Alcaldía de Medellín

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO
RESOLUCIÓN NÚMERO

* 2 0 2 0 5 0 0 7 3 5 9 6 *
DE 27/11/2020

CONSECUTIVO INTERNO R-2577 DE 2020
RADICADO N° 212659 DE OCTUBRE 31 DE 2019

"Por medio de la cual se revoca un Acto Administrativo"

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, la Resolución 070 de 2011, modificada por la 1055 de 2012, la Resolución 388 de 2020, modificada por la Resolución 509 de 2020, 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 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO QUE

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" (subrayada fuera de 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 Resolución 6223 de agosto 15 de 2019, se procedió a modificar la inscripción catastral del ID predio 960037559, a partir de julio 27 de 2015, descargando a la señora VIRGELINA DE JESÚS OCAMPO RÍOS y cargando a la señora BEATRIZ ELENA ECHAVARRÍA AVENDAÑO. No obstante, se procederá a revisar nuevamente los poseedores y datos críticos del predio**,** por lo que se atenderá como una solicitud de Revocatoria**.**

Entre los requisitos establecidos en el artículo 93 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, se encuentran: "1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley. 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él. 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona".

Con el fin de atender lo oficiado, se remitió el trámite a la Unidad de Censo, los cuales realizan visita técnica de campo al predio ubicado en la **CR 49A Nº 110-61 140** y se pronuncian con el siguiente informe técnico:

GT-888 de noviembre 1 de 2019

El área total construida pasa de 131,50m^2 a 158m^2, de acuerdo a las medidas tomadas en campo.

De igual manera, se debe inscribir nuevamente a la señora Virgelina de Jesús Ocampo Ríos, identificada con cédula de ciudadanía 21.478.035, quien deberá conservar el ID predio 960037559 con el cual venía figurando anteriormente, ya que debido a un error se cargó a la señora Beatriz Elena Echavarría Avendaño con el 100% del derecho de posesión sobre el ID predio, pese a que la venta fue parcial según el documento de compraventa de julio 27 de 2015 con firmas autenticadas en la Notaría 18 del Círculo de Medellín.

Es de anotar que a la señora Beatriz Elena Echavarría Avendaño, deberá asignársele un nuevo ID predio atendiendo las directrices de la Circular 2 de 2015 la cual prescribe: *"Si en un CBML vienen inscritos dos o más ID predios (o matrículas ficticias), y es necesario inscribir un nuevo poseedor por venta parcial o adición a la construcción (…) , se generará un nuevo ID predio (matrícula ficticia), los porcentajes de desenglobe se calcularán proporcionalmente a las áreas privadas construidas".*

Por lo anterior, se deberán rectificar los porcentajes de desenglobe de los ID predios 960037559 y 800020440, toda vez que se recalculan según el área construida de cada poseedor.

Los predios registrados en el código de ubicación 0205015-0050, quedarán de la siguiente manera:

Área total Construida: 158m^2
Área lote: 103m^2

ID PREDIO	DESENGLOBE	ÁREA PRIVADA	POSEEDOR
960037559	38,460%	61m^2	Virgelina de Jesús Ocampo Ríos
800020440	17,920%	28m^2	Beatriz Elena Echavarría Avendaño

Mediante informe GE-187 de abril 30 de 2020 de la Unidad de Conservación, se procede a verificar el avalúo catastral de los ID predios 960037559 y 800020440, determinando que se calcula por metodología.

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.

Los criterios para la fijación del avalúo son de índole técnico y legal, los primeros el estudio del terreno, las condiciones locales del mercado inmobiliario, el estado de conservación, los acabados, área construida, área de lote, área privada, vías de acceso, entorno o ubicación del predio, años de construido, destinación económica, entre otros, respaldados mediante las investigaciones del mercado inmobiliario, a través de firmas y agentes especializados; y los segundos, el Decreto 148 de 2020, la norma rectora catastral como lo es la Resolución 388 de 2020, ambos emanados del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y las Leyes 1450 de 2011, artículo 24; 1753 de 2015, artículos 104 y 105; 1955 de 2019, artículos 79 a 82 y 1995 de 2019, artículo 4°.

La Ley 1995 de 2019 “Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial” en su artículo 1° Avalúos catastrales. “Los catastros se regirán por lo dispuesto en el modelo de catastro multipropósito, los criterios y las normas para inscripción por primera vez, como los de conservación y actualización se ajustarán al mencionado modelo”.

El Decreto 148 de 2020 define el avalúo catastral como el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial

o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

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.

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 16 de la Resolución 1055 de 2012, mediante la cual se modifica el artículo 129 de la Resolución número 70, expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" el 4 de febrero de 2011, indica 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 ésta 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".

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 y publicada en la Gaceta oficial No. 4641 del 13 de noviembre de 2019 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."

A su turno el Artículo 2.2.2.2.7. señala la Declaración la información catastral. Cualquier persona podrá informar ante el gestor catastral competente; de forma presencial o a través de los canales dispuestos para tal fin, la información correspondiente a la

realidad física, jurídica y/o económica de sus predios con el propósito de eliminar cualquier disparidad entre la realidad del predio y la información catastral.

La Subsecretaría de Catastro es competente para revisar sus propios actos, ya sea de oficio o a petición de parte, con el objeto de no causar perjuicios a los propietarios o poseedores de inmuebles en el Municipio de Medellín, e incluso a la misma Administración.

Por lo anterior, se procederá a revocar la Resolución 6223 de agosto 15 de 2019, en cuanto a los poseedores, área privada, área total construida, porcentajes de desenglobe y avalúo catastral del ID predio 960037559 e inscribir el ID predio 800020440.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1° Revocar la Resolución 6223 de agosto 15 de 2019, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con relación a los poseedores, área privada, porcentaje de desenglobe y avalúo catastral del ID predio 960037559**,** a partir del 27 de julio de 2015 (fecha indicada en el Acto Administrativo 6223 de 2019), con la siguiente información:

NOMBRE	CÓDIGO	DOCUMENTO	DERECHO
VIRGELINA DE JESÚS OCAMPO RÍOS	9550609592	24.478.035	100%

ID PREDIO	960037559
DIRECCIÓN	CR 49 A # 110-061 145
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0205015-0050
ZONA GEOECÓNÓMICA	440
DESENGLOBE	38,460%
USO-TIPO-PUNTAJE	01-30-25 (Residencial)
ÁREA DE LOTE	103 m²
ÁREA PRIVADA	61 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	158 m²
AVALÚO LOTE 2020	$ 3.431.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2020	$ 10.165.000
AVALÚO TOTAL 2020	$ 13.596.000
AVALÚO LOTE 2019	$ 3.534.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2019	$ 10.470.000

AVALÚO TOTAL 2019	$ 14.004.000

Artículo 2° La vigencia fiscal del avalúo catastral descrito en el artículo 1°, será a partir del 1° de enero de 2019.

Artículo 3° Efectuar la inscripción catastral del ID predio 800020440**,** con sus correspondientes datos críticos a partir del 27 de julio de 2015**,** de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo, con la siguiente información:

NOMBRE	CÓDIGO	DOCUMENTO	DERECHO
BEATRIZ ELENA ECHAVARRIA AVENDAÑO	9551160367	43.567.261	100%

ID PREDIO	800020440
DIRECCIÓN	CR 49 A # 110-061 140
CÓDIGO DE UBICACIÓN	0205015-0050
ZONA GEOECÓNÓMICA	440
DESENGLOBE	17,920%
USO-TIPO-PUNTAJE	01-30-25 (Residencial)
ÁREA DE LOTE	103 m²
ÁREA PRIVADA	28 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	158 m²
AVALÚO LOTE 2020	$ 1.647.000
AVALÚO CONSTRUCCIÓN 2020	$ 4.806.000
AVALÚO TOTAL 2020	$ 6.453.000

Artículo 4° El avalúo catastral del predio descrito en el artículo 3º, tendrá vigencia fiscal a partir del primero de enero de 2021, incrementado en el porcentaje que establezca el Gobierno Nacional para la misma vigencia o el que se fije en una actualización catastral.

Artículo 5º La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

Artículo 6º 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 7° Contra la presente resolución no proceden recursos.

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

Mirley castaño v

Elaboró: HEIDI VIVIANA BERRIO RESTREPO

Revisó: MIRLEY CRISTINA CASTANO VALDERRAMA

Aprobó: HEART ANTONIO GRISALES CENTENO