Alcaldía de Medellín

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO
RESOLUCIÓN NÚMERO

* 2 0 2 1 5 0 1 7 6 6 3 4 *
DE 17/11/2021

CONSECUTIVO INTERNO N° 5733 DE 2021
SOLICITUD N° 201920110398 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 2019
SOLICITUD N° 202120006601 DEL 14 DE ENERO DE 2021
SOLICITUD N° 202120012727 DEL 04 DE FEBRERO DE 2021
RADICADO N° 235818 DEL 21 DE ABRIL DE 2021

"Por medio de la cual se atiende una revisión 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 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 el Acuerdo Municipal 033 de 2021, por medio del cual se modifica el numeral 15 del artículo 345 y los numerales 1, 2, 3, 6, 7, y 8 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 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" (subrayas fuera del texto).

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.

Mediante Radicado N° 202120035535 del 28 de abril de 2021, Oficio UJ-613, la Subsecretaría de Ingresos, adscrita a la Secretaría de Hacienda del Municipio de Medellín, solicita a la Subsecretaría de Catastro la inspección ocular para atender Radicado N° 202010315320–202010316148, a los predios con las siguientes matriculas inmobiliarias N° 8489, 5296449, 202746, 5028625 y 463847.

En la base de datos catastral figura inscrita la siguiente información:

Código de ubicación: 0713104-0019
Área lote: 69 m^2
Área total construida: 180 m^2

ID predio	Dirección	Área Privada	Uso-Tipo-Puntaje	Desenglobe
900126706	CL 78A # 93A-45	180 m^2	2-45-47	100%

Código de ubicación: 6012000-0247
Área lote: 132.316 m^2
Área total construida: 24.269 m^2

Matrícula / ID predio	Dirección	Área Privada	Uso-Tipo-Puntaje	Desenglobe
202746	CR 94DD # 78C-11	4.379 m^2	1-30-47	93,538%
		1.992 m^2	3-96-52	
		16.276 m^2	4-60-50	
700036455	CL 79 # 94D-78	1.361 m^2	1-40-49	6,462%
		260 m^2	4-70-46	

Código de ubicación: 0706006-0045
Área lote: 4.213 m^2
Área total construida: 396 m^2

Matrícula	Dirección	Área Privada	Uso-Tipo-Puntaje	Desenglobe
8489	DG 79A # 76-384	324 m^2	2-60-45	100%
		72 m^2	7-84-55	

Código de ubicación: 0713104-0018
Área lote: 68 m^2
Área total construida: 219 m^2

Matrícula	Dirección	Área Privada	Uso-Tipo-Puntaje	Desenglobe
222942	CL 78A # 93A-45	219 m^2	2-44-47	100%

Código de ubicación: 6012000-0019
Área lote: 29.254 m^2
Área total construida: 1.477 m^2

Matrícula	Dirección	Área Privada	Uso-Tipo-Puntaje	Desenglobe
355340	VIA SAN FELIX # 375 (0138)	83 m^2	1-30-14	100%
		37 m^2	1-30-32	
		661 m^2	1-39-50	
		148 m^2	2-48-32	
		156 m^2	4-70-42	
		392 m^2	7-83-42	

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-1256 con Mercurio N° 202120036556 del 01 de mayo de 2021 de la Unidad de Cartografía e informe FE-434, del 13 de octubre de 2021, de la Unidad de Avalúos, lo siguiente:

Se visitaron el día 14 de abril de 2021, los predios ubicados en la CL 078 A 093 A 045, CR 094 DD 078 C 011, DG 079 A 076 384, CL 078 A 093 A 045, VIA SAN FELIX # 375 (0138), identificados con ID predio 900126706, matrícula inmobiliaria N° 202746, matrícula inmobiliaria N° 8489, matrícula inmobiliaria N° 222942, matrícula inmobiliaria N° 355340, códigos de ubicación 0713104-0019, 6012000-0247, 0706006-0045, 0713104-0018, 6012000-0019, respectivamente, encontrándose lo siguiente:

Códigos de ubicación 0713104-0018 y 0713104-0019:

En labor de reconocimiento predial llevada a cabo a los inmuebles, se pudo constatar que las construcciones son utilizadas para actividades propias de la CIUDAD DON BOSCO, salón Parroquial.

Se modifica el Uso-tipo 2-45 pasando a 4-73, de acuerdo a lo informado y verificado en la visita de campo, este espacio es utilizado como salón de la Parroquial de la Iglesia Aures de San Francisco de Sales.

Se ajusta la calificación de acuerdo al nuevo Uso, pasando de 47 a 42 puntos.

Es de aclarar que ambos predios, están siendo ocupados por la misma construcción.

La demás información se conserva como viene en SAP.

Por lo anterior, la información se debe inscribir en la base de datos catastral de la siguiente manera:

Código de ubicación: 0713104-0018
Área lote: 68 m²
Área total construida: 219 m²
Desenglobe: 100%

Matrícula	Dirección	Área Privada	Uso-Tipo-Puntaje	Derecho	Propietario
222942	CL 78A # 93A-45	219 m²	4-73-42	100%	CIUDAD DON BOSCO

Código de ubicación: 0713104-0019
Área lote: 69 m²
Área total construida: 180 m²
Desenglobe: 100%

ID predio	Dirección	Área Privada	Uso-Tipo-Puntaje	Derecho	Propietario
900126706	CL 78A # 93A-45	180 m²	4-73-42	100%	CIUDAD DON BOSCO

Código de ubicación 6012000-0247:

En labor de reconocimiento predial llevada a cabo al inmueble, se pudo constatar que la edificación es utilizada para actividades propias de CUIDAD DON BOSCO, tales como: edificación de uso residencial, centro educativo, iglesia y casa cural.

El área construida que venía figurando en el Uso 3-96 se reporta para el Uso-tipo 4-60 ya que hace parte de dicho uso.

Las áreas construidas que vienen figurando para el ID predio 700036455, se reportan para la matrícula inmobiliaria N° 202746 con sus respectivas destinaciones.

La información se debe inscribir en la base de datos catastral de la siguiente manera:

Código de ubicación: 6012000-0247
Área lote: 132.316 m²
Área total construida: 24.269 m²
Desenglobe: 100%

Matrícula	Dirección	Área Privada	Uso-Tipo-Puntaje	Derecho	Propietario
202746	CR 94DD # 78C-11	18.269 m²	4-60-50	100%	CIUDAD DON BOSCO
		4.379 m²	1-30-47		
		260 m²	4-70-46		

Matrícula	Dirección	Área Privada	Uso-Tipo-Puntaje	Derecho	Propietario
		1.361 m^2	1-40-49		

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

Código de ubicación 0706006-0045:

En labor de reconocimiento predial llevada a cabo al inmueble, se pudo constatar que la edificación es utilizada para actividades propias de CIUDAD DON BOSCO, tales como: edificación de uso residencial y piscina.

Se modifica Uso-Tipo 2-60 pasando a 1-30, de acuerdo a lo informado y verificado en la visita de campo, este predio es utilizado para albergar a jóvenes en condiciones de vulnerabilidad.

El puntaje de calificación pasa de 45 a 63 puntos.

La demás información se conserva.

La información se debe inscribir en la base de datos catastral de la siguiente manera:

Código de ubicación: 0706006-0045
Área lote: 4.213 m²
Área total construida: 396 m²

Matrícula	Dirección	Área Privada	Uso-Tipo-Puntaje	Derecho	Propietario
8489	DG 79A # 76-384	324 m²	1-30-63	100%	CIUDAD DON BOSCO
		72 m²	7-84-55		

Código de ubicación 6012000-0019:

En labor de reconocimiento predial llevada a cabo al inmueble, se pudo constatar que la edificación es utilizada para actividades propias de CUIDAD DON BOSCO, tales como: edificación de uso residencial, salón Parroquial, iglesia y coliseo.

El Uso-Tipo 2-48 pasa a 4-73, se conserva el total de puntos, pero se corrige la calificación desagregada.

Se corrige el área construida del uso-tipo 4-70, pasando de 156 m² a 77 m², la diferencia de 79 m² se reporta al Uso-Tipo 1-30.

Se corrige el área construida de los kioscos con Uso-Tipo 1-30, pasando de 83 m² a 65 m²; la diferencia de 18 m² se reporta para el Uso-Tipo 1-30 residencial de mayor área.

El Uso-tipo 1-39 pasa a 1-30 y se corrige el área construida del mismo, pasando de 661 m² a 758 m²; los 97 m² de diferencia vienen del Uso-Tipo 4-70 y 1-30 (kioscos).

Es de aclarar que el área total construida se conserva, solo se actualiza el área de los diferentes usos.

La información se debe inscribir en la base de datos catastral de la siguiente manera:

Código de ubicación: 6012000-0019
Área lote: 29.254 m^2
Área total construida: 1.477 m^2

Matrícula	Dirección	Área Privada	Uso-Tipo-Puntaje	Derecho	Propietario
355340	VIA SAN FELIX # 375 (0138)	148 m^2	4-73-32	100%	CIUDAD DON BOSCO
		77 m^2	4-70-42		
		392 m^2	7-83-42		
		65 m^2	1-30-14		
		37 m^2	1-30-32		
		758 m^2	1-30-50		

Las matriculas inmobiliarias N° 153300, 5296449, 5028625, 463847, no presentan modificaciones.

Se concluye de lo anterior que se debe proceder a dejar sin vigencia el ID predio 700036455 y modificar la inscripción catastral del ID predio 900126706 y de las matriculas inmobiliarias N° 222942, 202746, 8489 y 355340, con su correspondiente destinación económica y datos críticos.

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.

El artículo 115 de la Resolución 070 de 2011 modificado por el Articulo 10 de la Resolución 1055 de 2012 del instituto Geográfico “Agustín Codazzi” – IGAC, en su literal c), 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 ibídem 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 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, 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".

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° Dejar sin vigencia a partir de la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, el ID predio 700036455, ubicado en la CL 79 # 94D-78 y a su vez descargar a CIUDAD DON BOSCO, con código de propietario 9530003150.

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

Artículo 3° Modificar la inscripción catastral, a partir de la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 222942, quedando de la siguiente forma:

MATRÍCULA	222942
DIRECCIÓN	CL 78A # 93A-45
CÓDIGO DE UBICACION	0713104-0018
ZONA GEOECONÓMICA	459
DESENGLOBE	100%

ÁREA LOTE	68 m²
ÁREA CONSTRUÍDA	219 m²
USO-TIPO-PUNTAJE	4-73-42
AVALÚO LOTE	$ 14.730.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	$ 141.518.000
AVALÚO TOTAL	$ 156.248.000

Artículo 4° Modificar la inscripción catastral, a partir de la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, del ID predio 900126706, quedando de la siguiente forma:

IDE PREDIO	900126706
DIRECCIÓN	CL 78A # 93A-45
CÓDIGO DE UBICACION	0713104-0019
ZONA GEOECONÓMICA	459
DESENGLOBE	100%
ÁREA LOTE	69 m²
ÁREA CONSTRUÍDA	180 m²
USO-TIPO-PUNTAJE	4-73-42
AVALÚO LOTE	$ 24.072.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	$ 116.316.000
AVALÚO TOTAL	$ 140.388.000

Artículo 5° Modificar la inscripción catastral, a partir de la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 202746, quedando de la siguiente forma:

MATRÍCULA		202746	
DIRECCIÓN		CR 94DD #78C-11	
CÓDIGO DE UBICACION		6012000-0247	
ZONA GEOECONÓMICA		284	
DESENGLOBE		100%	
ÁREA LOTE		132.316 m²	
ÁREA CONSTRUÍDA		24.269 m²	
USO-TIPO-PUNTAJE	AREA PRIVADA	4-60-50	18.269 m²
USO-TIPO-PUNTAJE	AREA PRIVADA	1-30-47	4.379 m²
USO-TIPO-PUNTAJE	AREA PRIVADA	4-70-46	260 m²
USO-TIPO-PUNTAJE	AREA PRIVADA	1-40-49	1.361 m²
AVALÚO LOTE		$ 815.744.000	
AVALÚO CONSTRUCCIÓN		$ 15.358.620.000	
AVALÚO TOTAL		$ 16.174.364.000	

Artículo 6° Modificar la inscripción catastral, a partir de la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 8489, según informe FE-434, de la Unidad de Avalúos, quedando de la siguiente forma:

MATRÍCULA		8489	
DIRECCIÓN		DG 79A # 76-384	
CÓDIGO DE UBICACION		0706006-0045	
ZONA GEOECONÓMICA		515	
DESENGLOBE		100%	
ÁREA LOTE		4.213 m²	
ÁREA CONSTRUÍDA		396 m²	
USO-TIPO-PUNTAJE	AREA PRIVADA	7-84-55	72 m²
USO-TIPO-PUNTAJE	AREA PRIVADA	1-30-63	324 m²
AVALÚO LOTE		$ 1.255.932.000	
AVALÚO CONSTRUCCIÓN		$ 299.675.000	
AVALÚO TOTAL		$ 1.555.607.000	

Artículo 7° Modificar la inscripción catastral, a partir de la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 355340, quedando de la siguiente forma:

MATRÍCULA		355340	
DIRECCIÓN		VIA SAN FELIX # 375 (0138)	
CÓDIGO DE UBICACION		6012000-0019	
ZONA GEOECONÓMICA		340	
DESENGLOBE		100%	
ÁREA LOTE		29.254 m²	
ÁREA CONSTRUÍDA		1.477 m²	
USO-TIPO-PUNTAJE	AREA PRIVADA	4-73-32	148 m²
USO-TIPO-PUNTAJE	AREA PRIVADA	4-70-42	77 m²
USO-TIPO-PUNTAJE	AREA PRIVADA	7-83-42	392 m²
USO-TIPO-PUNTAJE	AREA PRIVADA	1-30-14	65 m²
USO-TIPO-PUNTAJE	AREA PRIVADA	1-30-32	37 m²
USO-TIPO-PUNTAJE	AREA PRIVADA	1-30-50	758 m²
AVALÚO LOTE		$ 198.206.000	
AVALÚO CONSTRUCCIÓN		$ 658.948.000	
AVALÚO TOTAL		$ 857.154.000	

Artículo 8° La vigencia fiscal de los avalúos catastrales, será a partir del 1° de enero de 2022, incrementado en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional o el que fijare un proceso de Actualización catastral.

Artículo 9° 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, al PBRO. CARLOS MANUEL BARRIOS GONZALEZ, Representante Legal de CIUDAD DON BOSCO, identificada con NIT N° 890905717, en la CR 96B # 78C-11 Robledo Aures, teléfono 2642122.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

_____
MONICA MILENA GUERRA BUSTAMANTE
SUBSECRETARIA DE DESPACHO

Elaboro: FRANCISCO JAVIER DOMINGUEZ MUNIVE

Revisó: JULIAN RESTREPO GUARIN

Aprobó: JUAN CARLOS BUITRAGO MARIN

Alcaldía de Medellín

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