Alcaldía de Medellín

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO
RESOLUCIÓN NÚMERO

* 2 0 2 0 5 0 0 7 4 7 4 3 *
DE 01/12/2020

CONSECUTIVO INTERNO R- 4431 DE 2020
SOLICITUD N° 01201900597270 DE SEPTIEMBRE 19 DE 2019

"Por medio de la cual se da respuesta a varias solicitudes"

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, 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 y las Resoluciones 70 de 2011, 1055 de 2012, Resolución 643 de 2018 y Resolución 388 de 2020 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO QUE

El señor JONNY ALBERTO GUERRERO TORO, identificado con cédula de ciudadanía N° 98.567.030,en calidad de representante legal de la señora MARÍA HELENA TORO ESPINOSA, solicita el Certificado Plano Predial catastral del predio con matrícula 725008 ubicado en la CL 39 A # 110-59 (111), para lo cual anexa copia de los siguientes documentos: cédulas de ciudadanía, Certificado de Tradición de la matrícula inmobiliaria N° 725008, Escritura Pública N° 1825 de noviembre 26 de 1999 de la Notaría 6 del Círculo de Medellín, Escritura Pública N° 1212 de julio 28 de 2000 de la Notaría 6 del Círculo de Medellín, Escritura Pública N° 1737 de julio 21 de 1997 de la Notaría única de Caldas.

El inmueble actualmente se encuentra registrado en la Subsecretaría de Catastro con la siguiente información: matrícula inmobiliaria N° 725008, código de ubicación 1314054-0026, ubicada en CL 39 A # 110-59 (111) con un área de lote de 26,03m², área construida de 97,99m² y Uso-Tipo-Puntaje 1-30-29 (Residencial) a nombre de MARÍA HELENA TORO ESPINOSA y otra, con todos los datos críticos.

Con el fin de atender el trámite, se ordenó la verificación de la documentación que reposa en los archivos de la Subsecretaría de Catastro, logrando establecer mediante Mercurio 202020038497 y GT 1850 de junio 20 de 2020 de la Unidad de Cartografía, lo siguiente:

En el proceso de verificación de la información gráfica, física y jurídica del inmueble con matrícula inmobiliaria 725008, se constató que la descripción de cabida y linderos contenidos en la Escritura Pública N° 1737 del 21 de julio de 1997 de la notaría única de Caldas, y el Certificado de tradición de la matricula 725008, lo cual es verificable en terreno sin variación alguna basados en las siguientes observaciones:

- Los predios han conservado los linderos físicos a través de los años sin presentar litigios con sus colindantes.

  La cabida de 31 m², que se menciona en la Escritura Pública N° 1737 del 21 de julio de 1997 de la notaría única de Caldas, y el Certificado de tradición de la matricula 725008, y la existente en el plano topográfico aportado, es semejante con la verificada en campo y a la inscrita en la base catastral al igual que las longitudes aportadas en dicho plano, aunque no se mencionan longitudes precisas, en los citados documentos, se describe que dicho lote a certificar, corresponde al LOTE # 26 de la MANZANA D, la cual se encuentra localizada en el plano urbanístico asociado al sector POLIGONO 8, PLANO 7 DE 9, lote adquirido en mayor extensión por la Corporación de Vivienda y Desarrollo Social “CORVIDE “, y se ajustan al proceso de actualización de linderos en la base grafica de GDB, de acuerdo a la ortofoto, sin afectar predios colindantes.

  Es de anotar que el polígono del lote a certificar que se observa en el plano PLANO 7 DE 9, difiere con lo verificado en campo, dado que los Planos aportados por la Universidad de Antioquia a CORVIDE, correspondían a los existentes en la Base Catastral de Municipio, y estos no habían sido georreferenciados con una ortofoto vigente.

  Por motivo de certificación el polígono del predio fue modificado en la base gráfica (GDB), pasando de 28 m² a 31 m² el área de lote, pero dicha área por el proceso de Actualización Catastral del año 2019, ya se encuentra vigente en la base de datos catastral.

Las nomenclaturas, los colindantes verificados en campo, y algunos números de lotes colindantes que se mencionan en la Escritura Pública N° 1737 del 21 de julio de 1997 de la notaría única de Caldas, y el Certificado de tradición de la matricula 725008, son consistentes con el antecedente registral actual de los predios colindantes.

En consecuencia, se certifica el área inscrita en la base de datos (SAP), debido a que los linderos se han conservado a través de los años, sin desplazamientos, no existe discrepancia ni litigio entre sus colindantes y la ocupación espacial actual coincide con los colindantes, el predio no ha cambiado morfológicamente y los cambios de áreas se presentan por los diferentes sistemas de medición que se utilizaron en las fichas catastrales anteriores (métodos manuales y coordenadas SIGAME).

El área construida se modifica pasando de 97,99 m² a 100 m², por tanto, se hace necesario que dicha área sea actualizada en la base de datos que administra la Subsecretaria de Catastro, adscrita a la Secretaria de Gestión y Control Territorial de la siguiente manera:

CÓDIGO DE UBICACIÓN 1314054-0026

Matrícula	Dirección	Área Lote. m²	Área Construida. m²	Uso-Tipo-Puntaje
725008	CL 39 A # 110-59 (111)	31	100	01-30-29 (Residencial)

Al realizar el ajuste indicado, se modifican linderos de los predios 1314054-0021, 0025, 0027, 0051, y 0052, conservando áreas de SAP, por lo cual no se reportan.

Se concluye de lo anterior que se debe proceder a modificar la inscripción catastral de la matrícula inmobiliaria N° 725008, con sus correspondientes áreas y datos críticos.

Dando cumplimiento a la Circular 1° de 2019 numeral 2, la cual contempla “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, incrementadas en un 3%, tal como lo determinó el artículo 2° de la Resolución 008 de 2019. 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 115 literal c) de la Resolución 70 de 2011, modificado por el Artículo 10 de la Resolución 1055 de 2012, señala como mutaciones de tercera clase 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;

El Artículo 126 de la Resolución 70 de 2011, señala que 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 106 de la Resolución 70 de 2011 establece: “Objetivos de la conservación catastral”.- La conservación del catastro tiene los siguientes objetivos: Mantener al día los documentos catastrales y la base de datos catastral de acuerdo con los cambios que experimente la propiedad del inmueble. Asegurar la debida conexión entre Notariado y Registro y el Catastro.

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).
La Resolución Nacional 070 de 2011, en su título cuarto, regula la Conservación Catastral, y entre sus objetivos esta mantener al día los documentos catastrales, de acuerdo con los cambios que experimente la propiedad inmueble, asegurar la debida conexión entre Notariado, el Registro y el Catastro; y establecer la base para la liquidación del impuesto predial unificado, entre otros.

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.

De conformidad Artículo 152 de la misma Resolución: "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".

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.

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 1º Modificar la inscripción catastral, a partir de la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, para el predio con matrícula inmobiliaria Nº 725008, con la siguiente información:

MATRÍCULA	725008
DIRECCIÓN	CL 39 A # 110-59 (111)
CÓDIGO DE UBICACIÓN	1314054-0026
ZONA GEOECONÓMICA	435
DESENGLOBE	100%
USO-TIPO-PUNTAJE	1-30-29 (Residencial)
ÁREA LOTE	31m²
ÁREA CONSTRUIDA	100m²
AVALÚO LOTE	$ 2.766.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	$19.053.000
AVALÚO TOTAL	$21.819.000

Artículo 2° El avalúo catastral tendrá vigencia fiscal a partir del 1° de enero del año 2021, incrementado en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional para la misma vigencia, o el que fijare un proceso de Actualización Catastral.

Artículo 3º 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 intervinientes en el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

_____
IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: JUDITH ELENA GIRALDO GOMEZ

Revisó: JULIAN RESTREPO GUARIN

Aprobó: JUAN CARLOS BUITRAGO MARIN

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