



Nit: 890000464-3

Secretaria de Hacienda Municipal
Subsecretaria de Catastro

SH-PGF-DF – 20539

Armenia, Quindío, 05 de octubre de 2023

POR MEDIO DEL CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR POR AVISO A MAURICIO MARTÍNEZ MARTÍNEZ, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR LA LEY 1437 DE 2011 ARTICULOS 68 Y 69

Acto Administrativo y/o oficio a Notificar: Resolución No. 663 del 25 de julio de 2023, por medio de la cual se Ratifica un Avalúo Catastral.

Fecha del Acto Administrativo y/o oficio: 25/07/2023

Fecha del Aviso: 05 de octubre de 2023

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

Sujeto a Notificar: MAURICIO MARTÍNEZ MARTÍNEZ

Funcionaria Competente: JOHN SEBASTIÁN ORTEGA CORTÉS

Cargo: Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Recursos: El de reposición ante el Jefe de Conservación Catastral y el de apelación ante la Subsecretaria de Catastro, de conformidad con lo establecido en el Artículo 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

El suscrito Jefe de la Oficina de Conservación de Catastro Armenia, hace saber que mediante Oficio SH-PGF-DF- 14525 del 25 de julio de 2023, enviado a través de la empresa oficial de correos de Colombia Servicios Postales Nacionales S.A., el día 01 de agosto de 2023, número de guía: RA436183142CO, se cita a MAURICIO MARTÍNEZ

ESPA
TODAS



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

SH-PGF-DF-20539



Nit: 890000464-3

Secretaria de Hacienda Municipal
Subsecretaria de Catastro

MARTÍNEZ – Carrera 17 59 – 75 Ciudadela Montecarlo Girasoles, para que comparezca a notificarse de la Resolución No. 663 del 25 de julio de 2023, por medio de la cual se RATIFICA UN AVALÚO CATASTRAL, con la cual se da respuesta al trámite solicitado mediante radicado 2022RE3261 de 09 de febrero de 2022, consistente en la Revisión de un Avalúo Catastral.

Que la empresa oficial de correos de Colombia Servicios Postales Nacionales S.A., hace devolución el día 11 de agosto de 2023 a esta dependencia, del oficio SH-PGF-DF- 14525 del 25 de julio de 2023, debido a que la dirección aportada en la petición figura como errada, razón por la cual procede entonces esta dependencia a notificar por AVISO el contenido de la Resolución No. 663 del 25 de julio de 2023, 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: "(...)"

Se adjunta Resolución No. 663 del 25 de julio de 2023, por medio del cual se da respuesta al trámite solicitado mediante radicado 2022RE3261 de 09 de febrero de 2022, consistente en la Revisión de Avalúo Catastral y se publica en la página web y/o electrónica de la entidad.

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

*"Para dar cumplimiento a lo consagrado en el citado 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

ES
TODOS



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

E: 02 N4 201 V7 18711 2002



Nit: 890000464-3

Secretaria de Hacienda Municipal
Subsecretaria de Catastro

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 Sebastián Ortega C.

JOHN SEBASTIÁN ORTEGA CORTÉS

Jefe Oficina de Conservación Catastral Subsecretaria de Catastro Armenia

Proyectó y Elaboró:

Mario Fernando Restrepo Patiño - Abogado Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, Operador de la Subsecretaría de Catastro Armenia.

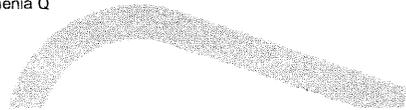
Revisó y aprobó:

John Sebastián Ortega Cortés - Jefe de Conservación Catastral

**ESPA
TODAS**



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

Subsecretaría de Catastro Municipal

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 663 DE 25 DE JULIO DE 2023

“POR MEDIO DE LA CUAL RATIFICA UN AVALUO CATASTRAL”

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, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC,

CONSIDERANDO:

Que mediante escrito radicado 2022RE3261 del 09 de febrero de 2022 el señor MAURICIO MARTÍNEZ MARTÍNEZ, identificado con cédula número 79.398.276, en calidad de propietario, del predio ubicado en la CARRERA 17 59 75 CIUDADELA MONTECARLO GIRASOLES CONJUNTO CERRADO PROPIEDAD HORIZONTAL PARQUEADERO MOTO 30 ETAPA 3, Armenia Quindío, identificado con el número predial nacional 630010101000005260024903010070 y el folio de matrícula inmobiliaria número 280-238753, radicó solicitud de revisión del AVALÚO CATASTRAL de la Vigencia 2022.

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 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.*

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



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 663 DE 25 DE JULIO DE 2023

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 ó 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 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 ó 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 número 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 una vez efectuado el análisis técnico en atención al marco normativo expuesto anteriormente, se elaboró informe técnico del 23 de junio de 2023, por parte de Luis Fernando Sanabria Vanegas – Avaluador, contratista del operador catastral Unidad Administrativa Especial del Catastro Distrital, que precisa lo que se cita a continuación;



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

RESOLUCIÓN NÚMERO 663 DE 25 DE JULIO DE 2023

(....) "ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN PREDIAL.

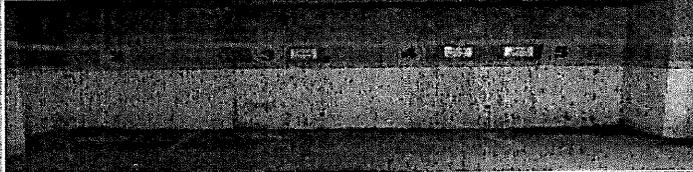
Se procede a verificar técnicamente, la información física y jurídica del predio con las herramientas catastrales disponibles para la realización del análisis, entre las cuales se encuentran: la base GO Catastral, consulta en la ventanilla única de registro VUR, Geoportal Catastral, en el cual se hace la consulta gráfica del predio (Ortofoto), encontrando que el predio identificado con el número predial 630010101000005260024903010070 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
2022	2	NA			2	\$ 1.200.000	RESIDENCIAL_GARAJES EN PH	2	3	7	Habitacional	\$ 2.400.000

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DE MERCADO INMOBILIARIO

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

Tabla 1. Ofertas de mercado

oct-22	oct-22	oct-22	Fecha de Oferta
Armenia	Armenia	Armenia	Municipio
10	10	10	Comuna
Providencia	Providencia	Providencia	Barrio
Consolidación	Consolidación	Consolidación	Tratamiento
Residencial	Residencial	Residencial	Área de Actividad
Conjunto Residencial Reserva de Cocora GJ MOTO 5	Conjunto Residencial Reserva de Cocora GJ MOTO 3	Conjunto Residencial Reserva de Cocora GJ MOTO 4	Dirección
Claudia Juliana Bernal Diaz 606-7459935	Claudia Juliana Bernal Diaz 606-7459934	Claudia Juliana Bernal Diaz 606-7459933	Fuente de la Oferta
\$ 4.800.000	\$ 4.800.000	\$ 4.800.000	Valor Inicial
\$ 4.224.000	\$ 4.224.000	\$ 4.224.000	Valor Final
			Fotografía

Fuente: Observatorio Técnico Catastral

Las ofertas consideradas en el ejercicio son comparables con el predio objeto de estudio, ya que se encuentran bajo la misma normatividad urbanística, áreas similares, y usos iguales, 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 área privada estimado comercial por unidad de parqueo de moto de \$4'224.000



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

RESOLUCIÓN NÚMERO 663 DE 25 DE JULIO DE 2023

con un coeficiente de variación de 0 % 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 por unidad es de \$4'224.000, siendo el valor comercial del predio para la vigencia 2.022 de \$4'000.000 (\$2'400.000 avalúo catastral) se evidencia, que el valor catastral vigencia 2.022, está acorde con las condiciones económicas del predio para este año.

No obstante, se realizan los cálculos con el valor comercial (\$4'000.000 de pesos) del predio para corroborar lo ya mencionado.

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

Tabla 2. Valor comercial estimado de área privada

Valor Comercial Estimado del Garaje de Moto	
Unidad	Valor Global GJ MOTO de (2 m2)
1	\$ 4.000.000

Una vez establecidos el valor por unidad de garaje de moto 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	Unidad	Valor Total Comercial Estimado	Valor Total Catastral
GJ Residencial Garajes En PH	1	\$ 4.000.000	\$ 2.400.000
Avalúo Catastral Estimado			\$ 2.400.000
Avalúo Catastral Vigente (Año 2.022)			\$ 2.400.000

El interesado realiza una solicitud de revisión de avalúo para la vigencia 2022, argumentando los siguientes hechos, a los cuales les damos respuesta a continuación:



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 663 DE 25 DE JULIO DE 2023

ASUNTO: SOLICITUD.

MAURICIO MARTINEZ MARTINEZ, Identificado con la cédula de ciudadanía Número 79'398.276 expedida en Bogotá, respetuosamente me dirijo a ustedes con el fin de manifestarles que NO ESTOY DE ACUERDO, con el cobro que se me realiza por concepto de predial del Parqueadero Ubicado en la Carrera 17 Número 59-75 CIUDADELA MONTEVARLO GIRASOLES, CONJUNTO CERRADO, Parqueadero Número 30 de un área total de 1 X 1, identificado con la ficha catastral 01-01-0000-0526-0024-9-03-01-0070, por valor de \$13.800.00

Sea lo primero aclarar que los \$13.800 pesos corresponden al impuesto predial determinado para el parqueadero, si presenta usted alguna inquietud sobre el cobro del impuesto predial, debe remitir la petición correspondiente a la secretaría de hacienda del municipio, no obstante, se procede a revisar el avalúo catastral del predio para la vigencia 2022, encontrando que los valores son acordes a la realidad económica del predio para ese año, por lo cual, se confirma el avalúo catastral para el predio en esa vigencia.

Mi desacuerdo consiste en que el Parqueadero Número 44 de la Etapa 1 de la misma ciudadela que de un área 3 X 2 destinado para vehículo Automovil este cancelado un valor de \$2.819.00 y el parqueadero mio es para una Moto.

Por tal concepto solicito sea estudiado esta inconsistencia en el cobro de predial y complementarios y sea ajustado a la realidad.

Anexo Copias Recibos Parqueadero Vehículo y Parqueadero Moto

Ahora bien, en lo que respecta al avalúo catastral del predio vecino al suyo que corresponde al número predial 630010101000005260024901010052, le informamos que, de encontrar alguna inconsistencia en el valor de este inmueble, se realizaran las aclaraciones y ajustes correspondientes y se le comunicará lo propio al propietario y no a un interesado.

Que los soportes que acompañan la solicitud no desvirtúan el avalúo catastral vigente, conforme a lo estipulado en los artículos 33 y 34 de la Resolución 1149 de 2021 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, y una vez verificada y actualizada 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 vigencia 2022 para el predio objeto de revisión es similar a los valores obtenidos en la investigación económica, por lo cual se confirma el avalúo catastral para la vigencia 2022 quedando un valor de Dos Millones Cuatrocientos Mil Pesos (\$2'400.000)."



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 663 DE 25 DE JULIO DE 2023

Teniendo en cuenta el informe técnico de avalúo catastral y las normas anteriormente citadas, el Jefe de oficina de conservación de la Subsecretaría de Catastro procederá a Negar el trámite.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Ratificar el avalúo catastral de Dos Millones Cuatrocientos Mil Pesos (\$2'400.000), correspondiente a la vigencia 2022, del predio identificado con el número predial nacional 630010101000005260024903010070 y el folio de matrícula inmobiliaria 280-238753, ubicado en la CARRERA 17 59 75 CIUADELA MONTECARLO GIRASOLES CONJUNTO CERRADO PROPIEDAD HORIZONTAL PARQUEADERO MOTO 30 ETAPA 3, Armenia Quindío, cuyo propietario es el señor MAURICIO MARTINEZ MARTINEZ.

ARTICULO SEGUNDO: Notificar el contenido de la presente decisión administrativa al señor MAURICIO MARTÍNEZ MARTÍNEZ, identificado con cédula número 79.398.276, 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 notificación 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 25 días del mes de julio de 2023.

John Sebastián Ortega C.

JOHN SEBASTIÁN ORTEGA CORTÉS

Jefe Oficina de Conservación Catastral Subsecretaría de Catastro Armenia

Proyectó: Mario Fernando Restrepo Patiño - Abogado Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD, 
Revisó y aprobó: John Sebastián Ortega Cortés - Jefe de Conservación Catastral 