Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

202430406303
Señor(a)
JORGE ALBERTO PANIAGUA GONZALEZ
C.C. 1216724642
Teléfono: No Registra
Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202450060687

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202450060687 del 29/08/2024

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 6 0 6 8 7 *
DE 29/08/2024

CONSECUTIVO INTERNO R-2166 DE 2024
RADICADO N° 202410268710 DEL 08 DE AGOSTO DE 2024

"Por medio de la cual se efectúan unas modificaciones 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, la Resolución 1040 de 2023, modificada 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 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"*.

El Artículo 2.2.2.1.1 del Decreto Reglamentario N° 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".*

A su turno, el Artículo 2.2.2.2.2 del Decreto Reglamentario N° 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*

Documento Firmado Digitalmente: # 202450060687

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 rectificar el área construida y la calificación del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 373272, registrado en el código de ubicación 6087007-0167.

La Subsecretaría de Catastro realizó un despliegue técnico del que resultó el GT-633[1], del cual se precisa transcribir algunos de sus apartes:

"(…) En la base de datos catastral, actualmente figura inscrita la matrícula inmobiliaria No. 373272, en el Código de ubicación catastral Comuna 60, Barrio 87, Manzana 007, Lote 0167, en la dirección CL 068 143 091, en común y proindiviso a nombre de partículas (sic)*.*

Se realiza consulta en el Sistema de Ventanilla Única de Registro (VUR) y se encuentra que el folio de la matrícula inmobiliaria No. 373272 está activo, a nombre de particulares, quienes adquirieron el predio mediante Escrituras Públicas, debidamente registradas correctamente en dicha matrícula inmobiliaria entes (sic) *mencionada.*

El día 17 de marzo de 2022, se realiza visita al predio referido, para verificar el levantamiento físico, la destinación económica y la calificación del predio y se determina que se deben realizar las siguientes modificaciones.

- *Se actualiza el levantamiento del predio por adición en área construida, pasando de 77 m² a 677 m², de acuerdo a las medidas tomadas en campo.*
- *Actualizar la calificación del predio, pasando de 47 puntos a 59 puntos, de acuerdo a lo verificado en campo.*
- *La demás información del Código de ubicación catastral Comuna 60, Barrio 87, Manzana 007, Lote 0167, se conserva como viene figurando en la base de datos catastral.*

La información queda de la siguiente manera:

Código de ubicación catastral Comuna 60, Barrio 87, Manzana 007, Lote 0167.

Área Lote 9.746 (m²)			*Área Total Construida 677 (m²)*		
Matrícula	*Tipo Predio*	*Dirección*	*Área Privada (m²)*	*Uso Tipo Puntaje*	*Porcentaje de Desenglobe (%)*

[1] Con radicado Mercurio 202220060040 del 23 de mayo de 2022.

Documento Firmado Digitalmente: # 202450060687

373272	1	CL 068 143 091	677	1-30-59 Residencial Hasta 3 Pisos	100

Datos LADM_COL

Destinación	Uso	Tipología Constructiva
08 (Habitacional)	11	4A

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada

Documento Firmado
Digitalmente: # 202450060687

Cocina

Baño

Piso, pared.

La visita fue realizada en presencia de la señora Ángela María Ruiz Avendaño, en calidad de propietaria, teléfono 30122664243."

Posteriormente, la Unidad de Avalúos de la Subsecretaría de Catastro, generó el FE-4540[2] del 05 de agosto de 2024, con respecto al avalúo del predio, indicando que *"El avalúo se calcula de acuerdo a los parámetros establecidos en la actualización catastral de 2022 con vigencia fiscal 2023. Los datos críticos fueron tomados de la ficha provisional*.

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.

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, la Resolución 1040 de 2023, modificada por la Resolución 746 de 2024, 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°.

[2] Informe 23356.

Documento Firmado Digitalmente: # 202450060687

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"*.

Algunas disposiciones del Decreto Reglamentario 148 de 2020, establecen:

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.
(…)
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.
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 2.2.2.2.10. Actualización permanente. Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente a la realidad del mismo. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos

Documento Firmado Digitalmente: # 202450060687

econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral."

Es pertinente traer a colación algunos apartes de la Resolución 1040 de 2023 *"Por medio de la cual se expide la Resolución Única de la Gestión Catastral Multipropósito"*, modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024, así:

"ARTÍCULO 4.5.1. CLASIFICACIÓN DE LAS MUTACIONES CATASTRALES. Para los efectos catastrales, las mutaciones se clasifican en el siguiente orden:
(…)
3. 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.
(…)
ARTÍCULO 4.6.1. NATURALEZA Y EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN CATASTRAL. La inscripción catastral es el registro de los ingresos, modificaciones o cancelaciones en la base de datos catastral por parte de los gestores catastrales.
La inscripción de predios en la base de datos catastral no constituye un título de dominio ni tiene el poder de subsanar los vicios de titulación o de posesión que el interesado pueda presentar. Además, dicha inscripción no puede ser alegada como una excepción en contra de aquellos que intenten demostrar un mejor derecho frente a la propiedad, posesión u ocupación del predio.
(…)
ARTÍCULO 4.6.4. 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 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.(…)

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.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro, se deberá proceder con la modificación en la inscripción catastral respecto área privada, calificación y avalúo catastral en del predio identificado con MI 373272, registrado en el código de ubicación 60870070167.

Por lo expuesto,

Documento Firmado Digitalmente: # 202450060687

RESUELVE

Artículo 1° Modificar la inscripción catastral, a partir del día 08 de agosto de 2024 (fecha del radicado), respecto al área privada, calificación y avalúo catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 373272, quedando con la siguiente información:

MATRÍCULA	373272
CÓDIGO DE UBICACIÓN	60870070167
DIRECCIÓN	CL 068 143 091
USO-TIPO-PUNTAJE	1-30-59 (RESIDENCIAL)
ZONA GEOECONOMICA	385
ÁREA DE LOTE	9,747 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	677 m²
ÁREA LIBRE	0 m²
% DESENGLOBE	100%
AVALÚO LOTE	$ 180.500.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	$ 709.642.000
AVALÚO TOTAL	$ 890.142.000

Artículo 2º El avalúo catastral, tendrá vigencia fiscal a partir del primero (1°) de enero de 2025, incrementado en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional, el Gestor Catastral o el que fijare un proceso de Actualización para la misma vigencia.

Artículo 3° Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el Subsecretario de Catastro y el de apelación, en forma directa o subsidiaria, ante la Secretaría 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 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a todos los intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Documento Firmado Digitalmente: # 202450060687

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

_____
JAIME ALBERTO BERRIO MARIN
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: OSCAR MAURICIO CHAVERRA MONSALVE

Revisó: ANGELA MARIA TASCON CALVO

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

LISTA DE PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES A NOTIFICAR
CONSECUTIVO INTERNO R-2166 DE 2024
RADICADO N° 202410268710 DEL 08 DE AGOSTO DE 2024
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

Matricula y/o Id predio	Nombre	Documento	Dirección	Correo electrónico	Teléfono
	JOSE LEONARDO URIBE ORTIZ	8300313	CR 136 C 066 025		
	LUIS ALBERTO URIBE ORTIZ	70032763	CR 131 060 008 02001		
	MARIA PIEDAD RUIZ AVENDAÑO	22015015	CR077B 048 02004001		
	OLGA LUCIA RUIZ AVENDAÑO	22015579	CL 052 B 080 017		
	ANGELA MARIA RUIZ AVENDAÑO	22015892	CL 052 B 080 017		

Documento Firmado Digitalmente: # 202450060687

373272	LUZ EMILCE RUIZ AVENDAÑO	22015894	CL 052 B 080 019		
	WILLIAM DE JESUS RUIZ AVENDAÑO	70190540	CL 052 B 080 019		
	LUZ AMILBIA RUIZ AVENDAÑO	43361312	CL 052 B 080 017		
	GLORIA ROCIO RUIZ AVENDAÑO	43361338	CL 052 B 080 019		
	LUIS ORLANDO RUIZ AVENDAÑO	70192027	CL 052 B 080 019		
	ASTRID ELENA RUIZ BEDOYA	43101429	CL 052 B 080 063 00201		
	LILIANA MARIA RUIZ BEDOYA	43363138	CL S 028 043 A 050 01105		
	CAROLINA RUIZ BEDOYA	43984531	CL 052 B 080 063 00201		
	HARVEY FELIPE RESTREPO CORREA	1128466003	CL 068 143 091		
	CATERINE GARCIA DUQUE	1216720639	CL 068 143 091		
	JORGE ALBERTO PANIAGUA GONZALEZ	1216724642	CL 068 143 091		
	ELIANA YANETH MANCO BOLIVAR	1152691943	CL 068 143 091		