



ALCALDÍA DE  
**ARMENIA**

SH-PGF-DF – 12037  
(Al contestar cite este número)

Armenia, Quindío, 28 de mayo del 2024

Señora  
María Margarita Fernández Marín  
Correo: [mafema-1975@hotmail.com](mailto:mafema-1975@hotmail.com)  
Celular: 3113083136  
Armenia, Quindío

Asunto: Notificación por aviso del contenido de la Resolución No. 292 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 de la Resolución No.292 del 12 de marzo del 2024 “Por medio de la cual se ratifica un avaluo catastral” expedida por el Jefe de Conservación de Catastro Armenia. Ante la falta de comparecencia por su parte para la notificación personal del citado acto administrativo, según citación para notificación personal llevada a cabo mediante oficio de citación SH-PGF-DF-5836 del 16 de marzo del 2024 y remitido la dirección electrónica reportada, el día 10 de abril del 2024, 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 acto administrativo y con la presente se le remite copia íntegra y gratuita en formato físico del acto administrativo 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 la presente resolución procede únicamente el recurso de reposición y apelación ante el Jefe de



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](mailto:catastro@armenia.gov.co)



ALCALDÍA DE  
**ARMENIA**

Conservación de la oficina Catastro Armenia y la Subsecretaría de Catastro Armenia de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 y subsiguientes de la ley 1437 del 2011.

Cordialmente,

  
John Sebastián Ortega Cortes  
Jefe de Conservación Catastral  
Subsecretaría de Catastro

Anexo: Resolución No. 292 del 12 de marzo del 2024.

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

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



MUNICIPIO DE ARMENIA  
R-AM-SGI-001 V8 19/01/2024



Carrera 15 # 13 – 11 Edif. Torre Bahía Plaza- Local 3 Armenia Q  
Tel: (506) 741 7100 – 01 8000 189264.  
Correo: catastro@armenia.gov.co



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 292 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE8913".**

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<sup>1</sup>, 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"*.

---

<sup>1</sup> Vigente para la fecha de solicitud



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 292 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE8913".**

Que en la estructura administrativa de la Secretaria de Hacienda se encontrará la Subsecretaria 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".

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 2021<sup>2</sup> 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 2021<sup>3</sup> 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

<sup>2</sup> Vigente para la fecha de solicitud

<sup>3</sup> Vigente para la fecha de solicitud



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 292 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE8913".**

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.

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.

Carrera 15 número 13 – 11, local 3, Edificio Bahía Plaza.  
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: [catastro@armenia.gov.co](mailto:catastro@armenia.gov.co).



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 292 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE8913".**

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 ó al momento de su pago".

Que el interesado:

| NOMBRE                             | TIPO DE DOCUMENTO    | NÚMERO   | CONDICIÓN   |
|------------------------------------|----------------------|----------|-------------|
| FERNANDEZ MARIN<br>MARIA MARGARITA | Cedula<br>Ciudadanía | 41933371 | Propietario |

Del predio identificado con:

| No.       | Numero predial nacional        | Dirección                      | NUPRE       |
|-----------|--------------------------------|--------------------------------|-------------|
| 1         | 630010105000001600019000000000 | K 23 Y 24 CS 6 V<br>AL NIAGARA | BSK0009SOXF |
| Matrícula |                                | 280- 164880                    |             |

Radicaron con el número 2023RE8913 del 14 de marzo 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 avalúo llego por un valor exagerado, tuvo un incremento significativo con respecto a los años anteriores.

Que el solicitante allegó con su petición el recibo predial y documento de identidad, , a su vez la solicitante en su escrito no solicito visita técnica u ocular.

Cón 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 m<sup>2</sup> de terreno y construcción se ajustan a las



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 292 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE8913".**

características y condiciones del inmueble y al mercado inmobiliario del sector para la vigencia 2023.

**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: Oscar Eduardo Soto para el efecto rindió el informe técnico 08 de agosto de 2023, que se transcribe a continuación;

**"IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO**

|  |  |
|--|--|
| NOMENCLATURA: K 23 Y 24 CS 6 V AL NIAGARA                      | CHIP: N/A                                  |
| NUMERO PREDIAL NACIONAL:<br>630010105000001600019000000000     | NOMBRE SECTOR:<br>NIAGARA                  |
| LOCALIDAD: N/A   | ESTRATO: N/A                               |
| AÑO DE LA ÚLTIMA VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN Y No. DE RESOLUCIÓN | 2022 - DECRETO 337 DE 28 DICIEMBRE DE 2022 |

Fuente: Sistema de Información Catastral - Go Catastral

**NORMA URBANÍSTICA:**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Normativa urbanística   | Plan de Ordenamiento Territorial (POT), mediante el Acuerdo No. 019 del 02 de diciembre de 2019, Municipio de Armenia - Quindío. |
| Clase de suelo          | Urbano   |
| Área de actividad       | Residencial Cotidiano  |
| Tratamiento urbanístico | Consolidacion  |

Carrera 15 número 13 - 11, local 3, Edificio Bahía Plaza.  
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: [catastro@armenia.gov.co](mailto:catastro@armenia.gov.co).



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 292 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE8913".**

**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 630010105000001600019000000000 viene registrado en la base Go catastral con la siguiente información física y económica:

| VIGENCIA | ZONA HOMOGÉNEA |     | TERRENO |           | CONSTRUCCIÓN  |           |                            |             |          |         | DESTINO     | AVALÚO CATASTRAL |
|----------|----------------|-----|---------|-----------|---------------|-----------|----------------------------|-------------|----------|---------|-------------|------------------|
|          | ZHF            | ZHG | Área m2 | Valor m2  | Área total m2 | Valor m2  | Uso                        | Área Uso m2 | Vetustez | Puntaje |             |                  |
| 2023     | 1141103        | 928 | 120     | \$925,200 | 144           | \$405,000 | VIVIENDA_HASTA_3_PISOS     | 95          | 23       | 42      | RESIDENCIAL | \$156,262,000    |
|          |                |     |         |           |               | \$193,200 | BODEGA_CASA_BOMBA          | 25          | 23       | 17      | INDUSTRIAL  |                  |
|          |                |     |         |           |               | \$80,562  | RAMADAS_COBERTIZOS_CANEYES | 24          | 23       | 60      | ANEXO       |                  |

**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, uscs, y localización, que una vez depuradas permitieron determinar el valor promedio de mercado m<sup>2</sup> de terreno, como se muestra en la siguiente tabla:



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 292 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE8913".**

Tabla 1. Ofertas de mercado

| Dirección                               | Cedula Catastral                       | Valor Inicial  | Valor Final    | Área Terreno (m <sup>2</sup> ) | Área Construida (m <sup>2</sup> ) | Vr. Construcción | Vr. Terreno    | Valor m <sup>2</sup> Terreno |
|---|--|----------------|----------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------|----------------|------------------------------|
| CALLE 8 23B-07<br>BARRIO<br>GRANADA     | 63001010500000<br>12500030000000<br>00 | \$ 330,000,000 | \$ 297,000,000 | 116                            | 183                               | \$ 123,093,000   | \$ 173,907,000 | \$ 1,499,198                 |
| CRA 24A CALLE 5<br>URBANIZACION<br>SARA | 63001010500000<br>42000020000000<br>00 | \$ 255,000,000 | \$ 229,500,000 | 68                             | 110                               | \$ 125,976,000   | \$ 103,524,000 | \$ 1,522,412                 |
| CRA 24A CALLE 5<br>URBANIZACION<br>SARA | 63001010500000<br>42000270000000<br>00 | \$ 250,000,000 | \$ 222,500,000 | 68                             | 110                               | \$ 107,514,000   | \$ 114,986,000 | \$ 1,690,971                 |

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| PROMEDIO        | \$ 1,570,860 |
| DESV. ESTANDAR  | \$ 104,664   |
| COEF. VARIACION | 6.66%        |
| LIM. SUPERIOR   | \$ 1,675,524 |
| LIM. INFERIOR   | \$ 1,466,196 |
| VALOR ADOPTADO  | \$ 1,571,000 |

**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 m<sup>2</sup> de \$1,570.860.00 con un coeficiente de variación de 6.66 % 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 adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Carrera 15 número 13 – 11, local 3, Edificio Bahía Plaza.  
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: [catastro@armenia.gov.co](mailto:catastro@armenia.gov.co)



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 292 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE8913".

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 al estudio inmobiliario realizado con las ofertas encontradas en zonas similares, se tiene que el valor m2 promedio de terreno es de \$1,571,000 el cual es consistente con el valor m2 de la ZHG No. 928 con valor de \$1,542,000 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 \$1,542,000 (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 2. Valor comercial estimado de terreno

| VALOR COMERCIAL ESTIMADO DE TERRENO |        |             |                        |
|-------------------------------------|--------|-------------|------------------------|
| ÁREA                                | N° ZHG | VALOR m2    | VALOR TOTAL DE TERRENO |
| 123                                 | 928    | \$1,542,000 | \$185,040,000          |

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 3. Valor comercial estimado de construcción

| VALOR COMERCIAL ESTIMADO DE CONSTRUCCIÓN |      |         |      |           |   |
|--|------|---------|------|-----------|---|
| USO                                      | ÁREA | PUNTAJE | EDAD | VALOR m2  | VALOR TOTAL CCIAL POR UNIDAD CONSTRUIDA |
| VIVIENDA_HASTA_3_PISOS                   | 95   | 42      | 23   | \$675,000 | \$64,125,000                            |
| BODEGA_CASA_BOMBA                        | 25   | 17      | 23   | \$322,000 | \$8,050,000                             |
| RAMADAS COBERTIZOS CANEYES               | 24   | 60      | 23   | \$134,270 | \$3,222,480                             |



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUESECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 292 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE8913".**

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 4. Valor comercial y catastral estimado total

| USO                                     | ÁREA       | VALOR COMERCIAL ESTIMADO m2 | VALOR CATASTRAL m2 | VALOR TOTAL COMERCIAL ESTIMADO | VALOR TOTAL CATASTRAL |
|---|------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------------|-----------------------|
| RESIDENCIAL                             | 95         | \$675,000                   | \$405,000          | \$64,125,000                   | \$38,475,000          |
| INDUSTRIAL                              | 25         | \$322,000                   | \$193,200          | \$8,050,000                    | \$4,830,000           |
| ANEXO                                   | 24         | \$134,270                   | \$80,562           | \$3,222,480                    | \$1,933,488           |
| <b>TERRENO</b>                          | <b>120</b> | <b>\$1,542,000</b>          | <b>\$925,200</b>   | <b>\$185,040,000</b>           | <b>\$111,024,000</b>  |
|   |            |                             |                    | <b>\$260,437,480</b>           | <b>\$156,262,488</b>  |
| <b>AVALUO TOTAL</b>                     |            |                             |                    |                                | <b>\$156,262,488</b>  |
| <b>VALOR ADOPTADO (CIFRAS REDONDAS)</b> |            |                             |                    |                                | <b>\$156,262,000</b>  |

**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:

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 2021, 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.

<sup>4</sup> Vigente para la fecha de solicitud



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 292 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE8913".**

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.

Todo lo relacionado con información tributaria, tarifas, cobro, porcentajes de incrementos, ajustes por equidad, ajustes para predios actualizados, e información general del proceso de cálculo y liquidación del impuesto predial, debe ser consultado a la Secretaría Distrital de Hacienda.

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 UAEC, donde a partir del valor negociado de la oferta se descuenta el valor de la construcción, obteniéndose el valor total del área de terreno.

Dentro de las pruebas aportadas está un registro fotográfico de su predio, el cual fue contrastado contra la información registrada en nuestra base de datos, encontrando que esta se encuentra acorde con la información que reposa actualmente en la Entidad.

Todo lo relacionado con información tributaria, tarifas, cobro, porcentajes de incrementos, ajustes por equidad, ajustes para predios actualizados, e información general del proceso de cálculo y liquidación del impuesto predial, debe ser consultado con de Hacienda.

**CONCLUSIÓN**

Finalmente, una vez verificada la información incorporada en la base de datos de la entidad, y realizado un nuevo análisis económico, se comprobó que el avalúo catastral de la vigencia 2023 para el predio, supera el valor hallado en la investigación, por lo anteriormente expuesto el valor del avalúo catastral para la vigencia 2023 se confirma.



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 292 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE8913".**

**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   | K 23 Y 24 CS 6 V AL<br>NIAGARA | BSK0009SOXF | 2023     | \$ 156.262.000 |

**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   | K 23 Y 24 CS 6 V AL<br>NIAGARA | BSK0009SOXF | 2023     | \$ 156.262.000 |

**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.

Carrera 15 número 13 – 11, local 3, Edificio Bahía Plaza.  
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: [catastro@armenia.gov.co](mailto:catastro@armenia.gov.co).



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 292 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE8913".**

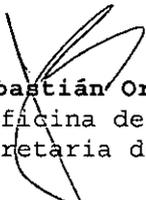
El recurso de apelación podrá interponerse directamente o como subsidiario al de reposición y el funcionario competente para decidirlo será la Subsecretaria de Catastro de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Armenia.

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 xxx días del mes de marzo 2024.

  
**John Sebastián Ortega Cortés**  
Jefe de Oficina de Conservación  
Subsecretaria 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