Alcaldía de Medellín

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO
RESOLUCIÓN NÚMERO

* 2 0 2 1 5 0 1 0 2 1 5 4 *
DE 15/07/2021

CONSECUTIVO INTERNO N° 2531 DE 2021
RADICADO N° 202010325809 DE NOVIEMBRE 18 DE 2020

"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, 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 LEÓN DARÍO CARVALHO VALENCIA, identificado con cédula de ciudadanía N° 70.119.452, solicita el certificado plano predial de los predios identificados con matrículas inmobiliarias N° 574544 y 574545, ubicado en la CR 87 D # 45 86, para lo cual adjunta copia de los siguientes documentos: factura de Impuesto Predial Unificado, cédula de ciudadanía, Certificados de Tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de las matrículas inmobiliarias N° 574544 y 574545 y Escritura Pública N° 5170 de noviembre 01 de 1991 de la Notaría 06 del Círculo de Medellín.

Se encontró que en la base de datos catastral viene inscrita la siguiente información:

Código de ubicación 1205018-0015
Área lote: 351 m^2
Área total construida: 341 m^2

Matrícula	Dirección	Área privada	Área libre	Uso-Tipo-Puntaje	Desenglobe
574544	CR 87 D # 45 90 (101)	177 m^2	117 m^2	01-30-47 (residencial)	61,743%

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

574545	CR 87 D # 45 86 (201)	164 m^2	31 m^2		38,257%

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 ITO-000226 con Mercurio 202120054516 de junio 29 de 2021, de la Unidad de Cartografía, lo siguiente:

Se visitó el día 16 de junio de 2021, los predios identificados con matrículas inmobiliarias N° 574544 y 574545, encontrándose que por tratarse de un predio sometido a Reglamento de Propiedad Horizontal, el proceso de verificación de la información gráfica, física y jurídica del inmueble se realiza a la matrícula de mayor extensión N° 574543 y en el proceso de verificación de la información gráfica, física y jurídica del inmueble, se constató que la descripción de linderos contenidos en la Escritura Publica N° 5170 del 01 de noviembre de 1991 de la Notaría 06 del Círculo de Medellín y en el Certificado de Tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la matrícula inmobiliaria N° 574543, lo cual es verificable en terreno sin variación alguna basados en las siguientes observaciones:

- El predio ha conservado los linderos físicos a través de los años sin presentar litigios con sus colindantes.

- Las nomenclaturas, y nombres de propietarios colindantes que se mencionan en la Escritura Publica N° 5170 del 01 de noviembre de 1991 de la Notaría 06 del Círculo de Medellín y en el Certificado de Tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, coinciden con los verificados en el antecedente registral de las matrículas inmobiliarias de los predios colindantes.

- Es importante mencionar qué, aunque se observa una diferencia en las longitudes y cabida mencionada en la Escritura Publica N° 5170 del 01 de noviembre de 1991 de la Notaría 06 del Círculo de Medellín y en el Certificado de Tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, respecto al área verificada en terreno, se consultó el plano de la Urbanización "Niza", manzana 1, lote 4, y se constata que el polígono del predio, planteado en el plano urbanístico, es consistente con el polígono verificado en terreno, y registrado en la base grafica de Catastral.

Por lo anterior, se actualiza el levantamiento del predio teniendo en cuenta que la construcción que existía fue demolida, y se construyó un edificio nuevo de 11 pisos y un sótano, cuyas destinaciones son Parqueaderos en el sótano y parte del primer piso, local comercial en primer piso y apartamentos del piso 2 al 11, conservándose el área de lote en 351 m^2 y tiene un área total construida de 1.874 m^2, conservándose los porcentajes de desenglobe.

Para la matrícula inmobiliaria N° 574544, el área privada pasa de 177 m² a 595 m² y se realiza desenglobe por destinación, por lo que se crea el Uso-Tipo-Puntaje 10-37-60 (parqueaderos), con un área de 545 m² y Uso-Tipo-Puntaje 02-40-72 (comercial), con área de 50m².

Para la matrícula inmobiliaria N° 574545, el área privada pasa de 164 m² a 1.279 m², y el Uso-Tipo-Puntaje cambia de 01-30-47 a 01-35-81 (residencial).

Cabe resaltar que aún no se ha realizado la Escritura Pública de reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal para las matrículas inmobiliaria N° 574544 y 574545.

Por lo anterior, se hace necesario inscribir la información en la base de datos que administra la Subsecretaría de Catastro, adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial de la siguiente manera:

Código de ubicación 1205018-0015
Área lote: 351 m²
Área total construida: 1.874 m²

Matrícula	Dirección	Área privada	Uso-Tipo-Puntaje	Desenglobe
574544	CR 87 D # 45 90 (101)	545 m²	10-37-60 (parqueaderos)	61,743%
		50 m²	02-40-72 (comercial)	
574545	CR 87 D # 45 86 (201)	1.279 m²	01-35-81 (residencial)	38,257%

Se concluye de lo anterior que se debe proceder a modificar la inscripción catastral de los predios con matrículas inmobiliarias N° 574544 y 574545, con sus correspondientes áreas y datos críticos.

Mediante informe FE-061 de julio 12 de 2021 de la Unidad de Avalúos, se procede a determinar los avalúos catastrales de los predios identificados con matrículas inmobiliarias N° 574544 y 574545.

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 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 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.

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

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° Modificar la inscripción catastral a partir de la fecha de expedición del presente acto Administrativo, del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 574544, teniendo en cuenta el informe FE-061 de julio 12 de 2021 de la Unidad de Avalúos, quedando con la siguiente información:

MATRÍCULA		574544	
DIRECCIÓN		CR 87 D # 45 90 (101)	
CÓDIGO DE UBICACION		1205018-0015	
ZONA ECONÓMICA		500	
DESENGLOBE		61,743%	
ÁREA LOTE		351 m²	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		1.874 m²	
ÁREA PRIVADA	USO-TIPO-PUNTAJE	545 m²	10-37-60 (parqueaderos)
		50 m²	02-40-72 (comercial)
AVALÚO LOTE		$ 157.363.000	
AVALÚO CONSTRUCCIÓN		$ 570.766.000	
AVALÚO TOTAL		$ 728.129.000	

Artículo 2° Modificar la inscripción catastral a partir de la fecha de expedición del presente acto Administrativo, del predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 574545, quedando con la siguiente información:

MATRÍCULA		574545	
DIRECCIÓN		CR 87 D # 45 86 (201)	
CÓDIGO DE UBICACION		1205018-0015	
ZONA ECONÓMICA		500	
DESENGLOBE		38,257%	
ÁREA LOTE		351 m²	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		1.874 m²	
ÁREA PRIVADA	USO-TIPO-PUNTAJE	1.279 m²	01-35-81 (residencial)
AVALÚO LOTE		$ 97.505.000	
AVALÚO CONSTRUCCIÓN		$ 3.348.739.000	
AVALÚO TOTAL		$ 3.446.244.000	

Artículo 3° Los avalúos catastrales para las matrículas inmobiliarias N° 574544 y 574545, tendrán vigencia fiscal a partir del 1° de enero del año 2022, incrementados en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional para la misma vigencia, o el que fijare un proceso de Actualización Catastral.

Artículo 4° 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

CONSECUTIVO INTERNO N° 2531 de 2021

Mirley castaño v

Elaboró: LEIDY CAROLINA MARÍN VELÁSQUEZ

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO V.

Aprobó: JUAN CARLOS BUITRAGO MARÍN

Alcaldía de Medellín

LISTA DE PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES A NOTIFICAR

CONSECUTIVO INTERNO N° 2531 DE 2021
RADICADO N° 202010325809 DE NOVIEMBRE 18 DE 2020
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

Matrícula	Nombre	Documento	Dirección	Teléfono	Correo electrónico	En calidad de
574544 574545	LEÓN DARÍO CARVALHO VALENCIA	70.119.452	CR 52 # 44 04 Of. 803	316 329 21 37	wilbertobon@gmail.com	
	LEÓN DARÍO CARVALHO FERNÁNDEZ	1.020.226.805	CR 036 A 057 076 00301	Sin teléfono		

Secretaría de Gestión y Control Territorial