



ALCALDÍA DE  
**ARMENIA**

**SH-PGF-DF- 12124**

Al contestar cite este número.

Armenia, 29 de mayo de 2024.

Señor  
**BENJAMIN MARÍN MUÑOZ**  
No registra  
3007618592  
MZ 10 CS 5 Br. Pinares  
Armenia, Quindío

Asunto: Notificación por aviso del contenido de Resolución No. 329 del 12 de marzo de 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 Resolución No. 329 del 12 de marzo de 2024 "Por medio de la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo, solicitada mediante radicado 2023RE5272", expedida por el Jefe de Conservación de Catastro Armenia, ante la falta de comparecencia de su parte para la notificación personal del citado acto administrativo, según citación con oficio SH-PGF-DF-6749 del marzo 2024, remitido a su dirección electrónica reportada, el día 22 de abril de 2024, según consta en el expediente.

Por lo tanto y verificado el término 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 el recurso de reposición y en subsidio apelación.

El recurso de reposición 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



R-AM-SGI-001 V6 19/01/2024



Carrera 15 # 13 - 11 Edif. Torre Bahía Plaza- Local 3 Armenia Q  
Tel-(606) 741 7100 - 01 8000189264.  
Correo: catastro@armenia.gov.co



ALCALDÍA DE  
**ARMENIA**

Secretaría de Hacienda del Municipio de Armenia de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 1755 del 2015.

Cordialmente,

John Sebastián Ortega Cortes  
Jefe de Conservación Catastral  
Subsecretaría de Catastro

Anexo: Resolución No. 329 del 12 de marzo de 2024

Elaboró y proyectó: Harold Johanny Arango Buenaventura – Abogado – UAECD Operador Catastro Armenia   
Revisó y aprobó: Cecilia María Ocampo – Líder General - UAECD Operador Catastro Armenia 



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 329 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5272".**

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 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 329 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5272".**

Que en la estructura administrativa de la Secretaria de Hacienda se encuentra 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 1° del Decreto Municipal n.° 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 sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio..."*.

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 (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*

---

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

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

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 329 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE  
AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5272".**

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 329 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5272".**

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 su pago".

Que el interesado:

NOMBRE	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO	CONDICIÓN
MARÍN MUÑOZ BENJAMIN	Cedula Ciudadanía	4576083	Propietario

Del predio identificado con:

No.	Numero predial nacional	Dirección	NUPRE
1	630010101000002870015000000000	MZ 10 CS 5 BR PINARES	BSK0001YNCE
<b>Matrícula</b>		280- 17480	

Radicaron con el número 2023RE5272 del 16 de febrero 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 revisar dicho avalúo ya que lo considero demasiado alto ya que el aumento fue de \$61.970.000...

Que el solicitante allegó con su petición el recibo predial, certificado de tradición y libertad del inmueble y documento de identidad, a su vez el peticionario en su escrito no pidió 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 m<sup>2</sup> de terreno y construcción se ajustan a las

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 329 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5272".**

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: William Eduardo Torres Gutiérrez para el efecto rindió el informe técnico 08 de agosto de 2023, que se transcribe a continuación;

**"IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO**

NOMENCLATURA: MZ 10 CS 5	CHIP: N/A
NUMERO PREDIAL NACIONAL: 630010101000002870015000000000	NOMBRE SECTOR: PINARES
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	Residencial
Tratamiento urbanístico	Residencial Cotidiano-Consolidación

**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

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 329 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5272".**

Catastral, en el cual se hace la consulta gráfica del predio (Ortofoto), encontrando que el predio identificado con el número predial 630010101000002870015000000000 viene registrado en la base Gc catastral con la siguiente información física y económica:

Tabla 1. Información Predial

Vigencia	ZONA HOMOGÉNEA		TERRENO		CONSTRUCCIÓN						Destino	Avalúo Catastral
	ZHF	ZHG	Área m <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup>	Área total m <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup>	Uso	Área uso m <sup>2</sup>	Vetustez	Puntaje		
2023	1141103	835	90	\$777.000	70	\$342.000	RESIDENCIAL	70	46	43	HABITACIONAL	\$94.744.000
					17	\$51.393	RAMADAS - COBERTIZOS - CANEYES	17	46	60		

**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 m<sup>2</sup> de terreno, como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 2. Ofertas de mercado

ESTUDIO INMOBILIARIO PARA PREDIOS DESENGLOBADOS											
No.	CONTACTO/DIR	DIRECCIÓN	BARRIO	VALOR INICIAL	% NEGOCIACION	VALOR FINAL	AREA TERRENO (m <sup>2</sup> )	AREA, AREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> ) AREA CONSTRUIDA	VALOR TERRENO + CONSTRUCCIÓN	VALOR (m <sup>2</sup> )
	OFERTA VALCO 10 MAR 21	MZ 8 CASA 6	PINARES	\$ 150.000.000.00	1%	\$ 148.500.000.00	90.00	61.00	550.000.00	\$ 114.330.000	\$ 1.277.222
	OFERTA VALCO 10 MAR 22	MZ 4 CASA 22	PINARES	\$ 200.000.000.00	1%	\$ 198.000.000.00	78.00	700.00	460.000.00	\$ 102.330.000	\$ 1.307.692
	OFERTA VALCO 10 MAR 202	MZ 8 CS 11	PINARES	\$ 170.000.000.00	1%	\$ 168.300.000.00	102.00	78.00	450.000.00	\$ 133.230.000	\$ 1.305.882
PROMEDIO										\$ 1,296,932	
DESVIACION ESTANDAR										\$ 17,093	
COEFICIENTE VARIACION										1.32%	
LIMITE SUPERIOR										\$ 1,307,692	
LIMITE INFERIOR										\$ 1,277,222	
VALOR ADOPTADO										\$ 1,297,000	

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.

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 329 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5272".**

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 \$1.297.000 con un coeficiente de variación de 1,32% 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.

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 m<sup>2</sup> promedio de terreno es de \$1.297.000 el cual es consistente con el valor m<sup>2</sup> de la ZHG No. 798 con valor de \$ 1.295.000 aplicada al predio dentro del proceso de actualización catastral.

Por lo anterior, se toma para el ejercicio a desarrollar, el valor m<sup>2</sup> de terreno de \$ 1.295.000 (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 3. Valor comercial estimado de terreno

VALOR COMERCIAL ESTIMADO DE TERRENO			
AREA	N° ZHG	VALOR m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL DEL TERRENO
90	835	\$1.295.000	\$ 116.550.000

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 4. Valor comercial estimado de construcción

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 329 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5272".**

VALORES COMERCIALES ESTIMADOS DE CONSTRUCCIÓN					
USO	ÁREA	PUNTAJE	EDAD	VALOR m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL COMERCIAL POR UNIDAD CONSTRUIDA
RESIDENCIAL	70	43	46	\$570.000	\$39.900.000
RAMADAS - COBERTIZOS - CANEYES	17	60	46	\$85.655	\$1.456.135

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 m <sup>2</sup>	VALOR CATASTRAL m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL COMERCIAL ESTIMADO	VALOR TCTAL CATASTRAL
RESIDENCIAL	70	\$570.000	\$342.000	\$39.900.000	\$23.940.000
RAMADAS - COBERTIZOS - CANEYES	17	\$85.655	\$51.393	\$1.456.135	\$ 873.681
TERRENO	90	\$1.295.000	\$777.000	\$ 116.550.000	\$69.930.000
AVALÚO TOTAL				\$157.906.135	\$94.743.681
VALOR ADOPTADO (CIFRAS REDONDEADAS)					\$94.744.000

**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:

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,

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 329 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE  
AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5272".**

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.

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.

**CONCLUSION**

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, quedando un valor de \$94.744.000.

**AVALÚO CATASTRAL APROBADO: N/A**

“

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 329 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5272".**

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	MZ 10 CS 5 BR PINARES	BSK0001YNCB	2023	\$ 94.744.000

**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	MZ 10 CS 5 BR PINARES	BSK0001YNCB	2023	\$ 94.744.000

**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.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente o como subsidiario al de reposición y el funcionario competente para decidirlo

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 329 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5272".**

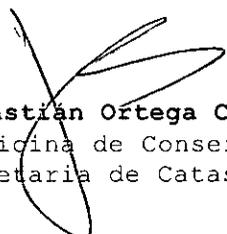
será la Subsecretaria de Catastro de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Armenia.

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 2024.

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

Elaboro y proyecto: Harold Johanny Arango Buenaventura - Abogado - UAEC Operator Catastro Armenia

Revisó y aprobó: Juan Carlos Alvarado Sánchez - Líder Técnico - UAEC Operator Catastro Armenia

