



SH-PGF-DF – 10874

Armenia, Quindío 20 de mayo del 2024

POR MEDIO DEL CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR POR AVISO A JOSE FERNANDO GOMEZ VELEZ DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR LA LEY 1437 DE 2011 ARTICULOS 68 Y 69

Acto Administrativo y/o oficio a Notificar: La resolución 1798 del 20 de diciembre del 2023 "por medio de la cual se ratifica el avaluo catastral de un predio" relacionado a una solicitud con radicado 2023RE5277 del 16 de febrero del 2023, radicado GO 2023 3488 del 01 de agosto del 2023, bajo el asunto (Revisión de avaluo).

Fecha del Acto Administrativo y/o oficio: 20 de diciembre del 2023,

Fecha del Aviso: 20 de mayo del 2024

Autoridad que expidió el Acto Administrativo: Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Sujeto a Notificar: Jose Fernando Gomez Velez

Funcionaria Competente: John Sebastián Ortega Cortés

Cargo: Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Recursos: Contra la presente procede el recurso de reposición y apelación de conformidad con el artículo 74 y subsiguientes de la ley 1437 del 2011.

El suscrito Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia, da a conocer la resolución 1798 del 20 de diciembre del 2023 "por medio de la cual se ratifica el avaluo catastral de un predio" relacionado a una solicitud con radicado 2023RE5277 del 16 de febrero del 2023, radicado GO 2023 3488 del 01 de agosto del 2023, bajo el asunto (Revisión de avaluo), presentado por Jose Fernando Gomez Velez.

Se efectuó la notificación al sitio de correspondencia aportado a la petición para tal fin; sin embargo, la misma no pudo ser efectiva, razón por la cual, se procede a notificar por AVISO el contenido de la decisión citada, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011, siendo fijada por el término de cinco (05) días: *a partir de su publicación.*





La resolución 1798 del 20 de diciembre del 2023 "por medio de la cual se ratifica el avalúo catastral de un predio", se publica para su notificación mediante la página web de la Subsecretaría de Catastro de Armenia.

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

Artículo 69 de la Ley 1437 del 2011 "Artículo 69. Notificación por aviso. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso

Que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo.

El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal". (Subrayas fuera de texto).

JOHN SEBASTIAN ORTEGA CORTÉS
Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Proyectó: María José Giraldo Gutierrez - Abogada Contratista.
Revisó: John Sebastián Ortega Cortés - Jefe Oficina Conservación Catastral





Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

RESOLUCIÓN NÚMERO 1798 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2023

“POR MEDIO DE LA CUAL RATIFICA UN AVALUO CATASTRAL”

El Jefe de Oficina de Conservación de la Subsecretaria 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 2021, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC,

CONSIDERANDO:

Que mediante escrito radicado No. **2023RE5277** del 16 de Febrero de 2023, los señores **JOSÉ FERNANDO GÓMEZ VÉLEZ** identificado con cédula de ciudadanía número **7524419**; **LUIS GERMÁN GÓMEZ VÉLEZ** con cédula de ciudadanía **7.528.329**; **GABRIEL JAIME GÓMEZ VÉLEZ** identificado con cédula de ciudadanía **7.533.253**; **ANGELA INÉS GÓMEZ VÉLEZ** con identificación **41.896.456** y **JORGE ALBERTO GÓMEZ VÉLEZ** identificado con cédula de ciudadanía **7.543.839**, todos en calidad de propietarios del predio localizado en **EL ROCIO CRISTALES** Armenia - Quindío, con número predial Nacional No. **6300100030000000004700000000** y matrícula inmobiliaria No. **280- 20916**, radicó solicitud de revisión del **AVALÚO CATASTRAL** de la Vigencia 2023.

Que el predio objeto de la solicitud se encuentra inscrito en la base de datos catastral del Municipio de Armenia, Quindío, cuya información fue entregada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en el momento del empalme una vez habilitado el Municipio de Armenia, Quindío, como gestor catastral, mediante la resolución IGAC 201 del 31 de marzo de 2021.

Que la Ley 1955 de 2019, por la cual se Expide El Plan Nacional De Desarrollo 2018-2022, modificada por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023 que establece. (...)

“ARTÍCULO 43. Modifíquese el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, el cual quedará así:

ARTÍCULO 79. NATURALEZA Y ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN CATASTRAL. *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.*



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

RESOLUCIÓN NÚMERO 1798 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2023

La gestión catastral está a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC- en su condición de máxima autoridad catastral nacional y de los entes territoriales y esquemas asociativos de entes territoriales que aquel habilite a solicitud de parte, previo cumplimiento de las condiciones que garanticen su idoneidad como prestadores del servicio público.

Son operadores catastrales las personas jurídicas de derecho público o privado que, mediante contrato con uno o varios gestores catastrales, pueden apoyar labores operativas que sirven de insumo para los procesos de formación, actualización y conservación de la información catastral.

Con el fin garantizar la pertinencia de la regulación catastral, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC- contará con una instancia técnica asesora para orientar la regulación bajo el cumplimiento de los principios de la gestión catastral.

La Superintendencia de Notariado y Registro -SNR-, ejercerá las funciones de inspección, vigilancia y control a la prestación del servicio público catastral que adelantan todos los sujetos encargados de la gestión catastral, incluyendo los gestores y operadores catastrales, así como los usuarios de este servicio.

La gestión y custodia de la información catastral corresponde al Estado a través del IGAC, quien debe promover su producción, mantenimiento y difusión. Esta información debe ser interoperable con otros sistemas de información de acuerdo con las condiciones definidas. La información catastral a cargo de los gestores catastrales se debe registrar en el Sistema Nacional de Información Catastral -SINIC- o el que haga sus veces. La información registrada en el sistema se considera oficial para todos los efectos legales, para ello el IGAC definirá las condiciones de gradualidad y transición de este proceso. Los gestores catastrales deben suministrar oportunamente la información catastral requerida por el IGAC y la SNR."

Que, la Resolución IGAC 1149 de 2021 (19 de agosto) 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 (1°) 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



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

RESOLUCIÓN NÚMERO 1798 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2023

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 registrarán 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 del 23 de septiembre de 2008 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 y método (técnica) residual.

Que una vez efectuado el análisis técnico en atención al marco normativo expuesto anteriormente, se elaboró informe técnico el **17 de octubre de 2023**, por parte de **YEISON ALEJANDRO SÁNCHEZ GONZÁLEZ- AVALUADOR**, contratista del operador catastral, quien al realizar el estudio del presente caso, precisó:

"INFORME TÉCNICO DE AVALÚO CATASTRAL

No. de RADICACIÓN: 2023RE5277	FECHA RADICACIÓN: 16 de febrero de 2023
TIPO DE TRÁMITE: REVISIÓN DE AVALÚO	
VIGENCIA OBJETO DE TRÁMITE: 2023	
FECHA DE COMITÉ: N/A	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 17/10/2023	

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO

NOMENCLATURA: EL ROCIO CRISTALES	MATRICULA INMOBILIARIA: 280-20916
NUMERO PREDIAL NACIONAL: 6300100030000000004700000000	NOMBRE SECTOR: CRISTALES



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

RESOLUCIÓN NÚMERO 1798 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2023

AÑO ÚLTIMA VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN: 2023	RESOLUCIÓN ÚLTIMA VIGENCIA ACTUALIZACIÓN: Decreto 337 de diciembre 28 de 2022
---	--

Fuente: Sistema de Información Catastral - Go Catastral

2. NORMA URBANÍSTICA:

Normativa urbanística	Plan de Ordenamiento Territorial (POT), mediante el Acuerdo No. 019 del 02 de diciembre de 2009, Municipio de Armenia – Quindío.
Clase de suelo	Rural
Uso del suelo	Con vocación agropecuaria cristales

3. 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 630010003000000000047000000000 viene registrado en la base Go catastral con la siguiente información física y económica:

Tabla 1. Información predial

Vigencia	Zona Mensajero		Características			Contribuciones				Ocultos	Área Catastral	
	DPT	DPT	Área (m ²)	Valor (m ²)	Área Total (m ²)	Área (m ²)	Valor (m ²)	Linea	Valor (m ²)			Porcentaje
2023	02230414		5.3465.379	\$19.049		225.1	\$764.000	RENTAS Y RENTAS, PASAJE Y PUESTO	25	27		
	02231210	0	26.732.69	\$960	4025	122.2	\$244.300	RENTAS Y RENTAS, PASAJE Y PUESTO	25	47	ALICIA	\$ 1250475000
	02231215		1.928.1679	\$260		51.2	\$ 1.320.000	RENTAS Y RENTAS, PASAJE Y PUESTO	33	18		

Revisada la información física incorporada en la base predial se determinó que no hay lugar a su modificación.



Nit: 890000454-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

RESOLUCIÓN NÚMERO 1798 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2023





Nit: 890000464-3

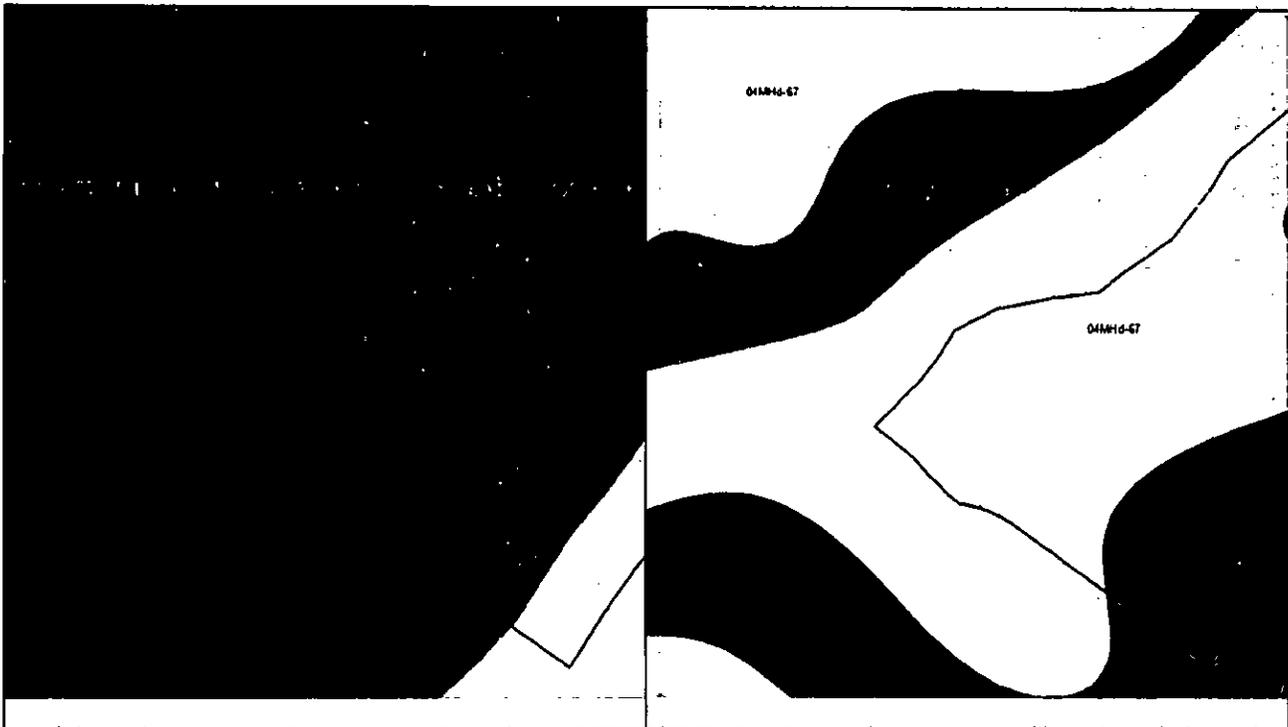
Subsecretaría de Catastro Municipal

RESOLUCIÓN NÚMERO 1798 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2023

4. ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SUELO

Clase Agrológica	Subclase Agrológica	Valor Potencial	Clima	Pendiente	Descripción
III	e	80	Medio Húmedo	a (0-3%)	Tierras de clima medio húmedo, localizadas en los planos de los abanicos, de relieve ligeramente plano con pendientes inferiores al 3%. Los suelos se han originado a partir de cenizas volcánicas sobre depósitos torrenciales volcánicos. Se caracterizan por texturas medianamente finas y moderadamente gruesas (FArA, FA) en la capa arable y en el perfil; bien drenados, muy profundos y de fertilidad química moderada.
VII	e	67	Medio Húmedo	d (12-25%)	Tierras de clima medio húmedo, localizadas en los taludes de los abanicos, de relieve fuertemente ondulado con pendientes entre el 12 y 25%; presentan fenómenos de remoción en masa en grado ligero. Los suelos se han originado a partir de depósitos torrenciales volcánicos. Se caracterizan por texturas medianamente finas y medias (FArA, F, FL) en la capa arable y en el perfil; bien drenados, muy profundos y de fertilidad química moderada.

Fuente: IGAC. Estudio de suelos y zonificación de tierras del Departamento de Quindío.





Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

RESOLUCIÓN NÚMERO 1798 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2023

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DE MERCADO INMOBILIARIO

Para la determinación del valor del terreno se procede a realizar investigación económica 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, destino 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
Fuente: Observatorio Técnico Catastral

Valor Inicial	Valor Final	Área Terreno (m ²)	Área Construida (m ²)	Vr (m ²) Construcción	Vr. Construcción	Vr. Terreno	Valor m ² Terreno
\$ 2.496.000.000	\$ 2.485.000.000	\$ 68.651	150	\$ 800.000	\$ 120.000.000	\$ 2.365.000.000	\$ 35.478
\$ 2.200.000.000	\$ 1.800.000.000	\$ 46.997	0	\$ -	\$ -	\$ 1.800.000.000	\$ 38.300
\$ 500.000.000	\$ 500.000.000	\$ 13.350	0	\$ -	\$ -	\$ 500.000.000	\$ 37.453
\$ 3.500.000.000	\$ 3.080.000.000	\$ 73.000	0	\$ -	\$ -	\$ 3.080.000.000	\$ 42.192
PROMEDIO							\$ 38.356
DESV. ESTANDAR							\$ 2.817
COEF. VARIACION							7,35%
LIM. SUPERIOR							\$ 41.173
LIM. INFERIOR							\$ 35.535

Las ofertas consideradas en el ejercicio son comparables con el predio objeto de estudio, ya que se encuentran el mismo sector, donde las características de ubicación, accesibilidad, de explotación, suelos y reglamentación de uso del suelo son similares.

Una vez realizado el estudio de mercado de inmuebles comparables, este arrojó un valor promedio de terreno estimado comercial por m² de \$38.356 con un coeficiente de variación 7,35% el cual puede ser aceptado 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 adaptar 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 (...)"

En este sentido, de acuerdo con el estudio inmobiliario realizado con las ofertas encontradas en zonas similares, se tiene que el valor m² promedio de terreno es de \$38.356 el cual es superior al valor m² de la ZHG valor de \$31.800 aplicada al predio dentro del proceso de actualización catastral.

Por lo anterior, se toma para el ejercicio a desarrollar, el valor de la ZHG de \$31.800 toda vez que se encuentra dentro del rango estadístico y guarda similitud con el valor de las ofertas estudiadas.

Determinación del valor de suelo de protección rural.



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

RESOLUCIÓN NÚMERO 1798 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2023

Dentro del proceso para la definición del valor del suelo de protección rural, se realizó un análisis de coberturas de uso del suelo en la zona rural del municipio de Armenia, donde se buscaron las ofertas y transacciones que se localizarán en suelo de protección, así las cosas, se encontraron las siguientes ofertas:

Tabla 4. Valor comercial estimado de suelo protegido

Vereda	Valor Inicial	Valor Final	Área Terreno (m ²)	Área Construida (m ²)	Vr (m ²) Construcción	Vr. Construcción	Vr. Terreno	Valor m ² Terreno
El Caño	\$ 180.000.000	\$ 180.000.000	124.000,00	0,00	\$	\$	\$ 180.000.000	\$ 1.452
El Caño	\$ 57.500.000	\$ 57.500.000	32.609,00	0,00	\$	\$	\$ 57.500.000	\$ 1.763

En este sentido, de acuerdo al estudio inmobiliario realizado con las ofertas encontradas con estas restricciones normativas, se encontraron dos ofertas que determinan un valor promedio de \$1.600, el cual coincide con el valor aplicado a las áreas del predio que se ubican en suelo de protección.

Por lo anterior, se toma para el ejercicio a desarrollar, el valor m² de terreno de \$1.600 (ZHG), toda vez que se encuentra 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 3. Valor comercial estimado de terreno

VALOR COMERCIAL ESTIMADO DE TERRENO		
Área Terreno (m ²)	Valor unitario (m ²)	Valor Total Terreno
53465.379	\$31.800	\$1.700.199.052
26732.69	\$1.600	\$42.772.304
11983.619	\$1.600	\$19.173.790

Posterior a la realización del cálculo del valor de terreno, se calcula el valor de 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 valor adoptadas en el proceso de actualización catastral:

Tabla 4. Valor comercial estimado de construcción

VALOR COMERCIAL ESTIMADO DE CONSTRUCCIÓN					
Uso	Área Construida (m ²)	Puntaje	Edad	Valor unitario (m ²)	Valor Total Unidad Construcción
RESIDENCIAL_VIVIENDA_HASTA_3_PISOS	223.1	32	35	\$440.000	\$98.164.000
RESIDENCIAL_VIVIENDA_RECREACIONAL	127.2	47	23	\$874.000	\$111.172.800
RESIDENCIAL_DEPOSITOS_LOCKERS	51.2	18	31	\$2.200.000	\$112.640.000



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

R-AM-SGI-032
01/11/2017 V2

RESOLUCIÓN NÚMERO 1798 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2023

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

Tabla 5. Valor comercial y catastral estimado total

VALOR COMERCIAL Y CATASTRAL ESTIMADO					
Uso	Área (m ²)	Valor Comercial Estimado (\$ x m ²)	Valor Catastral (\$ x m ²)	Valor Total Comercial Estimado	Valor Total Catastral
Terreno	53465.379	\$31.800	\$19.080	\$1.700.199.052	\$1.020.119.431
	26732.69	\$1.600	\$960	\$42.772.304	\$25.663.382
	11983.619	\$1.600	\$960	\$19.173.790	\$11.504.274
RESIDENCIAL_VIVIENDA_HASTA_3_PISOS	223.1	\$440.000	\$264.000	\$98.164.000	\$58.898.400
RESIDENCIAL_VIVIENDA_RECREACIONAL	127.2	\$874.000	\$524.400	\$111.172.800	\$66.703.680
RESIDENCIAL_DEPOSITOS_LOCKERS	51.2	\$2.200.000	\$1.320.000	\$112.640.000	\$67.584.000
TOTAL ESTIMADO				\$2.084.121.947	\$1.250.473.168
AVALÚO CATASTRAL ADOPTADO					\$1.250.473.000

La información anterior, se presenta de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 148 de 2020, el cual señala que el avalúo catastral podrá encontrarse en un rango del 60% al 100% de su valor comercial.

6. RESPUESTA A LOS ARGUMENTOS DEL SOLICITANTE.

Luego de revisados los hechos de inconformidad enunciados en su escrito:

"Nosotros consideramos que es extremadamente exagerado el aumento del avalúo catastral del año 2023 sobre el bien de nuestra propiedad, por consiguiente, nos permitimos solicitar el favor de revisar y ajustar el avalúo"

Es importante indicar al peticionario que el predio que nos ocupa fue objeto del Proceso de Actualización Catastral en la vigencia 2022, en cumplimiento con lo ordenado en la reglamentación anteriormente mencionada.

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 área privada y construcción. En el caso de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal los avalúos se determinan teniendo en cuenta valores integrales.



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

RESOLUCIÓN NÚMERO 1798 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2023

Por lo anteriormente citado, es importante precisar, que su predio ha presentado un cambio en el avalúo catastral producto del citado proceso de Actualización Catastral, por tal razón, el avalúo no se incrementó por índice alguno (IVIUR o IPC), sino que se fijaron valores producto de un nuevo estudio económico del mercado inmobiliario.

Además, se informa que los soportes que acompañan la solicitud no desvirtúan el avalúo catastral vigente, conforme con lo estipulado en el Decreto 148 de 2020 y la Resolución 1149 de 2021, ambos expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC.

Así las cosas, y con ocasión de la revisión de avalúo que nos compete, se realizó una nueva *Investigación Económica de Mercado Inmobiliario* presentada en el capítulo 5 del actual informe, la cual CONFIRMA el avalúo catastral para la vigencia solicitada (2023).

7. CONCLUSION

Una vez verificada la información incorporada en la base de datos de la entidad y realizado un nuevo análisis del mercado inmobiliario, se comprobó que el avalúo catastral para el predio objeto de revisión es inferior a los valores obtenidos en la investigación económica, por lo cual se confirma el avalúo catastral para la vigencia 2023 por un valor de \$1.250.473.000.

8. AVALÚO CATASTRAL APROBADO

Que, bajo los argumentos expuestos, se confirma el avalúo catastral vigente, como se muestra a continuación:

Vigencia	Aprobación área		Valor		Área Total (m²)		Valor (m²)		Contribución			Derecho	Avalúo Catastral
	DP	DPS	Área (m²)	Valor (m²)	Área (m²)	Valor (m²)	Tipo	Valor	Puntaje				
2023	0221341-	0	5.845.477	\$18.043	4315	137,2	\$24.400	PERSONAL VIVIENDA HABITACIONAL	25	32			
	0221136	0	2672259	\$960			\$24.400	PERSONAL VIVIENDA RESIDENCIAL	25	43	AGRICOLA		\$1250473000
	0221175	0	17085073	\$240			\$18.00000	PERSONAL VIVIENDA RESIDENCIAL	25	18			

Teniendo en cuenta el informe técnico de avalúo catastral; el análisis efectuado; las conclusiones allí señaladas y las normas anteriormente citadas, el Jefe de oficina de conservación de la Subsecretaría de Catastro considerará procedente ratificar el Avalúo Catastral inicialmente efectuado.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Ratificar el avalúo catastral en **MIL DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS (\$1.250.473.000)**, correspondiente a la vigencia 2023, del predio identificado con el número predial Nacional No. **630010003000000000047000000000** y matrícula inmobiliaria No. **280-20916** predio localizado en la **EL ROCIO CRISTALES** Armenia - Quindío, cuyos propietarios son los señores **JOSÉ FERNANDO GÓMEZ VÉLEZ** identificado con cédula de ciudadanía número **7524419**; **LUIS GERMÁN GÓMEZ VÉLEZ** con cédula de ciudadanía **7.528.329**; **GABRIEL JAIME GÓMEZ VÉLEZ** identificado con cédula de ciudadanía **7.533.253**; **ANGELA INÉS GÓMEZ VÉLEZ** con identificación **41.896.456** y **JORGE ALBERTO GÓMEZ VÉLEZ** identificado con cédula de ciudadanía **7.543.839**.



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

R-AM-SGI-032
01/11/2017 V2

RESOLUCIÓN NÚMERO 1798 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2023

ARTICULO SEGUNDO: Notificar el contenido de la presente decisión administrativa a los señores **JOSÉ FERNANDO GÓMEZ VÉLEZ** identificado con cédula de ciudadanía número **7524419**; **LUIS GERMÁN GÓMEZ VÉLEZ** con cédula de ciudadanía **7.528.329**; **GABRIEL JAIME GÓMEZ VÉLEZ** identificado con cédula de ciudadanía **7.533.253**; **ANGELA INÉS GÓMEZ VÉLEZ** con identificación **41.896.456** y **JORGE ALBERTO GÓMEZ VÉLEZ** identificado con cédula de ciudadanía **7.543.839**, 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 TERCERO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra ella proceden los recursos de reposición y en subsidio apelación.

El recurso de reposición podrá interponerse ante el Jefe de Oficina de Conservación de la Subsecretaría de Catastro y el recurso de apelación podrá interponerse directamente o como subsidiario al de reposición ante el Subsecretario de Catastro de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Armenia.

Los recursos deberán 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 artículo 74 y subsiguientes de la ley 1437 del 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) - CPACA.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Armenia, Quindío, a los 20 días del mes de diciembre de 2023.

JOHN SEBASTIÁN ORTEGA CORTÉS
Jefe Oficina de Conservación Catastral
Subsecretaria de Catastro Armenia

Elaboro y proyecto: Julieth Prieto Rodríguez – Profesional Especializado UAEC
Revisó y aprobó: John Sebastián Ortega Cortés - Jefe de Conservación Catastral



R-AM-SGI-032
01/11/2017 V2

Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

RESOLUCIÓN NÚMERO 1798 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2023

Carrera 15 núm. 13 – 11 Local 3, Armenia Quindío – Código Postal.630004
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: catastro@armenia.gov.co