

- Dejar sin vigencia el ID predio No. 900003397 por tratarse de un área de 0.01 m², que corresponde a la matrícula inmobiliaria No. 152596.
- Calificar de nuevo el predio según registro fotográfico, teniendo en cuenta que solo se ingresa al primer piso, pasando de 34 a 48 puntos.
- Corregir los porcentajes de derecho para cada propietario.

La información debe quedar de la siguiente manera:

CÓDIGO DE UBICACIÓN CATASTRAL COMUNA 09, BARRIO 13, MANZANA 036, LOTE 0065						
ÁREAS TOTALES (m ²)						
LOTE: 108		CONSTRUIDA: 272			COMÚN: 0	
Matrícula	NDP	Dirección	Uso-Tipo Puntaje	% Desenglobe	Área Construida	Otras Áreas
152596	1	CR 033 036 047 00109	1-30-48 (Residencial Unifamiliar)	100	272	0
Nombre			RPP	Código	% Derecho	Documento
IGNACIO ZULUAGA ZULUAGA			P	9530025506	50	510644
MARCO JULIO GALLO RAMÍREZ			P	2170435000	25	754271
MARIA GABRIEL GONZÁLEZ MONTAÑO			P	9300315411	25	9300315411

REGISTRO FOTOGRAFICO

Página 3 de 10 de la Resolución N°. 202150152711



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín



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

[Página 4 de 10 de la Resolución N°. 202150152711](#)



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su identificación física, jurídica y económica con base en criterios técnicos y objetivos.

El Artículo 2.2.2.1.3. del Decreto Reglamentario 148 de 2020 establece los Objetivos de la Gestión Catastral de la siguiente manera, el servicio público de gestión catastral tendrá como objetivo esencial garantizar la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, buscando una cobertura del servicio y una prestación eficiente del mismo de forma permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano, con el propósito de servir de insumos en la formulación e implementación de políticas públicas y brindar seguridad jurídica a los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional.

El Artículo 11 de la Resolución N° 1055 de 2012, modificatoria del artículo 117 de la Resolución N° 70 de 2011, emanadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, consagra que se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos:

1. Errores en los documentos catastrales.
2. Cancelación de doble inscripción de un predio.
3. Cambios que se presenten por ajustes o modificaciones en los orígenes de georreferenciación.

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 motivado conforme al cual se hace la inscripción catastral.

El fundamento para cumplir una mutación de tercera clase, es el artículo 115 Literal C, modificado por el artículo 10 de la Resolución 1055 de 2012, emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que señala las mutaciones de tercera clase son: “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”.

Página 5 de 10 de la Resolución N°. 202150152711



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

La inscripción en el catastro de las mutaciones de tercera clase se hará a partir de la fecha de la resolución que ordene la inscripción de la mejora o reconozca la afectación del predio por desmejoras.

El Artículo 152 de la Resolución N° 70 de 2011, emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, consagra que el propietario o poseedor está obligado a:

1. Cerciorarse de que todos los predios de su propiedad o posesión estén incorporados en el catastro, con la información actualizada.
2. Informar a la autoridad 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.

Con fundamento en el párrafo del artículo 2.2.2.8. del Decreto Reglamentario 148 de 2020, 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.

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 y publicada en la Gaceta oficial No. 4641 del 13 de noviembre de 2019 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.”

El avalúo catastral, se fija teniendo en cuenta criterios de índole técnico y legal, como 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 desenglobe, entre otros, respaldados mediante las investigaciones de mercado inmobiliario, a través de firmas y agentes especializados; así como la Ley 14 de 1983, el Decreto 148 de 2020, las Resoluciones 070 de 2011, 1055 de 2012, 388 y 509 de 2020, expedidas por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” (IGAC) y las Leyes 1450 de 2011,

Página 6 de 10 de la Resolución N°. 202150152711



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

artículo 24; 1753 de 2015, artículos 104 y 105; 1955 de 2019, artículos 79 a 82 y 1995 de 2019, artículo 4°.

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 cumplir lo indicado anteriormente.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1°: Dejar sin vigencia el ID predio No. 900003397, inscrito en la Base de Datos Catastral a nombre del señor IGNACIO ZULUAGA ZULUAGA, con Cédula de Ciudadanía No. 510.644, por lo expuesto en la parte motiva, a partir del 01 de enero de 1990 (fecha de la inscripción de la matrícula inmobiliaria No. 152596 en la Base de Datos Catastral).

Artículo 2°: Rectificar la inscripción catastral del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 152596, en lo referente, área construida, puntaje y avalúo catastral, a partir de la expedición del presente acto administrativo, conservando la demás información jurídica, por lo expuesto en la parte motiva, de la siguiente manera:

MATRÍCULA	152596
DIRECCIÓN	CR 033 036 047 00109
ÁREA CONSTRUIDA	272 m ²
USO TIPO PUNTAJE	1-30-48 (Residencial –Unifamiliar)
AVALÚO LOTE	\$ 23.394.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	\$ 87.674.000
AVALÚO TOTAL	\$111.068.000

Artículo 3°: Dar cumplimiento a la Escritura Pública No.3769 del 04 de noviembre de 1961 de la Notaría primera de Medellín, en lo pertinente a modificar el porcentaje de derecho y los propietarios del predio con matrícula inmobiliaria No. 152596, conservando a los señores MARCO JULIO GALLO RAMIREZ con

Página 7 de 10 de la Resolución N°. 202150152711





Alcaldía de Medellín

documento No. 754.271 con el porcentaje de derecho del 25 % y MARÍA GABRIEL GONZALEZ MONTAÑO con Código de Propietario No. 9300315411 ,con el porcentaje de derecho del 25 % e inscribir al siguiente propietario en común y proindiviso que se relacionan a continuación, a partir del 25 de noviembre del 1961 (fecha de inscripción en la oficina de registro de la Escritura Pública No.3769 del 04 de noviembre de 1961 de la Notaría primera de Medellín), por lo expuesto en la parte motiva, de la siguiente manera:

Propietario	Relación Predio Propietario	Código de Propietario	Documento	Porcentaje de Derecho (%)
IGNACIO ZULUAGA ZULUAGA	P	9530025506	510644	50,000
MARCO JULIO GALLO RAMÍREZ	P	2170435000	754271	25,000
MARIA GABRIEL GONZÁLEZ MONTAÑO	P	9300315411	9300315411	25,000

Artículo 4°: La señora Maria Gabriel González Montaña, identificada con Código de Propietario No. 9300315411, presenta una facilidad de pago ante el Municipio de Medellín, razón por la cual no es procedente el cambio de los porcentajes de derecho en dicho predio , hasta tanto no sea subsanada la obligación, se conservan como se encuentran en la Base de Datos Catastral.

Artículo 5°: Los avalúos catastrales tendrán vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2022, incrementados en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional para la misma vigencia o el que fijare un proceso de Actualización Catastral.



Alcaldía de Medellín

Artículo 6°: 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 Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboro: DENNIS CATALINA GOMEZ FLOREZ

Reviso: ANA ISABEL CADAVID HERNANDEZ

Aprobó: CLAUDIA MARIA ECHAVARRIA MARTINEZ

Página 9 de 10 de la Resolución N°. 202150152711



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

CONSECUTIVO INTERNO No. 4633 DE 2020 RADICADO No. 213832 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2019

ID Predio / Matrícula	Nombre	Documento	Dirección de Notificación	Teléfono	En Calidad De
900003397 152596	IGNACIO ZULUAGA ZULUAGA	510644	CL 036 B 033 023 00101		
	MARCO JULIO GALLO RAMÍREZ	754271	CL040A 030A 05500		
	MARIA GABRIEL GONZÁLEZ MONTAÑO	9300315411	CL036B 033 02302001		

