



Alcaldía de Medellín

SECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL RESOLUCIÓN NÚMERO AG202050054731 DE 2020 (SEPTIEMBRE 21)

POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN SOLICITUD N°201500481782 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2015

EL SECRETARIO DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL DE MEDELLÍN, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 14 de 1983, las Resoluciones 70 de 2011 y 1055 de 2012 del IGAC, la Ley 1437 de 2011, el Decreto 883 del 3 de junio de 2015, por medio del cual se adecuó la Estructura de la Administración Municipal de Medellín y el Decreto 911 del 5 de junio de 2015 por medio del cual se determina la Planta de Empleos del Nivel Directivo en el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones y

CONSIDERANDO QUE:

1. La señora PAULA MARITZA SÁNCHEZ PÉREZ con Cédula de Ciudadanía N°42.145.321, en calidad de Gerente Suplente de la Sociedad GUI SANDY DE COLSA S.A.S., interpuso el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, contra la Resolución N°4999 del 9 de junio de 2015, *“por medio de la cual oficiosamente se realiza una modificación Catastral”* con la que la Subsecretaria de Catastro modificó la inscripción catastral de los predios con matrículas inmobiliarias N°1040677 y 1040680, en lo que respecta a las áreas y avalúo catastral.

2. Los recursos están fundamentados en los siguientes hechos de inconformidad:

“PRIMERO: *No se adjuntó al acto administrativo copia del informe técnico que lo fundamenta.....*

SEGUNDO: *Se viola lo preceptuado en el artículo 8° y parágrafo 2 de la Resolución 0070 del 04 de febrero de 2011 modificado por la Resolución 1055 de 2012 del IGAC ya que se está avaluando la construcción adicional igual al valor de la primera.....*

TERCERO: *Se viola lo preceptuado en los artículos 24, 31, 53 de la precitada Resolución, pues no se encuentra plenamente identificado la presunta nueva construcción, por sus datos físicos y económicos, no se anexa copia de las fotos donde se identifiquen las nuevas construcciones.....*



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





Alcaldía de Medellín

CUARTO: *En la Resolución recurrida y sus anexos no aparece lo indicado en el artículo 90, así como la presunta disparidad de que trata el artículo 103 de la Resolución 70 de 2011.*

3. Mediante Auto N°209 del 20 de junio de 2016, se ordenó remitir el trámite a la Unidad de Cartografía con el fin de realizar una visita física al inmueble con matrícula N°1040677, para ampliar la información generada en el GT 0460 del 21 de mayo de 2015, ya que este informe habla de una ampliación de área privada pero no es claro en cuanto a las características de dicha ampliación y era necesario para brindar mayor y mejor claridad al recurrente frente a su petición.

4. De la verificación en campo se originaron los siguientes Informes Técnicos:

-GT 0413 DEP del 21 de julio de 2016, en el cual se indicó lo siguiente:

"1. Se modifica área privada construida pasando de 78.23 m² (esta área venía inscrita según escritura) a 114.82 por adición en la construcción....."

2. Se modifica avalúo a 791.569.000 (según cuadro de resolución)."

".....En visita de campo realizada el 14 de julio de 2016, se verificó y encontró que el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 1040677, si adiciono construcción en segundo piso la cual mide 36.59m², dicha área se adiciona a la privada construida, dado que presenta iguales características en cuanto a estructura y destinación....."

La clasificación del área adicional es Privada – Comercial, con destinación 02-40-78 entendiéndose el Uso-Tipo (02-04) como predios destinados al comercio de bienes y/o servicios, ubicados en edificios con una altura de 4 o más pisos (se adiciona registro fotográfico)....."

Por lo anterior se ratifica la resolución 4999 de 2015 en lo que respecta a la parte física de la matrícula 1040677"

-GE 1390 del 20 de septiembre de 2016, en el cual se determinó lo siguiente:
"SEGÚN GT 0413 DE 2016, LOS DATOS CRITICOS DEL PREDIO SE CONSERVAN AL IGUAL QUE EL AVALÚO, EL AVALÚO ANTES DE LA RESOLUCIÓN 4999 DE 2015 VENIA EN \$539.298.000 A RAZÓN DE \$6.894.000, DESPUÉS DE LA RESOLUCIÓN QUEDO EN \$791.569.000 A RAZÓN DE \$6.894.000. SI EL PROPIETARIO ESTA DEMUESTRA QUE ESTE VALOR NO ES. EL INFORME TÉCNICO QUE SOPORTÓ LOS CAMBIOS EN CUANTO A LA NUEVA CONSTRUCCIÓN FUE EN SU MOMENTO EL GT 0460 CENSO de 2015. LA UNIDAD DE CARTOGRAFIA REALIZA NUEVAMENTE EL ESTUDIO DE LA



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





Alcaldía de Medellín

SITUACIÓN Y EN SU INFORME GT 0413 DE 2016 DETALLA LO QUE LA CONTRIBUYENTE PIDE.

GE 1635 del 18 de octubre de 2016, ampliación al informe GE 1390 del 20 de septiembre de 2016, en cuanto a los cuestionamientos realizados por los propietarios del inmueble matrícula 1040677, que dice: "Al primer cuestionamiento de *"si hay una nueva construcción"*: *".....hubo una adición de 36.59 m² al área privada del predio con destinación 2-40 (local comercial)"*

A la pregunta dos de: *"si el valor de la nueva de la nueva construcción es igual al valor de la construcción principal y cuál es la destinación"*: *"...es una ampliación, que según el informe GT 0413 corresponde a una adición en el segundo piso y que presenta características iguales en cuanto a estructura y destinación 2-40 local comercial, se tomó el mismo valor m² que traía el avalúo anterior y se multiplicó por el área dada en el informe GT 0413 de 114.82 m²....."*

El valor m² catastral actual de \$7.100.818 se conservó toda vez que este se encuentra ajustado al valor comercial de acuerdo a las investigaciones de mercado en el sector para el mismo tipo de locales....."

El local que analizamos tiene 114.82 m² al hacer una homologación por área al valor anterior da un valor m² de \$9.906.000"....."

En el Observatorio Inmobiliario del Municipio de Medellín OIME se encontró un valor m² promedio para predios similares de \$8.500.000"

5. El funcionario de primera instancia desató el Recurso de Reposición mediante Resolución N°6096 del 8 de noviembre de 2016, sosteniendo la información contenida en la Resolución N°4999 del 9 de junio de 2015, con fundamento en los informes técnicos: GT 0413 DEP del 21 de julio de 2016, GE 1390 del 20 de septiembre de 2016 y GE 1635 del 18 de octubre de 2016, ampliación del anterior.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Con el fin de dar trámite al Recurso de Apelación que en debida forma y en el término que establece la ley, interpuso la señora PAULA MARITZA SÁNCHEZ PÉREZ con Cédula de Ciudadanía N°42.145.321, en calidad de Gerente Suplente de la Sociedad GUI SANDY DE COLSA S.A.S., procede este Despacho a revisar nuevamente el trámite que la Subsecretaría de Catastro dio a la petición radicada N°201500481782 del 18 de septiembre de 2015.



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





Alcaldía de Medellín

Al tratarse de unos trámites del año 2015, el Despacho ve conveniente hacer un análisis de lo consignado en el expediente, toda vez que las condiciones actuales del inmueble pueden no ser compatibles con la que dio pie a los respectivos actos administrativos y por ende al respectivo recurso, esto buscando generar una seguridad para los usuarios y para la administración.

Al examinar de manera detenida la documentación que reposa en el expediente y los archivos de la entidad con el fin de otorgarle todas las garantías al peticionario en aplicación de los principios del debido proceso, de igualdad, de imparcialidad y de buena fe, establecidos por la Ley 1437 de 2011, considera esta dependencia que fue pertinente en la primera instancia designar un Equipo de Profesionales de la Subsecretaría de Catastro, para dar respuesta a los cuestionamientos de la recurrente, las misma que fueron amplia y suficientemente contestadas.

La solicitud puntual que formula la recurrente mediante su escrito, consiste en que : *“...se sirva corregir y/o aclarar y/o revocar la decisión contenida en la Resolución N°4999 del 9 de junio de 2015 proferida por su Despacho toda vez que no reúne los requisitos facticos y jurídicos por medio de los cuales se pueda llegar a establecer que el área construida por adición en la construcción pasó de 78.23 m² a 114.82 m² y mucho menos se hace alusión a los fundamentos técnicos que demuestren que dicha obra nueva tenga el mismo avalúo que la obra principal ”.*

Al respecto de tal petición podemos afirmar que tanto para la resolución inicial por medio de la cual se realizó oficiosamente la modificación a la inscripción catastral del inmueble con matrícula N°1040677, la cual es objeto de los recursos que aquí se dirimen, como para la que resolvió el Recurso de Reposición, la Subsecretaría de Catastro practicó las pruebas necesarias, pertinentes y conducentes para dar respaldo a las decisiones finalmente adoptadas.

Es así como los Informes Técnicos GT 0413 DEP del 21 de julio de 2016, GE 1390 del 20 de septiembre de 2016 y GE 1635 del 18 de octubre de 2016, se constituyen en suficiente material probatorio para sustentar los cambios en las áreas, calificación y avalúo catastral que realizó la Subsecretaría de Catastro.

Por lo expuesto

RESUELVE:



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





Alcaldía de Medellín

ARTÍCULO PRIMERO: Confirmar la Resolución N°6096 del 8 de noviembre de 2016, por medio de la cual la Subsecretaría de Catastro sostuvo la información contenida en la Resolución N°4999 del 9 de junio de 2015.

ARTICULO SEGUNDO: Declarar agotados los recursos y dar fin a la actuación administrativa frente a la solicitud desatada.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese en los términos de los artículos 67, 68, 69 y 71 de la Ley 1437 de 2011, a PAULA MARITZA SÁNCHEZ PÉREZ con Cédula de Ciudadanía N°42.145.321, en calidad de Gerente Suplente de la Sociedad GUI SANDY DE COLSA S.A.S. en la Carrera 43 A S 15-15 002 Medellín teléfono (4)411 50 80, Av. Juan B. Gutierrez 17-55 Edificio Icono Oficina 502 Pereira, Risaralda, (6) 331 32 99.

Dada en Medellín a los 21 días del mes de septiembre del año 2020.

CARLOS MARIO MONTOYA SERNA
Secretario de Gestión y Control Territorial

RESOLUCIÓN NÚMERO AG202050054731 DEL 21 DE AGOSTO DE 2020.

Proyectó: SERGIO N. ALVAREZ P. Profesional Universitario	Revisó: LUIS E. ABADIA GARCÍA Asesor Despacho	Aprobó: ALEJANDRA OSPINA HOYOS Asesora Jurídica Despacho
---	--	---

