Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

202430535935
Señor(a)
JOSE MANUEL GIL PEREZ
C.C. 71647239
Teléfono: No Registra
Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202450081784

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202450081784 del 17/10/2024

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 7 8 4 *
DE 17/10/2024

CONSECUTIVO INTERNO R-2615 DE 2024
SOLICITUD N° 202410240775 DEL 17 DE JULIO DE 2024

"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 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 Anlly Melisa Vera Macea, Líder Técnico Tramo II de la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, solicita la prediación y actualización del predio con código de ubicación 1603021-0043, matrícula inmobiliaria N° 79704 para los fines del proyecto "METRO DE LA 80", para lo cual anexa Escritura pública N° 401 del 27 de marzo de 2024 de la Notaría 26 de Medellín, certificado VUR de las matrículas 79704 y 1503647, acta de entrega del 3 de noviembre de 2023 y plano de área requerido.

El inmueble actualmente se encuentra registrado en la subsecretaria de catastro con la siguiente información:

Código de ubicación: 1603021-0043
Área lote: 111 m²
Área construida: 154 m²

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450081784

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

Matrícula	Dirección	Uso-Tipo-Puntaje	Área Privada (m^2)	Propietario	% Derecho
79704	CR 081 030 A 053	1-30-50 (Residencial)	137	JOSE MANUEL GIL PÉREZ	100
		2-40-53 (Local)	17		

Con el fin de atender lo peticionado, se verificó la documentación que reposa en los archivos de la Subsecretaría de Catastro, logrando establecer mediante informe técnico, GT- 1317 con firma digital del 8 de agosto de 2024, de la unidad cartografía, lo siguiente:

En el proceso de verificación de la información gráfica, física y jurídica del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 79704, se constató que de acuerdo con la Escritura pública N° 401 del 27 de marzo de 2024 de la Notaría 26 de Medellín se registra venta parcial de un lote a la EMPRESA DE TRANSPORTE MASIVO DEL VALLE DE ABURRA LTDA, generando la matrícula inmobiliaria N° 1503647.

Basados en la anotación anterior se presentan las siguientes observaciones:

El predio con código de ubicación 1603021-0043, es objeto de loteo en la base gráfica (GDB) quedando sin vigencia porque genera los predios con código de ubicación 1603021-0048 (lote remante) y 1603999-0023 (lote vía).

No se realiza calificación desagregada en SAP por el cambio en el código de Ubicación para la matrícula inmobiliaria 001-79704.

Se corrige el tipo de construcción en el uso comercial de 2-40(Local) pasando a 2-60 (Local)ya que ésta área corresponde al garaje de la residencia y la modificación constructiva solo es para el ingreso, de rampa a escalas.

Por tanto, se hace necesario que dichas áreas sean actualizadas en la base de datos que administra la Subsecretaria de Catastro Adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial de la siguiente manera:

Código de ubicación: 1603021-0048
Área lote: 89 m²
Área construida: 154 m²

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081784

Matrícula	Dirección	Uso-Tipo-Puntaje	Área Privada (m²)	Propietario	% Derecho
79704	CR 081 030 A 053	1-30-50 (Residencial)	137	JOSE MANUEL GIL PÉREZ	100
		2-60-53 (Local)	17		

Código de ubicación: 1112999-0008
Área lote: 22 m²
Porcentaje de desenglobe 100%

Matrícula	Dirección	Uso-Tipo	Propietario	% Derecho
1503647	CR 081 X CL 030A LT 0023	5-90 (vías peatonales)	METRO DE MEDELLIN LTDA	100

Se concluye de lo anterior que se debe proceder a modificar la inscripción catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 79704 e inscribir el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 1503647, 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 N.° 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 2.2.2.1.6 del Decreto Reglamentario 148 de 2020 establece las obligaciones generales de los gestores catastrales, dentro de ellas la dispuesta en el literal c) "garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico"

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081784

El Artículo 2.2.2.2.1 ibídem, establece que la información catastral deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien.

De igual forma define la información física indicando que corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble (…)"

El Artículo 4.5.1. numeral 2 de la Resolución 1040 de 2023, modificado por el Artículo 11 de la Resolución 746 de 2024 nos indica que: “Mutaciones de segunda clase. Son aquellas que, en predios formales, involucran cambios en los linderos de los predios por agregación o segregación, con o sin cambio de propietario, incluyendo aquellos que se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal. Se consideran también mutaciones de segunda clase aquellas en las que se modifiquen los coeficientes de copropiedad en predios sujetos al régimen de propiedad horizontal debidamente registrados.

Las mutaciones de segunda clase no proceden para predios en condición de informalidad de acuerdo con la presente resolución”.

El Artículo 4.5.1. núm. 3 de la Resolución 1040 de 2023, Señala que las mutaciones de tercera clase. Son aquellas que se refieren a los cambios que ocurren en los predios por nuevas construcciones o edificaciones, demoliciones y modificaciones de las condiciones y características constructivas. Así mismo, se incluyen los cambios que se presenten respecto del uso de la unidad de construcción y destino económico del predio.

Indica la Resolución 1040 de 2023 en su artículo 4.6.4., que “La fecha que se inscribirá para las mutaciones de tercera clase será la de radicación de la solicitud correspondiente o la fecha de inicio de la actuación administrativa cuando se realiza de manera oficiosa”.

Esta mutación afectará los avalúos catastrales desde la vigencia correspondiente a la fecha de inscripción.

El Artículo 4.6.3. De la Resolución 1040 de 2023, modificado por el Artículo 14 de la Resolución 746 de 2024 señala como “Inscripción catastral de las mutaciones de segunda clase. La fecha de inscripción de las mutaciones de segunda clase corresponderá a la del registro en el folio de matrícula inmobiliaria del acto jurídico relacionado. Esta mutación afectará los avalúos catastrales desde la vigencia correspondiente a la fecha de inscripción”.

En el mismo sentido, en cuanto a la característica del mantenimiento permanente, dispone el numeral 1 del Artículo 4.3.1 ibídem que el proceso de conservación catastral debe ser constante y estar en línea con el proceso de actualización catastral cuando se

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450081784

realice, para que la información catastral se mantenga actualizada y refleje la realidad de los predios en todo momento, ya sea de oficio o a solicitud de parte. Esto requiere un monitoreo constante de los cambios en la realidad física, jurídica y económica de los predios.

El Artículo 4.1.7 de la Resolución 1040 de 2023 señala que los usuarios de la información catastral, que incluyen a propietarios, poseedores de predios privados, ocupantes de predios públicos, entidades públicas que con ocasión de sus funciones administren predios propios o ajenos, así como a cualquier persona que utilice y requiera de la información catastral, tienen derechos y deberes en los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral.

En ese sentido, el literal b) del citado Artículo, señala que son deberes de los usuarios de la información catastral los siguientes:

1. Proporcionar al gestor catastral información veraz y completa sobre los cambios ocurridos en los aspectos físicos, jurídicos y económicos de sus predios, para su incorporación en la base de datos catastral. Así mismo, deben informar sobre cualquier error, inexactitud o inconsistencia de los datos para contribuir a su actualización y mejora continua. En los procesos catastrales, tienen la responsabilidad de contribuir con los métodos colaborativos y declarativos para aportar información relevante y útil, tanto de manera presencial como a través de los mecanismos virtuales dispuestos por el gestor catastral.

2. Presentar los documentos que sirvan como evidencias de su relación de tenencia con los predios o de los cambios ocurridos en ellos, cuando sean requeridos para el desarrollo de las actividades catastrales.

3. Permitir el acceso a los predios al personal autorizado cuando se requiera en el marco de un proceso de formación, actualización o conservación catastral, ya sea de oficio o a solicitud de parte, previa identificación del personal autorizado por el gestor catastral.

4. Utilizar la información catastral de manera responsable, cumpliendo con las disposiciones vigentes de tratamiento de datos y respetando las condiciones establecidas por el gestor catastral para su distribución.

El Artículo 8° de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, 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-“, porcentaje que no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento.

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450081784

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 de la matrícula inmobiliaria N° 79704, a partir del 5 de junio de 2024 (fecha de registro de la Escritura Pública N° 401 del 27 de marzo de 2024 de la Notaría 26 de Medellín), con la siguiente información:

MATRÍCULA		79704	
DIRECCIÓN		CR 081 030 A 053	
CÓDIGO DE UBICACIÓN		1603021-0048	
ZONA GEOECONÓMICA		854	
USO-TIPO-PUNTAJE	AREA PRIVADA	1-30-50 (Residencial)	137m²
		2-60-53 (Local)	17m²
DESENGLOBE		100%	
ÁREA CONSTRUIDA		154 m²	
ÁREA LOTE		89 m²	
AVALÚO LOTE		$ 209.337.000	
AVALÚO CONSTRUCCIÓN		$ 195.039.000	
AVALÚO TOTAL		$ 404.376.000	

Artículo 2° Realizar la inscripción catastral de la matrícula inmobiliaria N° 1503647, a partir del 5 de junio de 2024 (fecha de registro de la Escritura Pública N° 401 del 27 de marzo de 2024 de la Notaría 26 de Medellín), con la siguiente información:

Nombre	Código	Documento	Derecho
METRO DE MEDELLIN LTDA	0019815000	890923668	100%

MATRÍCULA	1503647
DIRECCIÓN	CR 081 X CL 030A LOTE 0023
CÓDIGO DE UBICACIÓN	1603999-0023
USO-TIPO	5-90 (Vía)
DESENGLOBE	100 %
ZONA GEOECONÓMICA	854
ÁREA LOTE	22 m²
AVALÚO LOTE	$ 52.864.000
AVALÚO TOTAL	$ 52.864.000

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081784

Artículo 3º Los avalúos catastrales tendrán vigencia fiscal a partir del 1° de enero del año 2025, incrementados en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional para la misma vigencia, o el que fijare un proceso de Actualización Catastral.

Artículo 4° 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 interesados en el presente Acto Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAIME ALBERTO BERRIO MARIN
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: JUDITH ELENA GIRALDO GOMEZ

Revisó: ANGELA MARIA TASCON CALVO

Aprobó: JUAN DIEGO ARDILA QUIROS

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081784

Con copia a:

Anlly Melisa Vera Macea, Líder Técnica Predial de la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, CR 49 # 44-94 en la ciudad de Medellín. Correo electrónico: anlly.vera@edu.gov.co. Teléfono: 6045767630.

LISTA DE PROPIETARIOS A NOTIFICAR

CONSECUTIVO INTERNO R-2615 DE 2024
SOLICITUD N° 202410240775 DEL 17 DE JULIO DE 2024

Matrícula	Nombre	Documento	Dirección	Teléfono	En calidad de
79704	JOSE MANUEL GIL PEREZ	71.647.239	CR 081 030 A 053	Sin teléfono	
1503647	Respresentante legal del METRO DE MEDELLIN LTDA	8.909.236.68	CL 044 # 046 - 001		

Secretaría de Gestión y Control Territorial

Documento Firmado Digitalmente: # 202450081784