Alcaldía de Medellín

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO
RESOLUCIÓN NÚMERO

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

CONSECUTIVO INTERNO N°2626 DE 2021
SOLICITUD N° 01201900568780 DE 04 DE ABRIL DE 2019
SOLICITUD N° 01201900569450 DE 08 DE ABRIL DE 2019

"Por medio de la cual se resuelve un recurso de Reposición"

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 OLGA LUCÍA AGUIRRE ÁNGEL, identificada con cédula de ciudadanía N° 28.765.934, obrando en calidad de propietaria del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 1270730 y el señor JORGE HUMBERTO QUICENO MARÍN, identificado con cédula de ciudadanía N° 71.615.256, obrando en calidad de propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 1270731, presentaron ante la Subsecretaría de Catastro recurso de Reposición contra la Resolución N° 1386 del 28 de febrero de 2019, en el sentido de corregir toda la información crítica fijada para los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias N°001-1270730 y 001-1270731, pues consideran que están trocadas.

Los requisitos establecidos en el artículo 77 de la Ley 1437 de 2011, se encuentran cumplidos: "1.Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o

por su representante o apoderado debidamente constituido. 2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad. 3. Solicitar y aportar pruebas que se pretenden hacer valer. 4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio. Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados".

Una vez analizada la solicitud, se verificó el cumplimiento los requisitos consagrados en el Artículo 77 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) y por tal motivo se profirió el Auto admisorio 439 del 4 de octubre de 2019.

Corresponde a esta Subsecretaría atender y decidir sobre el recurso de reposición, razón por la cual se remitió a la Unidad de Cartografía, mediante el Auto enunciado en acápite anterior, para analizar las inconformidades manifestadas por los recurrentes respecto de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias N°1270730 y 1270731, quienes emitieron el siguiente informe técnico GT-4216 de 9 de diciembre de 2019, mediante el cual se indicó:

> "…Para dar respuesta a los trámites del asunto, le informo que el día 25/10/2019 se visitó los predios ubicados en la CR 070 036 Sur 010 0143 y CR 070 036 Sur 014, matrículas inmobiliarias N° 1270730 y 1270731, Códigos de ubicación 8004000-0367 y 8004000-0368, y se verificó:
>
> • Mediante visita técnica realizada a los predios arriba mencionados, se le da cumplimiento al Artículo 2 del Auto N° 439 de 2019, donde solicitan verificar los datos físicos y jurídicos de las matriculas inmobiliarias N° 1270730 y 1270731, Códigos de ubicación 8004000-0367 y 8004000-0368, debido a que los propietarios manifiestan que las áreas de estos se encuentran trocadas; por lo que se logra establecer que efectivamente esta información esta errada y se hace necesario realizar la corrección respectiva en el sistema catastral SAP y la ficha predial.
>
> • Así mismo le comunico que para el predio con Código de ubicación 8004000-0367 se modifica el Uso-Tipo-Puntaje de 9-15 LOTE – URBANIZABLE a 1-30-31 RESIDENCIAL según lo verificado en campo, se asigna nomenclatura según NR-13258 de 2019.

- Se debe corregir el número de identificación de Jorge Humberto Quiceno Marín, propietario de la Matrícula inmobiliaria N°1270731, según copia de Cédula de Ciudadanía.

- Quedando la información de la siguiente manera:

Código de Ubicación 8004000-0367

Matrícula	Dirección	Área Lote m²	Área Construida m²	Uso-tipo-puntaje	% Desenglobe	Propietarios
1270731	CR 70 No 36 SUR – 14	262	106	1-30-31 (Residencial)	100	ANGELA BEATRIZ HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ
						JORGE HUMBERTO QUICENO MARÍN

Código de Ubicación 8004000-0368

Matricula	Dirección	Área Lote m²	Área Construida m²	Uso-tipo-puntaje	% Desenglobe	Propietarios
1270730	CR 70 # 36 SUR – 10 (143)	709	332	1-30-31 (Residencial)	100	LEÓN DARÍO HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ
						OLGA LUCIA AGUIRRE ÁNGEL

…"

La Unidad de Avalúos se pronuncia mediante informe FE-353 del 27 de septiembre de 2021, con respecto al avalúo catastral del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 1270731, determinando que su valor es el siguiente:

"...

Matrícula	Avalúo Integral	Fijar Avalúo Total 2021
1270731	$ 23.173.000	$ 23.173.000

La Unidad de Avalúos se pronuncia mediante informe FE-352 del 27 de septiembre de 2021, con respecto al avalúo catastral del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 1270730, determinando que su valor es el siguiente:

"...

Matrícula	Avalúo Integral	Fijar Avalúo Total 2021
1270730	$ 72.044.000	$ 72.044.000

…"

Mediante informe GT-4216 del 09 de diciembre de 2019, se visitó el predio en mención y se verificó que la información de las matrículas inmobiliarias N° 1270731 y 1270730 vienen trocadas, por lo que se procede hacer la respectiva corrección:

Para la matrícula inmobiliaria N°1270730 le corresponde el CBML 8004000-0368, por lo anterior se reemplaza la matrícula 1270731 por la 1270730. Se actualiza el área total construida pasando de 156 a 332 m² según lo verificado en campo.

Para la matrícula Inmobiliaria N°1270731 le corresponde el CBML 8004000-0367, por lo anterior se reemplaza la matrícula 1270730 por la 1270731, se actualiza el área total construida pasando de 0 a 106 m² según lo verificado en campo, se modifica uso-tipo pasando de 9-15 a 01-30-31.."

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, Ley 44 de 1990, Resoluciones 070 de 2011 y 1055 de 2012, derogadas por la Resolución 1149 de 2021, emanadas del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

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.

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.

El artículo 11 de la Resolución 1055 de 2012, que modifica el artículo 117 de la Resolución 070 de 2011, expresa que "se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos: Errores en los documentos catastrales. Cancelación de doble inscripción de un predio. Cambios que se presentan por ajustes o modificaciones en los orígenes de georreferenciación".

El Artículo 16 de la Resolución 1055 de 2012, mediante la cual se modifica el artículo 129 de la Resolución número 70, expedida por esta 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.
La fecha de inscripción catastral de las rectificaciones por errores cometidos en la conservación catastral será la que corresponda a las reglas indicadas en los artículos 124 a 128 de ésta Resolución.
Parágrafo. Cuando se trate de ajustes de áreas de los predios por efecto de cambio de escala o cartográficos sin que se presente modificación en la ubicación, los linderos y forma de los predios, la inscripción catastral de dichos ajustes será

la de la fecha de la providencia que la legaliza y la vigencia fiscal a partir del primero de enero del año siguiente".

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.

Las resoluciones 070 de 2011 y 1055 de 2012, 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".*

La Resolución 202050083822 de 31 de diciembre de 2020 estableció el incremento del avalúo catastral para el año 2021 en los siguientes términos:

"Resuelve: Artículo 1°. Reajuste de los avalúos catastrales: Los avalúos catastrales de todos los predios urbanos y rurales ubicados en el Municipio de Medellín que fueron objeto del Proceso de Conservación Catastral, se reajustarán en el tres por ciento (3%) a partir del 1° de enero de dos mil veintiuno (2021).

Se exceptúan del presente reajuste, los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales ubicados en las COMUNAS LAURELES (11) Y EL POBLADO (14), los cuales fueron objeto del Proceso de Actualización Permanente para la vigencia 2021, se incrementarán conforme a lo preceptuado en la Resolución N°202050082822 de 28/12/2020 precedentemente mencionada".

La Subsecretaría de Catastro es competente para revisar sus propios actos, ya sea de oficio o a petición de parte, con el objeto de no causar perjuicios a los propietarios o poseedores de inmuebles en el Municipio de Medellín, e incluso a la misma Administración.

Por las consideraciones expuestas este Despacho procederá a reponer los artículos 5° y 6° de la parte resolutiva de la Resolución N°1386 de 2019, en cuanto a la corrección de códigos de ubicación y el área de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias N° 1270730 y 1270731 y su avalúo catastral, de conformidad con el Informe Técnico GE-02 del 16 de enero de 2020 enunciado.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Reponer parcialmente la Resolución N° 1386 del 28 de febrero de 2019, en los artículos 5° y 6° de la parte resolutiva, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con relación a los códigos de ubicación, áreas y uso tipos de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias N°1270730 y 1270731, a partir de 28 de febrero de 2017 (fecha indicada en la resolución impugnada), quedando de la siguiente manera:

Código de Ubicación 8004000-0368

MATRÍCULA	1270730
DIRECCIÓN	CR 70 No 36 SUR – 10 (143)
ZONA GEOECÓNÓMICA	365
DESENGLOBE	100 %
USO TIPO PUNTAJE	01-30-31 (RESIDENCIAL)
ÁREA LOTE	709 m^2
ÁREA CONSTRUCCIÓN	332 m^2
ÁVALÚO INTEGRAL 2021	$ 72.044.000
ÁVALÚO TOTAL 2021	$ 72.044.000

Código de Ubicación 8004000-0367

MATRÍCULA	1270731
DIRECCIÓN	CR 70 No 36 SUR – 14
ZONA GEOECÓNÓMICA	365
DESENGLOBE	100%
USO TIPO PUNTAJE	01-30-31 (RESIDENCIAL)

ÁREA LOTE	262 m^2
ÁREA CONSTRUCCIÓN	106 m^2
AVALÚO LOTE 2020	$1.218.000
ÁVALÚO CONSTRUCCIÓN 2020	$21.279.000
ÁVALÚO TOTAL 2020	$22.497.000
ÁVALÚO INTEGRAL 2021	$ 23.173.000
ÁVALÚO TOTAL 2021	$ 23.173.000

Artículo 2° La vigencia fiscal del avalúo catastral del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 1270730, descritos en el Artículo 1° será a partir del primero (1°) de enero de 2022, incrementado en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional para la misma vigencia, o el que fijare un proceso de actualización catastral.

Artículo 3° La vigencia fiscal del avalúo catastral del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°1270731, descritos en el Artículo 1° será a partir del primero de enero de 2020, de conformidad con la resolución que se repone.

Artículo 4° Remitir a la Subsecretaría de Ingresos el presente Acto Administrativo, para lo de su competencia con relación a la liquidación y ajustes del impuesto predial unificado.

Artículo 5° Contra el presente Acto administrativo no procede Recurso alguno.

Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

_____
MONICA MILENA GUERRA BUSTAMANTE
SUBSECRETARIA DE DESPACHO

Alcaldía de Medellín

Elaboro: JUAN FELIPE CASTAÑO GONZALEZ

Reviso: SEBASTIAN GÓMEZ OCHOA

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO

Alcaldía de Medellín

LISTA DE PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES A NOTIFICAR

CONSECUTIVO INTERNO N° 2626 DE 2021
SOLICITUD N° 01201900568780 DE 04 DE ABRIL DE 2019
SOLICITUD N° 01201900569450 DE 08 DE ABRIL DE 2019
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

Matricula y/o ID predio	Nombre	Documento	Dirección	Teléfono	En calidad de
1270730	OLGA LUCIA AGUIRRE ÁNGEL	28.765.934	CR 40 A S 63 B 53 int 203	3145294935, 3132323980	Copropietaria
1270730	LEÓN DARÍO HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ	98.500.284	CL S 12 C 53 252 apto 1001	N/R	Copropietario
1270731	ÁNGELA BEATRIZ HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ	42.753.503	CR 70 S 36 20	N/R	Copropietaria
1270731	JORGE HUMBERTO QUICENO MARÍN	71.615.256	CR 70 S 36 20 int. 140	3003019471, 3374154	Copropietario