Alcaldía de Medellín

202130587543
Señor(a)
SANTA MARIA VILLA DAVID
C.C. 71.622.681
Teléfono: No Registra
Email: No Registra

Asunto: Notificación de la Resolución 202150189564

Respetado(a) ciudadano(a),

Estamos adjuntando la resolución catastral No. 202150189564 del 2021-12-30 22:00:25.0

Este correo electrónico contiene información confidencial de la Subsecretaría de Catastro de la Alcaldía de Medellín. Si Usted no es el destinatario, le informamos que no podrá usar, retener, imprimir, copiar, distribuir o hacer público su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen.

Alcaldía de Medellín

**SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL**
**SUBSECRETARÍA DE CATASTRO**
**RESOLUCIÓN NÚMERO**

*202150189564*
DE 30/12/2021

**CONSECUTIVO INTERNO N°6650 DE 2021**
**SOLICITUD N°01201900607994 DE DICIEMBRE 16 DE 2019**

**"Por medio de la cual se atiende a una revisión de avalúo"**

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 SANTA MARIA VILLA DAVID, mayor de edad e identificado con cedula de ciudadanía N° 71.622.681, actuando en calidad de propietario de las matrículas inmobiliarias N° 102446 y 100375, solicita recurso de reposición sobre la Resolución N° 8542 de 2019.

El interesado manifiesta solicita recurso de reposición sobre la Resolución N°8542 de 2019, solicitud N°01201800539890 del 25 de octubre de 2018, de los predios con código de ubicación 9004000-0326, matrícula inmobiliaria N°100375 y código de ubicación 9004000-323, matrícula inmobiliaria N°102446.

Ambas matrículas presentan grandes restricciones para ser desarrolladas por diferentes situaciones que incluyen el no desarrollo zona rural, amenaza por movimiento de masa, restricciones ambientales, conectividad ecológica por retiros de quebrada, proyecto Vial, sobre trazado vial circunvalar oriental metropolitano, en espacio público proyectado, asociado a Eco parque La escopetera entre otros…"

Con el fin de atender el trámite, se ordenó la verificación de la INFORMACIÓN por parte de la Unidad de Cartografía, siguiendo los lineamientos establecidos por el

Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, emitieron el siguiente informe:

GT 1950, Mercurio 202120055001 de 29 de junio de 2021

Se realizó visita el 12 de febrero de 2020 y 22 de junio de 2021 a los predios ubicados en la CL S 002 #017- 034 (112), CL S 002 # 017- 326, Corregimiento de Santa Elena, matrículas inmobiliarias N° 102446, 100375, código de ubicación 9004000-0323, 9004000-0326 y se informa lo siguiente:

El predio con matrícula inmobiliaria N° 102446 presenta dos tipos de construcciones unas valorables que tienen el área de 539m² y su uso y tipo 03-97-18 corresponde (construcciones- comederos) y existe otro tipo de construcción no valorables que son transitorios.

El predio con matrícula inmobiliaria N° 100375 tiene un área lote de 3.221m² y su uso y tipo 09-22 corresponde (bosque protector).

Por lo anterior los usos y tipos contenidos en la Resolución N°8542 de 2019 no se modifican.

Posteriormente, se remitió el trámite a la Unidad de Avalúos, para verificar los datos críticos (Avalúo) del predio antes mencionado, quienes se pronunciaron con el informe:

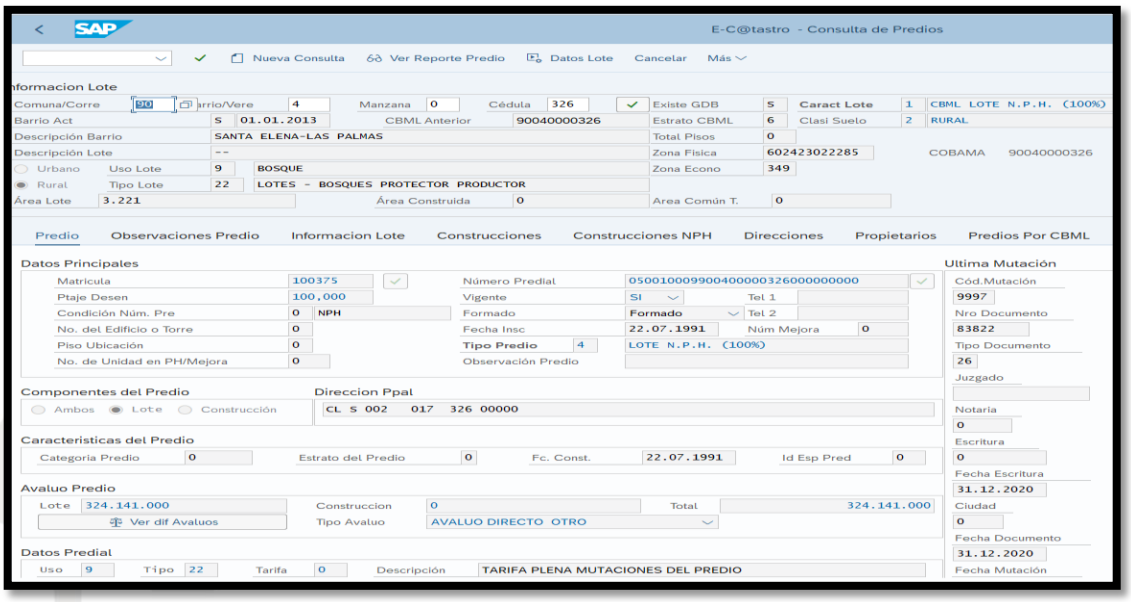
GE- 207 agosto 2 de 2021

Con el presente informe se cumple con lo solicitado en el Auto N° 08 de 2020, Ficho N° 1201900607994 de diciembre 6 de 2019 para atender el Recurso de Apelación contra la Resolución N° 8542 de noviembre 13 de 2019.

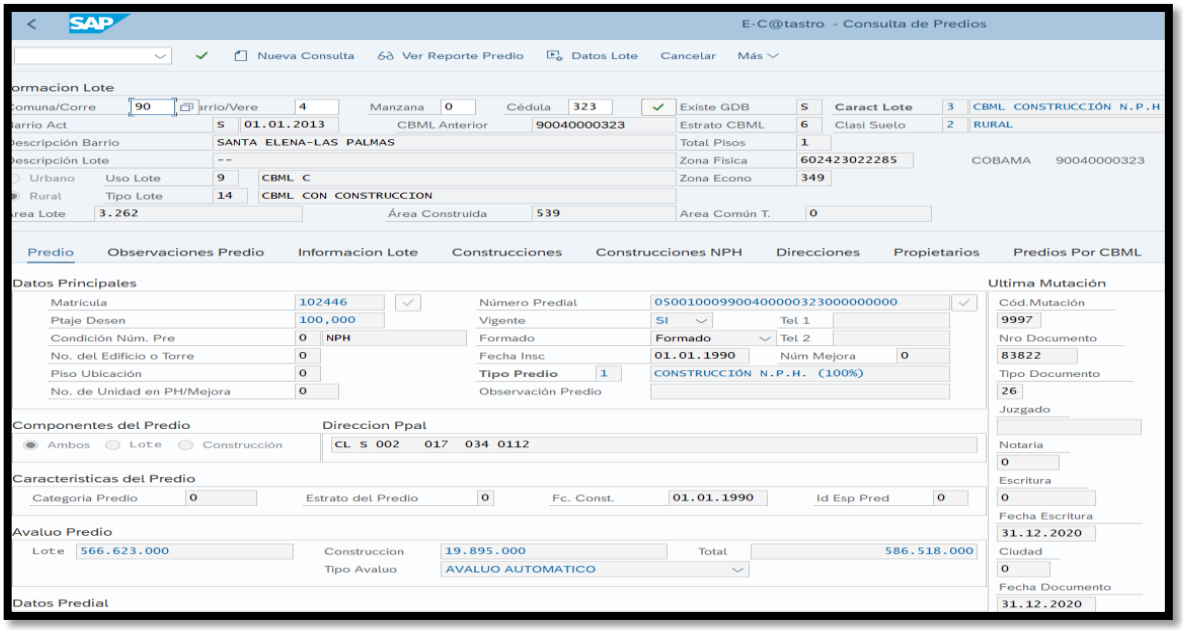
Dicho Recurso lo presenta el señor DAVID SANTA MARÍA VILLA propietario de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias N° 100375 y 102446 ubicados en la CL S 002 # 017 - 326 y CL S 002 # 017 - 034 (112),Vereda Las Palmas de esta ciudad.

En cumplimiento con lo decretado en el Artículo 2° del Auto 08, donde solicita se verifiquen los avalúos catastrales de dichos inmuebles tenemos que los datos actuales registrados en el Sistema Catastral son los siguientes:

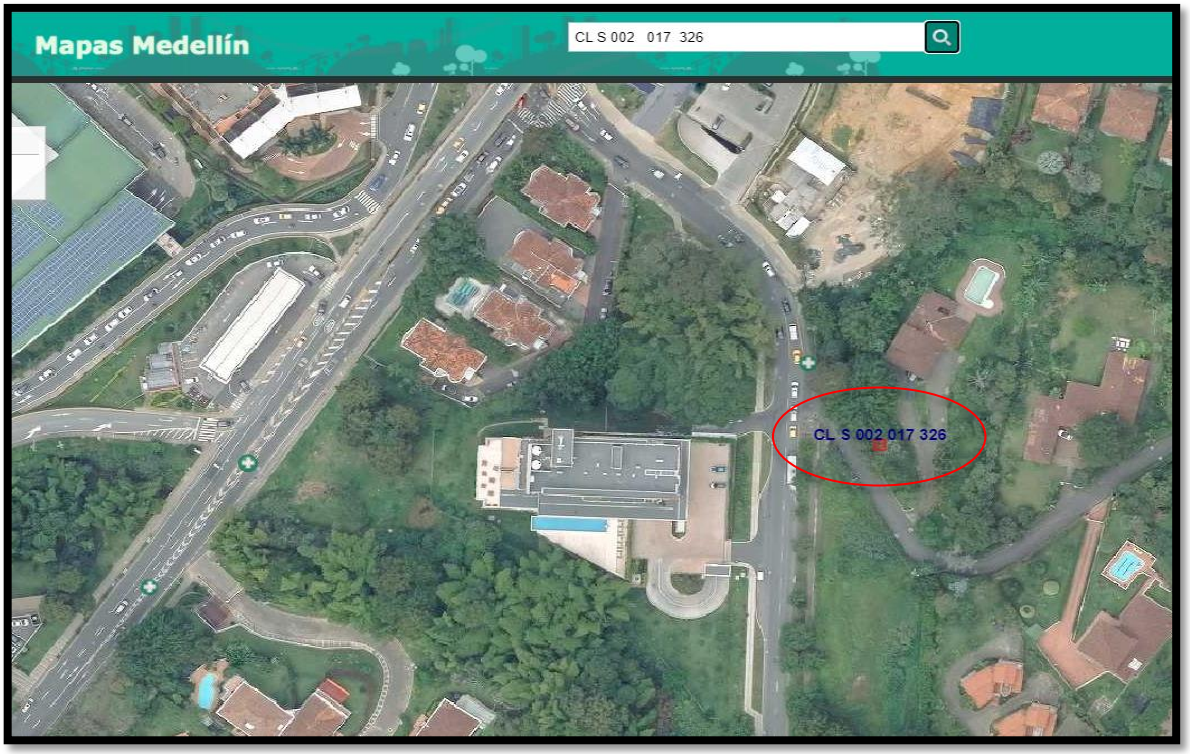
**MATRÍCULA 100375**




**MATRÍCULA 102446**




**UBICACIÓN MATRÍCULA 100375**

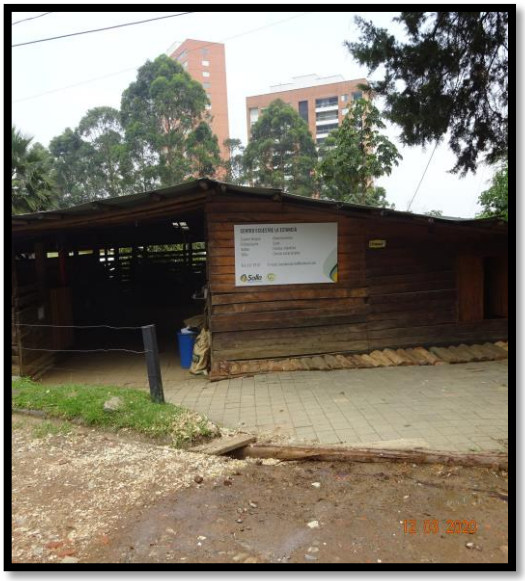



**UBICACIÓN MATRÍCULA 102446**



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

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



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

www.medellin.gov.co

**MOTIVOS DEL RECURSO:**

El contribuyente argumenta, que:

**"***Ambas matrículas presentan grandes restricciones para ser desarrolladas por diferentes situaciones que incluyen, no desarrollo zona rural, amenaza por movimiento en masa, restricciones ambientales, conectividad ecológica por retiro de quebradas, proyecto vial sobre trazado vial-circunvalar oriental Metropolitano, espacio público proyectado asociado a Ecoparque la Escopetería".*

Al respecto se tiene que en la visita realizada por la Unidad de Cartografía el 12 de febrero de 2020 y 22 de junio de 2021 a los predios ubicados en la CL S 002 # 017- 034 (112), CL S 002 #017- 326, matriculas inmobiliarias N° 102446 y 100375, código de ubicación 9004000-0323, 9004000-0326, GT-1950 reza lo siguiente:

- *El predio con matricula inmobiliaria N° 102446 presenta dos tipos de construcciones unas valorables que tienen el área de 539m² y su uso y tipo 03-97-18 corresponde (construcciones- comederos) y existe otro tipo de construcción no valorables que son transitorios.*

- *El predio con matricula inmobiliaria N° 100375 tiene un área lote de 3221m² y su uso y tipo 09-22 corresponde (bosque protector).*

**CONCEPTO TÉCNICO**

Según concepto técnico, emitido mediante oficio con mercurio N° 201920017328 del 11 de marzo de 2019, firmado por el Líder de Proyecto de la Subdirección de Planeación

Territorial y Estratégica de Ciudad, del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se tiene lo siguiente:

| Predio de consulta | |
|---|---|
| **CBML** | 90040000326 |
| **MI** | 100375 |
| **Área** | 3.221,42 m2 |
| **Clase de Suelo** | Urbano (5%) y Rural (95%) |

| | | |
|---|---|---|
| **Restricciones Ambientales** | El 26% del predio se encuentra asociado a la red de conectividad ecológica – nodos y enlaces estructurantes proyectados.<br>El 32% del predio se encuentra sobre el retiro de las quebradas Los Ángeles y Vicenza.<br>El 92% del predio se encuentra en amenaza alta y media por movimiento en masa. | |
| **Patrimonio** | No presenta | |
| **Espacio Público** | El 26% del predio se encuentra como espacio público proyectado, asociado al Ecoparque La Escopetería. | |
| **Proyecto Vial** | Parte del predio se encuentra sobre el trazado vial –Circunvalar oriental Metropolitana, proyecto: 02-1986-002. | |
| **Tratamiento Urbano** | Consolidación Nivel 5 (5%) | Polígono: Z5_CN5_16 |
| **Tratamiento Rural** | SE_RAR_22<br>SE_GARS_13 | |
| **Usos del suelo** | **Categoría de Uso: F**orestal Productor y Agroforestal. | |

**Conclusión:**

El predio no es desarrollable, dado que, no cumple con el área mínima de lote y presenta muchas restricciones tanto ambientales como estructurantes que limitan la edificabilidad.

| Predio de consulta | |
|---|---|
| **CBML** | 90040000323 |

| | | |
|---|---|---|
| **MI** | 102446 | |
| **Área** | 3.261,89 m2 | |
| **Clase de Suelo** | Urbano (24%) y Rural (76%) | |
| **Restricciones Ambientales** | El 46% del predio se encuentra en amenaza media por movimiento en masa. | |
| **Patrimonio** | No presenta | |
| **Espacio Público** | No presenta | |
| **Proyecto Vial** | No presenta | |
| **Tratamiento Urbano** | Consolidación Nivel 5 (24%) | Polígono: Z5_CN5_16 |
| **Tratamiento Rural** | SE_RAR_22 (76%) | |
| **Usos del suelo Urbanos** | No especificados | |
| **Usos del suelo Rural** | **Categoría de Uso:** Forestal Productor | |

**Conclusión:**

A la luz de las normas actuales, se puede concluir que el predio solo es desarrollable en el área urbana. No obstante, es importante anotar, que en la actualidad presenta una construcción que ocupa gran parte del área del suelo rural.

**CONCLUSIÓN**

- ✓ Para la matrícula inmobiliaria N° 100375, se ajusta el avalúo catastral tomando el v/rm² de la Zona Geoeconómica de $71.434, dadas las características actuales del predio, según oficio N° 201920017328 del 11 de marzo de 2019, emitido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Por lo anterior, el avalúo catastral debe quedar tal como se detalla a continuación:

**CODIGO DE UBICACIÓN 9004000-0326**

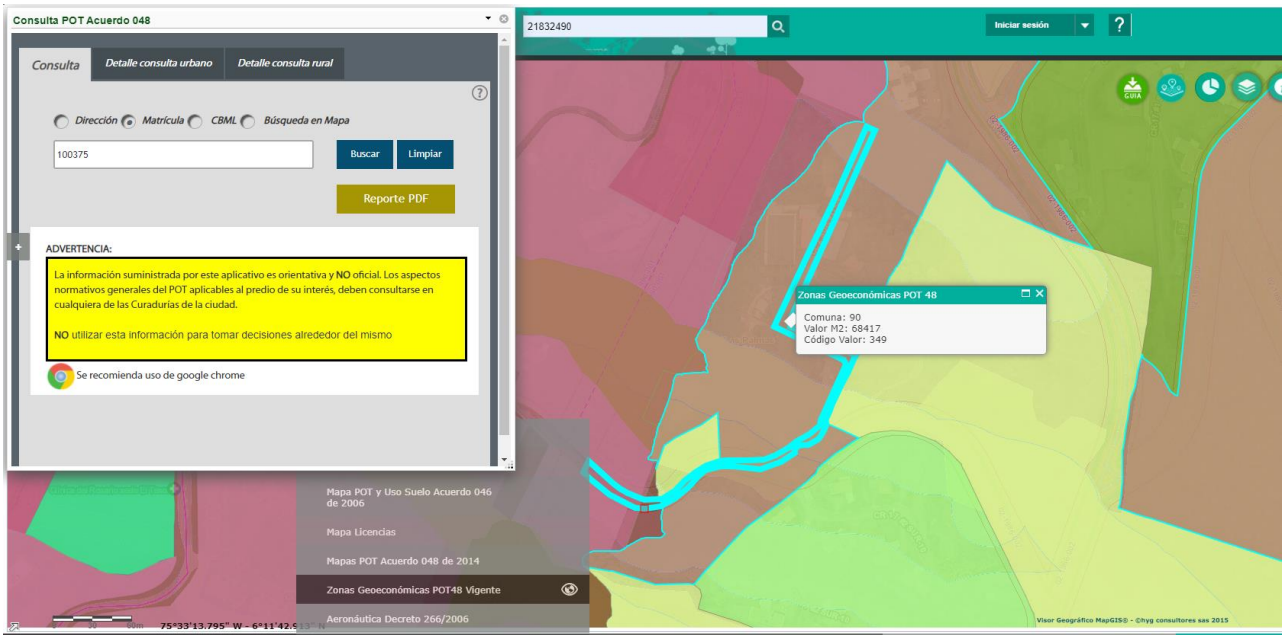
| MATRÍCULA | ÁREA LOTE | V/RM² | AVALÚO TOTAL |
|---|---|---|---|
| 100375 | 3221 | $71.434 | $230.089.000 |

**OBSRVACIÓN:**

Se da vigencia año 2020, para la matrícula inmobiliaria N° 100375, teniendo en cuenta que para este año fue modificado el v/r de la zona.

| MATRÍCULA | ÁREA LOTE | V/RM² | AVALÚO TOTAL |
|---|---|---|---|
| 100375 | 3.221 | $69.353 | $223.386.000 |

- ✓ Con respecto la matrícula inmobiliria N° 102446, se debe conservar el avalúo catastral toda vez que en la mayor parte del predio existen construcciones, por lo que se considera que el inmueble tiene hoy día el mayor y mejor uso.




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.

El artículo 115 de la Resolución 070 de 2011, señala. ***Clasificación de las mutaciones***. *"Para los efectos catastrales, las mutaciones se clasificarán en el orden siguiente: c) Mutaciones de tercera clase: Las que ocurran en los predios bien sea por nuevas edificaciones, construcciones, o demoliciones de éstas"*

El artículo 126 ibidem, dice. ***Inscripción catastral de las mutaciones de tercera clase.*** *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.

Mediante la Gaceta 4656 se publicó la Resolución 009 de 2019, por la cual se clausuran las labores de actualización Catastral, se ordena la renovación de la inscripción en el Catastro de los inmuebles ubicados en la ciudad de Medellín y sus corregimientos, se determina la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y se establece el inicio del proceso de Conservación.

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.

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”.*

Con base en el informe de la Unidad de Avalúos y las consideraciones anteriores, se rectifica el avalúo catastral del predio con matrícula inmobiliaria N°100375 y con respecto la matrícula inmobiliria N° 102446, se debe conservar el avalúo catastral toda vez que en la mayor parte del predio existen construcciones, por lo que se considera que el inmueble tiene hoy día el mayor y mejor uso.

Por lo expuesto,

**RESUELVE**

**Artículo 1°** Revocar parcialmente la Resolución N°8542 de 2019, en cuanto a los avalúos del predio con matrícula inmobiliaria N° 100375.

**Artículo 2°** Modificar la inscripción catastral del predio con matrícula inmobiliaria N° 100375, respecto al avaluó catastral, a partir de la fecha de publicación de la Resolución de actualización catastral N° 009 del 26 de diciembre de 2019, quedando de la siguiente manera:

Código de Ubicación: 9004000-0326

| | |
|---|---|
| MATRÍCULA | 100375 |
| DIRECCIÓN | CL S 002 # 017 - 326 |
| ÁREA DE LOTE | 3.221 m² |
| ÁREA CONSTRUIDA | 0 m² |
| USO- TIPO- PUNTAJE | 09-22 |
| AVALÚO LOTE 2021 | $230.089.000 |
| AVALUO CONSTRUCCIÓN 2021 | $0 |
| AVALUO TOTAL 2021 | $230.089.000 |

Se debe tener en cuenta la siguiente vigencia

| | |
|---|---|
| AVALÚO LOTE 2020 | $223.386.000 |
| AVALUO CONSTRUCCIÓN | $0 |
| AVALUO TOTAL 2020 | $223.386.000 |

**Artículo 3°** El avalúo catastral, tendrá vigencia fiscal a partir del 1° de enero del año 2020.

**Artículo 4º** Remitir a la Subsecretaría de Ingresos el presente acto administrativo, para lo de su competencia con relación a la liquidación del impuesto predial unificado.

**Artículo 5°** Contra la presente no procede ningún recurso.

Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, al señor SANTA MARIA VILLA DAVID, mayor de edad e identificado con cédula de ciudadanía N° 71.622.681, en la CL 81A #50A-78 , teléfono 3146423743.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

_____
MONICA MILENA GUERRA BUSTAMANTE
SUBSECRETARIA DE DESPACHO

---
Elaboró: ANDRES MAURICIO ARENAS BETANCOURT

---
Revisó:MIRLEY CRISTINA CASTANO VALDERRAMA

---
Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO