Alcaldía de Medellín

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO
RESOLUCIÓN NÚMERO

* 2 0 2 0 5 0 0 7 2 4 0 7 *
DE 24/11/2020

CONSECUTIVO INTERNO Nº 3041 DE 2020
RADICADO Nº 202187 DE MAYO 22 DE 2019

"Por medio de la cual se modifica una inscripción catastral oficiosamente"

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, 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 y las Resoluciones 70 de 2011, 1055 de 2012, Resolución 643 de 2018 y Resolución 388 de 2020 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO QUE

La Subsecretaría de Catastro, de manera oficiosa, procederá a modificar la inscripción catastral del predio registrado con el código de ubicación 0403018-0090, para la ejecución del proyecto "CONSTRUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA CONEXIÓN VIAL NORTE, DESDE LA CALLE 77 HASTA LÍMITES CON EL MUNICIPIO DE BELLO Y VÍAS COMPLEMANTARIAS".

Se encontró que el predio con matrícula 172114, ubicado en la CR 55 # 96 13, registrado en el código de ubicación 0403018-0090, área lote 133,74m², área construida 259,70m², uso-tipo-puntaje 01-30-29 (residencial), a nombre de ERNESTO DE JESÚS CASTRILLON OSPINA y otros, figura inscrito en Catastro Municipal con todos los datos críticos.

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 GT-2938 del 02 de agosto de 2019, corregido mediante informe GT-119 de enero 02 de 2020 de la Unidad de Conservación, lo siguiente:

En el proceso de verificación de la información gráfica, física y jurídica del inmueble con código de ubicación 0403018-0090 y matrícula inmobiliaria 172114, teniendo en cuenta los linderos de la Escritura Pública 5712 del 13 de septiembre de 1957 de la Notaría 04 del Municipio de Medellín es verificable en terreno sin variación alguna basado en las siguientes observaciones:

- Aunque las medidas verificadas en el terreno, no coinciden con las mencionadas en la Escritura Pública 5712 del 13 de septiembre de 1957 de la Notaría 04 del Municipio de Medellín, y se observa una notoria diferencia con las citadas en el título, al parecer se trató de una mala información al momento de realizar la Escritura Pública, teniendo en cuenta que la descripción de linderos descritos si coinciden con los linderos verificados en campo, sobre todo los relacionados por el frente y fondo que son los que más diferencia presentan en sus medidas, pero su descripción es detallada y al tratarse de linderos arcifinios son fáciles de verificar en terreno, como en este caso lo son "el rio Medellín y la carretera", los cuales siguen vigentes sin variación alguna.

- Los colindantes que se mencionan en la Escritura Pública 5712 del 13 de septiembre de 1957 de la Notaría 04 del Municipio de Medellín, coinciden con los verificados en el antecedente registral de las matrículas inmobiliarias de los predios colindantes.

- Adicionalmente, los inmuebles identificados con los ID predios, 960060953, 960060955, 960060956 y 800002434, con los códigos de ubicación, 0403018-0088, 0403018-0087 y 0403018-0085 pasan a ser las mejoras, 03, 04, 05 y 06 del predio con código de ubicación 0403018-0090 respectivamente debido a la rectificación del predio de acuerdo a la Escritura Pública.

- Se debe dejar sin vigencia el ID predio 960060951, código de ubicación 0403018-0089, debido a que los poseedores que figuran inscritos son los mismos que figuran para la matrícula inmobiliaria 172114, esta área pasa al área construida del predio.

- Se actualiza la dirección de la matrícula 172114 de acuerdo al NR-13153/2019 de la Unidad de Nomenclatura y Estratificación.

- Se corrige el número de las cédulas de las señoras BLANCA OLIVIA CASTRILLÓN OSPINA CC.21.337.199 y MARIA EUCARIS CASTRILLÓN OSPINA CC. 21.375.189 de acuerdo a la información del folio de matrícula.

Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 172114 se realiza el ajuste del polígono en la base gráfica (GDB) teniendo como base las medidas verificadas en labor de reconocimiento predial, pasando de 133,74m^2 a 1.250m^2 y el área construida pasa de 259,70m^2 a 440m^2, debido a que el área construida del pasa a ser parte de la matrícula 172114, quedando de la siguiente manera:

Código Ubicación 0403018-0090					
Matrícula/ ID Predio	Dirección	Área Lote (m²)	Área Construida (m²)	Uso-Tipo-Puntaje	Propietarios
172114	CR 55 # 96 13	1.250	440	01-30-29 (residencial)	ERNESTO DE JESÚS CASTRILLÓN OSPINA Y OTROS
960060953 (mejora 3)	CR 55 # 96 15 (110)	0.0	157	01-30-43 (residencial)	CASTILLO GIRALDO MARIA PIEDAD Y OTROS

960060955 (mejora 4)	CR 55 # 96 15 (113)		134	01-30-31 (residencial)	BEATRIZ ELENA CASTRILLÓN RESTREPO Y OTROS
800002434 (mejora 5)	CR 55 # 96 15 (120)		53	01-30-28 (residencial)	GLORIA CECILIA CEBALLOS ARISTIZABAL
960060956 (mejora 6)	CR 55 # 96 15 (220)		105	01-30-28 (residencial)	JHON JAIRO GARCIA

La diferencia de área presentada en el código de ubicación 0403018-0090 es de 1.116m^2 la cual parte de esta área se evidencia en los predios que se convirtieron en mejoras que suman un área de 165m^2 y que corresponden a los códigos de ubicación cancelados 0403018-0088, 0403018-0087 y 0403018-85, 124m², corresponde al área del predio que pasa a ser parte del lote debido a que se evidencio que tiene los mismos propietarios de la matrícula inmobiliaria 172114 con el código de ubicación 0403018-0089; y 827m² corresponde a parte que venía como zona verde hasta el Río Medellín y que se identificó que correspondía a este predio.

Se concluye de lo anterior que se procede a modificar la inscripción catastral del predio con matrícula inmobiliaria 172114, de los ID predios 960060953 (mejora 03), 960060955 (mejora 04), 960060956 (mejora 06) y 800002434 (mejora 5) y dejar sin vigencia el ID predio 960060951, con sus correspondientes 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, 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 117 de la Resolución 70 de 2011, modificado por el Artículo 11 de la Resolución 1055 de 2012 consagra que "se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos: por errores en los documentos catastrales, por cancelación de doble inscripción de un predio y por cambios que se presenten por ajustes o modificaciones en los orígenes de georreferenciación. El trámite de las rectificaciones se puede iniciar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte y, previo procedimiento administrativo, se decide por acto administrativo motivado conforme al cual se hace la inscripción catastral".

El Artículo 129 de la Resolución 070 de 2011, modificado por el Artículo 16 Resolución 1055 de 2012, prevé 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 esta 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".

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 152 la Resolución 070 de 2.011, indica 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 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 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 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.

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 1º Dejar sin vigencia, a partir del 27 de noviembre de 1996 (fecha de inscripción en la base de datos catastral), el ID Predio 960060951, ubicado en la CR 55 # 96 15 (107), con la siguiente información:

NOMBRE	CÓDIGO
ERNESTO DE JESÚS CASTRILLÓN OSPINA	1419260000
JOSÉ LUIS CASTRILLÓN OSPINA	1425760000
MARIA EUCARIS CASTRILLÓN BEDOYA	1430610050
RAMON EMILIO CASTRILLÓN OSPINA	1436865000
VICTOR DE JESÚS CASTRILLÓN OSPINA	9540008126
BLANCA OLIVA CASTRILLÓN AGUIAR	9550796410
AMANDA DE JESÚS CASTRILLÓN GUTIERREZ	9530205906

Artículo 2º Remitir a la Subsecretaría de Ingresos para su respectivo ajuste fiscal.

Artículo 3º Modificar la inscripción catastral, a partir de la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, para el predio con matrícula inmobiliaria 172114, y para los ID predios 960060953 (mejora 03), 960060955 (mejora 04), 960060956 (mejora 06) y 800002434 (mejora 5), con la siguiente información:

Código de Ubicación: 0403018-0090
Área Lote: 1.250m²
Área Total Construida: 440m²
Zona Geoeconómica: 450

ID predios	Uso-Tipo-Puntaje	Área Privada (m²)	Desenglobe	Avalúo Lote	Avalúo Construcción	Avalúo Total
172114	01-30-29 (residencial)	440	100%	$ 163.264.000	$ 83.834.000	$ 247.098.000
960060953 (mejora 3)	01-30-43 (residencial)	157	0%	$ 0	$ 43.117.000	$ 43.117.000
960060955 (mejora 4)	01-30-31 (residencial)	134	0%	$ 0	$ 26.900.000	$ 26.900.000
800002434 (mejora 5)	01-30-28 (residencial)	53	0%	$ 0	$ 9.838.000	$ 9.838.000
960060956 (mejora 6)	01-30-28 (residencial)	105	0%	$ 0	$ 19.490.000	$ 19.490.000

Artículo 4° Los avalúos catastrales tendrán vigencia fiscal a partir del 1° de enero del año 2021, incrementados en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional para la misma vigencia, o el que fijare un proceso de Actualización Catastral.

Artículo 5º 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

Elaboro: JULIAN DAVID AGUDELO RODRIGUEZ

Mirley castaño v

Reviso: MIRLEY CRISTINA CASTANO VALDERRAMA

Aprobó: JUAN CARLOS BUITRAGO MARIN

Con copia a: BONILLA VALLEJO SANTIAGO, Profesional A Gestión Predial, Empresa de Desarrollo Urbano- EDU, ubicado en la CR 49 # 44 94, local 194, parque San Antonio, teléfono: 5767630.

LISTA DE PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES A NOTIFICAR

CONSECUTIVO INTERNO Nº 3041 DE 2020
RADICADO Nº 202187 DE MAYO 22 DE 2019
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

Matrícula/ ID predio	Nombre	Documento	Dirección de Notificación	Teléfono	En Calidad De
172114	ERNESTO DE JESÚS CASTRILLÓN OSPINA	8.266.697	TV 032 C 074 D 017 00302	Sin Teléfono	
	JOSÉ LUIS CASTRILLÓN OSPINA	3.314.598	CR 055 096 011		
	MARIA EUCARIS CASTRILLÓN BEDOYA	21.375.189	CL 091 052 064		
	RAMON EMILIO CASTRILLÓN OSPINA	1436865000	CR055 096 013		
	VICTOR DE JESÚS CASTRILLÓN OSPINA	8.317.598	CR 055 096 017 00202		
	BLANCA OLIVA CASTRILLÓN AGUIAR	21.337.199	CR 045 A 087 048		
	AMANDA DE JESÚS CASTRILLÓN GUTIERREZ	32.464.118	CR 055 096 015 00107		
960060953 (mejora 3)	MARIA PIEDAD CASTILLO GIRALDO	21.460.584	CR055 096 01501010		
	LUZ MILEIDY CASTAÑEDA ZAPATA	43.153.846	CR 046 A 094 028		
	MARY LUZ TABORDA CASTILLO	43.156.180	CR 055 096 015 00110		
960060955 (mejora 4)	JHON JAIRO HERRERA ZAPATA	71.597.901	CR055 096 01501013		
	OMAIRA DE JESUS VELEZ OSORIO	43.440.217	CR 055 096 015		
	BEATRIZ ELENA CASTRILLÓN RESTREPO	43.505.792	CR 055 096 015 00113		
800002434 (mejora 5)	GLORIA CECILIA CEBALLOS ARISTIZABAL	43.839.208	CR 055 096 015 00120		
960060956 (mejora 6)	JHON JAIRO GARCIA	85448627	CR055 096 01501020		