Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

202430524175
Señor(a)
DIANA PATRICIA RAMIREZ FLOREZ
C.C. 43089443
Teléfono: No Registra
Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202450081338

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202450081338 del 15/10/2024

Este correo electrónico contiene información confidencial de la Subsecretaría de Catastro de la Alcaldía de Medellín, Distrito De Ciencia, Tecnología E Innovación 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 4 5 0 0 8 1 3 3 8 *
DE 15/10/2024

CONSECUTIVO INTERNO R-2807 DE 2024
SOLICITUD N° 202110398468 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2021
SOLICITUD N° 202110416284 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2021

"Por medio de la cual se revoca un acto administrativo"

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, y la Resolución 1040 de 2023, modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024, 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 CRISTINA RAMÍREZ FLÓREZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 43.069.297, en calidad de propietaria en común y proindiviso[1], del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 1161829, con el código de ubicación 1318018-0020, solicitó al despacho de la Subsecretaría de Catastro se adelantara el trámite de actualización de áreas para el individualizado predio.

Verificados los archivos de la Subsecretaría de Catastro, se pudo evidenciar que mediante la Resolución 202250087208 de julio 29 de 2022, se procedió a reemplazar el

[1] Junto con los señor Luis Alfonso Ramírez Florez, identificado con cédula de ciudadanía N° 71.614.111 y Diana Patricia Ramírez Florez, identificada con cédula de ciudadanía N° 43.089.443

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081338

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
www.medellin.gov.co

CO17/7740

ID predio 900067961 con todos sus datos críticos por el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 1161829.

No obstante lo anterior, se procederá a revisar el acto administrativo proferido por esta oficina, de conformidad a lo solicitado por la peticionaria, por lo que se trabajará como una solicitud de revocatoria directa.

Entre los requisitos establecidos en el artículo 93 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, se encuentran: "1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley. 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él. 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona".

Una vez analizada lo oficiado, se advierte que se cumplen los requisitos consagrados en el Artículo 93 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), dado que contra las Resoluciones mencionadas no se interpusieron los recurso de ley.

La carga de la prueba en estas materias es compartida entre la Administración y el Contribuyente. La obligación de probar se establece en cabeza del Órgano Administrativo cuando de su decisión surjan situaciones que incluso ameriten ser modificadas de oficio, por contrariar los preceptos Constitucionales o Legales.

Corresponde a la Subsecretaría de Catastro atender y decidir sobre lo oficiado respecto al análisis de la Revocatoria Directa, razón por la cual se realizaron las siguientes acciones:

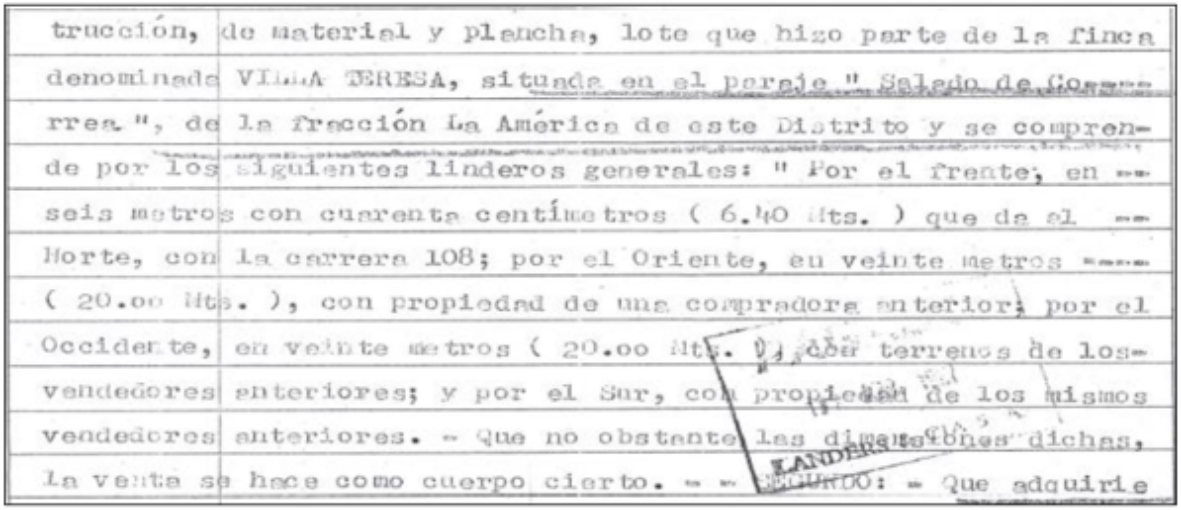
Con el fin de atender la petición referenciada, por parte de la Unidad de Cartografía de la Subsecretaría de Catastro se rindió el GT 730 del 12 de junio de 2024, del cual se precisa transcribir algunos de sus apartes:

> *"(…) los días 13 de marzo de 2023 y 16 de mayo de 2024, se visitó el predio ubicado en la CR 108 043 083, código de ubicación 1318018-0020, para certificación de área de la matrícula inmobiliaria 1161829, y le informamos lo siguiente:*
>
> *En el proceso de verificación de la información gráfica, física y jurídica del inmueble, se procede a ajustar y georreferenciar el predio de acuerdo a medidas y linderos verificados en campo, soportados en la Escritura Pública N° 3495 del 25/07/1972 de la Notaría 5 de Medellín y Certificado VUR de la matrícula inmobiliaria N° 1161829, en los cuales, citan una cabida de 200v², o sea 128m² y mencionan longitudes precisas de 8.0v por 25.0v, o sea de 6.40m por 20.0m, lo cual es verificable en terreno sin variación alguna, basados en las siguientes observaciones:*
>
> • *El predio ha conservado los linderos físicos a través de los años sin presentar litigios con sus colindantes.*

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081338

• *Las longitudes precisas de 8.0v por 25.0v, o sea de 6.40m por 20.0m en la Escritura Pública N° 3495 del 25/07/1972 de la Notaría 5 de Medellín y Certificado VUR de la matrícula inmobiliaria N° 1161829, son coherentes con la medidas verificadas en campo y difieren en pocos centímetros, con la inscrita en la Base Catastral, asimismo, la descripción de linderos en cuanto a nomenclaturas, nombres de propietarios colindantes citados, además, el predio se encuentra totalmente alinderado, para una cabida a certificar de 128m², no obstante la mención y cabida, la venta se realiza como cuerpo cierto.*

Escritura Pública N.° 3495 del 25/07/1972 de la Notaría 5 de Medellín



trucción, de material y plancha, lote que hizo parte de la finca
denominada VILLA TERESA, situada en el paraje " Salado de Gomez-
rrea ", de la fracción La América de este Distrito y se compren-
de por los siguientes linderos generales: " Por el frente, en --
seis metros con cuarenta centímetros (6.40 Mts.) que da el --
Norte, con la carrera 108; por el Oriente, en veinte metros ----
(20.oo Mts.), con propiedad de una compradora anterior; por el
Occidente, en veinte metros (20.oo Mts.), con terrenos de los-
vendedores anteriores; y por el Sur, con propiedad de los mismos
vendedores anteriores. - Que no obstante las dimensiones dichas,
la venta se hace como cuerpo cierto. - - SEGUNDO: - Que adquirie

• *Los linderos descritos en la Escritura Pública N° 3495 del 25/07/1972 de la Notaría 5 de Medellín y Certificado VUR de la matrícula inmobiliaria N° 1161829, en todos sus puntos cardinales son verificables en campo y se encuentran materializados físicamente identificando completamente el polígono.*

• *Existe consistencia de los linderos y los colindantes, cuando se coteja la información de lo observado en labor de reconocimiento predial, contra los linderos, y nombres de propietarios de los colindantes que se mencionan en la Escritura Pública N° 3495 del 25/07/1972 de la Notaría 5 de Medellín y Certificado VUR de la matrícula inmobiliaria N° 1161829, y son consistentes con los colindantes verificados en campo, y con los existentes en el antecedente registral actual de los predios colindantes, según certificados VUR anexos.*

• *Se determina certificar el área que se obtiene una vez realizados los ajustes en la base gráfica GDB, debido a que el predio no ha cambiado morfológicamente, los linderos se han conservado a través de los años, sin desplazamientos, igualmente consultada la información jurídica de los predios colindantes se verifica que no existe discrepancia ni litigio y la descripción de colindantes dan certeza de que se trata del predio en mención.*

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450081338

- *El área de lote se modifica pasando de 144 m² a 128 m².*

- *El área construida, se modifica pasando de 260 m² a 241 m². conservando el Uso-Tipo-Puntaje, de acuerdo a las características físicas del predio verificadas en campo.*

- *La edad de la construcción se toma de la visita de campo.*

Por lo tanto, se hace necesario que dicha información sea actualizada en la base de datos que administra la Subsecretaría de Catastro Adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, de la siguiente manera:

Código de Ubicación 1318018-0020 (Matrícula a Certificar)

Matrícula	Dirección	Área Lote m²	Área Construida m²	Uso Tipo y Puntaje
1161829	CR 108 043 083	128	241	1-30-38

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 la 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.

La Unidad de Cartografía de la Subsecretaría de Catastro, generó el FE 4533 del 02 de agosto de 2024[2], en que se advierte que *"Se aprueba avalúo calculado por metodología de acuerdo a los cambios de área de lote y construcción descritos en el informe GT 730 de 2024"*, asignando las vigencias correspondientes para los años 2023 y 2024, los cuales se detallarán en la parte resolutiva de la presente actuación.

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 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 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°.

[2] Informe N° 25024.

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081338

La Ley 1995 de 2019 *"Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial"* en su artículo 1° que trata de avalúos catastrales, indica que *"Los catastros se regirán por lo dispuesto en el modelo de catastro multipropósito, los criterios y las normas para inscripción por primera vez, como los de conservación y actualización se ajustarán al mencionado modelo"*.

A su turno, el artículo 4° de la precitada Ley, señala que *"(…) los propietarios poseedores o las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán presentar para efectos catastrales, en cualquier momento, solicitud de revisión catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud (…)"*.

El Artículo 17 de la Resolución 1149 de 2021, expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC) el 19 de agosto de 2021, reza:

> *"Artículo 17. Rectificaciones. Se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos:*
>
> *1. Errores en la inscripción catastral.*
>
> *2. Cancelación de doble inscripción de un predio.*
>
> *3. Cambios que se realicen para mejorar la precisión de la georreferenciación del predio y/o construcciones o edificaciones, o modificaciones producto de la proyección de las bases de datos catastrales a los sistemas de proyección cartográfica definidos por el IGAC.*
>
> *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 puntual motivado conforme al cual se hace la inscripción catastral.*
>
> *Esta rectificación tiene efecto únicamente para fines catastrales. La rectificación contemplada en los procedimientos catastrales con efectos registrales, debe seguir los lineamientos establecidos en la Resolución Conjunta SNR No. 11344 IGAC No. 1101 de 2020 o en la norma que la modifique, adicione o derogue. (…)*
>
> *Artículo 27. Inscripción catastral de las rectificaciones. La fecha de la inscripción catastral de las rectificaciones por errores provenientes de la formación o actualización, observados de oficio o a petición de parte, será la de la formación o actualización catastral en la que se cometió el error. La fecha de inscripción catastral de las rectificaciones por errores cometidos en la conservación catastral será la correspondiente a cada mutación.*
>
> *Si la rectificación involucra múltiples mutaciones se dará aplicación a los criterios estipulados en el artículo 26 del presente acto administrativo."*

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081338

Es menester traer a colación algunos apartes del Decreto Reglamentario 148 de 2020, así como sigue:

"Artículo 2.2.2.1.1. Definiciones. Para efectos de la aplicación de este decreto, se atenderán las siguientes definiciones:

(…) Catastro. Es 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.

(…) Servicio público de la gestión catastral. La gestión catastral es un servicio público que comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas necesarias para el desarrollo adecuado de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, por medio de los cuales se logra la identificación y mantenimiento permanente de la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del país. La gestión catastral tiene implícito el enfoque multipropósito, el cual contribuye en la conformación de un sistema catastral integral, completo, actualizado, confiable, consistente con el registro de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio.

(…) ARTÍCULO 2.2.2.2.1. 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 catastrales en el Sistema Nacional de Información Catastral - SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

La información catastral deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien.

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 sanea 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 de mercado.
PARÁGRAFO: La información catastral, comprende los bienes inmuebles privados, fiscales, baldíos, patrimoniales y de uso público.

Artículo 2.2.2.2.2. Procesos de la gestión catastral. La gestión catastral comprende los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito.

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450081338

(…)

c) Proceso de conservación catastral. Es 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.

ARTÍCULO 2.2.2.1.6. Obligaciones generales de los gestores catastrales. Los gestores catastrales tendrán las siguientes obligaciones:

(…)

c) Garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, sin perjuicio de las competencias asignadas a la Agencia Nacional de Tierras (ANT).”

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, 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.

La Resolución 1149 de 2021 del IGAC, a pesar de su derogatoria por la entrada en vigencia de la Resolución 1040 de 2023 del IGAC, modificada parcialmente por la Resolución IGAC 746 de 2024, es aplicable al presente caso, ya que la Resolución 1040 de 2023, establece que dicha derogatoria tendrá efectos a partir del 1 de enero de 2024.

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 Distrito de Medellín, e incluso a la misma Administración.

Teniendo en cuenta lo anterior, se deberá proceder a revocar parcialmente la Resolución 202250087208 de julio 29 de 2022, respecto a rectificar el área construida, el área lote y, como consecuencia, el avalúo catastral del predio identificado con la matrícula

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081338

inmobiliaria N° 1161829, con el código de ubicación 1318018-0020, para las vigencias 2023 y 2024.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Revocar parcialmente la Resolución N° 202250087208 de julio 29 de 2022, respecto a rectificar el área construida, el área lote y, como consecuencia, el avalúo catastral del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 1161829 y código de ubicación 1318018-0020, a partir del día 29 de julio de 2022, (fecha del acto administrativo a revocar)), de acuerdo a lo expresado en la parte motiva del presente acto administrativo, con la siguiente información:

MATRÍCULA	1161829
CÓDIGO DE UBICACIÓN	1318018-0020
DIRECCIÓN	CR 108 043 083
USO-TIPO-PUNTAJE	01-30-38 (RESIDENCIAL)
ZONA GEOECONOMICA	812
ÁREA DE LOTE	128 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	241 m²
ÁREA LIBRE	0 m²
% DESENGLOBE	100%
AVALÚO LOTE 2023	$ 84.378.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2023	$ 99.264.000
TOTAL AVALÚO 2023	$ 183.642.000
AVALÚO LOTE 2024	$ 91.314.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2024	$ 106.699.000
TOTAL AVALÚO 2024	$ 198.013.000

Artículo 2º Los avalúos catastrales fijados en el artículo 1°, tendrán vigencia fiscal a partir del primero (1°) de enero de 2023.

Artículo 3° Remitir copia del presente acto administrativo a la Subsecretaría de Ingresos, para lo de su competencia con relación a la liquidación del impuesto predial unificado.

Artículo 4° Adjuntar la presente actuación al Archivo de esta Subsecretaría, para que sea agregada al expediente de la Resolución N° 202250087208 de julio 29 de 2022, con fines de consulta.

Artículo 5° Contra el presente acto administrativo no proceden recursos.

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081338

Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011 a la señora MARIA CRISTINA RAMIREZ FLÓREZ, identificada con cédula de ciudadanía N°43.069.297, quien además actúa como autorizada del señor LUIS ALFONSO RAMIREZ FLÓREZ, identificado con cédula de ciudadanía N° 71.614.111, y de la señora DIANA PATRICIA RAMIREZ FLÓREZ, identificada con cédula de ciudadanía N°43.089.443, en la CRA 47 # 52 SUR - 110 APTO 1903; Teléfono: 316 250 70 24. Correo electrónico: mariacrisramirez2@hotmail.com.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

_____
JAIME ALBERTO BERRIO MARIN
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: OSCAR MAURICIO CHAVERRA MONSALVE

Revisó: FABIAN ARLEY OSORIO AGUDELO

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081338

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
www.medellin.gov.co

CO17/7740

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450081338

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
www.medellin.gov.co

CO17/7740