

RESOLUCION 4131.5.14.39 **D-04** DE 2012
(**MAYO 15**)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

LA SUBDIRECTORA DE CATASTRO MUNICIPAL, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere el Acuerdo Municipal 0219 de Diciembre 20 de 2007, Decretos Municipales 411.20.0982 de Diciembre 31 del 2007, 411.0.20.0074 del 1 de Febrero de 2012 y dando cumplimiento a lo dispuesto en las Leyes 14 de 1983 y 44 de 1990 y la Resolución 70 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y,

CONSIDERANDO:

Que la CORPORACIÓN CLUB CAMPESTRE DE CALI actuando a través de apoderado especial interpuso Recurso de Reposición y en subsidio de Apelación contra la Resolución No. 4131.5.14.39.S 25 del 30 de diciembre de 2011, "*Por medio de la cual se fija un limite provisional para la identificación de unos predios con fines catastrales*" expedida por la Subdirección de Catastro.

Que la Subdirección de Catastro envió la citación para la notificación personal de la Resolución No 4131.5.14.39.S 25 del 30 de diciembre de 2011, a la CORPORACIÓN CLUB CAMPESTRE DE CALI, la cual fue recibida en portería el día 11 de enero de 2012, según certificación de SERVIENTREGA, como no se compareció a la citación, se procedió a notificar por edicto, siendo interpuestos los recursos de Reposición y en subsidio Apelación el día 1º de febrero del año en curso, dentro de los términos de ley.

Que la Resolución No 4131.5.14.39.S 25 del 30 de Diciembre de 2011 "*Por medio de la cual se fija un limite provisional para la identificación de unos predios con fines catastrales*", estableció en el texto del artículo primero y segundo de la parte resolutive lo siguiente:

"ARTÍCULO PRIMERO: Cancelar la inscripción catastral del predio Y-000203310000, inscrito catastralmente a nombre de "CLUB CAMPESTRE DE CALI" de conformidad con los considerandos de la parte motiva de la presente Resolución

ARTÍCULO SEGUNDO: Restituir al INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI "INVICALI" el predio Y-0015026200001 como predio formado con todas sus anexidades".

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente resolución procede el Recurso de Reposición dentro de los cinco días siguientes al Acto de notificación personal"

Que mediante radicación 2012413150006714 de fecha 27 de marzo de 2012 se envió oficio al Apoderado de la Corporación Club Campestre, poniéndole en conocimiento que se amplió el término por treinta (30) días con el fin de recaudar pruebas.

Que la CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE CALI, allegó nuevo oficio con radicación 2012-41110009162-2 del 30 de marzo de 2012, mediante el cual presentó argumentos sobre las pretensiones del recurso.

Conforme con lo anterior, este Despacho abrió la etapa de pruebas, solicitando al Grupo de Conservación mediante Oficio 2012413150007204 del 30 de marzo de 2012, acompañamiento, verificación, realización y análisis técnico que permita resolver los estudios de títulos, discusión de linderos y áreas.

Que así mismo se requirió al Grupo de Cartografía, mediante Oficio 2012413150007194 del 30 de marzo de 2012, acompañamiento, verificación, realización y análisis técnico que permita resolver los estudios de títulos, discusión de linderos y áreas.



RESOLUCION 4131.5.14.39 D-04 DE 2012

(MAYO 15)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

Que el Grupo de Conservación de la Subdirección de Catastro, mediante Oficio No 2112413150005701 del 13 de abril de 2012, entregó al Grupo de Legalidad Catastral, el correspondiente estudio Técnico de los títulos que obran en el expediente.

Que el Grupo de Cartografía de la Subdirección de Catastro mediante oficios de fecha mayo 10 de 2012, entregó al Grupo de Legalidad Catastral, informes cartográficos de la digitalización del plano análogo de la Corporación Club Campestre según Escritura No. 254 del 15 de febrero de 1940 y de la Escritura No. 329 del 25 de abril de 1934, pronunciándose sobre la localización general de la Hacienda San Joaquín y de la Hacienda la Buitrera (Área calculada en el sector la Buitrera 1: Área de Terreno Fuerzas Militares, Área calculada en sector la Buitrera 2) y sobre el Cuadro comparativo de áreas.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

La Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, profirió la Resolución No. 4131.5.14.39 V-565 del 04 de noviembre de 2010, "Por medio de la cual se efectúan unas correcciones en la inscripción catastral de unos predios, afectando su aspecto económico", la cual resolvió Retirar el predio No. Y-000203310000 y abrir el mismo en dos partes: la parte 01 (terreno) a nombre del Municipio de Cali (INVICALI), predio Y-000203310001, y la parte 02 (mejora) a nombre de la Corporación Club Campestre de Cali.

La Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, profirió la Resolución 4131.5.14.39 C-024 de diciembre 15 de 2010, "Por medio de la cual se resuelve un Recurso de Reposición contra la Resolución 4131.5.14.39 V-565 del 04 de noviembre de 2010", la cual resolvió confirmar la decisión adoptada en la Resolución 4131.5.14.39 V-565 del 04 de noviembre de 2010.

El Departamento Administrativo de Hacienda Municipal expidió la Resolución 4131.0.21.0617 de mayo 28 de 2011, "Por medio de la cual se resuelve un recurso de Apelación interpuesto contra la Resolución No. 4131.5.14.39 V-565 de noviembre 4 de 2010, emitida por la Subdirección de Catastro Municipal, por medio de la cual se resolvió una solicitud sobre el predio urbano F-026600010000 y mejoras en el predio rural Y-000203310002", la cual resolvió Revocar la Resolución 4131.5.14.39 C-024 de diciembre 15 de 2010, que había confirmado lo dispuesto en la Resolución No. 4131.5.14.39 V-565 de noviembre 4 de 2010 y como consecuencia Revoca la Resolución No. 4131.5.14.39 V-565 de noviembre 4 de 2010.

La Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, expidió la Resolución 4131.5.14.39.S- 25 del 30 de diciembre de 2011, "Por medio de la cual se fija un límite provisional para la identificación de unos predios con fines catastrales", la cual fue motivada y resuelta así: "HECHOS, en uno de los apartes se cita lo siguiente "El Apoderado de Municipio de Santiago de Cali, solicito la inscripción del Lote 1 la Buitrera; encontramos que aparece ficha Catastral creada en el mes de junio de 1990, que registra Folio de Matricula Inmobiliaria 370-105758, Escritura Pública 2280 de Agosto 06 de 1968, número predial 2-01526201 (hoy Y-001502620001), inscrito catastralmente a nombre del INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI "INVICALI" NIT número 9039035. El predio Y-001502620001,

2

RESOLUCION 4131.5.14.39 *D-04* DE 2012

(*MAYO 15*)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

aparece inscrito como predio "Fiscal", es decir, que el predio no ha sido ubicado geográficamente en la Cartografía Catastral.

Analizados los estudios y Títulos de Derecho de Dominio del predio Y-00150260001, se procedió a realizar su ubicación geográfica en la Cartografía Catastral, encontrando que se superpone totalmente con el predio Y-000203310000, que comprende un área de 851.560,21 M2, ubicados en el corregimiento La Buitrera, inscritos catastralmente a nombre INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI "INVICALI" y a nombre de LA CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE CALI respectivamente.

Teniendo en cuenta los anteriores hechos, la Subdirección de Catastro encontró que existe una diferencia entre propietarios de predios colindantes, es decir, entre el MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI propietario del predio Lote 1 la Buitrera, y la CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE CALI, propietaria de los terrenos denominados "HACIENDA SAN JOAQUIN"

Así las cosas, la Subdirección de Catastro actuando como tercero neutral citó a los representantes de la Corporación Club Campestre de Cali, y a los representantes del Municipio de Santiago de Cali para el día 27 de octubre de 2011 a las 2:30 p.m., en la Sala de Juntas de la Dirección Administrativa de Hacienda Municipal de Cali; en dicha reunión se estableció un Cronograma de Actividades con el fin de llegar a un acuerdo o en su defecto resolver el conflicto entre las partes por vía administrativa.

En acta de Octubre 27 de 2011, se constato que FREYBER BERNAL TORRES, Subdirector de Recurso Físico y Bienes Inmuebles del Municipio de Cali y quien representa los intereses del Municipio de Santiago de Cali; ELCIARIO DIAZ SALGUERO e IVAN RAMIREZ WURTTENBERGER, representantes de la Corporación Club Campestre de Cali, acordaron el siguiente cronograma de actividades.

FECHA	ACTIVIDAD
27/10/2011	<i>Inicio de operación administrativa, con el fin de atender solicitud de inscribir catastralmente los predios que conserva el Municipio de Cali en la Buitrera 1 y 2</i>
03/11/2011	<i>Se crea un comité de trabajo entre Corporación Club Campestre de Cali y los representantes del Municipio de Santiago de Cali; la Subdirección de Catastro actuará como tercero neutral y procurará buscar un acuerdo entre las mencionadas partes, de ser ello así, se suscribirá acta correspondiente. Si no se llegará a ningún acuerdo después de cinco (5) días contados a partir de la reunión o audiencia, la autoridad catastral, previo estudio sumario de la alinderación que aparezca en los títulos, documentos y demás pruebas que los propietarios o poseedores hayan exhibido, decidirá cual de los linderos en litigio se debe tener en cuenta para la identificación de los predios con fines catastrales.</i>
15/11/2011 A 28/11/2011	<i>Practica de pruebas; inspección a los predios, verificación de los linderos objeto de discusión, toma de fotografías o video, etc.</i>
29/11/2011	<i>La Subdirección de Catastro decidirá cual de los limites en litigio se debe tener en cuenta para la identificación de los predios</i>

** 3*

RESOLUCION 4131.5.14.39 D-01 DE 2012
(MAYO 15)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

En acta de noviembre 3 de 2011, se constato que después de una larga discusión entre las partes (Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles del Municipio de Santiago de Cali y Corporación Club Campestre de Cali), este despacho preguntó a las partes si había acuerdo o no, contestando el Dr. IVAN RAMIREZ WURTTENBERGER, apoderado de la Corporación Club Campestre de Cali "no hay acuerdo". Como no se llegó a ningún acuerdo, la Subdirección de Catastro Municipal, previo estudio sumario de la alinderación que aparezca en los títulos, documentos y demás pruebas que las partes exhibieron, decidirá mediante Resolución motivada cuál de los linderos en litigio se debe tener en cuenta para la identificación de los predios con fines catastrales.

En acta de noviembre 24 de 2011, se constato que la Subdirectora de Catastro Municipal de Cali; los funcionarios contratistas del Grupo de Conservación, Arquitecta CLARA INES ISAACS GUARIN, Abogado JUAN RICARDO LUNA TORO, Técnico DANIEL GOMEZ VALDES; y la funcionaria contratista del Grupo de Cartografía Ingeniera Topográfica LUZ ANGELICA SUARES CADAVID, se desplazaron a las instalaciones de la CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE CALI, en comisión de inspección ocular, acompañadas por una comisión de funcionarios Contratistas de la Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles; Arquitecto LUIS FERNANDO REINSTEIN BENITEZ Abogados MIGUEL ANTONIO CAICEDO RODRIGUEZ y MARCO VIRGILIO HERNANDEZ NAVIA. Los apoderados de la CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE CALI, Abogados IVAN RAMIREZ WURTTENBERGER, ELCIARIO DIAZ SALGUERO y GUSTAVO PONTON DELGADO, en compañía del Ingeniero Topógrafo ALBERTO MORENO BONILLA y algunas personas de la comunidad recibieron las comisiones...

CONCLUSION: De todo lo expuesto este despacho concluye que se cumplieron los presupuestos que provee el artículo 63 de la 70 del 2011 del IGAC, para fijar un límite provisional, y así resolver las diferencias entre el MUNICIPIO DE CALI Y LA CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE CALI, respecto a los linderos de sus propiedades por que:

- 1.- Desde Junio de 1990 existe el predio No. Y-001502620001, que corresponde a un área de terreno ubicado en el Corregimiento la Buitrera, propiedad del INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI - INVICALI, según escritura pública 2280 de agosto 6 de 1968 de la Notaria Tercera del Circulo de Cali, registrada bajo el folio de Matricula Inmobiliaria 370-105758 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.*
- 2.- El MUNICIPIO DE CALI, probó el abandono, existencia, ubicación geográfica y titularidad de derecho de dominio sobre el bien inmueble denominado "Lote 1- la Buitrera", que formaba parte de la Finca la Buitrera, ubicado en el Corregimiento la Buitrera.*
- 3.- La CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE CALI, probó únicamente la existencia, ubicación geográfica y titularidad de derecho de dominio sobre el bien inmueble denominado HACIENDA SAN JOAQUÍN en terreno urbano de la comuna 22.*
- 4.- El "Lote 1 - La Buitrera" y HACIENDA SAN JOAQUÍN colindan entre sí.*

 A

RESOLUCION 4131.5.14.39 D-04 DE 2012

(MAYO 15)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

5.- El limite determinado para las dos haciendas en las escrituras públicas antecedentes de adquisición, no se encuentra físicamente. El limite indicado por la CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE CALI, en inspección al terreno presenta inconsistencias, ya que los títulos indican que es un Zanjón o chamba que comunica los dos afluentes (Ríos Meléndez y Lili), y realizada la verificación en terreno el zanjón indicado por la Corporación nace la cuchilla de una loma y muere en el río Lili, después de pasar por propiedades de particulares que compraron terrenos a la Corporación.

6.- Parte de HACIENDA LA BUITRERA es propiedad del Municipio de Santiago de Cali, parte de HACIENDA SAN JOAQUIN es propiedad de la Corporación Club Campestre de Cali, confrontando y analizando la información cartográfica y la contenida en los documentos catastrales, se definen las cabidas y linderos de ambos predios para su correcta ubicación.

7.- El Municipio de Santiago de Cali, cuenta con títulos justificativos de dominio de los predios que corresponden a 851.560, 21 M2, ubicado en el Corregimiento la Buitrera que forman parte del Lote 1 denominado "Hacienda la Buitrera", cedido a INVICALI (Escrita Pública 2280 de agosto 6 de 1968 de la notaria tercera del Circulo de Cali, registrada bajo la Matricula inmobiliaria 370-105758 de la Oficina de Registro de instrumentos de Cali).

El registro prueba la titularidad del dominio de los predios denominados Hacienda la Buitrera para el Municipio de Santiago de Cali y de los predios denominados Hacienda San Joaquín para la Corporación Club Campestre de Cali, quedando establecido con claridad que parte del predio denominado Buitrera 1, propiedad del Municipio de Santiago de Cali, fue ocupado por la CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE CALI, quien no aportó a ésta Subdirección la suficiente documentos que argumentaran dicha ocupación.

El predio urbano F-026600010000 con un área de 461M2 de que habla el Certificado de Paz y Salvo Catastral aportado en el trámite de la escritura pública 1581 de marzo 29 de 1974 se encuentra inscrito catastralmente.

Los títulos de la CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE CALI, no están debidamente justificados, y por lo mismo presentan una serie de inconsistencias, pues se debe cancelar la matricula inmobiliaria 370-17329, que jurídicamente no se debió crear, pues es claro que el predio denominado "Hacienda San Joaquín" se encontraba registrado en el momento de la venta bajo la matricula inmobiliaria 370-05745, y de forma inexplicable, en lugar de conservar el mismo número se creó una nueva matricula inmobiliaria 370-17329, quedando así ante la oficina de Registro dos predios pertenecientes, uno a la Corporación Club Campestre de Cali y el otro al Club Campestre de Cali S.A., razón por la cual, se ha vuelto insostenible el registro catastral de la Corporación Club Campestre de Cali en el Corregimiento la Buitrera.

8.- La metodología utilizada por esta Subdirección para incorporar las áreas de terreno que corresponden al Municipio de Cali (Hacienda la Buitrera), y para calcular la cabida y linderos del predio que corresponde a Corporación Club Campestre de Cali (parte de Hacienda San Joaquín), brinda precisión y seguridad, pues se utilizó la ortofotografía, que es una imagen de una zona de la superficie terrestre, en un alto porcentaje libre de errores, de formación y distorsiones de los objetos del paisaje; herramienta con la misma validez de

FS

RESOLUCION 4131.5.14.39 **DOT** DE 2012
(**MAYO 15**)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

un plano cartográfico, en el aspecto de precisión, en la que es posible realizar mediciones confiables; encontrando que la obtención de la cabida del predio por medio de la ortofotografía que posee la Subdirección de Catastro logró la definición del lindero faltante al norte (la Chamba) y el limite occidente con hacienda la Buitrera (hoy línea de separación entre limite urbano y rural definido en el POT).

Conocidos los linderos de Hacienda San Joaquín, que son altamente identificables se procedió a obtener la cabida del predio por medio de la ortofotografía que posee la Subdirección de Catastro, definiendo el lindero faltante al norte (la Chamba) y el limite occidente con Hacienda la Buitrera (hoy línea de separación entre el limite urbano y rural definido por el POT).

RESOLVIÓ:

Artículo Primero: Cancelar la inscripción catastral del predio Y-000203310000, inscrito catastralmente a nombre de "CLUB CAMPESTRE DE CALI" de conformidad con los considerandos de la parte motiva de la presente Resolución.

Artículo Segundo: Restituir al INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI "INVICALI" el predio y-0015026200001 como predio formado con todas sus anexidades.

Artículo Tercero: Contra la presente resolución procede el Recurso de Reposición dentro de los cinco días siguientes al acto de la notificaron personal.

ARGUMENTOS PRESENTADOS POR LA CORPORACIÓN CLUB CAMPESTRE

El recurrente interpuso ante la Subdirección de Catastro Recurso de Reposición contra la Resolución 4131.5.14.39.S-25 del 30 de diciembre de 2011, en el cual solicita:

"... (i) Se REVOQUE en su totalidad lo decidido en la resolución recurrida y como consecuencia de ello: (ii) Se mantenga la inscripción catastral del predio Y-000203310000 donde figura como propietario inscrito la CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE CALI y (iii) no se restituya al INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI "INVICALI" el área de terreno citada a lo largo de la resolución como parte del predio Y-001502620001".

En el Recurso interpuesto por el Apoderado de la Corporación Club Campestre de Cali, argumenta que la apelación interpuesta subsidiariamente es legalmente procedente, de la siguiente forma:

"De conformidad con el literal B del artículo 149 de la resolución 70 de 2011, las decisiones de las oficinas de Catastro concernientes a la cancelación de predios en los registros catastrales en el proceso de conservación catastral, deben ser tramitadas y resueltas a través de actuaciones administrativas de primera instancia. La lectura del artículo en cita, permite concluir que estas Actuaciones Administrativas son de doble instancia".





RESOLUCION 4131.5.14.39 **D-01** DE 2012
(**MAYO 15**)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

Seguidamente manifiesta en el Recurso que a pesar de que la norma en cita es de una jerarquía superior, ha sido vulnerada por la Subdirección de Catastro, puesto que la resolución tiene como propósito fijar un límite provisional para la identificación de unos predios con fines catastrales, en la parte resolutive se ordena la cancelación de la inscripción catastral al predio y-000203310000 que figura como de propiedad del Club Campestre de Cali y restituir al Instituto de Vivienda del Municipio de Cali el predio No Y-001502620001 con todas sus anexidades, con lo cual argumenta el recurrente se violó el debido proceso a su representada, no se aplicó lo ordenado por el literal B del artículo 149 de la Resolución 70 de 2011 y circunscribió el derecho de defensa únicamente al recurso de reposición. Por lo anterior, solicita el recurrente que en el evento que la Subdirección de Catastro despache desfavorablemente la pretensión contenida en ese memorial, se subsane esa causal de nulidad y se conceda el recurso de apelación, dando traslado del expediente a la señora Directora de Hacienda para que se tome la segunda instancia. Que en caso de considerar que los argumentos planteados no son suficientes para conceder el recurso de apelación, solicita subsidiariamente sea concedido el recurso de súplica.

Que durante las diligencias practicadas a lo largo de la actuación administrativa y según consta en la Resolución 4131.5.14.39 S- 025 del 30 de diciembre de 2011 se infiere que la Subdirección de Catastro pretendió esconder el conflicto de existencia y ubicación del lindero "Zanjón Seco" o Zanja La Buitrera", y que su verdadero propósito era resolver el conflicto entre la Corporación Club Campestre de Cali y el Municipio, tal como quedó en la actuación administrativa donde se expresa que se trataba de resolver un conflicto entre dos partes que alegan ser propietarios de una misma área de terreno.

Que la autoridad catastral tomó la decisión de cancelar la inscripción catastral y sustituir el predio de manera autónoma e ilegal, cuando esta clase de decisiones están sujetas a una orden legal, judicial o administrativa previa, antes que la entonces Subdirectora de Catastro tomará esta decisión, era condición indispensable que un Juez de la República como autoridad constitucionalmente independiente hubiera resuelto de fondo el conflicto planteado por el Municipio de Santiago de Cali en su derecho de petición reclamando la extensión de 851.560,21 metros cuadrados que la Corporación Club Campestre de Cali ocupa como poseedor, señor y dueño.

Que a pesar de no estar resuelto judicialmente el conflicto la entonces Subdirectora de Catastro decidió no dar validez alguna a la Escritura Pública 1450 del 9 de octubre de 1940 y las demás pruebas aportadas por su poderdante para respaldar su derecho de dominio sobre la extensión de 851.560,21 metros cuadrados reclamados por el Municipio y como consecuencia declaró la inexistencia del predio No Y-00020331000, trasladando esa área de terreno a una ficha catastral a nombre de INVICALI.

Que igualmente en el escrito se expresa que según consta en oficio librado por el doctor Freyber Bernal Torres con el No. 4122.2.13-5995 de fecha 26 de diciembre de 2011, quien en su calidad de Subdirector de Recurso Físico y Bienes Inmuebles, manifiesta que la Administración no ha adelantado el procedimiento

7

RESOLUCION 4131.5.14.39 **D-04** DE 2012

(**MAYO 15**)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

legalmente establecido para el reconocimiento de esa área de terreno como un bien fiscal oculto, esto significa, que ni siquiera el Consejo de Estado, cuyo concepto previo se requiere antes que un terreno pueda recibir el tratamiento de oculto, ha calificado esa área de terreno como parte oculta del bien fiscal que antiguamente ocupaba la Hacienda la Buitrera.

Que en la inspección llevada a cabo por la autoridad catastral ésta pudo constatar que a la fecha ninguno de los predios vecinos de la tierra poseída por la Corporación Club Campestre de Cali son de propiedad del Municipio, lo que hace desaparecer el requisito de vecindad exigido en el artículo 63 de la Resolución 70 de 2011 y dan lugar a que se revoque la resolución recurrida.

Los servidores públicos que tomaron la decisión aludida estaban impedidos para hacerlo, pues conocieron una actuación administrativa basada en los mismos hechos del año 2010 y la cual fue revocada por el entonces Director de Hacienda, abocando el conocimiento de la actuación administrativa que culminó con la expedición de la Resolución No 4131.5.14.39.S 25 del 30 de diciembre de 2011 que hoy se recurre.

Que en la diligencia de acercamiento entre las partes llevada a cabo el día 3 de Noviembre de 2011, el apoderado de la Corporación Club Campestre de Cali, radico ante la Subdirección de Catastro un memorial al que le adjunto pruebas documentales, como la escritura que soporta la propiedad de su poderdante sobre el área de terreno denunciada por el Municipio de Santiago de Cali, como parte de la antigua Hacienda la Buitrera y los planos levantados con base en los linderos contenidos por dichos instrumentos públicos. También solicitó la práctica de una inspección ocular al terreno objeto de conflicto con el fin de que se verificara la existencia de la "Zanja la Buitrera" Igualmente pidieron la práctica de una serie de testimonios de personas, que por su conocimiento, podían mostrar el lugar exacto de su ubicación del lindero "Zanja la Buitrera", en cuya inexistencia el Municipio de Santiago de Cali pretende edificar su reclamación del área de terreno que hoy posee la Corporación Club Campestre de Cali.

Que la entonces Subdirectora de Catastro se abstuvo de decretar la práctica de pruebas testimoniales solicitadas por la Corporación Club Campestre de Cali.

Que el cronograma de fechas por razones imputables a la Subdirección de Catastro fue posponiéndose hasta el 4 de enero de 2012, con el único fin de informar sobre la última etapa del cronograma propuesto y aprobado para abordar el tema a nivel catastral de los predios lote la Buitrera y la Corporación Club Campestre de Cali, esto significa que aún no había culminado la actuación administrativa, pues no se podía culminar, hasta tanto no se hubieran decretado y practicado la totalidad de las pruebas pedidas por la Corporación Club Campestre de Cali, ni se hubieran incluido en las actas de las diligencias levantadas las observaciones efectuadas en cuanto aspectos fundamentales que dejan sin piso la hipótesis del denunciante Rincón Ríos.



RESOLUCION 4131.5.14.39 D-04 DE 2012
(MAYO 15)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

Que la Subdirección de Catastro violando el debido proceso el 11 de enero de 2012, simulando que la Actuación Administrativa estaba en curso, llevó a cabo la diligencia de cierre del caso, manifestando que no se había tomado una decisión de fondo, mientras por el otro lado, habían enviado un día antes la citación pidiendo que la Corporación Club Campestre de Cali compareciera para notificar personalmente de la Resolución, donde se desato de fondo la actuación administrativa.

Que aduce el apoderado de la Corporación Club Campestre de Cali, que existe falta de competencia de la Alcaldía del Municipio de Cali, para iniciar actuaciones relacionadas con cualquier discusión acerca de linderos de la tierra que ocupa como propietario el Club Campestre de Cali, ya que el Concejo de Cali, en el artículo 6 del Acuerdo 019 del 8 de febrero de 1965, que a la fecha no ha sido derogado, asignó al personero Municipal de Cali la función específica de ejecutar todas las actividades dirigidas a revisar y verificar los linderos del Municipio de Cali, con el Club Campestre y en el caso de no llegarse a ningún acuerdo, iniciar el correspondiente proceso de deslinde y amojonamiento, proceso que evidentemente a la fecha no puede llevarse a cabo, porque la tierra de propiedad de la Corporación Club Campestre de Cali, no colinda con ningún predio de propiedad del Municipio de Santiago de Cali, salvo que judicialmente se declare lo contrario. Con dicha designación el Concejo de Cali excluyó de cualquier conflicto que tuviera esa causa a cualquier dependencia de la Alcaldía Municipal de Cali, entre ellas la Subdirección de Bienes Inmuebles.

Igualmente el apoderado del Club Campestre de Cali, manifiesta algunas razones por las cuales considera se puede desvirtuar la hipótesis del Municipio de Santiago de Cali, consistente en que el predio que ocupaba la Corporación Club Campestre era parte del predio ocupado por la Hacienda la Buitrera, según consta en los títulos inscritos el área rural de propiedad Club Campestre de Cali es de 1.249.388 M2 y su perímetro siempre ha respetado los linderos contenidos por los títulos originados de las diferentes áreas de la antigua Hacienda San Joaquín compradas por el Club Campestre de Cali, entre ellos los contenidos por la Escritura 1450 del 9 de Diciembre de 1940, La Escritura Pública No 329 del 25 de Abril de 1934, Escritura Pública 254 del 15 de Febrero de 1940.

Que otro argumento sobre el cual la Subdirección de Bienes Inmuebles sustenta su teoría según la cual los 851.560,21 M2 comprados por el Club Campestre S.A. mediante la Escritura Pública 1450 de 1940, en realidad hacen parte de la Antigua Hacienda La Buitrera que tenía un área de 917 plazas, afirmación que de ser cierta, muestra un crecimiento de área ilegal e irregular de esa área por parte del Municipio de Santiago de Cali.

Que la Ortofotografía utilizada por la Subdirección de Catastro, no es una herramienta suficiente para ubicar el lindero "Zanjón Seco o Zanja La Buitrera", debido a la dimensión del mismo y estar oculto por la vegetación y construcciones levantadas sobre dicho lindero. Tampoco es prueba idónea, pues su resultado fotográfico depende de la información con que el usuario alimenta la herramienta.

9



RESOLUCION 4131.5.14.39 **D-01** DE 2012
(**MAYO 15**)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

Que la protocolización de planos no constituye un título traslativo de dominio, por consiguiente desde el punto legal y probatorio no puede utilizarse para oponerse a terceros, así se haya registrado un área superior a la que consta en los títulos traslativos de dominio, especialmente, cuando en la Escritura Pública utilizada para protocolizar los planos, no se encuentran descritos los linderos que comprenden las supuestas 917 plazas y los planos no se encuentran físicamente en el archivo de la Notaria, como ocurre con el plano protocolizado mediante la Escritura Pública 1555 de 19 de octubre de 1940 de la Notaria 2 del Circulo de Cali, el cual desapareció del archivo histórico y no reposa en la oficina de registro de Instrumentos Públicos.

Que seguidamente el apoderado hace un recuento de los títulos inscritos en Registro de Instrumentos Públicos a nombre de la señora Elodia Vásquez viuda de Posso, para lo cual cita las escrituras Públicas números 565 del 22 de Agosto de 1918 de la Notaria 1 del Circulo de Cali, 97 del 22 de Enero de 1997 de la Notaria 1 del Circulo de Cali, 552 del 23 de Abril de 1937 de la Notaria Segunda del Circulo de Cali y la 1450 de 1940 de la Notaria 1 del Circulo de Cali.

Que igualmente considera que es ilegal el englobe realizado por el Municipio de Santiago de Cali, mediante Escritura Pública 2280 del 1968, pues en los globos de terreno lote 1 y lote 2 están incluidos terrenos que ni siquiera eran contiguos, pues en esa fecha la antigua Hacienda la Buitrera había sido parcelada y vendida en su totalidad.

Que en lo que se refiere a la afirmación del denunciante cuando manifiesta que existe inconsistencia por registrarse una doble inscripción en los folios de matrícula correspondiente al lote 1 y lote 2 del Corregimiento la Buitrera, carece de fundamento legal pues no existe una sentencia judicial donde esta circunstancia se encuentre expresamente reconocida y se ordene la cancelación de la doble inscripción, que así mismo, les surge duda de si la cancelación de la inscripción debe hacerse sobre el folio de matrícula con No 370-0105758 correspondiente al lote 1 como lo afirma el Municipio de Santiago de Cali, o en realidad debe hacerse con el número de matrícula 370-0105439 correspondiente al lote 2.

Que el recurrente solicita a la Subdirección de Catastro y Subsidiariamente a su superior inmediato, si aquel resuelve negarse a ello, revoque la decisión contenida en la Resolución recurrida, donde ordenó cancelar la inscripción catastral del predio Y-000203310000, inscrito catastralmente a nombre de "CLUB CAMPESTRE DE CALI" y "Restituir al INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI "INVICALI" el predio Y-0015026200001 como predio formado con todas sus anexidades". Y en su lugar mantenga la inscripción en el registro catastral del predio Y-000203310000 como predio formado con todas sus anexidades y se cancele la inscripción en el registro catastral del predio Y-001502620001.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Que este Despacho a fin de resolver los Recursos interpuestos, plantea las siguientes premisas, que constituyen las condiciones de hecho y de derecho del presente caso, cuyo análisis aquí se realiza.

10

RESOLUCION 4131.5.14.39 *D-01* DE 2012
(*MAYO 15*)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

Marco legal y competencia

Que el artículo 50 del Código Contencioso Administrativo dispone los recursos contra los actos que pongan fin a las actuaciones administrativas.

Que el artículo 51 del mismo C.C.A. señala la oportunidad y presentación de los recursos que habrá de hacerse uso, por escrito, en la diligencia de notificación personal, o dentro de los cinco (5) días siguientes a ella, o a la desfijación del edicto, o a la publicación, según el caso.

Respecto de las pretensiones alegadas por el recurrente este despacho se permite realizar el siguiente análisis:

1.- Respecto a lo que aduce acerca de que *el Subdirector de Recurso Físico y Bienes Inmuebles, no adelantó el procedimiento legalmente establecido para el reconocimiento de esta área de terreno como bien fiscal oculto*, es pertinente señalar:

Que en cumplimiento con lo establecido en el *Artículo 1 de la Ley 27 de 1935* que dispone:

"Son bienes ocultos de la Nación, de los Departamentos y de los Municipios, y pueden denunciarse como tales, aquellos que, además de estar simplemente abandonados en su sentido material por la entidad dueña de ellos, estén en condiciones tales, que su carácter de propiedad pública se haya hecho oscuro hasta el punto de que entren de nuevo a formar parte efectiva del patrimonio común de la Nación, de los Departamentos o de los Municipios, respectivamente, haya necesidad de ejercer acciones en juicio".

Concordante con lo anterior, el artículo 18 de la Ley 130 de 1918, atribuyó al Consejo de Estado la competencia para conocer privativamente en una sola instancia de los litigios relativos a la condición de ocultos que tengan los bienes denunciados como tales en el aparte f) del artículo 30 del Código Fiscal vigente para la época, la ley prevé etapas y procedimientos que tienen por objeto la recuperación efectiva de dichos bienes, que se inicia mediante la denuncia realizada ante la autoridad competente que verifica el cumplimiento de los elementos legales que condicionan la calidad de oculto y adopta la correspondiente decisión mediante un acto administrativo que se puede controvertir ante esta jurisdicción. Declarado un bien como oculto, procede la celebración de un contrato entre el denunciante y el Estado, por medio del cual se le confieren al primero las facultades necesarias para que promueva las acciones que conduzcan a esclarecer la situación del bien de propiedad pública. Dicha figura tiene, entre otras, la finalidad de asociar el interés particular al público en la defensa y conservación de la integridad del patrimonio del Estado y las demás entidades administrativas. Se precisó que los requisitos para que un bien quede comprendido dentro del concepto de oculto son: "a) El abandono material por la entidad dueña de él; b) que el carácter de propiedad pública se haya hecho oscuro; c) Que su reincorporación al patrimonio público no pueda obtenerse sino

11



RESOLUCION 4131.5.14.39 **D-01** DE 2012
(**MAYO 15**)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

mediante los recursos y acciones en juicio, y d) Que haya ignorancia o desconocimiento del bien por parte de la Administración.

Por lo expuesto se puede concluir, que no es competencia de la Subdirección de Catastro, adelantar el proceso de Bienes ocultos, toda vez que este asunto tiene un procedimiento específico y debe ser dirimido ante las autoridades Judiciales.

2.- En lo referente al aspecto normativo, la Subdirección de Castro del Municipio de Cali, tiene entre sus funciones: *"La identificación, cuantificación, clasificación y actualización de la propiedad inmueble, las cuales se encuentra dentro de las actividades implícitas en las labores catastrales de formación, actualización de la formación y conservación, cuyo fundamento jurídico data de 1940, por medio del Decreto especial 1301, el cual se encuentra vigente con la Ley 14 de 1983, Resolución 70 de 2011 del IGAC."*

Artículo 1 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC: Definición de Catastro: El Catastro es el inventario o censo debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

La Ley 14 de 1983 agrega a los procesos tradicionales de formación y conservación, la labor de actualización de la formación, para la cual consideramos pertinente tener en cuenta:

El Decreto 1250 de 1970 Por el cual se expide el Estatuto de Instrumentos Públicos, asigna la función de relacionar en la cedula catastral la descripción física, valor económico y situación jurídica de la propiedad inmueble del país y al registro la de incorporarla al folio de matrícula que se abrirá a solicitud de parte u oficio.

Igualmente para el caso materia de estudio, es importante tener en cuenta lo previsto en los artículos que a continuación se citan de la Resolución 70 de 2011:

Art 3 Aspecto Físico. *Consiste en la identificación, descripción y clasificación del terreno y de las edificaciones del predio, sobre documentos gráficos, tales como cartas, planos, mapas, fotografías aéreas, ortofotografías, espacio mapas, imágenes de radar o satélite u otro producto que cumpla con la misma función*

Art 4 Aspecto Jurídico. *El aspecto jurídico consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho, o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tribuaria del propietario o poseedor, y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo.*

Art 5 Aspecto Económico. *El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.*

Art 6 Aspecto fiscal. *El aspecto fiscal consiste en la preparación y entrega a los Tesoreros Municipales o quien haga sus veces y a las Administraciones de Impuestos Nacionales*

12

RESOLUCION 4131.5.14.39 *D-04* DE 2012

(*MAYO 15*)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

respectivas, de los listados de los avalúos sobre los cuales ha de aplicarse la tasa correspondiente al impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Artículo 31. Identificación Predial. *Es el levantamiento de la información y la verificación de los elementos físico y jurídico del predio, mediante la práctica de la inspección catastral y demás medios probatorios para identificar en documentos cartográficos y/o catastrales su ubicación, linderos, extensión, construcciones y/o edificaciones, y precisar el derecho de propiedad o posesión".*

Art 42 Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral *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.*

Art 61. Unidad Orgánica para la Inscripción Catastral. *Las inscripciones catastrales se harán en la unidad orgánica catastral a la que pertenezcan los predios, de acuerdo con el límite determinado por la autoridad competente para la entidad territorial.*

Parágrafo: *Cuando un predio esté ubicado en varias unidades orgánicas catastrales, cada porción de terreno se inscribirá en la entidad territorial que corresponda y se le asignará el mismo identificador único.*

Art 62. Inscripción catastral en unidades orgánicas catastrales sin límite definido, con límites dudosos o en litigio. *Cuando los límites de la unidad orgánica catastral no estén definidos, la autoridad catastral, previo procedimiento administrativo, mediante resolución motivada, decidirá en qué unidad orgánica catastral debe hacerse la inscripción, para lo cual tendrá en cuenta la solución de continuidad de los predios dentro de las unidades orgánicas catastrales limítrofes, los títulos de propiedad o posesión y los comprobantes de pago del impuesto predial.*

Art 63. Conflictos limítrofes entre propietarios o poseedores. *Cuando se presentaren diferencias entre propietarios o poseedores de predios colindantes respecto de linderos, la autoridad catastral correspondiente buscará la forma de llegar a un acuerdo y si lo hubiere, el diferendo quedará resuelto para los fines del catastro con la firma de un acta de acuerdo por parte de cada uno de los propietarios o poseedores. Este hecho se hará constar en las fichas prediales pertinentes.*

Si no se llegare a ningún acuerdo después de cinco (5) días contados a partir de la reunión o audiencia, la autoridad catastral, previo estudio sumario de la alinderación que aparezca en los títulos, documentos y demás pruebas que los propietarios o poseedores hayan exhibido, decidirá cuál de los linderos en litigio se debe tener en cuenta para la identificación de los predios con fines catastrales. Tal lindero tendrá carácter provisional, será comunicado a las partes y así se hará constar en los documentos catastrales, mientras la autoridad competente decida el conflicto de linderos.

Parágrafo 1: *Para el trámite de conflictos limítrofes entre propietarios o poseedores, y junto con las actas y demás documentos de acuerdos para definir la inscripción catastral, la respectiva autoridad catastral ordenará abrir un expediente administrativo,*

A 13

RESOLUCION 4131.5.14.39 D-01 DE 2012

(MAYO 15)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

que contenga todos los documentos que hicieron parte del estudio y que soportan la decisión adoptada.

Parágrafo 2: El carácter de provisionalidad del lindero se mantendrá hasta tanto el diferendo sea resuelto por la autoridad competente o se llegue a un acuerdo entre los propietarios o poseedores

Art 64. Conflictos entre propietarios o poseedores sobre un mismo predio. *Si se diere el caso de dos o más títulos traslativos de dominio provenientes de un mismo causante, se inscribirá en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo.*

Si se diere el caso de dos o más títulos traslativos de dominio, registrados y provenientes de diferente causante, sobre el mismo predio, se mantendrá en el catastro la inscripción existente hasta que la autoridad judicial decida la controversia.

Si no se pudiere establecer la antigüedad del registro se inscribirá en el catastro a quien tenga título y demuestre la posesión material del predio. A falta de título registrado, se inscribirá a quien tenga o demuestre la posesión material mediante pruebas, tales como: documentos privados de venta de la posesión o venta de mejora, declaraciones, pagos de servicios públicos.

Si no se presentaren títulos ni se pudieren establecer actos constitutivos de posesión material, se inscribirá a la persona que aparezca pagando el impuesto predial unificado.

Art. 152 Verificación e información. *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.

Art. 153 Presentación de planos. *Los planos que los propietarios o poseedores presenten al catastro deberán ser georreferenciados al datum oficial y elaborados conforme a las especificaciones señaladas por la autoridad catastral, firmados por un técnico o profesional idóneo y si fueron protocolizados, deben incluir anotación del número y fecha de la escritura pública correspondiente.*

Los planos serán objeto de verificación por parte de la autoridad catastral, para su aceptación.

DECRETO 1711 DE 1984. *Por el cual se dictan normas sobre interrelación de registro catastro y se técnica y reorganiza administrativamente el registro de instrumentos públicos*

Art. 5.- *Si el certificado catastral contiene los linderos del inmueble, los bienes objeto de transferencia, constitución o limitación del dominio se identificarán en la escritura en la*

14



RESOLUCION 4131.5.14.39 D-01 DE 2012

(MAYO 15)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

forma señalada en aquél. En caso de que los linderos descritos en la escritura no coincidan con los del certificado catastral, el registrador de instrumentos públicos no la inscribirá.

Art. 6.- El catastro y el registro adoptarán el número único de identificación predial.

Parágrafo. Mientras se adopta el número único de identificación predial y para efectos de la actual interrelación, las oficinas de registro y de catastro deberán anotar en la matrícula inmobiliaria y en la ficha predial, respectivamente, el número de la cédula catastral y el de la matrícula. Toda información entre las dos entidades se hará con fundamento en estos datos.

Art. 7.- El incumplimiento de los deberes señalados en este capítulo constituye falta disciplinaria del registrador o del jefe de la oficina de catastro.

Decreto 1301 de 1940

Artículo 150º. Si se presenta reclamo sobre la atribución de un predio a determinado propietario o sobre la indicación del régimen jurídico de su propiedad, la Comisión provocará una reunión de partes interesadas.

Si se llega a un acuerdo, se suscribirá un acta que se agregará al libro de Asentimientos y Reclamos.

Si no se llega, se invitará a las partes para dentro del término de 10 días presenten al Presidente sus títulos de propiedad o soliciten la práctica de pruebas referentes a la posesión, con el objeto de que se proceda en la forma prescrita en el artículo siguiente.

Artículo 151º. El Presidente de la Comisión, previo el estudio de los títulos presentados, de las pruebas invocadas por las partes y de todas las circunstancias de hecho que aparezcan en el registro de reconocimiento de que se habló en la parte correspondiente a la identificación predial o inspección ocular de los predios, decidirá a nombre de quién deberá figurar el predio en el Catastro, dejando constancia en el libro de Asentimientos y Reclamos de todos los antecedentes del caso. Es entendido que cuando medie título inscrito, el Presidente designará al poseedor inscrito.

Artículo 152º. Las personas designadas por el Presidente de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior, continuará figurando en el catastro hasta tanto no se presente providencia judicial que designe un propietario distinto, o mientras el Director Seccional de Catastro no ordene la variación en virtud de la presentación de un título inscrito hecho por el interesado.

Es entendido que la inscripción en el catastro hecha de conformidad con las prescripciones de este artículo y los anteriores, no 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.

De acuerdo con lo anterior, se puede establecer que la Subdirección de Catastro administra el censo inmobiliario del Municipio, con funciones y competencias

15

RESOLUCIÓN 4131.5.14.39 **DOY** DE 2012
(**MAYO 15**)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

definidas por la Ley y la norma catastral, y por lo tanto, no está llamado a dirimir conflictos de propiedad y dominio que son de competencia de la Jurisdicción Ordinaria.

De otra parte y frente al argumento sobre la falta de competencia de la Alcaldía del Municipio de Santiago de Cali, o cualquier otra dependencia para iniciar actuaciones administrativas, relacionadas con la discusión de linderos del Municipio con la Corporación Club Campestre, teniendo en cuenta que mediante el Acuerdo 019 de 1965 se le asignó al Personero Municipal de Cali, la función específica de ejecutar estas actividades, es conveniente manifestar que con ocasión de las reformas administrativas estas funciones delegadas en cabeza del Personero Municipal, fueron trasladadas tanto a la Secretaría de Vivienda Social, como a la Subdirección de Recurso Físico y Bienes inmuebles, situación que quedo contenida en el Acuerdo 01 de 1996 y sus Decretos Reglamentarios.

Así las cosas, conforme a lo expresado, este Despacho considera que hubo una derogación tacita de lo previsto en el Acuerdo 019 de 2005, hecho que se materializó con la expedición del Acuerdo 01 de 1996, *"por el cual se dictan normas sobre la estructura de la administración municipal y las funciones de sus dependencias, las escalas de remuneración correspondientes a las distintas categorías de empleos de la administración central del municipal y con relación a algunas entidades de la administración municipal descentralizada y se expiden otras disposiciones"*.

3.- Respecto al trámite adelantado por la Subdirección de Catastro en la Resolución 4131.5.14.39- S-025, es pertinente señalar que el *Artículo 63 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC*, establece que la Subdirección solo puede fijar un límite provisional, cuando las partes no hayan logrado el acuerdo, previo estudio sumario de la alinderación que aparezca en los títulos, documentos y demás pruebas que los propietarios o poseedores hayan exhibido, que permitan tener certeza sobre los títulos y áreas, en cuyo caso, de considerarlo pertinente, fijará un lindero provisional entre los predios con fines catastrales. Tal lindero tendrá carácter provisional, será comunicado a las partes y así se hará constar en los documentos catastrales, mientras la autoridad judicial competente decide de fondo y de manera definitiva el conflicto de linderos.

4.- Respecto de lo que aduce el apoderado de la Corporación Club Campestre que no ha tenido acceso al expediente, es pertinente manifestar que no se le ha negado el acceso a la documentación que justifica el acto administrativo, son documentos públicos que los puede consultar en cualquier momento, ya sea en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en las Notarías, y en el Municipio de Santiago de Cali, concretamente en la Subdirección de Catastro.

5.- Que respecto a lo manifestado por el apoderado sobre la vulneración de las previsiones consagradas en el numeral 4 del literal B del artículo 149 de la Resolución 70 de 2011, es pertinente tener en cuenta el texto de esta norma que señala:

16

RESOLUCION 4131.5.14.39 *DOT* DE 2012
(*4131.5*)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

La Resolución 70 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el Título V artículo 149 establece lo relativo a las instancias, competencias y notificaciones:

Artículo 149. Instancias.

A. Se tramitarán y resolverán en única instancia, en el proceso de conservación catastral:

1. Las peticiones o las actuaciones oficiosas que no se refieran al avalúo catastral.
2. La inscripción catastral de predios localizados en sitios limítrofes que no están claramente definidos para las unidades orgánicas catastrales interesadas y que se encuentran en el área de su jurisdicción.
3. Las inscripciones catastrales en controversias entre propietarios y/o poseedores.
4. La inscripción catastral de predios localizados en sitios limítrofes que no están claramente definidos para las unidades orgánicas catastrales interesadas y que correspondan a jurisdicciones de distintas Direcciones Territoriales del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o diferentes autoridades catastrales.

B. Se tramitarán y resolverán en primera instancia, en el proceso de conservación catastral:

1. La revisión del avalúo.
 2. Las peticiones o las actuaciones oficiosas que modifiquen el avalúo en conservación.
 3. La admisión o inadmisión de las autoestimaciones del avalúo.
 4. Las cancelaciones de predios en los registros catastrales. (El subrayado y resaltado es nuestro)
 5. El recurso de reposición contra las anteriores providencias.
- C. Se tramitarán y resolverán en segunda instancia, en el proceso de conservación catastral:
1. El recurso de apelación, respecto de las decisiones de primera instancia.
- El recurso de queja.

Que conforme al artículo transcrito, se puede establecer que en los casos donde se resuelva aspectos relativos a la cancelación de predios en los registros catastrales, se debe conceder la segunda instancia.

Así las cosas, se ajusta a derecho conceder el recurso de apelación, tal y como lo prevé el Numeral 4 del literal B del artículo 149 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC.

6.- El concepto técnico del Grupo de Conservación de la Subdirección de Catastro, emitido mediante Oficio No 2112413150005701 del 13 de abril de 2012, arrojó el siguiente estudio técnico de los títulos que obran en el expediente, así:

17

RESOLUCION 4131.5.14.39 *Dot* DE 2012

(*MAYO 15*)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

1) JUSTIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD HACIENDA LA BUITRERA.

La Señora Elodía Vásquez Viuda de Posso, por Escritura Pública 97 de enero 22 de 1927 de la Notaría 1ª de Cali Constingue la Sociedad Civil Colectiva Vinda de Posso e Hijos, y aporta la Hacienda La Buitrera.

Mediante la Escritura Pública 570 de julio 8 de 1933 de la Notaría 2ª se efectúa la liquidación la Sociedad Civil Colectiva Vinda de Posso e Hijos, y se le adjudican los Derechos a la Familia Posso, que inclúan "la finca de La Buitrera" y "la de San Joaquín", entre otras.

La Escritura Pública 552 de abril 23 de 1937 hace referencia a los terrenos de la Hacienda La Buitrera, que fue vendida por la Familia Posso al Consejo

Administrativo de los Ferrocarriles Nacionales. Finalmente en cumplimiento de la Ley 54 de 1941, la Nación cedió la Hacienda la Buitrera al Municipio de Cali.

Mediante Escritura Pública 2.264 de diciembre 18 de 1941, de la Notaría 5ª de Bogotá, en cumplimiento de la Ley 54 de 1941, la Nación representada por el Ministro de Obras Públicas y el Administrador General de los Ferrocarriles, cedió al Municipio de Cali representado por el Personero Municipal, el Derecho de Dominio sobre la Finca "LA BUITRERA"; en esta Escritura Pública no se hace referencia que área de terreno es la le ceden al Municipio de Cali, solo se delimita con los siguientes linderos:

Oriente, con la finca denominada San Joaquín, de propiedad de la familia POSSO VASQUEZ; Occidente, con terrenos que fueron de los herederos de Pedro Figueroa; por el Norte el Río Meléndez y por el Sur, el Río Las Piedras o Lili.

Mediante Escritura Pública 2.728 de 1946 de la Notaría 2ª de Cali, el Municipio de Cali y la Tercera Brigada del Ejército realizaron un Contrato de Permuta, según el cual el Municipio de Cali entregaba a la

Tercera Brigada la Hacienda Nápoles, recibiendo a cambio las instalaciones del Batallón Pichincha, donde actualmente funciona el Centro Administrativo Municipal CAM.

En la misma Escritura Pública el Municipio de Cali cedió a la Tercera Brigada una zona de terreno de 800 metros de ancho en la parte alta ejidal de Meléndez, zona que, partiendo del extremo de la Hacienda Nápoles, pasa por el Río Meléndez y por terrenos de la Buitrera hasta los ejidos de la nación, dando origen a LA BUITRERA LOTE 1 y LA BUITRERA LOTE 2.

El texto de la Escritura Pública no hace alusión a cuál es el área de terreno que cede el Municipio de Cali a la Tercera Brigada.

Por medio de la Escritura Pública 2.280 de agosto 6 de 1968 de la Notaría 3ª de Cali, se protocolizó el Acuerdo 045 de 1968, donde el municipio le cede a INVICALI, los siguientes bienes:

Lote La Buitrera 1 con área de terreno de 126 hectáreas, 4544 metros cuadrados, folio de Matrícula inmobiliaria 370-105758.

Lote La Buitrera 2 con área de terreno de 313 hectáreas, 2176 metros cuadrados, folio de matrícula inmobiliaria 370-105439.

El área total de terreno de los dos lotes según los títulos de propiedad y que pertenecen al Municipio de Cali es de: 4.396.720 metros cuadrados.

A partir del mismo año (1968), INVICALI empieza a realizar ventas parciales y la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali registró 52 anotaciones simultáneamente en los dos folios de matrícula correspondiente a los lotes de Buitrera 1 y Buitrera 2, como si se tratara de un solo folio, el área total de estas 52 anotaciones es de 1,182,262 metros cuadrados.

Además existen otros 26 registros en ambas matrículas pero en diferente número de anotación en cada folio de matrícula inmobiliaria, el área total de estas ventas parciales es de 231.521 metros cuadrados.

2) JUSTIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD HACIENDA SAN JOAQUÍN.

AB

RESOLUCION 4131.5.14.39 **DOT** DE 2012

(**HAYO 15**)

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"**

La Sociedad Civil Colectiva Viuda de Posso e Hijos por medio de la Escritura 521 de junio 20 de 1933 de la Notaria 2ª de Cali, entre sus socios, dividen en cuotas la Hacienda San Joaquín, y el Club Campestre S.A compra a uno de los socios la cuota que le corresponde a éste, quedando el Club como condueño (Derecho Proindiviso).

La familia Posso por medio de Escritura Pública 329 de abril 25 de 1934 de la notaria 2ª de Cali, vende al Club Campestre S.A. todos los derechos y acciones, sobre la casa de habitación y el lote de 35 fanegadas de la Hacienda San Joaquín (Proindiviso).

Con la Escritura Pública No. 254 del 15/02/1940 de la Notaria 2 de Cali, el Club Campestre de Cali compra a Schmidt Walter lote de terreno con área de 30.835 metros cuadrados.

Mediante la Escritura Pública No. 1450 del 09/12/1940 de la Notaria 1 Cali, el Club Campestre de Cali compra a Posso de Ruczek Julia y tres personas más, un lote de terreno con área de 168 fanegadas 9.045 varas cuadradas.

El área total de terreno según los títulos de propiedad y que corresponden a la Hacienda San Joaquín es de 1,335.823.8 metros cuadrados.

A partir del año 1950 el Club Campestre de Cali efectúa una permuta y varias ventas parciales a diferentes personas, anotaciones 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24 registradas en el folio de matrícula 370-5745; éstas ventas parciales generan la apertura de los folios: 370- 15473 (anotación 20); 370-17329 (anotación 25); 370- 38584 (anotación 19); 370- 96591 (anotación 15); 370- 104135 (anotación 24); a las otras ventas parciales la oficina de registro no les abrió folio de matrícula inmobiliaria.

El área total de terreno de las ventas parciales hasta antes de que el Club Campestre de Cali vendiera a la Corporación Club Campestre es de 31.074 metros cuadrados.

Con la Escritura Pública 1581 del 29/03/1974 de la notaria 2 de Cali, el Club Campestre de Cali vende a la Corporación Club Campestre de Cali un lote de terreno de 1, 249.338 metros cuadrados, anotación 25 del mismo folio de matrícula con los siguientes linderos: NORTE, con el Río Meléndez y una chamba que separa los terrenos de la buitrera; SUR, Río Lili; ORIENTE, Carretera a Jamundí; OCCIDENTE, Con el Río Lili, con una superficie de 46.1480 metros cuadrados, (SIC).

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali lo registró como "venta parcial" con área de 1.24.338 metros cuadrados (SIC) y abre el nuevo folio de matrícula inmobiliaria 370-17329 con la misma cabida, los mismos linderos, la misma Escritura Pública pero diferente número de Notaria, aparece registrado como Notaria 4 que es la correcta según la misma Escritura Pública.

Posteriormente el Club Campestre de Cali, en el folio de matrícula inmobiliaria 370- 5745 prosigue efectuando ventas parciales en el mismo año (1974), anotaciones 26, 27, 28 y después en el año 1975 hasta el año 1980 aparecen registradas otras ventas parciales pero ya como Corporación Club Campestre de

Cali anotaciones 29, 30, 31 y 32, pero únicamente le abren folio de matrícula a las ventas parciales de las anotaciones 30 folio 370-95466 y anotación 32 folio 370-100120.

*En el folio de matrícula 370-17329 la Corporación Club Campestre de Cali efectúa ventas parciales por 1841 metros cuadrados y cede gratuitamente 239 metros cuadrados al Municipio de Cali - Departamento Administrativo de Valorización Municipal anotación 4 (sin folio), anotación 5 folio 370- 306788, anotación 8 folio 370- 336334 y anotación 9 folio 370- 352284; y en la anotación número 10 folio 370- 449759 la misma Corporación permuta con la Sociedad Rincón 1 etapa un área de 72 metros cuadrados.
El área total formaba parte del área urbana del mismo Club Campestre.*

De acuerdo a lo anterior y con base a las Escrituras Públicas referenciadas anteriormente, certificados de tradición, planos y demás documentos aportados por las partes se puede determinar que:

1. El predio conocido como Hacienda la Buitrera tiene como lindero hacia el oriente la Hacienda San Joaquín; pero actualmente la hacienda la componen dos lotes: Buitrera 1 y Buitrera 2.

19

RESOLUCION 4131.5.14.39 *D-01* DE 2012

(*4440 15*)

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"**

El lote conocido como Buitrera 1 con folio de matricula inmobiliaria 370- 105738 en uno de los linderos describe lo siguiente:

Partiendo del mojón No. 1, ubicada en la confluencia de un zanjón seco que divide la Buitrera de la hacienda San Joaquín, en el río Meléndez, aguas arriba, por la margen derecha de este río en una longitud aproximada de 1560 metros, hasta encontrar el mojón No. 2... en ese sentido no se puede determinar a que punto cardinal corresponde este lindero, porque no especifica si es norte, sur, oriente u occidente, además la escritura pública No. 2280 del 06/08/1968 notaria 3 de Cali, está incompleta y no existe plano.

2. El predio conocido como Hacienda San Joaquín, tiene como linderos: "Norte, río Meléndez y una chamba que los separa de La Buitrera; Sur, río Lili; Oriente, carretera a Jamundí y Occidente con el río Lili, con superficie de 46.1480 (sic) M2 " ...en ese sentido el lindero Norte es el lindero limítrofe entre las Haciendas Buitrera y San Joaquín, pero cartográficamente el lindero que separa los dos predios es el lindero occidente.

3. Otra inconsistencia encontrada tiene que ver con los folios de matricula de los predios Buitrera 1 (370-105738) y Buitrera 2 (370-105439), en el sentido que se hicieron ventas parciales y se abrieron por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos más de 50 anotaciones que son iguales para ambos folios como si se tratara de uno solo.

4. Otra incoherencia encontrada en la Escritura Pública 1581 del 29/03/1974 de la notaria 4 de Cali donde el Club Campestre de Cali S.A le vende a la Corporación Club Campestre de Cali, un lote de terreno con una cabida superficial aproximada de 1.249.338 metros cuadrados, pero cuando describen que el lindero occidente es con el río Lili, mencionan otra superficie aproximada de 46.1480 metros cuadrados (sic).

Además, si el Club Campestre de Cali transfirió el pleno derecho de dominio y la posesión a la Corporación Club Campestre de Cali, por qué siguieron efectuando ventas parciales como Club Campestre de Cali en el mismo año (1974) y por qué la Oficina de Registro no le abrió los folios de matricula inmobiliaria a estas ventas y tampoco aparecen registradas en el folio de matricula abierta por la Oficina de Registro (370-17329) cuando se registró como "venta parcial" la transferencia del Club Campestre a la Corporación Club Campestre de Cali.

5. A modo de ejercicio para ubicar física y jurídicamente una de las ventas parciales, se tomó el folio de matricula inmobiliaria 370-96591 que nació del folio matriz 370-5715 por una venta parcial de 2000 metros cuadrados según escritura pública 6965 del 17/10/1964 notaria 1 de Cali, por parte del Club Campestre a un particular.

La cabida y linderos del lote son: Norte: en 70 metros con el lote No. 3 que se vende a Juan A. Ramírez; Sur: en 88 metros con el lote No. 1 vendido a Urbano Orduz; Oriente: el río Lili; Occidente: en 30 metros, carretera a la riverita al medio, con predio de Carlos Ariuro Vela; a este folio de matricula le corresponde catastralmente el predio U020000170000, que se verificó cartográficamente y esta localizado dentro del área rural Buitrera 1, objeto del litigio y que según Resolución S-25 de diciembre 30 de 2011 pertenece al Municipio de Cali.

6. De acuerdo a la Escritura Pública número 254 del 15/02/1940 de la notaria 2 de Cali, el Club Campestre de Cali compra a Schmidt Walter un lote de terreno con área de 30.835 metros cuadrados, el polígono correspondiente se dibuja según las especificaciones de los linderos, con rumbos y distancias, pero no es posible definir una ubicación geográfica exacta debido a que no se tiene información precisa de la localización del Mojón de amarre No. 3.

7. Según el plano de áreas preliminares a recuperar de la Buitrera 1 por parte del Municipio de Cali, y conocidos los linderos de la Hacienda San Joaquín, Norte La Chamba y el Río Meléndez y al Occidente con la Hacienda La Buitrera; la Subdirección de Catastro procedió a obtener la cabida del área de los predios por medio de la Ortofotografía definiendo el lindero límite provisional entre los dos predios (Buitrera 1 y Hacienda San Joaquín) en la línea del P.O.T.

Pero este lindero por ser de carácter provisional para efectos únicamente catastrales deberá ser aclarado por la Justicia Ordinaria.

20

RESOLUCION 4131.5.14.39 **DOT** DE 2012

(**MAYO 15**)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

De conformidad con el concepto técnico según las escrituras públicas, certificados de tradición, planos y demás documentos aportados, es pertinente manifestar que realizado dicho estudio se encuentran varias inconsistencias, en aspectos relacionados con la determinación de linderos, que no eran suficientes para poder fijar un limite provisional, por cuanto no era posible señalar la ubicación geográfica partiendo de los supuestos utilizados en la Resolución S-25 de 2011, tal y como se evidencia en los informes rendidos por el Grupo de Conservación.

7. El concepto del Grupo de Cartografía de la Subdirección de Catastro mediante oficios de fecha mayo 10 de 2012, realizó la digitalización del plano análogo de la Corporación Club Campestre según Escritura No. 254 del 15 de febrero de 1940 y de la Escritura No. 329 del 25 de abril de 1934, pronunciándose sobre la localización general de la Hacienda San Joaquin y de la Hacienda la Buitrera (Área calculada en el sector la Buitrera 1: Área de Terreno Fuerzas Militares, Área calculada en sector la Buitrera 2) y sobre el Cuadro comparativo, concluyendo lo siguiente:

**"INFORME TECNICO DE LA DIGITALIZACION DEL PLANO ANALOGO DEL CLUB
CAMPESTRE**

Según el plano análogo aportado, de fecha Enero 3 de 1941, se procede a realizar escaneo del mismo con el fin de digitalizar la información cartográfica, producto de esto se genera un plano utilizando la herramienta de dibujo Autocad Versión 2009. Para ello fue preciso tomar como referencia distancias observadas en el plano análogo de puntos claramente identificables. Después de realizarse este proceso se obtienen como resultados tres polígonos.

Polígono 1: Escritura 1450 de 1940 Área calculada en el plano: 998.969,14 M2

Polígono 2: Escritura 254 de 1940 Área calculada en el plano: 30.620,14 M2

Polígono 3: Escritura 329 de 1934 Área calculada en el plano: 260.612,31 M2

Sumatoria Total de las Áreas de los Polígonos : 1'290.201,89 M2.

Posteriormente, se realiza el montaje de dichos polígonos, superpuestos con la ortofotografía de la zona y se genera una salida gráfica, utilizando para ello la herramienta Arcgis Versión 9.3.

**INFORME TECNICO POLIGONO SEGÚN ESCRITURA 254 DEL 15 DE
FEBRERO DE 1940**

De acuerdo a las escritura pública N° 254 del 15 de Febrero de 1940, que describe un predio cuya área es de 30.835 M2 y en la cual se especifican los linderos del mismo, se procede a realizar el correspondiente dibujo utilizando la herramienta Autocad Versión 2009, teniendo en cuenta dicha información. Tomando un norte arbitrario se dibuja una línea partiendo de la Esquina N°1 con rumbo magnético hacia la Esquina N°2 de 39°30'E, con una distancia de 80 metros; de la Esquina N°1 hacia la Esquina N°4 una línea que va por la margen del Río Lili, con rumbo 50°30' Este y a una distancia de 398,80 metros; de la Esquina N°2 hacia la Esquina N°3, se dibuja una línea siguiendo un rumbo paralelo al oeste de 392,07 metros y de la Esquina N°3 siguiendo la margen del Río Lili, se dibuja una línea hasta la Esquina N°4, arrojando una distancia de 83,68 metros. En la escritura se menciona que la Esquina Noroeste del lote está ubicada a 59,40 metros del Mojón N°5, siguiendo un rumbo magnético norte de 50°30'E. Teniendo en cuenta que no se posee información precisa sobre la localización exacta del Mojón N°5, el polígono que se dibuja no se encuentra ubicado dentro de un sistema de referencia geográfico, para la localización de dicho polígono se toma como base los elementos naturales observados en el plano análogo de fecha Enero 3 de 1941 y la ortofotografía de la zona. El Área calculada del polígono es de 30.838,28 M2.

INFORME TECNICO POLIGONO SEGÚN ESCRITURA 329 DEL 25 DE ABRIL DE 1934

21

RESOLUCION 4131.5.14.39 **7-04** DE 2012
(**4440 15**)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

Teniendo en cuenta, la Escritura N° 329 del 25 de Abril de 1934, que en su contenido menciona un terreno cuya Área es de 35 Fanegadas y describe linderos a lo largo de los cuatro puntos cardinales; y según fotocopia del plano que reposa en la Escritura 1067 de 1930, donde se identifican los Mojones del 01 al 08, mencionados en la Escritura N° 329 y los cuales son los vértices del predio en mención, se procede a realizar el escaneo del plano análogo y posteriormente a digitalizarlo con la herramienta Autocad Versión 2009, para ello se identificaron dentro del plano los Mojones M5 y M6, cuya distancia descrita es de 162,30 metros, línea base para realizar el alineamiento de la imagen y realizar el dibujo; siguiendo paso a paso la descripción de los linderos según la Escritura N° 329 y obteniéndose como resultado un polígono de Área 172.701,401 M2.

Como dicho plano análogo no se encuentra orientado a un sistema de referencia geográfico, la ubicación del polígono dibujado se realiza teniendo en cuenta los elementos físicos que se observan en la ortofotografía y que se asemejan a las formas del predio. Por último se superpone la información de los polígonos obtenidos tanto de la Escritura 234 y 329 con la ortofotografía de la zona y se genera una salida gráfica.

Ref.: Informe Verificación de Áreas Caso Club Campestre.

*El presente informe se realiza con el fin de presentar los resultados obtenidos de la digitalización, construcción y delimitación de los polígonos de terreno referidos al predio **La Buitrera 1**, el lote de Terreno de Propiedad de las Fuerzas Militares (permuta con el municipio de Santiago de Cali) y el lote de terreno denominado **Buitrera 2** y su espacialización dentro del marco del proceso de aclaración de la propiedad con terrenos que se encuentran en cabeza de la Corporación Club Campestre.*

*Para realizar la construcción y espacialización de los polígonos antes mencionados se inicia el proceso realizando la digitalización y localización del predio correspondiente al **Inmueble de propiedad de las Fuerzas Militares** basados en el plano topográfico protocolizado en la escritura pública número 2728 de 1.946 Notaría 2 de Cali. Como segundo paso y con el fin de realizar la espacialización y localización del predio **La Buitrera 1** se toma como elemento de conformación del mismo los linderos descritos en la escritura pública número 2280 del 06-08-1968 de la Notaría 3 de Cali y la referencia de los mojones 1, 2, 3 y 4 de los cuales los mojones 2 y 3 son puntos de coincidencia entre el predio de las Fuerzas Militares y el predio **La Buitrera 1** (lindero occidental del predio **Buitrera 1**). Como tercer proceso y con base en los linderos descritos en la misma escritura pública 2280 del 06-08-1968 de la Notaría 3 de Cali se realiza el proceso para el lote de terreno denominado **Buitrera 2**, el cual se encuentra conformado por los mojones 1, 2, 3, 4 y 5 donde los mojones 1 y 5 son los mojones coincidentes entre el predio de las Fuerzas Militares y el predio **La Buitrera 2** (lindero oriental del predio **Buitrera 2**).*

*Para el caso del predio **Buitrera 2** se deja constancia que no existe certeza o claridad en la línea que une los mojones 2, 3 y 4 (lindero Occidental del predio) ya que es necesario establecer cuales son los verdaderos cauces de las quebradas **El Veredero** y **La Chamba** de la **Buitrera** y su caída al **Río Lili** los cuales conforman, según los linderos descritos, la línea de cierre de este polígono en su costado Sur y Occidental.*

En la figura 1 se observa el resultado de la construcción y espacialización de los polígonos mencionados:

Figura 1.

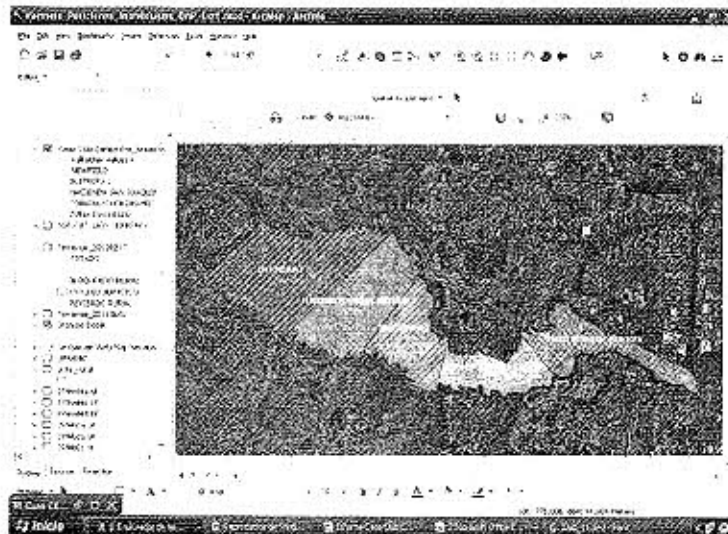
Localización general: Hacienda San Joaquín, Zona en Litigio, Predio Buitrera 1, Predio Fuerzas Militares, Predio Buitrera



RESOLUCION 4131.5.14.39 **D-01** DE 2012

(**444015**)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"



Área Hacienda San Joaquín:

De acuerdo a plano aportado esta área se encuentra delimitada entre los ríos Meléndez y Lili, y sus intersecciones con la vía (Calle 5) y la línea del POT, arrojando un área de 1'206.971.344 M² (ver figura 2).

El área calculada de este polígono difiere de la referida en el plano análogo que se utilizó como base para la digitalización y cálculo de esta versión denominado "Áreas a recuperar Hda La Buitrera 1"; la diferencia entre las dos áreas referidas es de 48.496,71 M².

Figura 2.

Área Calculada en Sector La Buitrera – Hacienda San Joaquín



1. Área Buitrera 1:

El polígono correspondiente al área del lote de terreno denominado **Buitrera 1** se construyó con base en los datos existentes en la escritura pública número 2280 del 06-08-1968 de la Notaría 3 de Cali, polígono delimitado por los mojones 1 al 4 arrojando un área total de 1'220.445,63 M² tal como muestra la figura 3. La delimitación realizada para este polígono difiere de la existente en el plano análogo

23

RESOLUCION 4131.5.14.39 **Dot** DE 2012

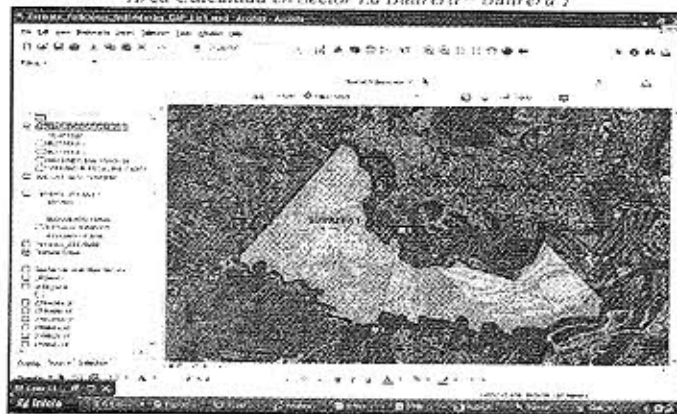
(**MX40 15**)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
 INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
 DICIEMBRE DE 2011”

“Áreas a recuperar Hda La Buitrera 1” aportado por la Subdirección de catastro en 167.942,74 M² sin
 tener en cuenta el área o zona en litigio correspondiente a parte de las instalaciones del club campestre.

Figura 3

Área Calculada en Sector La Buitrera – Buitrera 1

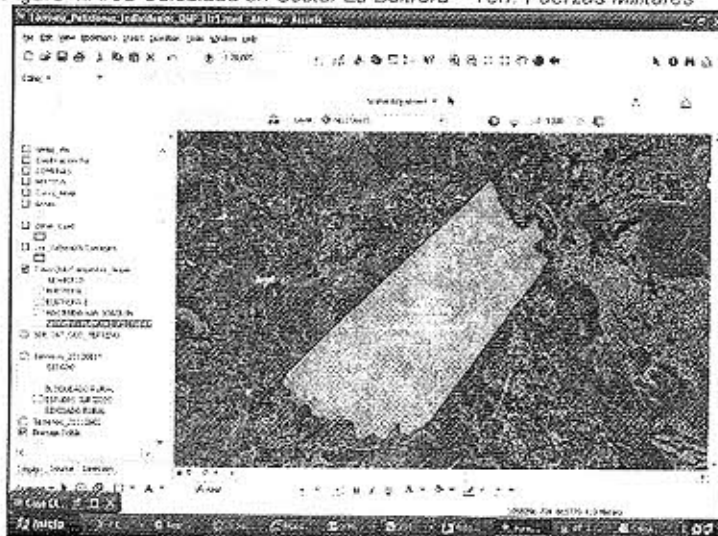


2. Área Terreno Fuerzas Militares:

Este polígono se construyó a partir del levantamiento topográfico protocolizado en la escritura
 pública numero 2728 de 1.946 Notaria 2 de Cali donde se observan claramente los elementos
 geográficos del río Meléndez en su lindero Norte y los elementos geográficos del Río Lili En su
 Lindero Sur; además, se realiza un control de medidas en el Ancho del polígono en diferentes
 secciones y en el Rumbo de las líneas que conforman sus linderos Oriental (con el predio Buitrera 1) y
 Occidental (con el predio Buitrera 2).

Con base en los cálculos realizados este predio presenta un área de 1'920.057.22 M² (ver figura 4) la
 cual difiere en aproximadamente 859.131, 24 M² con relación al mismo predio referenciado en el
 plano análogo “Áreas a recuperar Hda La Buitrera 1”.

Figura 4 Área Calculada en Sector La Buitrera – Terr. Fuerzas Militares



3. Área Buitrera 2:

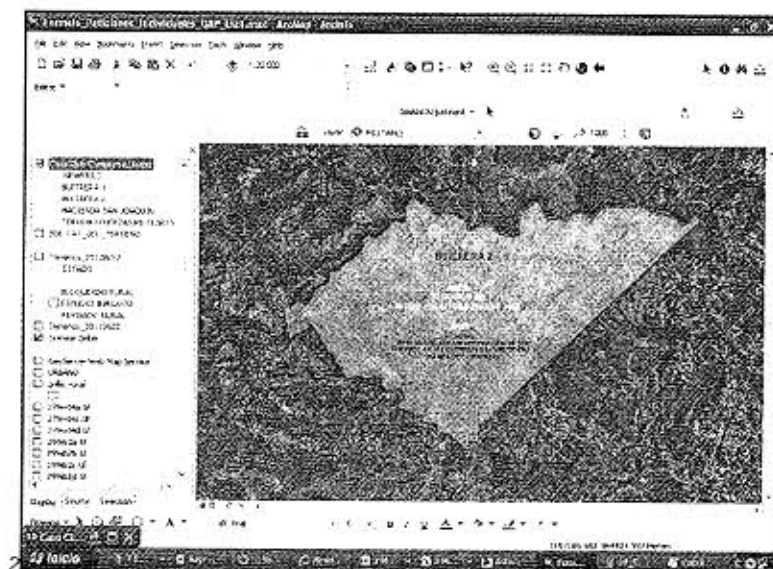
24

RESOLUCION 4131.5.14.39 **DOT** DE 2012
 (**1470 15**)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
 INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
 DICIEMBRE DE 2011"

El polígono correspondiente al área del lote de terreno denominado **Buitrera 2** se construyó con base en los datos existentes en la escritura pública número 2280 del 06-08-1968 de la Notaría 3 de Cali, polígono delimitado por los mojones 1 al 5 arrojando un área total de 2'733.282,71 M² tal como muestra la figura 5. Como ya se mencionó se deja constancia que no existe certeza de la construcción de la línea que une los mojones 2, 3 y 4 (lindero occidental del predio) ya que es necesario verificar los cauces verdaderos de la Quebrada El Veredero a su confluencia con la Quebrada la Chamba de la Buitrera y la caída de ésta al Río Lili. La delimitación realizada para este polígono difiere de la existente en el plano análogo "Áreas a recuperar Hda La Buitrera 1" aportado por la Subdirección de catastro en 414.626,79 M² con respecto al plano análogo.

Figura 5 Área Calculada en Sector La Buitrera – Buitrera



A continuación se presenta el cuadro comparativo de áreas que resume las diferencias encontradas entre lo señalado por el plano análogo denominado "Áreas a recuperar Hacienda La Buitrera 1" y lo calculado teniendo como base el plano topográfico protocolizada según la escritura pública número 2728 de 1.946 Notaría 2 de Cali y los linderos que se describen en la escritura pública número 2280 del 06-08-1968 de la Notaría 3 de Cali.

Tabla 1

Cuadro comparativo Áreas

SECTOR	ÁREA CALCULADA	ÁREA PLANO ANALOGO	DIFERENCIA ÁREA CALCULADA vs PLANO
HACIENDA SAN JOAQUIN	1206971.34	1265468.05	49496.71

25

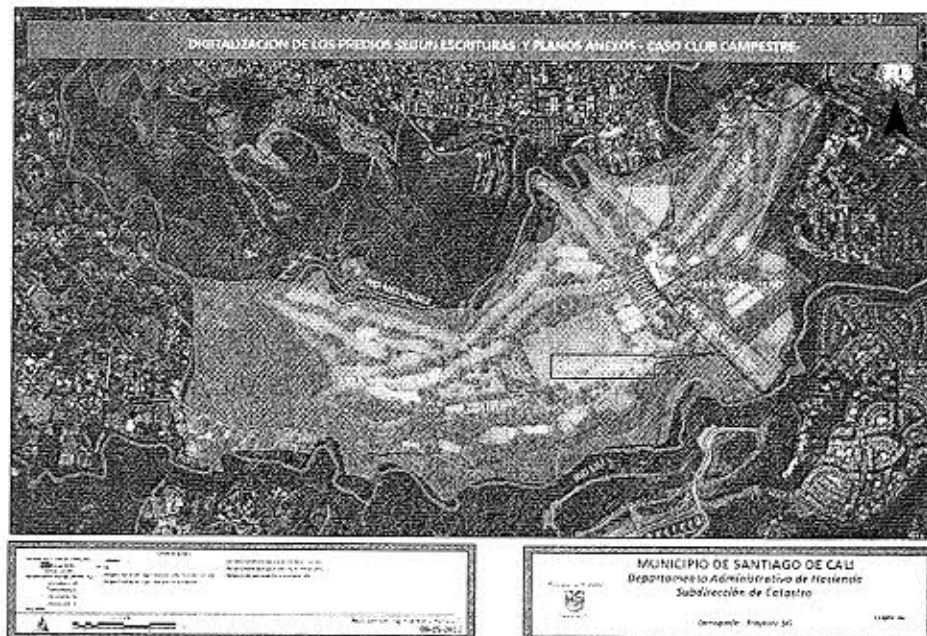
RESOLUCION 4131.5.14.39 *D-01* DE 2012

(*MX40 15*)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

BUITRERA 1	1220445.63	1398388.37	167942.74
TERRENO FUERZAS MILITARES	1920057.22	1060925.98	859131.24
BUITRERA 2	2733282.71	2318855.92	414626.79

Adjunto se entrega plano impreso de los poligonos con localización general y planos de cada uno de los lotes denominados Buitrera 1, Predio Fuerzas militares y Buitrera 2.

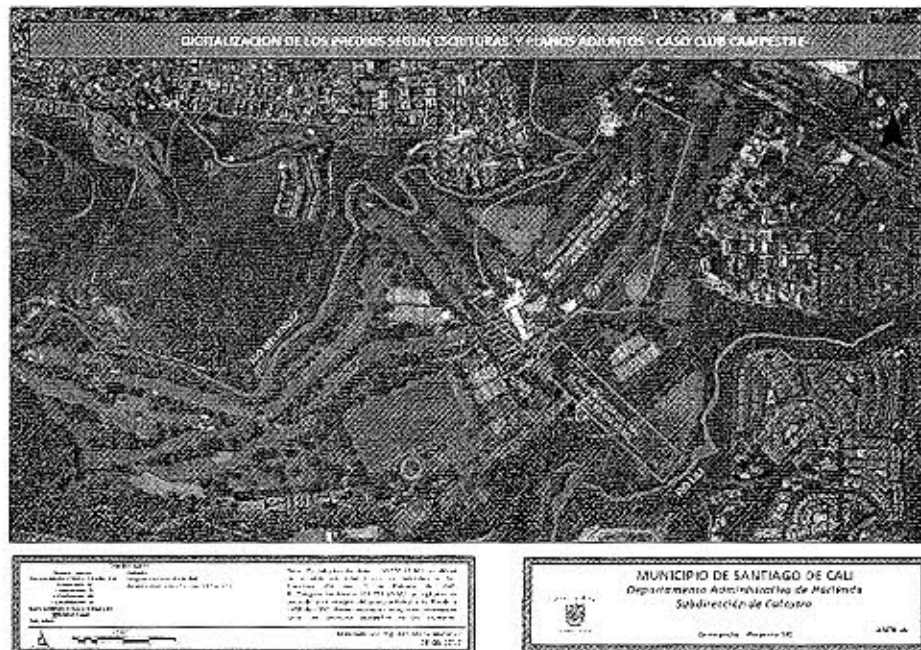


26

RESOLUCION 4131.5.14.39 **D-04** DE 2012

(**MAXIMO**)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
 INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
 DICIEMBRE DE 2011"



De conformidad con el concepto cartográfico se encuentran varias inconsistencias, en aspectos relacionados con los puntos de amarre y posicionamiento geográfico que no eran suficientes para poder fijar un límite provisional, por cuanto no era posible señalar la ubicación geográfica de los polígonos de cada predio partiendo de los supuestos utilizados en la Resolución S-25 de 2011, tal y como se evidencia en los informes rendidos por el Grupo de Cartografía.

8.- Que conforme al estudio realizado por el Grupo de Conservación y el Grupo de Cartografía de esta Subdirección y con base en los documentos que a la fecha obran en el expediente y como quiera que las partes no han podido llegar a ningún acuerdo sobre la discusión de linderos y áreas, ya que no coinciden las especificaciones que existen en los textos de los títulos en lo referente a delimitación de linderos y áreas, no siendo posible corroborar con certeza la localización de los mojones o de algunos accidentes geográficos que delimitan los polígonos referidos en los diferentes títulos, se evidencian inconsistencias en el aspecto técnico, cartográfico y jurídico que no permiten concluir el procedimiento de fijación de un límite provisional con fines catastrales. Lo anterior, por cuanto no existe certeza probatoria ni base jurídica para tomar una decisión de establecer un límite provisional, en donde el Municipio en ejercicio de sus competencias pudiera afectar intereses de los particulares.

27

RESOLUCION 4131.5.14.39 **D-04** DE 2012
(**XX-10-15**)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION
INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 4131.5.14.39- S-025 DEL 30 DE
DICIEMBRE DE 2011"

De igual manera no es competencia de la Subdirección de Catastro adelantar los procesos de Bienes ocultos, como quiera que tienen un trámite especial y su actuación es del resorte de las autoridades judiciales.

Así mismo la Subdirección de Catastro Municipal, de conformidad con el *Artículo 63 de la Resolución 70 de 2011* del IGAC, solo tiene competencia para fijar un límite provisional, cuando las partes no hayan logrado el acuerdo, previo estudio sumario de la alinderación que aparezca en los títulos, documentos y demás pruebas que los propietarios o poseedores hayan exhibido, que permitan tener certeza sobre los títulos y áreas, en cuyo caso, de considerarlo pertinente, fijará un lindero provisional entre los predios con fines catastrales. Tal lindero tendrá carácter provisional, será comunicado a las partes y así se hará constar en los documentos catastrales, mientras la autoridad judicial competente decide de fondo y de manera definitiva el conflicto de linderos.

En cumplimiento de la norma catastral, se concederá el recurso de Apelación, tal y como le regula el Artículo 149 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC.

En mérito de lo expuesto, la Subdirectora de Catastro Municipal, en uso de sus facultades,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Revocar integralmente la Resolución 4131.5.14.39.S 25 del 30 de diciembre de 2011, "*Por medio de la cual se fija un límite provisional para la identificación de unos predios con fines catastrales*", por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.


ARTÍCULO SEGUNDO: Reconocer Personería Jurídica al doctor IVAN RAMIREZ WURTTENBERGER, apoderado de la Corporación Club Campestre de Cali.

ARTÍCULO TERCERO: Conceder el recurso de Apelación interpuesto subsidiariamente al de Reposición por la CORPORACIÓN CLUB CAMPESTRE DE CALI.

ARTÍCULO CUARTO: Comunicar la presente Resolución a la Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles de la Dirección de Desarrollo Administrativo para lo que corresponda en el marco de su competencia.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los **15** días del mes de **XX-10** del año dos mil doce.
(**2012**).


SANDRA PATRICIA SAMACÁ ROJAS
Subdirectora de Catastro Municipal

Revisó: Lucelly Lerma - Coordinadora del Grupo de Legalidad Catastral
Jairo Revelo - Abogado Contratista Subdirección de Catastro
Proyectó: Myriam Nuñez - Contratista del Grupo de Legalidad Catastral
Monsol Boleños - Contratista del Grupo de Legalidad Catastral

28