Alcaldía de Medellín

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO
RESOLUCIÓN NÚMERO

* 2 0 2 1 5 0 1 8 5 5 5 8 *
DE 20/12/2021

CONSECUTIVO INTERNO R-6522 DE 2021
SOLICITUD N° 1201900597762 DE SEPTIEMBRE 24 DE 2019
SOLICITUD N° 1201900595134 DE SEPTIEMBRE 05 DE 2019

"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

La señora LINA MARCELA ALBARRACÍN LOZANO, Directora de Gestión Predial de DEVIMAR S.A.S, solicita la expedición de la Resolución Catastral Individual y Certificado Plano Predial del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 179875 para lo cual anexa copia de: solicitud de septiembre 24 de 2019, Certificado de Tradición y Libertad de la matrícula inmobiliaria N° 179875, documento de venta de derechos N° 261 de febrero 01 de 1988 de la Notaría 3 del Círculo Notarial de Medellín, Escritura Pública N° 1.036 de julio 28 de 1915 de la Notaría 2 del Círculo de Medellín, Escritura Pública N° 917 de abril 17 de 2009 de la Notaría 2 del Círculo de Bello, Estudio de títulos y el informe de cambio de matrícula de agosto 21 de 2019.

La señora LINA MARCELA ALBARRACÍN LOZANO, Directora de Gestión Predial de DEVIMAR S.A.S, solicita el cargue catastral de la matricula inmobiliaria N° 179875 a la ficha catastral del código de ubicación 5004000-0008, toda vez que el informe técnico jurídico realizado al predio, se localiza físicamente y se encuentra ubicado en este código de ubicación, para lo cual anexa copia de: solicitud, Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria N° 179875, Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria N° 22231, Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria N°5132576, Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria N° 5040706, documento de venta de derechos N° 261 de febrero 01 de 1988 de la Notaría 3 de Medellín, Escritura Pública N° 1.036 de julio 28 de 1915 de la Notaría 2 del Círculo de Medellín, Escritura Pública 1.688 de febrero 22 de 1949 de la Notaria 4 del Círculo de Medellín,

Escritura Pública N° 288 de enero 24 de 1966 de la Notaría 3 del Círculo de Medellín, ficha catastral lote y el informe de cambio de matrícula de agosto 21 de 2019.

El inmueble actualmente figura inscrito en la Subsecretaría de Catastro con la siguiente información:

Código de ubicación: 5004000-0146

Matrícula	Dirección	Área lote	Uso-Tipo	Desenglobe	Derecho	Propietarios
179875	VÍA TÚNEL SAN JERÓNIMO KM 3 # 365	23.871m^2	9-21 (Pasto natural)	100%	3,125%	JOSE DOMINGO RUIZ BEDOYA
					3,125%	MARIA EMMA RUIZ BEDOYA
					3,125%	GABRIEL ANGEL RUIZ BEDOYA
					25,000%	MARIA EMMA BEDOYA DE RUIZ
					3,125%	AMPARO DE JESUS RUIZ BEDOYA
					3,125%	GABRIELA DE JESUS RUIZ BEDOYA
					3,125%	CONSUELO DE JESUS RUIZ DE RUIZ
					3,125%	RAMIRO ALBERTO RUIZ BEDOYA
					3,125%	RAFAEL DE JESUS RUIZ BEDOYA
					50,000%	CARMEN ROSA JARAMILLO

Con el fin de atender el trámite, se ordenó la verificación de la documentación que reposa en los archivos de la Subsecretaría de Catastro, logrando establecer mediante informes GT 3789 con Mercurio 202020088741 de noviembre 08 de 2020 aclarado mediante GT 2581 con Mercurio

202120082855 de septiembre 21 de 2021 de la Unidad de Cartografía, lo siguiente:

Según estudio técnico jurídico realizado, se determinó que se debe dividir el código de ubicación 5004000-0008 en 2 lotes y pasar el ID predio 950121415 que viene registrado en este código de ubicación al código de ubicación 5004000-0185 (nuevo). Teniendo como base los linderos verificados en el reconocimiento predial y estudio técnico aportado por el solicitante. Para el ID predio 950121415 se modifica el área lote quedando en 8.005m^2

Por su parte, en el proceso de investigación de campo y descripción de linderos y planos de la Escritura Pública N° 1.598 de noviembre 30 de 1998 de la Notaría Única de la Estrella, se encontró que la matricula inmobiliaria N° 179875 figura mal inscrita en la base de datos catastral, correspondiendo el área al código de ubicación 5004000-0008, por lo cual, se incorpora la matrícula inmobiliaria N° 179875 al código de ubicación 5004000-0008 dado que físicamente pertenece a esta ubicación.

Para la matrícula inmobiliaria N° 179875 se modifica su área lote quedando en 6.218m^2 ya que según los linderos verificados en campo, venía mal formado.

Por lo anterior es necesario que dichas áreas sean incorporadas a la base de datos que administra la Subsecretaría de Catastro así:

Código de ubicación: 5004000-0008
Área lote: 6.218m^2
Área total construida: 360m^2

Matrícula	Dirección	Área Privada Construida	Uso-Tipo-Puntaje	Desenglobe
179875	VÍA LA ALDEA PARTE BAJA KM 1 # 509	183m^2	3-97-28 (Galpones)	100%
		177m^2	01-30-44 (Residencial)	

Código de ubicación: 5004000-0185

ID predio	Dirección	Área lote	Uso-Tipo-	Desenglobe
950121415	CR 210 X CL 128 LT 0185	8.005m^2	9-21 (Pasto natural)	100%

Debido a las mutaciones de los inmuebles citados anteriormente, se hace necesario modificar en

la base de datos catastral la matrícula inmobiliaria N° 5156173, registrada en el código de ubicación 5004000-0139, pasando su área lote de 21.419m^2 a 20.075m^2 ya que según los linderos verificados en campo, venía mal formado.

La información se debe modificar así:

Código de ubicación: 5004000-0139

Matrícula	Dirección	Área lote	Uso-Tipo-	Desenglobe
5156173	VÍA TÚNEL SAN JERÓNIMO KM 2 # 666	20.075m^2	9-21 (Pasto natural)	100%

Adicionalmente, es necesario modificar el área lote de la matrícula inmobiliaria N°5156172, registrada en el código de ubicación 5004000-0145, pasando su área lote de 42.326m^2 a 55.472m^2, ya que según linderos verificados en campo venía mal formado el predio.

La información se debe modificar así:

Código de ubicación: 5004000-0145

Matrícula	Dirección	Área lote	Uso-Tipo-	Desenglobe
5156172	VÍA TÚNEL SAN JERÓNIMO KM 2 # 765	55.472m^2	9-21 (Pasto natural)	100%

Finalmente, según descripción de linderos y planos de la Escritura Pública N° 1.598 de noviembre 30 de 1988 de la Notaria Única de La Estrella, es necesario incorporar en la base de datos catastral dos predios nuevos de propiedad del Instituto Nacional de Vías, que aún no figuran en la base de datos catastral. La nomenclatura es asignada mediante informe NR- 37761 con Mercurio 202120103250 de noviembre 06 de 2021 por parte de la Unidad de Nomenclatura y Estratificación.

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

Código de ubicación: 5004000-0189

Matrícula	Dirección	Área lote	Uso-Tipo-	Desenglobe	Propietario
5156170	CL 130 X CR 196 LT 0189	13.899m^2	5-91 (Vías Públicas)	100%	INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS

Código de ubicación: 5004000-0190

Matrícula	Dirección	Área lote	Uso-Tipo-	Desenglobe	Propietario
5156171	CL 130 X CR 196 LT 0190	20.618m^2	5-91 (Vías Públicas)	100%	INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS

En el proceso de verificación de la información gráfica, física y jurídica del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 179875, se constató que la descripción de cabida y linderos contenidos en la Escritura Pública N° 1.036 noviembre 28 de 1915 de la Notaría 2 del Círculo de Bello 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.
- Los linderos verificados en el terreno coinciden con los mencionados en la Escritura Pública N° 1.036 noviembre 28 de 1915 de la Notaría 2 del Círculo de Bello.
- Los colindantes que se mencionan en la Escritura Pública N° 1.036 noviembre 28 de 1915 de la Notaría 2 del Círculo de Bello, coinciden con los verificados en el antecedente registral de las matrículas inmobiliarias de los predios colindantes.

Por lo tanto, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 179875, se realiza el ajuste del polígono en la base de datos gráfica (GDB) teniendo como base las medidas verificadas en labor de reconocimiento predial, modificando el área de lote, pasando de 14.223 m² a 6.218m² y el área construida se conserva.

La demás información se conserva.
Se concluye de lo anterior que se debe modificar la inscripción catastral de las matrículas inmobiliarias N° 179875, 5156172, 5156173 del ID predio 950121415 y realizar la inscripción catastral de las matrículas inmobiliarias N° 5156170 y 5156171 con sus correspondientes 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, incrementadas en un 3%, tal como lo determinó el artículo 2° de la Resolución 008 de 2019. 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 106 de la Resolución 070 de 2.011, 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 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.

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”.

El Artículo 152 de la Resolución 070 de 2011, establece que: “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 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.

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, a partir de la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, de la matrícula inmobiliaria N° 179875, teniendo en cuenta el informe FE-606 de la Unidad de Avalúos, con la siguiente información:

MATRÍCULA		179875	
DIRECCIÓN		VÍA LA ALDEA PARTE BAJA KM 1 # 509	
CÓDIGO DE UBICACION		5004000-0008	
ZONA FISICA-ECONÓMICA		301	
DESENGLOBE		100%	
ÁREA LOTE		6.218m²	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		360m²	
USO-TIPO-PUNTAJE	ÁREA PRIVADA	3-97-28 (Galpones)	183m²
		1-30-44 (Residencial)	177m²

AVALÚO LOTE	$ 13.971.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	$ 60.095.000
AVALÚO TOTAL	$ 74.066.000

Artículo 2° Modificar la inscripción catastral, a partir de la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, del ID predio 950121415, con la siguiente información:

ID PREDIO	950121415
DIRECCIÓN	VÍA LA ALDEA PARTE BAJA KM 1 # 468
CÓDIGO DE UBICACION	5004000-0185
ZONA FISICA-ECONÓMICA	301
DESENGLOBE	100%
ÁREA LOTE	8.005
ÁREA CONSTRUIDA	0m²
USO-TIPO	9-21 (Pasto natural)
AVALÚO LOTE	$ 17.344.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN	$ 0
AVALÚO TOTAL	$ 17.344.000

Artículo 3° Modificar la inscripción catastral, a partir de la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, de la matrícula inmobiliaria N° 5156173, teniendo en cuenta el informe FE-607 de la Unidad de Avalúos, con la siguiente información:

MATRÍCULA	5156173
DIRECCIÓN	VÍA TÚNEL SAN JERÓNIMO KM 2 # 666
CÓDIGO DE UBICACION	5004000-0139
ZONA FISICA-ECONÓMICA	301
DESENGLOBE	100%
ÁREA LOTE	20.075m²
USO-TIPO	9-21 (Pasto)
AVALÚO LOTE	$ 40.396.000
AVALÚO TOTAL	$ 40.396.000

Artículo 4° Modificar la inscripción catastral, a partir de la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, de la matrícula inmobiliaria N° 5156172, teniendo en cuenta el informe FE-610 de la Unidad de Avalúos, con la siguiente información:

MATRÍCULA	5156172
DIRECCIÓN	VÍA TÚNEL SAN JERÓNIMO KM 2 # 765
CÓDIGO DE UBICACION	5004000-0145
ZONA FISICA-ECONÓMICA	301

DESENGLOBE	100%
ÁREA LOTE	55.472m²
USO-TIPO	9-21 (Pasto)
AVALÚO LOTE	$ 105.211.000
AVALÚO TOTAL	$ 105.211.000

Artículo 5° Realizar la inscripción catastral a partir de diciembre 10 de 1998 (fecha de apertura del folio) de la matrícula inmobiliaria N° 5156170, teniendo en cuenta el informe FE-611 de la Unidad de Avalúos con la siguiente información:

Nombre	Documento	Código propietario	Derecho
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAS	800215807	9530031325	100%

MATRÍCULA	5156170
DIRECCIÓN	CL 130 X CR 196 LT 0189
CÓDIGO DE UBICACIÓN	5004000-0189
USO-TIPO	5-91 (Vías públicas)
ZONA GEOECONÓMICA	301
DESENGLOBE	100%
ÁREA LOTE	13.899m²
AVALÚO LOTE	$ 28.469.000
AVALÚO TOTAL	$ 28.469.000

Artículo 6° Realizar la inscripción catastral a partir de diciembre 10 de 1998 (fecha de apertura del folio) de la matrícula inmobiliaria N° 5156171, teniendo en cuenta el informe FE-613 de la Unidad de Avalúos con la siguiente información:

Nombre	Documento	Código propietario	Derecho
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAS	800215807	9530031325	100%

MATRÍCULA	5156171
DIRECCIÓN	CL 130 X CR 195 LT 0190
CÓDIGO DE UBICACIÓN	5004000-0190
USO-TIPO	5-91 (Vías públicas)
ZONA GEOECONÓMICA	301
DESENGLOBE	100%
ÁREA LOTE	20.618m²
AVALÚO LOTE	$ 41.152.000
AVALÚO TOTAL	$ 41.152.000

Artículo 7° Los avalúos catastrales para las matrículas inmobiliarias N° 179875, 5156173, 5156172, 5156170, 5156171 y el ID predio 950121415 tendrán vigencia fiscal a partir del primero (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 8º 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

Sara Monroy Zuluaga

Elaboró: SARA LUCIA MONROY ZULUAGA

Revisó: LINA MARCELA GOMEZ ORTIZ

Aprobó: JUAN CARLOS BUITRAGO MARIN

Con copia a Lina Marcela Albarracín Lozano, Directora Predial de DEVIMAR, en la Cr 43 B # 16 95 OF 1410, Teléfono 3167435614.

LISTA DE PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES A NOTIFICAR
CONSECUTIVO INTERNO R-6522 DE 2021
SOLICITUD N° 1201900597762 DE SEPTIEMBRE 24 DE 2019
SOLICITUD N° 1201900595134 DE SEPTIEMBRE 05 DE 2019
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

Matrícula y/o ID predio	Nombre	Documento	Dirección	Teléfono	En calidad de
179875 5156172	JOSE DOMINGO RUIZ BEDOYA	70.125.388	CL 043 082 054 00000		
	MARIA EMMA RUIZ BEDOYA	43.529.700	CR 039 082 065 00000		
	GABRIEL ANGEL RUIZ BEDOYA	8.390.695	CL 072 063 B 061 00000		
	AMPARO DE JESUS RUIZ BEDOYA	21.388.303	SND		
	MARIA EMMA BEDOYA DE RUIZ	21.387.832	CL 072 063 B 061 00000		
	GABRIELA DE JESUS RUIZ BEDOYA	32.313.455	CR 092 035 A 074 00000		
	CONSUELO DE JESUS RUIZ DE RUIZ	42.983.092	CR 045 A 083 010 00000		
	RAMIRO ALBERTO RUIZ BEDOYA	71.634.032	CL 072 063 B 061 00000		
	RAFAEL DE JESUS RUIZ BEDOYA	98.494.292			
	CARMEN ROSA JARAMILLO	955003297	SIND		
950121415	CAMILO DE JESUS AREIZA	70.062.835	CR079A 092 13100		
5156173	JUAN ALEJANDRO ALVAREZ RUIZ	71.276.061	CL 053 A 064 096 00000		
	RAMIRO ALBERTO RUIZ	71.634.032	CL 072 063 B 061 00000		

	BEDOYA				
5156170 5156171	REPRESENTANTE LEGAL DE INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAS	800215807			

Secretaría de Gestión y Control Territorial