Alcaldía de Medellín

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO
RESOLUCIÓN NÚMERO

* 2 0 2 1 5 0 1 6 7 6 3 1 *
DE 14/10/2021

CONSECUTIVO INTERNO R- 5234 DE 2021
RADICADO N° 246026 DEL 05 DE OCTUBRE DE 2021

"Por medio de la cual, de manera oficiosa se rectifica la inscripción catastral de un predio"

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

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 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" (subrayada fuera de 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 la Resolución N° 202050073266 del 26 de noviembre de 2020, emanada de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, se dio inicio al proceso de actualización de la información catastral de las comunas Laureles (11) y Poblado (14) y a través de la Resolución N° 202050082822 del 28 de diciembre de 2020 se dio clausura a las labores de actualización catastral para la vigencia 2021 de las mencionadas comunas Laureles (11) y Poblado (14).

Con el fin de verificar la calidad de los datos arrojados por la actualización, la Subsecretaría de Catastro se encargó de velar por la planeación, desarrollo y culminación de los procesos en la ejecución de la Actualización Catastral, adelantó oficiosamente un estudio de posibles inconsistencias que pudiesen haberse presentado en la migración de los datos de los aspectos físicos, jurídicos que impactan en el componente económico de los inmuebles censados, y encontró la siguiente inconsistencia:

El avalúo catastral del predio inscrito en el código de ubicación 1115016-0028, se estableció de manera errónea producto de información imprecisa en la aplicación de variables que intervienen en la generación del valor catastral durante el proceso de liquidación de los Avalúos Catastrales para la vigencia fiscal 2021, quedando un valor inferior al fijado mediante el Acta del Comité de Avalúos Número 3 del 23 de septiembre de 2021, el cual contiene la siguiente información:

"Se procedió a realizar el cálculo del avaluó del predio aplicando el Modelo econométrico aprobado en la Resolución 202050081724 de 23/12/2020 con variables rectificadas, para un valor $10.833.938.000 al 70%."

Uso LADM@ANT	Área Privada	Avalúo Catastral Rectificado
(Industrial) Industrias	3.161m²	$10.833.938.000

Al respecto, el artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020 establece que *"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 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"*.

El Artículo 117 de la Resolución 70 de 2011, modificado por el Artículo 11 de la Resolución 1055 de 2012, consagra que se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos: por errores en los documentos catastrales, por cancelación de doble inscripción de un predio y por cambios que se presenten por ajustes o modificaciones en los orígenes de georreferenciación. El trámite de las rectificaciones se puede iniciar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte y, previo procedimiento administrativo, se decide por acto administrativo motivado conforme al cual se hace la inscripción catastral.

El Artículo 16 de la Resolución 1055 de 2012, mediante la cual se modifica el artículo 129 de la Resolución número 70, expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico *"Agustín Codazzi"* el 4 de febrero de 2011, indica que "*la fecha de la inscripción catastral de las rectificaciones por errores provenientes de la formación o actualización de la formación, observados de oficio o a petición de parte, será la de la formación catastral o actualización de la formación catastral vigente.*
(…)

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, las Resoluciones 070 de 2011, 1055 de 2012, 388 y 509 de 2020, 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°.

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° Avalúos catastrales. *"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".*

El Decreto 148 de 2020 define el avalúo catastral como el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

El Artículo 106 de la Resolución 070 de 2011, indica que la conservación del catastro tiene los siguientes objetivos: entregar a las entidades competentes la información básica para la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como

base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, elaborar y mantener debidamente actualizado el Sistema de Información Catastral *(…)*.

El Artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 148 de 2020, señala que la 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 en Información SINIC o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

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.
(..)
A su turno el Artículo 2.2.2.2.7 del mismo Decreto estipula lo siguiente con relación a la Declaración de la información catastral. Cualquier persona podrá informar ante el gestor catastral competente; de forma presencial o a través de los canales dispuestos para tal fin, la información correspondiente a la realidad física, jurídica y/o económica de sus predios con el propósito de eliminar cualquier disparidad entre la realidad del predio y la información catastral.

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.

Tanto en los procesos de formación, como en los de actualización de la formación y la conservación, se establece la Inscripción Catastral. Según el artículo 41 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC, *"El catastro de los predios elaborados por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en el registro catastral en la fecha de la resolución que lo ordena"*.

(…)

Parágrafo: Entiéndase como registro catastral la Base de Datos que para el efecto conformen las autoridades catastrales".

Por lo expuesto previamente y realizado el análisis de la Base de Datos Catastral, se realizó el estudio del error el cual evidenció que el avaluó que figura en la base de datos catastral es inferior al asignado por la Unidad de avalúos, por tal motivo se concretó la corrección de las disparidades que surgieron entre el valor de la actualización catastral y el valor fijado mediante el acta del comité de avalúos Número 3 del 23 de septiembre de 2021, aprobado por la

Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, por lo cual se procederá a rectificar la inscripción catastral de dicho predio en cuanto al avalúo catastral.

La Resolución 070 de 2011 y la Resolución 1055 de 2012 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 el análisis realizado por la Subsecretaría de Catastro se debe proceder a ordenar las modificaciones pertinentes.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º: Rectificar la inscripción catastral del predio inscrito en el Código de Ubicación 1115016-0028, identificado con matrícula inmobiliaria N° 5497011, propiedad de PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCI COLPATRIA, identificado con NIT 830053994, respecto al avalúo catastral para la vigencia 2021, según el valor determinado mediante el Acta del Comité de Avalúos Número 3 del 23 de septiembre de 2021, a partir del 28 de diciembre de 2020, fecha de publicación de la Resolución de Actualización Catastral vigente, por lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

Avalúo Terreno Rectificado	Avalúo Construcción Rectificado	Avalúo Catastral Rectificado
$5.864.320.000	$4.969.618.000	$10.833.938.000

Artículo 2º: El avalúo catastral fijado tendrá vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2021.

Artículo 3º: Remitir a la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda para su respectivo ajuste fiscal en el debido cobrar.

Artículo 4º: 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 PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCI COLPATRIA, identificado con NIT830053994, en la CR 032 # 018 - 097.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IVAN MAURICIO SALAZAR ECHEVERRY
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Proyectó: Sandra Milena Álzate M.
Abogado de Apoyo – Catastral

Jeny. Duque M.

Grabó: JENY ALEXANDRA DUQUE MACHADO

Mirley castaño v

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO VALDERRAMA

Aprobó: JUAN CARLOS BUITRAGO MARIN