



**ALCALDÍA DE
ARMENIA**

SH-PGF-DF – 10550

(Al contestar cite este número)

Armenia, Quindío, 15 de mayo del 2024

Señor

Julián Buendía Vásquez,

Correo: constructorabuendia@gmail.com

Dirección: Calle 13 número 14-41

Armenia, Quindío

Asunto: Notificación por aviso del contenido de la resolución 149 del 12 de marzo del 2024.

Cordial Saludo,

De conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) por medio de este escrito se le notifica por aviso el contenido del acto administrativo la resolución 149 del 12 de marzo del 2024 "Por medio de la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo, solicitada mediante radicado 2023RE17604" expedida por el Jefe de Conservación de Catastro Armenia, y citación para notificación personal mediante oficio SH-PGF-DF-5993 del 18 de marzo del 2024 a su dirección reportada, según consta en el expediente.

Por lo tanto y vencido el termino sin que compareciera para fines de la notificación personal, se surte con este escrito la notificación por aviso del citado oficio, con la presente se le remite copia íntegra y gratuita en formato físico del oficio mencionado en el asunto, para lo cual se le advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente de la entrega del aviso en el correo electrónico al que se remite; ahora bien, es menester indicarle que, contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición y en subsidio apelación de conformidad con el artículo 74 de la ley 1437 del 2011.

Cordialmente,


John Sebastián Ortega Cortes
Jefe de Conservación Catastral
Subsecretaría de Catastro

Anexo: la resolución 149 del 12 de marzo del 2024.

Proyectó y Elaboró: María José Giraldo Gutierrez – Abogada Contratista de Catastro – Subsecretaría de Catastro

Revisó y Aprobó: John Sebastián Ortega Cortes – Jefe de conservación – Subsecretaría de Catastro



R-AM-SGI-001 V8 19/01/2024



Carrera 15 # 13 – 11 Edif. Torre Bahía Plaza- Local 3 Armenia Q
Tel:-(606) 741 7100 – 01 8000 189264.
Correo: catastro@armenia.gov.co



Nit: 890000464-3
SECRETARÍA DE HACIENDA
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 149 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE17604".

El Jefe de Oficina de Conservación de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Armenia, Quindío, en calidad de Gestor Catastral, en uso de sus atribuciones legales y en especial las contenidas en la Ley 1955 de 2019 modificada por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, el Decreto Nacional 148 de 2020, el Decreto Municipal 187 de 2021, el Decreto Municipal 212 de 2021, el Decreto Municipal 214 de 2021, la Resolución 187 de 2021, Resolución 201 del 31 de marzo de 2021 y la Resolución 1149 de 2021¹, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC,

CONSIDERANDO

Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023 establece que la gestión catastral es un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural.

Que la Resolución 201 de 2021 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC- habilito como gestor catastral al municipio de Armenia - Quindío en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, el Decreto 1983 de 2019 y el Decreto 148 de 2020, para la prestación servicio público catastral en su jurisdicción.

Que el Decreto Municipal 187 de 2021 expedido por el Alcalde Municipal de Armenia adopto la competencia asumiendo las funciones para la prestación del servicio público catastral de conformidad con la Resolución 201 del 2021 expedida por el IGAC.

Que el artículo 3 del Decreto Municipal n.º 212 de 2021 expedido por el Alcalde Municipal de Armenia establece que la Secretaría de Hacienda tiene dentro de sus funciones en relación con la gestión catastral la de: *"6. Formular y establecer políticas tendientes a mantener debidamente actualizado y clasificado el inventario o censo de la propiedad inmueble, así como la condición física de los predios del municipio y los particulares con el objeto de lograr la correcta identificación fiscal, jurídica y económica de los inmuebles"*.

Que en la estructura administrativa de la Secretaría de Hacienda se encuentra la Subsecretaría de Catastro, la cual es la competente de atender y adelantar todas las actuaciones propias del proceso misional 20 denominado "Gestión Catastral".

Que el numeral 2 del artículo 1º del Decreto Municipal n.º 214 de 2021 expedido por el Alcalde Municipal de Armenia dispone que el Jefe de la Oficina de Conservación tiene entre sus funciones *"Resolver en primera instancia los trámites catastrales de conservación en la jurisdicción asignada, de acuerdo con los procedimientos establecidos y la normatividad vigente"*.

¹ Vigente para la fecha de solicitud



Nit: 890000464-3
SECRETARÍA DE HACIENDA
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 149 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALÚO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE17604".

Que, el artículo 47 de la Ley 2294 de 2023 establece que le corresponde al IGAC entre otras funciones, expedir las normas técnicas y administrativas relacionadas con estándares, especificaciones y lineamientos, métodos y procedimientos para el desarrollo de la gestión catastral.

Me permito precisar que de conformidad con el artículo 29 de la Resolución 1149 de 2021² del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC prevé:

..." Artículo 29. Efecto jurídico de la inscripción catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana 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..."

Que, la Resolución IGAC 1149 de 2021³ establece lo siguiente:

..."Artículo 12. Avalúo catastral en la conservación catastral. El avalúo de la conservación catastral se definirá con fundamento en la determinación de los valores catastrales aprobados en la formación o última actualización para el terreno, la construcción y anexos y su afectación por los índices anuales establecidos por el Gobierno Nacional o por los gestores catastrales según su competencia, para vigencias anuales, a partir del primero (1º) de enero de cada año.

Artículo 33. Revisión del avalúo. El propietario, poseedor u ocupante podrá presentar la correspondiente solicitud de revisión del avalúo de su predio, a partir del día siguiente al de la fecha de la resolución mediante la cual se inscribe el predio o del acto que haya modificado el avalúo en el catastro. La solicitud de revisión del avalúo deberá acompañarse de las pruebas establecidas en la normatividad vigente y que fundamenten las variaciones presentadas por cambios físicos, valorización, cambios de uso o mercado inmobiliario, tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas u otros documentos que demuestren cambios físicos, valorización, o cambios de uso en el predio. El término de la revisión del avalúo catastral y los recursos que proceden se regirán por lo dispuesto en la Ley 1995 de 2019 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.

Artículo 34. Forma de la petición de revisión. Los propietarios, poseedores y las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán pedir por escrito ante el gestor catastral, directamente o por conducto de sus apoderados o representantes legales, la revisión del avalúo catastral con las pruebas de que el mismo no se ajusta al mercado inmobiliario. En la petición de revisión del avalúo, el solicitante debe indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición y las pruebas deben corresponder a las vigencias solicitadas hasta la última actualización catastral.

Artículo 35. Avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión. Los avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión tendrán la vigencia fiscal que se indique en la providencia en firme, correspondientes a las vigencias objeto de la solicitud..."

Que la Resolución No. 620 de 2008 (23 septiembre) expedida por el IGAC define las distintas formas valuatorias para realizar los avalúos, entre ellas: Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición, Método (técnica) residual.

² Vigente para la fecha de solicitud

³ Vigente para la fecha de solicitud



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 149 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE17604".

Que, el artículo 4 de la ley 1995 de 2019, dispone; "Los propietarios poseedores o las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán presentar para efectos catastrales, en cualquier momento, solicitud de revisión catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud. La autoridad catastral deberá resolver dicha solicitud dentro de los tres (03) meses siguientes a la radicación. PARÁGRAFO 1o. La revisión del avalúo no modificará los calendarios tributarios municipales ni distritales y entrará en vigencia el 1o de enero del año siguiente en que quedó en firme el acto administrativo que ordenó su anotación. PARÁGRAFO 2o. Los contribuyentes podrán solicitar la devolución o compensación de los saldos a favor originados en pagos en exceso o de lo no debido, dentro de los cinco (5) años siguientes al vencimiento del plazo a pagar o al momento de supago".

Que el interesado:

NOMBRE	TIPO DE DOCUMENTO	DE	NÚMERO	CONDICIÓN
Julian Buendia Vasquez	Cedula ciudadania	de	7529642	Propietario

Del predio identificado con:

No.	Numero predial nacional	Dirección	NUPRE
1	630010103000008970002000000000	C 30 A 39 41	BSK0006HFAF
Matrícula		280-98348	

Radicalon con el número 2023RE17604 del 19 de mayo de 2023, ante la subdirección de catastro, una solicitud de revisión del avalúo catastral para la vigencia 2023, teniendo como argumentos en su petición los siguientes:

Solicita corrección revisión del avalúo catastral, argumenta que el predio de su propiedad en el año 2022 tenia un avalúo catastral de \$218,839,000 y para el año 2023 quedo con un avalúo de \$2,063,516,000, teniendo un incremento de 842,2%, lo cual no corresponde a la realidad, ni concuerda con el estudio inmobiliario en el sector

Que el solicitante allegó petición acompañada de cedula de ciudadanía, certificado de tradición 280-98349, sentencia del Consejo del Estado que señala que el inmueble esta siendo poseído por el municipio de Armenia, Avalúo comercial realizado por el Perito Alfredo Álvarez López,, a su vez el solicitante en su escrito solicito visita técnica u ocular.

Con el propósito de dar respuesta a la solicitud de revisión del avalúo catastral, la Oficina de Conservación Catastral practicó algunas pruebas, dentro de las cuales se encuentra la elaboración de un nuevo estudio técnico que contiene: Identificación del predio; norma urbanística aplicable; análisis de la información predial; análisis de la investigación económica del mercado; pronunciamiento puntal a los argumentos del solicitante y conclusiones del estudio.

La prueba documental mencionada, permite establecer si los valores fijados para el m² de terreno y construcción se ajustan a las características y condiciones del inmueble y al mercado inmobiliario del sector para la vigencia 2023.



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 149 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE17604".

PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico que se plantea consiste en determinar si el avalúo catastral de la vigencia 2023, para el predio objeto de revisión se ajusta o no a las condiciones físicas del predio, conforme a las afirmaciones efectuadas por el peticionario.

Análisis técnico

Practicadas las pruebas decretadas, el contratista: William Eduardo Torres Gutierrez para el efecto rindió el informe del 14 de noviembre de 2023, que se transcribe a continuación;

"IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO

NOMENCLATURA: C 30 A 39 41	CHIP: N/A
NUMERO PREDIAL NACIONAL: 630010103000008970002000000000	NOMBRE SECTOR: -
AÑO DE LA ÚLTIMA VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN: 2022	RESOLUCIÓN ÚLTIMA VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN Decreto 337 de Diciembre 28 de 2022

Fuente: Sistema de Información Catastral - Go Catastral

NORMA URBANÍSTICA:

Normativa urbanística	Plan de Ordenamiento Territorial (POT), mediante el Acuerdo No. 019 del 2009, Armenia - Quindío.
Clase de suelo	Urbano
Área de actividad	Empresarial
Tratamiento urbanístico	Redesarrollo- Corredor Empresarial

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN PREDIAL.

Se procede a verificar técnicamente, la información física y jurídica del predio con las herramientas catastrales disponibles para la realización del análisis, entre las cuales se encuentran: la base GO Catastral, consulta en la ventanilla única de registro VUR, Geoportal Catastral, en el cual se hace la consulta gráfica del predio (Ortofoto), encontrando que el predio identificado con el número predial 630010103000008970002000000000 viene registrado en la base Go catastral con la siguiente información física y económica:

Tabla 1. Información Física y Económica

Vigencia	ZONA HOMOGÉNEA	TERRENO			CONSTRUCCIÓN						Destino	Avalúo Catastral
	ZHF	ZHG	Área m ²	Valor m ²	Área total m ²	Valor m ²	Uso	Área uso m ²	Vetustez	Puntaje		
2023	1135020	267	9808,11	\$ 204.000	1780,01	\$ 58.200	RESIDENCIAL VIVIENDA HASTA 3 PISOS	666,6	28	7	HABITACIONAL	\$2.063.516.000



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 149 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE17604".

					\$ 11.112	ANEXO RAMADAS COBERTI ZOS CANEYES	567,3	23	40		
					\$ 11.112	ANEXO RAMADAS COBERTI ZOS CANEYES	358,92	23	40		
	2415110	5	2008,89	\$ 4.800	\$ 29.863	ANEXO RAMADAS COBERTI ZOS CANEYES	98,67	3	40		
					\$ 11.112	ANEXO RAMADAS COBERTI ZOS CANEYES	88,52	23	40		

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DE MERCADO INMOBILIARIO

Para la determinación del valor del terreno se procede a realizar investigación económica analizando conforme a la resolución 620 de 2008 del IGAC, a través del método de comparación de mercado ofertas de venta de inmuebles semejantes y comparables en términos de área, usos, y localización, que una vez depuradas permitieron determinar el valor promedio de mercado m² de terreno, como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 2. Ofertas de mercado

ESTUDIO INMOBILIARIO PARA PREDIOS DESENGLOBADOS									
No.	CONTACTO/LINK	BARRIO	VALOR INICIAL	VALOR FINAL	AREA_TERRENO (m ²)	AREA_AREA CONSTRUIDA (m ²)	VALOR (m ²) AREA CONSTRUIDA	VALOR TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN	VALOR (m ²)
1	https://casas.trovix.com.co/index.php/sod_search_homes/vvpa.1/label_d_ARCOIRIS%70ARMENIA/sug_O/aUserSearch.1/origin.2	ARCO IRIS	\$ 205.000.000,00	\$ 200.000.000,00	70,00	140,00	900.000,00	\$ 74.000.000	\$ 1.057.143
2	https://lincaraiz.com.co/inmuebles/casa-en-venta/25-da-mayo/armenia/729045	LA MILAGROSA	\$ 196.000.000,00	\$ 190.000.000,00	60,00	200,00	650.000,00	\$ 60.000.000	\$ 1.000.000
3	https://lincaraiz.com.co/inmuebles/casa-en-venta/la-milagrosa/armenia/8184074	LA MILAGROSA	\$ 260.000.000,00	\$ 240.000.000,00	80,00	165,00	950.000,00	\$ 83.250.000	\$ 1.040.625

PROMEDIO	\$ 1.032.589
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 29.407
COEFICIENTE VARIACION	2,85%
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.057.143
LIMITE INFERIOR	\$ 1.000.000
VALOR ADOPTADO	\$ 1.033.000

Fuente: Observatorio Técnico Catastral

Tabla 3. Ofertas de mercado Suelo protegido



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 149 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE17604".

ESTUDIO INMOBILIARIO PARA PREDIOS DESENGLOBADOS									
Nº.	CONTACTO/LINK	BARRIO	VALOR INICIAL	VALOR FINAL	ÁREA TERRENO (m ²)	ÁREA, ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	VALOR (m ²) ÁREA CONSTRUIDA	VALOR TERRENO SIN CONSTRUCCION	VALOR (m ²)
1	LUZ PALACIO	PUERTO ESPEJO - VIAJE PUEBLO TAPAO	\$ 2.150.100.000,00	\$ 2.000.000.000,00	152.896,00	80,00	375.000,00	\$ 1.970.000.000	\$ 12.885
2	LUZ PALACIO	PUERTO ESPEJO - VIAJE PUEBLO TAPAO	\$ 1.800.000.000,00	\$ 1.650.000.000,00	115.200,00	0,00	0,00	\$ 1.650.000.000	\$ 14.323
3	CLARA VELAZCO	INMEDIACIONES A BOSQUES PINARES	\$ 1.360.000.000,00	\$ 1.280.000.000,00	86400,00	130,00	538.462,00	\$ 1.209.999.940	\$ 14.005

PROMEDIO	\$ 13.737
DESVIACION ESTANDAR	\$ 795
COEFICIENTE VARIACION	5,90%
LIMITE SUPERIOR	\$ 14.493
LIMITE INFERIOR	\$ 12.982

Fuente: Observatorio Técnico Catastral

Las ofertas consideradas en el ejercicio son comparables con el predio objeto de estudio, ya que se encuentran en el mismo sector, donde las características de las construcciones, infraestructura de servicios y norma urbanística, guarda similitud con el sector donde se ubica el predio.

Una vez realizado el estudio de mercado de inmuebles comparables, este arrojó un valor promedio de terreno estimado comercial por m² de \$1.033.000 con un coeficiente de variación de 2,85% para el tipo de suelo no protegido y un valor promedio de terreno estimado comercial por m² de \$13.737 con un coeficiente de variación 5,50% para tipo de suelo protegido, los cuales pueden ser aceptados conforme el artículo 11 de la resolución 620 de 2008 el cual señala: "(...) Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación..

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado (...)"

El valor adoptado de \$1.033.000, corresponde a un valor de terreno urbanizado, el cual se adopta para el ejercicio puntual a realizar. Para la determinación del valor del terreno se tiene en cuenta que el predio tiene una conformación urbanística atípica dentro del sector, se utiliza lo estipulado conforme a la resolución 620 de 2008 del IGAC, en su artículo 15, donde se dictamina que: "Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu - Cu}{1 + g} \right\}$$

En donde:

% AU Porcentaje área útil.

Vtu Valor del terreno urbanizado.



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 149 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE17604".

- g Ganancia por la acción de urbanizar.
- Cu Costos de urbanismo.

(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra).

PARÁGRAFO 1o. Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

PARÁGRAFO 2o. Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine".

Logrando así determinar lo siguiente:

LOTEO ARMENIA	
$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$	
% ocupación	0,8
Valor terreno urbanizado	\$ 1.033.000
Costos de urbanismo	\$ 98.000
Ganancia	12%
FORMULA	
Vtu / 1+ G	\$ 922.321
(Vtu / 1+ G) - CU	\$ 824.321
V.T.B	\$ 659.457

Una vez realizada la estimación del valor de terreno en bruto, este arrojó un valor de terreno estimado comercial por m2 de \$659.457.

En este sentido, de acuerdo al estudio inmobiliario realizado con las ofertas encontradas en zonas similares, se tiene que el valor m2 promedio de terreno es de \$659.457 el cual es consistente con el valor m2 de la ZHG No. 267 con valor de \$340.000 para tipo de suelo no protegido y valor m2 promedio de terreno es de \$13.737 el cual es consistente con el valor m2 de la ZHG No. 5 con valor de \$ 8.000 para tipo de suelo protegido aplicada al predio dentro del proceso de actualización catastral.

Por lo anterior, se toma para el ejercicio a desarrollar, el valor m² de terreno de \$ 340.000 (ZHG) y \$ 8.000 (ZHG), toda vez que se encuentra por debajo de los valores adoptados de las ofertas encontradas en la zona y dentro del rango estadístico y guarda similitud con el valor de las ofertas estudiadas.

Así las cosas, el valor calculado para el terreno es el siguiente:

Tabla 4. Valor comercial estimado de terreno



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 149 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE17604".

VALOR COMERCIAL ESTIMADO DE TERRENO			
AREA	Nº ZHG	VALOR m ²	VALOR TOTAL DEL TERRENO
9808,11	267	\$340.000	\$ 3.334.757.400
2008,89	5	\$8.000	\$ 16.071.120

Posteriormente a la realización del cálculo del valor de terreno, se calcula las áreas construidas del predio objeto de estudio, multiplicando el área construida por el valor de la unidad depreciado, de acuerdo con las tablas de valores, adoptado en el proceso de actualización catastral del análisis de presupuesto para determinar los valores de las construcciones.

Tabla 5. Valor comercial estimado de construcción

VALORES COMERCIALES ESTIMADOS DE CONSTRUCCIÓN					
USO	ÁREA	PUNTAJE	EDAD	VALOR m ²	VALOR TOTAL COMERCIAL POR UNIDAD CONSTRUIDA
RESIDENCIAL VIVIENDA HASTA 3 PISOS	666,6	7	28	\$97.000	\$64.660.200
ANEXO RAMADAS COBERTIZOS CANEYES	567,3	40	23	\$18.520	\$10.506.396
ANEXO RAMADAS COBERTIZOS CANEYES	358,92	40	23	\$18.520	\$6.647.198
ANEXO RAMADAS COBERTIZOS CANEYES	98,67	40	3	\$49.772	\$4.911.003
ANEXO RAMADAS COBERTIZOS CANEYES	88,52	40	23	\$18.520	\$1.639.390

Una vez establecidos los valores de metro cuadrado de terreno y construcción en base al análisis matemático y estadístico, avalado con la metodología valuatoria reglamentada bajo la resolución 620 de 2008 de IGAC, se procede a estimar el nuevo valor catastral del predio:

Tabla 6. Valor comercial y catastral estimado total

USO	ÁREA	VALOR COMERCIAL ESTIMADO m ²	VALOR CATASTRAL m ²	VALOR TOTAL COMERCIAL ESTIMADO	VALOR TOTAL CATASTRAL
RESIDENCIAL VIVIENDA HASTA 3 PISOS	666,6	\$97.000	\$58.200	\$64.660.200	\$ 38.796.120
ANEXO RAMADAS COBERTIZOS CANEYES	567,3	\$18.520	\$11.112	\$10.506.396	\$ 6.303.838
ANEXO RAMADAS COBERTIZOS CANEYES	358,92	\$18.520	\$11.112	\$6.647.198	\$ 3.988.319
ANEXO RAMADAS COBERTIZOS CANEYES	98,67	\$49.772	\$29.863	\$4.911.003	\$ 2.946.602
ANEXO RAMADAS COBERTIZOS CANEYES	88,52	\$18.520	\$11.112	\$1.639.390	\$ 983.634
TERRENO	9808,11	\$340.000	\$ 204.400	\$ 3.334.757.400	\$ 2.000.854.440
TERRENO-SUELO PROTEGIDO	2008,89	\$8.000	\$ 4.800	\$ 16.071.120	\$ 9.642.672



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 149 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE17604"

	\$	\$
	3.439.192.708	2.063.515.625
AVALÚO TOTAL		\$
		2.063.515.625
VALOR ADOPTADO (CIFRAS REDONDEADAS)		\$
		2.063.516.000

RESPUESTA A LOS ARGUMENTOS DEL SOLICITANTE:

El interesado realiza una solicitud de revisión de avalúo para la vigencia 2023, al cual le damos respuesta a continuación:

Pretensiones subsidiarias:

- 1- Informarme con qué valor de metro cuadrado y de construcción se liquidó el avalúo catastral del predio de mi propiedad.
- 2- Entregar copia del estudio en donde repose el análisis y depuración de los respectivos valores presentados en el mercado inmobiliario y el reflejo de los puntos de investigación económica para cada zona homogénea física, en especial de las zonas en que se encuentra ubicado el predio objeto de la presente solicitud, así como copia del acto administrativo en el cual fueron plasmados dichos valores.
- 3- Cuál fue el valor unitario comercial y cual el valor unitario catastral por metro cuadrado asignado al inmueble descrito anteriormente.
- 4- Les solicito indicarme si realizaron alguna visita al predio en mención, de ser así, favor indicarme cuál fue la autoridad que realizó la visita y entregarme copias del documento soporte de dicha visita o indicar la fecha y hora en que fue realizada la misma y la persona que atendió la visita al predio mencionado.
- 5- Teniendo en cuenta la vetustez de la construcción, en la determinación del avalúo como fue considerada esta variable.
- 5- Cuáles fueron los criterios técnicos y jurídicos Para determinar los predios de naturaleza especial, que quedaron contenidos el anexo número 3 del Decreto 336 del 28 de diciembre del 2022.

El predio que nos ocupa fue objeto del Proceso de Actualización Catastral en la vigencia 2022, en cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 148 de 2020 y su Resolución 1149 del 2021⁴, ambas expedidas por el IGAC.

Dicho proceso consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, mediante la revisión de los elementos físico y jurídico del catastro y la eliminación en el elemento económico de las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.

Para establecer el avalúo catastral se realizan las labores de identificación predial, determinación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas (ZHF y ZHG), determinación de valores unitarios para los tipos de edificación y liquidación de los avalúos catastrales.

El avalúo catastral es el resultado de la sumatoria de los avalúos parciales de terreno y construcción. En el caso de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal los avalúos se determinan teniendo en cuenta valores integrales.

Por lo anteriormente citado, es importante precisar, que el avalúo no se incrementó por índice alguno (IPC), sino que se fijaron valores producto de un nuevo estudio económico del mercado inmobiliario.

⁴ Vigente para la fecha de solicitud



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 149 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE17604".

Para atender la petición, se efectuó un estudio puntual al inmueble para determinar su valor aproximado de mercado (ver Punto 4), realizando una investigación económica con predios en venta ubicados en sectores adyacentes que cuentan con la misma norma urbanística que el predio objeto de estudio, encontrando que el valor del avalúo catastral está acorde con las características físicas y normativas. Se debe tener en cuenta que las ofertas utilizadas en el estudio de mercado fueron previamente depuradas por el observatorio técnico catastral de la UAECD, donde a partir del valor negociado de la oferta se descuenta el valor de la construcción, obteniéndose el valor total del área de terreno.

El peticionario no aporta ninguna prueba que demuestre que el avalúo catastral supera el valor del mercado inmobiliario para la vigencia relacionada. No se hace necesario realizar visita técnica al predio toda vez que la Unidad cuenta con la información suficiente para atender el trámite que nos ocupa.

Las características del predio que menciona el peticionario y que se observan en las fotografías anexas, se están teniendo en cuenta al momento de asignar el avalúo catastral.

CONCLUSION

Finalmente, una vez verificada la información incorporada en la base de datos de la entidad, y realizado un análisis económico, se comprobó que el avalúo catastral de la vigencia 2023 para el predio, está por debajo de los valores hallados en la investigación, por esta razón el avalúo 2023 se confirma, quedando un valor de \$ 2.063.516.000.

AVALÚO CATASTRAL APROBADO: N/A"

Con base en la valoración de las pruebas, el estudio técnico y el análisis del mercado inmobiliario esta Oficina de Conservación Catastral confirmará el avalúo catastral del predio objeto de la solicitud de revisión para la vigencia 2023, por cuanto el valor que figura en la base catastral está acorde con las características físicas del predio.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Decisión. Confirmar para el predio identificado en las consideraciones de la presente resolución el siguiente avalúo catastral:

N.º	DIRECCIÓN	NUPRE	VIGENCIA	AVALÚO
1	C 30 A 39 41	BSK0006HFAF	2023	\$ 2,063,516,000

Artículo 2. Fijación del avalúo catastral. Fijar para el predio identificado en las consideraciones de la presente resolución el siguiente avalúo catastral:

N.º	DIRECCIÓN	NUPRE	VIGENCIA	AVALÚO
1	C 30 A 39 41	BSK0006HFAF	2023	\$ 2,063,516,000



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 149 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE17604".

ARTÍCULO 3. NOTIFICACIÓN. Notificar personalmente el contenido de este acto administrativo conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), y/o subsidiariamente por aviso siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 4. RECURSOS. Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición y en subsidio apelación.

El recurso de reposición y el recurso de apelación podrá interponerse ante el Jefe de Oficina de Conservación.

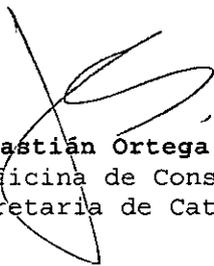
El recurso de apelación podrá interponerse directamente o como subsidiario al de reposición y el funcionario competente para decidirlo será la Subsecretaria de Catastro de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Armenia.

El recurso de queja procederá cuando sea rechazado el recurso de apelación.

Los recursos podrán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella o a la notificación por aviso de conformidad con lo dispuesto en el 74 y subsiguientes de la ley 1437 del 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) - CPACA.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Armenia a los 12 días del mes de marzo de 2024.


John Sebastián Ortega Cortés
Jefe de Oficina de Conservación
Subsecretaría de Catastro

Elaboro y proyecto: Harold Johanny Arango Buenaventura - Abogado - UAECD Operador Catastro Armenia
Revisó y aprobó: Juan Carlos Alvarado Sánchez - Líder Técnico - UAECD Operador Catastro Armenia