



ALCALDÍA DE  
**ARMENIA**

**SH-PGF-DF- 12129**

Al contestar cite este número

Armenia, 29 de mayo de 2024

Señora

**ELIDA NIDIA SANTA PARRA**

elidasanta@hotmail.com

3218255323

K 18 No.70-20 Cs 68 Km 2 Vía El Edén

Armenia, Quindío

Asunto: Notificación por aviso del contenido de Resolución No. 245 2024 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. 245 2024 del 12 de marzo de 2024 "Por medio de la cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo, solicitada mediante radicado 2023RE18001", 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-6000 del 18 de marzo de 2024, remitido a su dirección electrónica reportada, el día 9 de abril de 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 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



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

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



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 Sebastian Ortega Cortes  
Jefe de Conservación Catastral  
Subsecretaría de Catastro

Anexo: Resolución No. 245 2024 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  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 245 2024 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE18001"**.

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"*.

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 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"*.

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





Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 245 2024 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE18001".**

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 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.

<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 245 2024 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE18001".**

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 su pago".

Que el interesado:

NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	DE	NÚMERO	CONDICIÓN
Elida Nidia Santa Parra	Cedula ciudadania	de	24485909	Propietaria

Del predio identificado con:

No.	Numero predial nacional	Dirección	NUPRE
1	630010103000001860018000000000	LO 183 UR QUINDIO	BSK0014XHJF
Matrícula			280-100581

Radicularon con el número 2023RE18001 del 23 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 en mención se le registra para el año 2023 un avaluo por la suma de \$76,760,000, presentando un incremento deñ 3467% con respecto al avaluo para el año 2022 el cual fue de \$2,152,000

Que la solicitante allegó petición acompañada de copia de recibo predial del año 2022 y copia de recibo predial del año 2023, a su vez la solicitante en su escrito no 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 m<sup>2</sup> de terreno y construcción se ajustan a las características y condiciones del inmueble y al mercado inmobiliario del sector para la vigencia 2023.

**PROBLEMA JURÍDICO**





Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 245 2024 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE18001".**

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: Ivan Camilo Calderon Rubiano para el efecto rindió el informe del 06 de octubre de 2023, que se transcribe a continuación;

**"IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO**

NOMENCLATURA: LO 183 UR QUINDIO	MATRICULA INMOBILIARIA: 0
NUMERO PREDIAL NACIONAL: 630010103000001860018000000000	NOMBRE SECTOR: QUINDIO
AÑO ÚLTIMA VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN: 2023	RESOLUCIÓN ÚLTIMA VIGENCIA 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 02 de diciembre de 2009, Municipio de Armenia - Quindío.
Clase de suelo	Urbano
Uso del suelo	Residencial Cotidiano - Consolidación
Tratamiento	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, Geoportal Catastral, en el cual se hace la consulta gráfica del predio (Ortofoto), encontrando que el predio identificado con el número predial 630010103000001860018000000000 viene registrado en la base Go catastral con la siguiente información física y económica:

**Tabla 1. Información predial**

Vigencia	Zona Homogénea		Terreno		Construcción					Destino	Avalúo Catastral	
	ZHF	ZHG	Área (m²)	Valor (m²)	Área Total (m²)	Área (m²)	Valor (m²)	Uso	Vetustez			Puntaje
2023	2415110 2415100	1077	165 158	\$4.800 \$480.000							LOTE_URBANIZABLE_NO _CONSTRUIDO	\$76.760.000

Revisada la información física y cartográfica incorporada en la base predial catastral, se evidencia que los predios objeto de revisión, presentan una forma irregular que sobresale de la homogeneidad de la manzana catastral y del sector. Por lo anterior, se procede a realizar un análisis puntual, el cual consiste en determinar la incidencia del frente, fondo y forma del predio - sustentados en el artículo 37 Fórmulas para ajuste por condición de forma de la Resolución 620 de 2008- sobre el valor de metro cuadrado de terreno.

**1. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DE MERCADO INMOBILIARIO**





Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 245 2024 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE18001".**

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

**Tabla 2. Ofertas de mercado**

No.	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO M2	ÁREA CONST M2	VALOR M2 TERRENO	VALOR M2 CONST
1	CALLE 21 31-23	\$ 250,000,000	\$ 225,000,000	112.00	130.00	\$ 1,606,049	\$ 347,096
2	cra 32 #19-28	\$ 380,000,000	\$ 357,200,000	108.00	200.00	\$ 1,479,756	\$ 986,932
3	CR 33#23-38	\$ 258,000,000	\$ 239,940,000	75.00	124.80	\$ 1,514,031	\$ 1,012,722
4	C 28A 26 03	\$ 370,000,000	\$ 344,100,000	103.00	239.00	\$ 1,419,629	\$ 827,943

PROMEDIO	\$ 1,504,866
DESVIACION ESTANDAR	77,927
COEFICIENTE VARIACION	5.18%
LIMITE SUPERIOR	\$ 1,582,793
LIMITE INFERIOR	\$ 1,426,939

Fuente. Observatorio Técnico Catastral

*Nota Oferta 1: El valor de la construcción del predio N° 1 posee un valor de construcción de \$ 347.096 toda vez que es un predio con una edad de 60 años.*

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 guardan similitud.

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 \$1.504.866 con un coeficiente de variación de 5,18% 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*





Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 245 2024 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE18001".**

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 (...)"

Ahora bien, se procede a realizar un análisis puntual sobre el predio, el cual consiste en determinar la incidencia del frente, fondo, forma y ubicación del predio -sustentados en el artículo 37 numeral 11. Fórmulas para ajuste por condición de forma de la Resolución 620 de 2008- sobre el valor de metro cuadrado de terreno:

**11. Fórmulas para ajuste por condición de forma**

- a = frente del predio que se avalúa (ms)
- s = área en metros cuadrado del predio que se avalúa (M2).
- f = fondo equivalente = s / a
- ar = frente del lote tipo de la zona
- Mi = fondo mínimo de la zona
- Ma = fondo máximo de la zona
- Vum = Valor unitario medio (\$/M2)
- Fp = influencia del fondo
- t = influencia del frente
- Vup = Valor unitario para el predio avaluado (\$/M2)

Vup = Vum X Fp X t

CALCULO DE "Fp" - influencia del fondo:

Cuando  $f < Mi \Rightarrow Fp = \left(\frac{f}{Mi}\right)^{1/2}$

Cuando  $Ma < f < 2Mi \Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{f}\right)^{1/2}$

Cuando  $f > 2Mi \Rightarrow Fp = \left(\frac{Mi}{2Ma}\right)^{1/2}$

Cuando  $Ma \leq f < 2Mi \Rightarrow Fp = 1$

CALCULO DE "t" - influencia del frente:

Cuando  $\frac{ar}{2} \leq a \leq 2ar \Rightarrow t = \left(\frac{a}{ar}\right)^{1/4}$

Cuando  $a < \frac{ar}{2} \Rightarrow t = 0.89$

Cuando  $a > 2ar \Rightarrow t = 1.19$

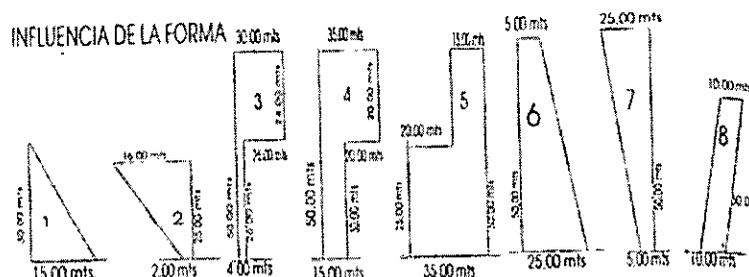


Imagen 1 Artículo 37 - Resolución 620 de 2008 - IGAC

La aplicación de las fórmulas, el resultado de los cálculos del artículo 37 y la representación del ejercicio mencionado, se presentan a continuación:





Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 245 2024 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE18001".**

a= frente del predio que se avalúa (ms)  
s= área en metros cuadrados del predio que se avalúa (M2)  
f= fondo equivalente = s/a  
ar= frente del lote tipo de la zona  
Mi= fondo mínimo de la zona  
Ma= fondo máximo de la zona  
Vum= Valor unitario medio (\$/M2)  
Fp= influencia del fondo  
t= influencia del frente  
Vup= Valor unitario para el predio avauado (\$/M2)

$$Vup = Vum \cdot Fp \cdot t$$

Frente del predio	a	6,8
Área del predio	s	323
Fondo equivalente	f	47,5
Frente del lote tipo	ar	7
Fondo	Mi	15
Fondo	Ma	20
Valor unitario medio	Vum	\$ 1.273.258
Influencia del	Fp	0,707106781
Influencia del	t	0,992779311
	Vup	\$ 893.828
	Valor Adoptado	\$ 890.000

En este sentido, de acuerdo con el análisis de la relación frente y fondo, se tiene que el valor m<sup>2</sup> promedio de terreno es de \$893.828 el cual es consistente con el valor m<sup>2</sup> de la ZHG Nro. 835 con valor de \$800.000 aplicada al predio dentro del proceso de actualización catastral y de 8.000 m<sup>2</sup> para la fracción de terreno localizado en suelo protegido.

Por lo anterior, se toma para el ejercicio a desarrollar, el valor m<sup>2</sup> de terreno de \$8.000 (ZHG) para el suelo protegido y de \$ 800.000 para la fracción de suelo útil así:

**Tabla 3. Valor comercial estimado de terreno**

VALOR COMERCIAL ESTIMADO DE TERRENO			
Nro. ZHG	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor unitario (m <sup>2</sup> )	Valor Total Terreno
1077	165	\$8.000	\$1.317.840
835	158	\$800.000	\$126.616.000

Una vez establecidos los valores de metro cuadrado de terreno 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	
--------------------------------------	--





Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 245 2024 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE18001".**

Uso	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Comercial Estimado (\$ x m <sup>2</sup> )	Valor Catastral (\$ x m <sup>2</sup> )	Valor Total Comercial Estimado	Valor Total Catastral
Terreno	165	\$8.000	\$4.800	\$1.317.840	\$790.704
	158	\$800.000	\$480.000	\$126.616.000	\$75.969.600
<b>TOTAL ESTIMADO</b>				<b>\$127.933.840</b>	<b>\$76.760.000</b>
<b>AVALÚO CATASTRAL ADOPTADO</b>					<b>\$76.760.000</b>

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.

**RESPUESTA A LOS ARGUMENTOS DEL SOLICITANTE.**

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

*"La documentación soporte y estudios previos realizados para el cambio del Avalúo Catastral 2022-2023, registrado como Avalúo Actual \$76.760,000"*

*"Sustento Legal que avale el excesivo incremento en el Avalúo Catastral"*

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.

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<sup>4</sup>, ambos expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC.

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





Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 245 2024 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE18001".**

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 4 del actual informe, la cual CONFIRMA el avalúo catastral para la vigencia solicitada (2023).

**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 \$76.760.000.

**AVALÚO CATASTRAL APROBADO**

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

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> )	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (m <sup>2</sup> )	Uso	Vetustez			Puntaje
2023	2415110 2415100	1077	165 158	\$4.800 \$480.000							LOTE_URBANIZABLE_NO _CONSTRUIDO	\$76.760.000

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	LO 183 UR QUINDIO	BSK0014XHJF	2023	\$ 76,760,000

**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	LO 183 UR QUINDIO	BSK0014XHJF	2023	\$ 76,760,000

**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.





Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 245 2024 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO,  
SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE18001".**

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  
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

