Alcaldía de Medellín

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO
RESOLUCIÓN NÚMERO

* 2 0 2 1 5 0 1 7 6 1 8 4 *
DE 16/11/2021

CONSECUTIVO INTERNO R-5498 DE 2021
RADICADO Nº 202010278390 DE OCTUBRE 06 DE 2020
RADICADO Nº 202010278396 DE OCTUBRE 06 DE 2020

"Por medio de la cual se da respuesta a varias solicitudes"

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 señor LUIS FABIÁN GIRALDO GARCÉS, identificado con cédula de ciudadanía N° 98.614.319, solicita el cargue del ID predio 800018812, ubicado en la CL 59C # 18B-23, para lo cual anexa copia de los siguientes documentos: cédulas de ciudadanía, factura de servicios públicos, factura de Impuesto Predial Unificado y contrato de compraventa de un inmueble de septiembre 18 de 2020, con firmas autenticadas en la Notaría 23 del Círculo de Medellín.

El señor LUIS EMILIO GIRALDO GARCÉS, identificado con cédula de ciudadanía N° 98.614.063, solicita el cargue del ID predio 800018812, ubicado en la CL 59C # 18B-35, para lo cual anexa copia de los siguientes documentos: cédulas de ciudadanía, factura de servicios públicos y contrato de compraventa de un inmueble de septiembre 18 de 2020, con firmas autenticadas en la Notaría 23 del Círculo de Medellín.

El inmueble actualmente se encuentra registrado en la Subsecretaría de Catastro con la siguiente información:

Código de ubicación: 0806022-0107
Área lote: 51m^2
Área total construida: 153m^2

ID predio	Dirección	Desenglobe	Uso-tipo-puntaje	Poseedora	Derecho
800018812	CL 59C # 18B-37	100%	01-30-31 (residencial)	MARÍA NORIBIA HIGUITA SILVA	100%

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 técnico Mercurio 202120085678, ITO 644 de septiembre 29 de 2021, actas de visita para posesiones y mejoras e informe de visita de reconocimiento predial de junio 09 de 2021 y septiembre 02 de 2021, de la Unidad de Cartografía, lo siguiente:

Para dar respuesta al trámite del asunto, los días 09 de junio y septiembre 02 de 2021, se visitó el predio ubicado en la CL 59C # 18B-37, ID predio 800018812, código de ubicación 0806022-0107, y le informamos lo siguiente:

Se debe inscribir como poseedores de parte del ID predio 800018812, a los señores LUIS FABIÁN GIRALDO GARCÉS y LUIS EMILIO GIRALDO GARCÉS, según contratos de compraventa de un inmueble de septiembre 18 de 2020, con firmas autenticadas en la Notaría 23 del Círculo de Medellín. En visita de campo se verificó que los solicitantes, ejercen la posesión del predio, habitándolo.

Se rectifica área de lote de acuerdo a medidas de campo pasando de 51m^2 a 100m^2, el área construida pasa de 153m^2 a 282m^2; los predios colindantes, se georreferencian pero conservan las áreas.

Los porcentajes de derecho se calculan de acuerdo al área privada construida de cada poseedor.

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

Código de ubicación: 0806022-0107
Área lote: 100m^2
Área total construida: 282m^2

ID predio	Dirección	Desenglobe	Uso-tipo-puntaje	Poseedores	Derecho
800018812	CL 59C # 18B-37	100%	01-30-31 (residencial)	MARÍA NORIBIA HIGUITA SILVA	32,626%
				LUIS FABIÁN	33,687%

				GIRALDO GARCÉS	
				LUIS EMILIO GIRALDO GARCÉS	33,687%

Los demás datos del ID predio 800018812, se conservan como figuran en la base de datos catastrales.

Se concluye de lo anterior que se procede a modificar la inscripción catastral del ID predio 800018812, con sus correspondientes poseedores, áreas 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 literal a) de la Resolución 70 de 2011, modificado por el Artículo 10 de la Resolución 1055 de 2012, señala como mutaciones de primera clase las que ocurran respecto del cambio de propietario o poseedor.

El Artículo 124 de la Resolución 70 de 2011, señala que la inscripción de las mutaciones de primera clase será a partir de la fecha de la escritura pública registrada o de la posesión de acuerdo con los respectivos documentos.

El Artículo 115 literal c) de la Resolución 70 de 2011, modificado por el Artículo 10 de la Resolución 1055 de 2012, 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 de la Resolución 70 de 2011, 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 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.

El Artículo 152 de la Resolución 070 de 2.011, señala que el propietario o poseedor está obligado; a cerciorarse de que todos los predios de su propiedad o posesión estén incorporados en el Catastro, con la información actualizada; 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; 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-, 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”.

De acuerdo a los postulados anteriores y teniendo en cuenta 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 del ID predio 800018812, a partir de septiembre 18 de 2020, dando cumplimiento al contrato de compraventa de un inmueble urbano, con firmas autenticadas en la Notaría 23 del Círculo de Medellín, quedando con la siguiente información:

Nombre	Código	Cedula	Derecho
MARÍA NORIBIA HIGUITA SILVA	9551316789	1.046.952.160	32,626%
LUIS FABIÁN GIRALDO GARCÉS	9551411906	98.614.319	33,687%
LUIS EMILIO GIRALDO GARCÉS	9551673505	98.614.063	33,687%

ID PREDIO	800018812
DIRECCIÓN	CL 59C # 18B-37
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0806022-0107
ZONA GEOECONÓMICA	410
DESENGLOBE	100%
ÁREA DE LOTE	100m²
ÁREA CONSTRUIDA	282m²
USO-TIPO-PUNTAJE	01-30-31 (residencial)
AVALÚO LOTE	$ 1.652.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	$ 58.309.000
AVALÚO TOTAL	$ 59.961.000

Artículo 2º El avalúo catastral del ID predio 800018812, tendrá vigencia fiscal a partir del primero (1°) de enero del año 2022, incrementado en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional para la misma vigencia, o el que fijare un proceso de Actualización Catastral.

Artículo 3º Con fundamento en el parágrafo del artículo 2.2.2.2.8. del Decreto Reglamentario 148 de 2020, la inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de la propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

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, 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

_____
MONICA MILENA GUERRA BUSTAMANTE
SUBSECRETARIA DE DESPACHO

Elaboró: MARIANA CORREA ABAD

Revisó: LINA MARCELA GOMEZ ORTIZ

Aprobó: JUAN CARLOS BUITRAGO MARIN

LISTA DE PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES A NOTIFICAR

CONSECUTIVO INTERNO R-5498 DE 2021
RADICADO Nº 202010278390 DE OCTUBRE 06 DE 2020
RADICADO Nº202010278396 DE OCTUBRE 06 DE 2020
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

Matrícula y/o ID predio	Nombre	Documento	Dirección	Teléfono	Correo electrónico	En calidad de
800018812	MARÍA NORIBIA HIGUITA SILVA	1.046.952.160	CL 059 C 018 B 037	Sin teléfono		
	LUIS FABIÁN GIRALDO GARCÉS	98.614.319	CL 59C # 18B-23	3285742 3137433430	duvan19gir50@ gmail.com	
	LUIS EMILIO GIRALDO GARCÉS	98.614.063	CL 59C # 18B-35	3106236659		

Secretaría de Gestión y Control Territorial