Alcaldía de Medellín

202230246871
Señor(a)
INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL INURBE
C.C. 899999038
Teléfono: No Registra
Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202250075127

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202250075127 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 5 1 2 7 *
DE 08/06/2022

CONSECUTIVO INTERNO R-925 DE 2022
RADICADO N° 248215 DE ENERO 18 DE 2022

"Por medio de la cual se modifica una 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 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 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° 202110398851 de noviembre 24 de 2021, la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO (EDU), solicita a la Subsecretaría de Catastro, para la ejecución del proyecto "PASEO URBANO CARRERA 83" la prediación y actualización catastral del predio con código de ubicación 0611027-0001, por lo que de manera oficiosa se procederá a modificar la información de los ID predios 900085754 y 900068985, los cuales figuran inscritos en la base de datos catastral de la siguiente manera:

Código de ubicación 0611027-0001

ID predio	Dirección	Área lote	Área construida	Uso-Tipo-Puntaje	Derecho	Poseedores
900085754	CL 104 E CR 084 A 1 LOTE	4.141 m^2	0	09-19 (lote invadido o con mejoras)	100%	INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL INURBE
900068985	CR 84 D # 104 E 03	0	18 m^2	02-61-24 (comercial)	100%	HUMBERTO ANTONIO HERNÁNDEZ TABORDA

Con el fin de atender el trámite, se verificó la documentación que reposa en los archivos de la Subsecretaría de Catastro, logrando establecer mediante informe GT-33 con Mercurio N° 202220025350 de marzo 02 de 2022, aclarado por el informe GT-309 con Mercurio N° 202220041904 de marzo 26 de 2022 y el informe GT-481 con Mercurio N° 202220058155 de mayo 18 de 2022 y Actas de visita para posesiones y mejoras de febrero 10 de 2022 y marzo 23 de 2022 de la Unidad de Cartografía, lo siguiente:

Se visitó los días febrero 10 de 2022 y marzo 23 de 2022de , el ID predio 900085754, considerando que este predio se encuentra dentro de la priorización del "PROYECTO URBANO INTEGRALES – PUI PRIORIZADOS EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN, PASEO URBANO CR 83", adelantado actualmente por la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO (EDU), se requiere realizar la compra de varias fajas que se encuentran en este código de ubicación, las cuales deben estar inscritas y actualizadas tanto en la base alfanumérica como en la base de datos de la Subsecretaría de Catastro.

Para adelantar el proceso de adquisición de las fajas requeridas para el desarrollo del proyecto en mención, y a la vez obtener la identificación del título real del predio con código de ubicación 0611027-0001, se tuvo en cuenta la localización de las fajas cedidas en su momento por la URBANIZADORA INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL, las cuales fueron georreferenciadas por la Unidad de Bienes Inmuebles, fajas que eran

colindantes con este predio a adquirir. Al realizar este análisis se tuvo como referencia la matrícula inmobiliaria de mayor extensión N° 408593, de la cual se registra declaraciones sobre loteo, mediante la Escritura Pública N° 2553 del 09 de noviembre de 1985 de la Notaría de Bello, generando la manzana 346, con 15 lotes, matrículas inmobiliarias de la 409180 hasta la 409194. Todas las matrículas inmobiliarias se hallan activas, pero no se desarrolló el proyecto urbanístico de la mencionada manzana; en la actualidad este lote esta adecuado como zona verde, inscrita en la base de datos catastral en el código de ubicación 0611027-0001.

Para la inscripción de estas 15 matrículas inmobiliarias, se lotea el código de ubicación 0611027-0001 y se generan en la base gráfica de la Subsecretaría de Catastro, los códigos de ubicación del 0611027-0006 al 0611027-0013 y del 0611027-0015 al 0611027-0021.

El ID predio 900085754 está vinculado al código de ubicación 0611027-0001, con un área de lote de 4.141 m² y 6 mejoras inscritas con ID predios 700016575, 700016576, 700016577, 700016578, 800007356 y 900068985.

El ID predio 900085754 se debe inscribir en el nuevo código de ubicación 0611027-0002, por el loteo del código de ubicación 0611027-0001. Al realizar la edición de la manzana en la GDB, cambia el área de lote de 4.141 m² a 1.376 m², conservándose el resto de la información.

Las mejoras con ID predios 700016575, 700016576, 700016577, 700016578 y 800007356 se deben inscribir en el nuevo código de ubicación 0611027-0005, conservando el número de mejora; y la mejora con ID predio 900068985 se debe inscribir como la mejora 2, en el código de ubicación 0611027-0002.

En consecuencia, para dar cumplimiento al loteo, mediante éste Radicado se reporta el polígono del código de ubicación 0611027-0002. Es de anotar, que al generar el código de ubicación 0611027-0002 no se afectan predios colindantes ni fajas cedidas al MUNICIPIO DE MEDELLÍN.

El ID predio 900068985 (Mejora 2), se debe inscribir a nombre de JOHN FREDY GÓMEZ GÓMEZ y RICHARD ANDRÉS RODRÍGUEZ ALVARÁN, según contrato de compraventa y cesión de una posesión con mejoras y anexidades del 15 de septiembre de 2021 autenticado en la Notaría 28 del Círculo de Medellín, quienes se encuentran ejerciendo la
posesión de la mejora, realizando una actividad comercial, cambiando el área construida de 18 m² a 30 m², por nuevo levantamiento de la construcción debido a la adición de área, se conserva el uso-tipo 01-30 (residencial), pero cambia el puntaje de 24 a 32 puntos, por nueva valoración, conservándose el resto de la información.

El ID predio 900068985 debe seguir siendo mejora porque el lote así no tenga matrícula inmobiliaria, dado que en la Escritura Pública N° 2553 del 09 de noviembre de 1985 de la Notaría de Bello, no realizaron declaración de restos, por lo cual al ubicar cartográficamente la manzana 346 y los predios identificados con matrículas inmobiliarias N° 5008507 y 5001568, quedaron tres lotes remanentes, con códigos de ubicación 0611027-0002, 0611027-0005 y 0611027-0014, los cuales se inscriben a nombre del MUNICIPIO DE MEDELLÍN, previa consulta con la Unidad de Administración de Bienes Inmuebles y con base en el Decreto N° 338 de 1968 de la Alcaldía de Medellín", no excluye el polígono que ocupa la construcción inscrita bajo el ID 900068985, es decir, no es área privada, se localiza sobre un predio ajeno de mayor extensión, lo que implica la condición de mejora y no de posesión.

Es de anotar, que la diferencia en la sumatoria de áreas, posterior al loteo del código de ubicación 0611027-0001, se debe a la rectificación del polígono, ya que incluía área de las vías CR 084 D, CR 085 y CL 107.

Para la modificación de la información del código de ubicación 0611027-0005 y sus respectivas mejoras, se reporta con el Radicado N° 248219 de 2022 y el código de ubicación 0611027-0014 se reporta con el Radicado N° 248220 de 2022.

Por lo anterior, la información se debe inscribir en la base de datos catastral de la siguiente manera:
Código de ubicación 0611027-0002

ID predio	Dirección	Área lote	Área construida	Uso-Tipo-Puntaje	Derecho	Poseedores
900085754	CR 84 D x CL 104 E LOTE 0002	1.376 m^2	0	09-19 (lote invadido o con mejoras)	100%	INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL INURBE
900068985 (Mejora 2)	CR 84 D # 104 E 03	0	30 m^2	02-61-32 (comercial)	50%	RICHARD ANDRÉS RODRÍGUEZ ALVARÁN
					50%	JOHN FREDY GÓMEZ GÓMEZ

Se concluye, que se debe proceder a modificar la inscripción catastral de los ID predios 900085754 y 900068985 (Mejora 2), con todos sus 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 15 de la Resolución 1149 de 2021 del instituto Geográfico “Agustín Codazzi” – IGAC, en su literal c), señala como mutaciones de tercera clase las que ocurran los predios por nuevas construcciones o edificaciones, demoliciones, y modificación de las condiciones y características constructivas y en general variables asociadas a la construcción. También, los cambios que se presenten respecto del uso de la construcción y destino económico del predio.

El artículo 23 ibídem señala que la inscripción en el catastro de las mutaciones de tercera clase se hará a partir de 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 2.2.2.1.1. 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.
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 del 18 de enero de 2022 (fecha de la radicación del oficio), del ID predio 900085754, con la siguiente información:

ID PREDIO	900085754
DIRECCIÓN	CR 84 D x CL 104 E LOTE 0002
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0611027-0002
ZONA ECONÓMICA	440
DESENGLOBE	100%
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	1.376 m²
USO-TIPO	09-19 (lote invadido o con mejoras)
AVALÚO LOTE	$ 130.237.000
AVALÚO TOTAL	$ 130.237.000

Artículo 2° Modificar la inscripción catastral, a partir del 18 de enero de 2022 (fecha de la radicación del oficio), del ID predio 900068985 (mejora 2), descargando a HUMBERTO ANTONIO HERNÁNDEZ TABORDA, con código de ubicación 9550391822, con la siguiente información:

Nombre	Código	Documento	Derecho
RICHARD ANDRÉS RODRÍGUEZ ALVARÁN	9551073020	1.152.697.221	50%
JOHN FREDY GÓMEZ GÓMEZ	9530024297	6.103.670	50%

ID PREDIO	900068985 (Mejora 2)
DIRECCIÓN	CR 84 D # 104 E 03
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0611027-0002
ZONA ECONÓMICA	440
ÁREA CONSTRUÍDA	30 m²
USO-TIPO-PUNTAJE	02-61-32 (comercial)
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	$ 7.542.000
AVALÚO TOTAL	$ 7.542.000

Artículo 3° Con fundamento en el parágrafo del artículo 2.2.2.2.8., del Decreto Reglamentario 148 de 2020 y en el Artículo 29 de la Resolución 1149 de 2021, la inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea 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.

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-925 de 2022

Elaboró: LEIDY CAROLINA MARÍN VELÁSQUEZ

Revisó: JULIÁN RESTREPO GUARÍN

Aprobó: JUAN CARLOS BUITRAGO MARÍN

Con Copia. FREDY ANTONIO RIVERA JIMÉNEZ, Líder Técnico de la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, en la CR 49 # 44 -94, Local 194. Parque San Antonio, Tel. 576 76 30 Ext. 1402, Correo electrónico fredy.rivera@edu.gov.co, Medellín - Colombia.

LISTA DE PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES A NOTIFICAR

CONSECUTIVO INTERNO R-925 DE 2022
RADICADO N° 248215 DE ENERO 18 DE 2022
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

ID predio	Nombre	Documento	Dirección	Teléfono	En calidad de
900068985	RICHARD ANDRÉS RODRÍGUEZ ALVARÁN	1.152.697.221	CR 84 D # 104 E 03	Sin teléfono	
	JOHN FREDY GÓMEZ GÓMEZ	6.103.670	CR 84 D # 104 E 03		
	HUMBERTO ANTONIO HERNÁNDEZ TABORDA	98.587.062	CR 084 D 104 EE 003 00000		
900085754	INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL INURBE	899999038	CL 104 B 084 D 001 00000		