

Nit: 890000464-3

Secretaria de Hacienda Municipal
Subsecretaria de Catastro

SH-PGF-DF - 21357

Armenia, Quindío, 11 de octubre del 2023

POR MEDIO DEL CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR POR AVISO A MARIA ELIZABETH POSADA DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR LA LEY 1437 DE 2011 ARTÍCULOS 68 Y 69.

Acto Administrativo y/o oficio a Notificar:	La resolución 667 del 25 de julio del 2023 "por medio de la cual se ratifica un avalúo catastral" relacionada al radicado 2022RE13350 del 13 de mayo del 2022, radicado GO 2022 2527 del 13 de mayo del 2022 con asunto (revisión de avalúo y corrección de dirección).
Fecha del Acto Administrativo y/o oficio:	25 de julio del 2023
Fecha del Aviso:	11 de octubre del 2023
Autoridad que expidió el Acto Administrativo:	Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia
Sujeto a Notificar:	María Elizabeth Posada
Funcionario Competente:	John Sebastián Ortega Cortés
Cargo:	Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia
Recursos:	En contra del presente acto administrativo podrá interponerse el recurso de reposición ante el jefe de la Oficina de Conservación de la Subsecretaria de Catastro y el recurso de apelación podrá interponerse directamente o como subsidiario al de reposición ante el Subsecretario de Catastro de la Secretaria de Hacienda del Municipio de Armenia

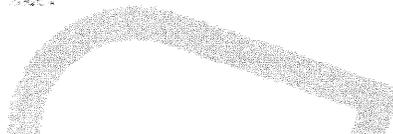
El suscrito Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia, da a conocer la resolución 667 del 25 de julio del 2023 "por medio de la cual se ratifica un avalúo catastral" relacionada al radicado 2022RE13350 del 13 de mayo del 2022, radicado GO 2022 2527 del 13 de mayo del 2022 con asunto (revisión de avalúo y corrección de dirección), presentada por la señora María Elizabeth Posada.

ESPA
TODAS



RAMA SCL 02197 18 11-2023

Carrera 18 No. 10-11, Armenia - Q.
Teléfono: 74 471 00 24 / 240 / Línea 01 99 90 34 400 1
Correo: 2023@10-11-2023





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

La resolución 667 del 25 de julio del 2023 se publica para su notificación mediante la intranet.

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

En atención a lo descrito en el decreto 69 de la ley 1437 del 2011 "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.

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

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


John Sebastián ortega cortés
Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Proyectó: María José Giraldo Gutiérrez – Abogada Contratista

Reviso: John Sebastián Ortega Cortés – Jefe Oficina Conservación Catastral

ES PA
TODAS



Oficina de Conservación Catastral
Carrera 15 No. 11-11, Ciudad Armenia
Tel: 61077900, 610 7100, 61079000, 61079001
Código de Barras: 61079000

ARMENIA 2017-07-25





Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 667 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 2022RE13350 del 13 de mayo de 2022, la señora MARÍA ELIZABETH POSADA, identificada con cédula número 41.890.625, en calidad de poseedora del predio localizado en CS 15 A BR FUNDADORES BAJO, Armenia Quindío, con Numero predial Nacional 630010106000000870046500000001, 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 667 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 o por los gestores catastrales según su competencia, para vigencias anuales, a partir del primero (1°) de enero de cada año.

Artículo 33. Revisión del avalúo. El propietario, poseedor u ocupante podrá presentar la correspondiente solicitud de revisión del avalúo de su predio, a partir del día siguiente al de la fecha de la resolución mediante la cual se inscribe el predio o del acto que haya modificado el avalúo en el catastro. La solicitud de revisión del avalúo deberá acompañarse de las pruebas establecidas en la normatividad vigente y que fundamenten las variaciones presentadas por cambios físicos, valorización, cambios de uso o mercado inmobiliario, tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas u otros 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 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 26 de junio de 2023, por parte de Oscar Eduardo Soto - 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 667 DE 25 DE JULIO DE 2023

IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO:

NOMENCLATURA: CS 15 A BR FUNDADORES BAJO	MATRÍCULA INMOBILIARIA: NO APLICA
NUMERO PREDIAL NACIONAL: 63001010600000870046500000001	NOMBRE SECTOR: QUIMBAYA
AÑO DE LA ÚLTIMA VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN: 2022	RESOLUCIÓN ÚLTIMA VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN RESOLUCIÓN 005 DE DICIEMBRE DE 2021

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
Tratamiento urbanístico	Mejoramiento Integral

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 63001010600000870046500000001 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 m ²	Valor m ²	Área total m ²	Valor m ²	Uso	Área uso m ²	Vetustez	Puntaje		
2022	6300101	19	0	\$0	119	\$ 301.613	Vivienda hasta 3 pisos	119	21	41	Habitacional	\$ 35.892.000

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DE MERCADO INMOBILIARIO

Para la determinación del valor de la construcción se procede a realizar investigación económica analizando conforme a la resolución 620 de 2008 del IGAC, donde 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

VALORES COMERCIALES ESTIMADOS DE CONSTRUCCIÓN					
USO	ÁREA	PUNTAJE	EDAD	VALOR m ²	VALOR TOTAL COMERCIAL POR UNIDAD CONSTRUIDA
RA	RESIDENCIAL	119	41	21	\$ 59.820.000

Una vez establecidos los valores de metro cuadrado de la 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:



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

RESOLUCIÓN NÚMERO 667 DE 25 DE JULIO DE 2023

Tabla 5. Valor comercial y catastral estimado total

USO		ÁREA	VALOR COMERCIAL ESTIMADO m ²	VALOR CATASTRAL m ²	VALOR TOTAL COMERCIAL ESTIMADO	VALOR TOTAL CATASTRAL
RA	RESIDENCIAL	119	\$ 502.689	\$ 301.613	\$ 59.820.000	\$ 35.892.000
					\$ 59.820.000	\$ 35.892.000
AVALÚO TOTAL						\$ 35.892.000
VALOR ADOPTADO (CIFRAS REDONDEADAS)						\$ 35.892.000

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

Petición del usuario:

"De la misma manera solicito realizar la revisión del avalúo del predio"

Respuesta:

En atención a su solicitud se realiza la investigación económica correspondiente para la mejora objeto de su propiedad, sobre la cual luego de las revisiones correspondientes, se evidenció que los valores vigencia 2022 están acordes con la realidad económica del predio para ese año.

Resulta oportuno mencionar que dentro de las pruebas aportadas (escrituras, cédulas de ciudadanía, impuesto predial) usted no relaciono ninguna evidencia técnica que demuestre que el avalúo catastral supera el valor del mercado inmobiliario para la vigencia relacionada.

CONCLUSION

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 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 2022 quedando un valor de \$35.892.000.

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 ²	Valor m ²	Área total m ²	Valor m ²	Uso	Área uso m ²	Vetustez	Puntaje		
2022	6300101	19	0	\$ 0	119	\$ 301.613	Vivienda hasta 3 pisos	119	21	41	Habitacional	\$ 35.892.000

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.



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

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

10

RESOLUCIÓN NÚMERO 667 DE 25 DE JULIO DE 2023

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Ratificar el avalúo catastral de Treinta y Cinco Millones Ochocientos Noventa y Dos Mil Pesos (\$35.892.000), correspondiente a la vigencia 2022, del predio identificado con el número predial nacional 630010106000000870046500000001, CS 15 A BR FUNDADORES BAJO, Armenia Quindío, Armenia Quindío, cuyo propietario es MARÍA ELIZABETH POSADA.

ARTICULO SEGUNDO: Notificar el contenido de la presente decisión administrativa la señora MARÍA ELIZABETH POSADA, identificada con cédula número 41.890.625, conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), y/o subsidiariamente por aviso siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra ella proceden los recursos de reposición y en subsidio apelación.

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

Los recursos deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella o a la notificación por aviso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 y subsiguientes de la ley 1437 del 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) - CPACA.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Armenia, Quindío, a los 25 días del mes de julio de 2023.

JOHN SEBASTIÁN ORTEGA CORTÉS

Jefe Oficina de Conservación Catastral Subsecretaria 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

