



Alcaldía de Medellín

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO
RESOLUCIÓN NÚMERO



DE 22/12/2021

CONSECUTIVO INTERNO R-5678 DE 2021
SOLICITUD N° 01201900607010 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2019

“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 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

La señora LINA MARCELA ALBARRACÍN LOZANO, Directora de Gestión Predial de DEVIMAR S.A.S., solicita la Resolución Catastral Individual y Certificado Plano Predial de la matrícula inmobiliaria N° 189299, para el Proyecto Autopista al MAR 1, para lo cual adjunta copia del Certificado de Tradición de la matrícula inmobiliaria N° 189299, Escritura Pública N° 3375 del 15 de diciembre de 2016 de la Notaría 23 del Círculo de Medellín, Escritura Pública N° 1.002 del 14 de mayo de 1991 de la Notaría 14 del Círculo de Medellín y Estudio de Títulos.

Actualmente figura en la Subsecretaría de Catastro la siguiente información:

Código de ubicación 5004000-0079

Área lote: 103.877m²

MATRÍCULA	DIRECCIÓN	DESENGLOBE	USO-TIPO	PROPIETARIOS	DERECHO
189299	VÍA AL MAR KM 8 # 804	100%	09-21 (lote-pasto natural)	BEATRIZ ELENA BASTIDAS DE ARANGO	50%
				RUBÉN DARÍO ARANGO BASTIDAS	16,667%
				ASTRID ELENA ARANGO BASTIDAS	16,666%
				ANGELA MARÍA ARANGO BASTIDAS	16,667%

Página 1 de 9 de la Resolución N°. 202150186272



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





Alcaldía de Medellín

Código de ubicación 5004000-0157

Área lote: 14.283m²

ID PREDIO	DIRECCIÓN	DESENGLOBE	USO-TIPO	PROPIETARIOS	DERECHO
800017131	VÍA AL MAR KM 8 # 915	100%	09-21 (lote-pasto natural)	BEATRIZ ELENA BASTIDAS DE ARANGO	50%
				RUBÉN DARÍO ARANGO BASTIDAS	16,667%
				ASTRID ELENA ARANGO BASTIDAS	16,666%
				ANGELA MARÍA ARANGO BASTIDAS	16,667%

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 GT-2698 con Mercurio 202120091783 del 05 de octubre de 2021 de la Unidad de Cartografía e informe FE-415 del 07 de octubre de 2021 de la Unidad de Avalúos, lo siguiente:

Es de anotar, que el lote a certificar está conformado físicamente por dos predios que los divide la vía antigua con dirección a San Jerónimo, y que el código de ubicación antes mencionado en el Paso 1 (5004000-0157), viene inscrito en Catastro con el ID Predio 800017131.

En visita realizada el día 29 de noviembre de 2019, al predio ubicado en la VÍA AL MAR KM 8 # 804, del corregimiento de Palmitas, se encontró:

Paso 1: Se debe dejar sin vigencia el código de ubicación 5004000-0157 ID predio 800017131.

Paso 2: En el proceso de verificación de la información gráfica, física y jurídica del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 189299, se constató que la descripción de cabida y linderos contenida en la Escritura Pública N° 1.002 del 14 de mayo de 1991 de la Notaria 14 del Círculo de Medellín, es verificable en terreno sin variación alguna basada en las siguientes observaciones:

- El predio ha conservado los linderos físicos a través de los años sin presentar litigios con sus colindantes.
- Los linderos verificados en el terreno, son similares con los mencionados en la Escritura Pública N° 1.002 del 14 de mayo de 1991 de la Notaria 14 del Círculo de Medellín.
- Los colindantes que se mencionan en la Escritura Pública N° 1.002 del 14 de mayo de 1991 de la Notaria 14 del Círculo de Medellín, coinciden con los verificados en el antecedente registral de las matrículas inmobiliarias de los predios colindantes.

Se realiza el ajuste del polígono del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 189299 en la base gráfica teniendo como base los linderos verificados en el reconocimiento predial, pasando

Página 2 de 9 de la Resolución N°. 202150186272



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





Alcaldía de Medellín

de 118.160m² a 134.196m² el área de lote, ya que según los linderos verificados en campo venia mal formado.

Dado lo anterior, la información se debe cumplir de la siguiente manera:

Código de ubicación 5004000-0186

MATRÍCULA	DIRECCIÓN	DESENGLOBE	ÁREA LOTE (m ²)	USO-TIPO
189299	VÍA AL MAR KM 8 # 804	100%	134.196	09-21 (lote-pasto natural)

La diferencia en la sumatoria de área de 16.036 m², menor a la inscrita en catastro, corresponde a la corrección del lindero con el predio 5004000-0078 el cual se trabajó con el ficho 0121900607011, por existir una diferencia significativa en el área, se hizo acta de colindancia.

Basados en las anteriores premisas, encontramos que la solicitud de certificado de áreas y linderos solicitado está enmarcada, con lo establecido en los artículos 8 y 9 de la Resolución Conjunta de la Superintendencia de Notariado y Registro N° 1732 e Instituto Geográfico Agustín Codazzi N° 221, del 21 de febrero de 2018, caso “rectificación de linderos por acuerdo entre las partes”, la cual a pesar de estar derogada por la RESOLUCIÓN CONJUNTA IGAC 1101 SNR 11344 DE 2020, es aplicable a este caso por expresa disposición del artículo 42 de la Resolución últimamente citada al establecer que “Los trámites iniciados ante la autoridad catastral competente en vigencia de la Instrucción Administrativa Conjunta 01 de IGAC y 11 de SNR 11 de 2010 o, Resolución Conjunta SNR 1732 e IGAC 221 de 2018 y SNR 5204 e IGAC 479 de 2019, se culminarán bajo las disposiciones contempladas en las mismas”.

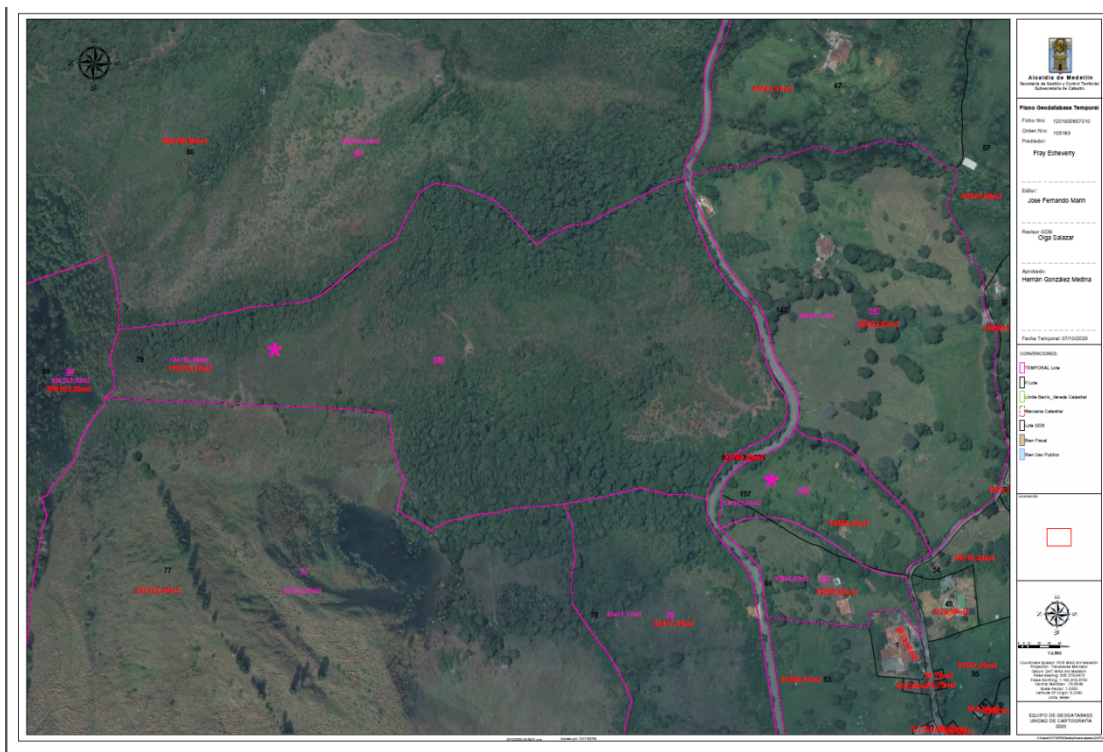
Para este caso y basados en el numeral 1 del artículo 9 de la mencionada Resolución Conjunta N° 1732, se realiza el levantamiento de los predios, el día 10 de agosto del año 2020, donde se hizo la verificación de cada uno de sus linderos con la presencia de los propietarios y a su vez se levantó acta de colindancia entre los propietarios de los predios con códigos de ubicación 5006000-0099 (matrícula inmobiliaria N° 5038770), 5004000-0077 (matrícula inmobiliaria N° 5142931) y 5004000-0078 (matrícula inmobiliaria N° 5118145), con fecha del 10 de agosto de 2020, firmada por cada uno de los colindantes, la cual se anexa al expediente.

Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 189299, se debe certificar el área lote inscrita en la base de datos Catastral (SAP), teniendo como base las medidas verificadas en labor de reconocimiento predial.

Se concluye de lo anterior que se debe proceder a dejar sin vigencia el ID predio 800017131 y proceder a modificar el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 189299, con sus correspondientes áreas y datos críticos.



Alcaldía de Medellín



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.

Por otro lado, es importante dejar claramente establecido que desde el 16 de abril de 2020 **NO SE PUEDE CERTIFICAR UN PREDIO Y EXPEDIR EL CPPC** cuando el mismo, conservando su unidad registral (un solo predio), está dividido materialmente por una vía pública. Y ello es así porque la actual definición de predio no permite llegar a una conclusión contraria como sí era el caso de la definición contenida en la **Resolución 643 de 2018** que definió, en el Anexo 1, el PREDIO así:



Alcaldía de Medellín

“**Predio:** unidad espacial de terreno con o sin construcciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que está sujeto a derechos y responsabilidades, y sobre el cual pueden recaer restricciones. El predio no pierde su unidad por estar atravesado por bienes de uso público como vías y superficies de agua”. (Subrayado y negrilla ajenas al original).

Esta definición estuvo vigente hasta el 15 de abril de 2020 (inclusive), ya que el 16 de abril siguiente quedó expresamente derogada por la Resolución N° 388 de 2020, quien trajo su propia definición de predio, la cual fue a su vez reemplazada por la que estableció la Resolución N° 509 de 2020 y actualmente vigente así:

Predio: En el ámbito de la gestión catastral, es el inmueble con o sin título registrado, no separado por otro predio, con o sin construcciones y/o edificaciones y vinculado con personas naturales o jurídicas, según su relación de tenencia: propietario, poseedor u ocupante. (Subrayado propio).

Valga aclarar que la Resolución IGAC N° 643 de 2018 continúa vigente en aquellos puntos que no derogó la Resolución 388 citada.

Por consiguiente, **solo** para los casos de certificación de áreas y expedición de CPPC y que tengan que ver con el problema jurídico precedentemente descrito, cuyas solicitudes sean anteriores al 16 de abril de 2020, se aplicará la figura jurídica de la **ULTRACTIVIDAD DE LAS NORMAS** según la cual y desde la óptica de la Teoría del Derecho, son normas derogadas que se siguen aplicando a los hechos ocurridos durante su vigencia. Este fenómeno se presenta en relación con todas las normas jurídicas, cualquiera que sea su naturaleza: civil, comercial, penal, etc. (Ver Sentencia C – 763 de 2002 de la Corte Constitucional). Lo que se traduce en que se podrán expedir Resoluciones Individuales y CPPC con base en la definición que traía de predio la Resolución 643 de 2018, en particular acogiendo la expresión “El predio no pierde su unidad por estar atravesado por bienes de uso público como vías y superficies de agua”. Todo lo cual es aplicable al presente caso por haberse iniciado su trámite el 29 de noviembre de 2019.

El Artículo 106 de la Resolución 070 de 2011, indica que la conservación del catastro tiene los siguientes objetivos, (...) elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral, mantener al día los documentos catastrales y la base de datos catastral de acuerdo con los cambios que experimente la propiedad inmueble; Asegurar la debida conexión entre Notariado y Registro y el Catastro (...).

El artículo 115 de la Resolución 070 de 2011 modificado por el Artículo 10 de la Resolución 1055 de 2012 del instituto Geográfico “Agustín Codazzi” – IGAC, en su literal b), señala como mutaciones de segunda clase: Las que ocurran en los linderos de los predios, por agregación o segregación con o sin cambio de propietario o poseedor.



Alcaldía de Medellín

El artículo 125 ibídem señala que la inscripción en el catastro de las mutaciones de segunda clase, se hará con la fecha de la escritura pública registrada o del documento de posesión en el que conste la agregación o segregación respectiva.

El 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 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 “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 2.2.2.2.2 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.

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, porcentaje que no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento.

Resoluciones 070 de 2011, 1055 de 2012 y 829 de 2013 del IGAC, a pesar de su derogatoria por la entrada en vigencia de la Resolución 1149 de 2021 del IGAC, son aplicables al presente caso, debido a que al respecto, la mencionada Resolución establece el siguiente régimen de transición normativa. “**Artículo 71. Transición.** Los trámites que se encuentren radicados y sin finalizar por parte del gestor catastral, con anterioridad a la fecha de la expedición del presente acto administrativo, se atenderán de conformidad con las normas vigentes a la fecha de la solicitud”.



Alcaldía de Medellín

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 1º Dejar sin vigencia, a partir de la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, el ID predio 800017131 con código de ubicación 5004000-0157, con la siguiente información:

ID PREDIO	DIRECCIÓN	POSEEDORES	CÓDIGO DE PROPIETARIO	DOCUMENTO
800017131	VÍA AL MAR KM 8 # 915	BEATRIZ ELENA BASTIDAS DE ARANGO	0811728000	32.522.788
		RUBÉN DARÍO ARANGO BASTIDAS	9550349705	71.274.142
		ASTRID ELENA ARANGO BASTIDAS	9551018760	43.452.684
		ANGELA MARÍA ARANGO BASTIDAS	9551018764	1.036.336.810

Artículo 2º Remitir a la Subsecretaría de Ingresos para su respectivo ajuste fiscal.

Artículo 3º Modificar la inscripción catastral a partir de la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 189299, teniendo en cuenta el informe FE-415 de 2021 de la Unidad de Avalúos, con la siguiente información:

MATRÍCULA	189299
DIRECCIÓN	VÍA AL MAR KM 8 # 804
CÓDIGO DE UBICACIÓN	5004000-0186
USO-TIPO	09-21 (lote-pasto natural)
ZONA GEOECONÓMICA	196
DESENGLOBE	100%
ÁREA LOTE	134.196m ²
AVALÚO LOTE	\$ 261.950.000
AVALÚO TOTAL	\$ 261.950.000

Artículo 4º El avalúo catastral, para el predio identificado con matricula inmobiliaria N° 189299, tendrá vigencia fiscal a partir del primero (1º) de enero de 2022, incrementado en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional o el que fijaré en un proceso de Actualización Catastral.



Alcaldía de Medellín

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 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

Proyectó: Patricia Sepúlveda
Cargo: Técnica Administrativa

Grabó: JENY ALEXANDRA DUQUE MACHADO

Revisó: SEBASTIAN GÓMEZ OCHOA

Aprobó: JUAN CARLOS BUITRAGO MARIN

Copia a la Señora Lina Marcela Albarracín Lozano, Directora de Gestión Predial de DEVIMAR S.A.S, en la CR 43 B N° 16-95 oficina 1410 Medellín, teléfonos 3220393-3167435614, lalbarracin@devimar.com.co



Alcaldía de Medellín

LISTA DE PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES A NOTIFICAR

CONSECUTIVO INTERNO R-5678 DE 2021
SOLICITUD N° 01201900607010 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2019
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

Matricula y/o ID predio	Nombre	Documento	Dirección	Teléfono	En calidad de
189299 800017131	BEATRIZ ELENA BASTIDAS DE ARANGO	32.522.788	VÍA LOS RIELES KM 1 # 143	SIN TELÉFONO	
	RUBÉN DARÍO ARANGO BASTIDAS	71.274.142	CL 020 035 021 00000		
	ASTRID ELENA ARANGO BASTIDAS	43.452.684	SIN DIRECCIÓN		
	ANGELA MARÍA ARANGO BASTIDAS	1.036.336.810			

Secretaría de Gestión y Control Territorial