

**RESOLUCION METROPOLITANA AMBQ 333 DE 2021  
(28 de diciembre)**

“POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS, EL VALOR DE LOS TIPOS DE EDIFICACIONES Y SE ORDENA LA LIQUIDACIÓN DE LOS PREDIOS QUE PASAN DE ZONA RURAL A URBANA EN EL SECTOR DONDE FUNCIONA EL PARQUE INDUSTRIAL PIMSA S.A. EN EL MUNICIPIO DE MALAMBO (ATL.)”

El Director del Área Metropolitana de Barranquilla, en ejercicio de las facultades constitucionales y legales, especialmente las conferidas por la Ley 1955 de 2019, el decreto 1983 de 2019, el Decreto 148 de 2020, la Resolución 388 de 2020, la Resolución 471 de 2020, la Resolución 070 de 2011 y el artículo 71 la Resolución 1149 de 2021, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi,

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 79 de La Ley 1955 de 2019 “Por la cual se expide el plan nacional de desarrollo 2018-2022. Pacto por Colombia, pacto por la equidad”, define la gestión catastral como un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.4. del Decreto 1170 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 148 de 2020, y en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, son responsables de la prestación del servicio público de gestión catastral el **Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– y los gestores catastrales**, quienes prestarán este servicio de manera directa o a través de la contratación de operadores catastrales.

Que mediante Resolución No. 602 del 25 de junio 2020, el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC habilitó como gestor catastral al ÁREA METROPOLITANA DE BARRANQUILLA – AMBQ para la prestación del servicio público catastral en los municipios de Malambo, Galapa y Puerto Colombia, a la cual se dio inició a partir del 03 de noviembre de 2020, fecha de la culminación del respectivo empalme.

Que el artículo 71 de la Resolución 1149 de 2021 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC establece que “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.”

Que mediante Resolución No. AMB-08-433-000151-2020 expedida el 09 diciembre de 2020, se ordenó la inscripción en los registros catastrales del ÁREA METROPOLITANA DE BARRANQUILLA – AMBQ, por mutación de tercera clase en cuanto a la construcción física levantada sobre el predio identificado con referencia catastral No. 084330001000000000121000000000, acto administrativo que fue notificado en los términos previstos por el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 al titular del derecho de dominio registrado según consulta VUR No. 211632984 del folio de matrícula inmobiliaria No. 041-130376.

Que la Subdirección de Planeación Territorial del Área Metropolitana de Barranquilla – AMBQ en Resolución No. AMB-08-433-000104-2021 de fecha 23 de abril de 2021, notificado en los términos previstos por el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, decidió revocar parcialmente la Resolución No. AMB-08-433-000151-2020 expedida el 09 diciembre de 2020, en virtud de los resultados obtenidos con los estudios realizados y con el análisis de las pruebas decretadas y practicadas oportunamente mediante Auto No. No. AMB-08433-000002-2021 de fecha 19 de febrero de 2021 e incorporadas al expediente No. AMB-01-301-2021-0000100 y se concedió a través de dicho acto administrativo el recurso de alzada incoado subsidiariamente.

Que a través del Auto No. AMB-08-433-000013-2021 de fecha 02 de junio de 2021, se avocó conocimiento acerca del Recurso de Apelación concedido en contra de Resolución No. AMB-08-433-000104-2021 de fecha 23 de abril de 2021 *“por medio de la cual se resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución No. AMB-08-433-000151-2020 de fecha 09/12/2020”*.

Que a través de correo electrónico de fecha 08 de septiembre de 2021 la Oficina Asesora de Planeación municipal de Malambo envió copia del Acuerdo Municipal No. 016 de 23 de septiembre de 2011, por medio el cual se modifica el Plan de Ordenamiento Territorial – POT del municipio de Malambo y el plano FM 1 aprobado, documento que señala en el parágrafo de su artículo 392 que el Plan Parcial de redesarrollo industrial PIMSA se encuentra ubicado en zona de suelo urbano. No obstante, al cotejar la información gráfica contenida en el plano FM 1 anexo a dicho acuerdo municipal, se evidencia una delimitación urbana y también rural en la zona de ubicación del Parque Industrial PIMSA, que coincide con la cartografía inscrita como vigente en la base de información catastral del municipio de Malambo (Atl.).

Que en el mismo correo electrónico, la Oficina municipal enunciada aportó copia del Decreto Municipal No. 126 de abril de 2015 2015 *"por medio de la cual se adopta el plan parcial del parque industrial Malambo"*, el cual en su artículo 38 señala: *"Incorporación al perímetro urbano: De conformidad con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Nacional 2181 de 2006, o las normas que lo adicione, modifique o sustituya, los suelos de expansión urbana correspondientes al presente plan parcial, se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiéndose por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las cesiones obligatoria contempladas en la respectiva licencia"*.

Que la Dirección del Área Metropolitana de Barranquilla – AMBQ en el cumplimiento de lo establecido por el artículo 79 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA.) y en virtud de los nuevos hechos, consideró necesario a fin de constatar si la decisión tomada en primera instancia se encuentra acorde a la realidad física y jurídica del predio objeto de esta actuación y en aras de garantizar el debido proceso, decretar la práctica de pruebas mediante Auto No. AMB-08-433-000014-2021 de fecha 08/10/2021, comunicado al recurrente a través de correo electrónico del 08 de octubre de 2021, donde se ordenó a través de oficio No. AMB-02-202-2021-0001398 de fecha 11 de octubre de 2021, que la Oficina Asesora de Planeación certificara la condición del que pende la incorporación en la zona urbana, aspecto que incide en los trámites catastrales pertinentes ordenados en primera instancia y que deben ser realizados por la autoridad catastral.

Que a través de correo electrónico de fecha 14 de octubre de 2021, la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Malambo (Atl.) en respuesta al oficio enunciado, allegó al ÁREA METROPOLITANA DE BARRANQUILLA – AMBQ entre otros documentos anexos, la certificación requerida, señalando que a través de plan parcial ordenado en Decreto Municipal No. 126 de abril de 2015 se ordenó la incorporación a suelo urbano del sector donde se encuentra ubicado en Parque Industrial PIMSA, el cual registra como rural en la base catastral vigente, documentos que fueron incorporados y valorados como prueba al expediente No. AMB-01-301-2021-0000100.

Que el artículo 85 la Resolución 070 de 2011 expedida por el IGAC señala que catastralmente los predios según su ubicación se clasifican en predios urbanos y predios rurales y que dentro de esta clasificación *"estarán comprendidos los predios ubicados en suelos de expansión urbana de acuerdo con lo definido por la autoridad competente. Estos suelos se tendrán en cuenta para la elaboración de los estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas."*

Que mediante Auto No. AMB-08-433-000015-2021 FECHA 04/11/2021 se ordenó ampliar el período probatorio decretado para la resolución de un recurso de alzada y se ordenó a su vez, para efectos de cumplir con lo ordenado en el Decreto 126 de fecha 16 de abril de 2015, realizar un estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas que fundamente las modificaciones en la información catastral del municipio de Malambo, en cuanto a la incorporación al perímetro urbano de la zona donde se encuentra ubicado el Parque Industrial PIMSA S.A., con relación al suelo de expansión urbana ordenado en el decreto precitado.

Que el artículo 93 de la Resolución 070 de 20211 establece lo siguiente:

***"ARTÍCULO 93.- Aprobación del estudio de zonas Homogéneas físicas y geoeconómicas y valor de los tipos de construcciones y/o edificaciones.- El estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y la determinación del valor unitario de los tipos de construcciones y/o edificaciones, requieren la aprobación del Director Territorial en el***

caso del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o quien haga sus veces en la autoridad catastral correspondiente.

Dicha aprobación requiere, en forma previa, del concepto técnico favorable emitido, en el caso del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", por la Subdirección de Catastro y en el caso de otras autoridades catastrales, por un comité técnico establecido para este fin. La aprobación se hará por medio de providencia motivada, la cual no requiere publicación por ser un acto de trámite.

**PARÁGRAFO:** De igual manera se procederá en los casos en que resulte necesario, dentro del proceso de conservación catastral, modificar el estudio de zonas homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Valor de los Tipos de Construcciones y/o Edificaciones."

Que una vez revisado el estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas realizado en el sector donde funciona el Parque Industrial PIMSA S.A. y los documentos anexos al mismo, así como los valores unitarios propuestos para las edificaciones o construcciones existentes en los predios que pasan de zona rural a urbana en el sector donde funciona el Parque Industrial PIMSA S.A. en el municipio de Malambo (Atl.), por parte del comité de avalúos creado mediante Resolución No. AMB 331 de fecha 27 de diciembre de 2021, el cual emitió a través de Acta No. 001, concepto favorable en cuanto a la aceptación de la información generada con el estudio enunciado.

En mérito de lo expuesto,

#### RESUELVE:

**ARTICULO PRIMERO. APROBAR** el estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas realizado en el sector donde funciona el Parque Industrial PIMSA S.A. y los documentos anexos al mismo, así como los valores unitarios propuestos para las edificaciones o construcciones existentes en el sector donde funciona el Parque Industrial PIMSA S.A. en el municipio de Malambo (Atl.), que pasan de zona rural a urbana así:

Avalúo Catastral 60% por M2 de Terreno.

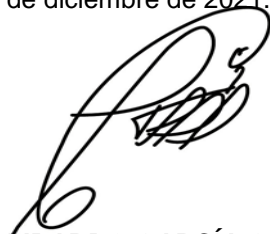
Zona Económica	Avalúo \$/M2 Terreno
27	159.000
28	122.000
29	51.000

Avalúo Catastral 60% por M2 de Construcción.

Construcción	Avalúo \$/M2 construcción
Bodega	772.000

**ARTICULO 2. VIGENCIA.** La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dado en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla a los veintiocho (28) días del mes de diciembre de 2021.



**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**LIBARDO GARCÍA GUERRERO**  
 DIRECTOR  
 ÁREA METROPOLITANA DE BARRANQUILLA – AMBQ.

Aprobó: Miguel Hernández Meza – Secretario General  
 Revisó: Yeissy Mendoza Galindo – Asesor – Externo Aspectos Jurídicos  
 Revisión Técnica: José Molina Natera – Asesor Externo – Aspectos Técnicos Catastrales



Nit. 800.055.568-1

Proyectó: Natali Corcho Urruchurto – Asesor Jurídico Externo

Carrera 51B No. 80 - 58  
PBX: 3671400  
Barranquilla, Colombia  
[www.ambq.gov.co](http://www.ambq.gov.co)

Página 4 de 4