

Nit: 890000464-3

**Secretaria de Hacienda Municipal**  
Subsecretaria de Catastro

SH-PGF-DF - 21364

Armenia, Quindío, 12 de octubre del 2023

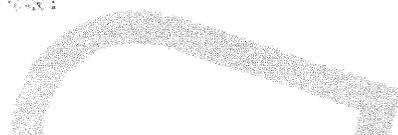
POR MEDIO DEL CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR POR AVISO A MANUEL ENRIQUE QUINTERO HERRERA DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR LA LEY 1437 DE 2011 ARTÍCULOS 68 Y 69.

|   |  |
|---|--|
| Acto Administrativo y/o oficio a Notificar:   | La resolución 665 del 25 de julio del 2023 "por medio de la cual se ratifica un avalúo catastral" relacionada al radicado SAC 2022RE9391 del 01 de abril del 2022, radicado GO 2022 3058 del 14 de junio del 2022 con asunto (Revisión de avalúo catastral).   |
| Fecha del Acto Administrativo y/o oficio:     | 25 de julio del 2023   |
| Fecha del Aviso:                              | 12 de octubre del 2023   |
| Autoridad que expidió el Acto Administrativo: | Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia  |
| Sujeto a Notificar:                           | Manuel Enrique Quintero Herrera  |
| Funcionario Competente:                       | John Sebastián Ortega Cortés   |
| Cargo:  | Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia  |
| Recursos:                                     | En contra del presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Jefe de 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 665 del 25 de julio del 2023 "por medio de la cual se ratifica un avalúo catastral" relacionada al radicado SAC 2022RE9391 de marzo del 2022, radicado GO 2022 3058 del 14 de junio del 2022 con asunto (Revisión de avalúo catastral), presentado por el señor Manuel Enrique Quintero Herrera.



Carretera No. 13-11, Luján B, Armenia Q.  
Tel: (57) 314 71 60 00 | Fax: (57) 314 71 60 10-4004  
Correo: info@armenia.gov.co





Nit: 890000464-3

**Secretaría de Hacienda Municipal**  
Subsecretaría de Catastro

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 665 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.*

*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 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*

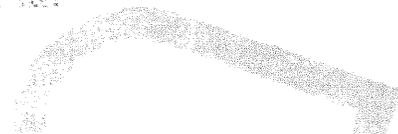
Revisó: *John Sebastián Ortega Cortés – Jefe Oficina Conservación Catastral*

ESPA  
TODAS



Conservación Catastral Armenia Q  
Tel: 57 311 360 112 - 311 360 113  
Calle 10 de Agosto No. 10-100

ARM-SCT-1197 IN-11-2023





Nit: 890000464-3

**Subsecretaría de Catastro Municipal**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 665 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 2022RE9391 del 01 de abril de 2022, el señor MANUEL ENRIQUE QUINTERO HERRERA, identificado con cédula número 1.019.042.014, en calidad de propietario del predio ubicado en la K 17 59 75 C CERRADO CIUDADELA MONTECARLO GIRASOLES PH AP 805 ET2, Armenia Quindío, con numero predial Nacional 630010101000005260024902080005 y el folio de matrícula inmobiliaria No. 280- 229322 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*

*[Handwritten signature]*



Nit: 890000464-3

**Subsecretaría de Catastro Municipal**

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

**RESOLUCIÓN NÚMERO 665 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 Iván Camilo Calderón Rubiano - 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 665 DE 25 DE JULIO DE 2023**

**IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO:**

|  |  |
|--|--|
| NOMENCLATURA:<br>K 17 59 75 AP 805                         | MATRICULA INMOBILIARIA:<br>280-229322    |
| NUMERO PREDIAL NACIONAL:<br>630010101000005260024902080005 | NOMBRE SECTOR:<br>BOSQUE PINARES         |
| AÑO ÚLTIMA VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN:                      | DOCUMENTO ÚLTIMA VIGENCIA ACTUALIZACIÓN: |

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   |
| Área de actividad       | Residencial Cotidiano  |
| Tratamiento urbanístico | Desarrollo Normal  |

**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 630010101000005260024902080005 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 | Valor integral | Uso                    | Área uso m² | Vetustez | Puntaje |              |                  |
| 2022     | 96             | 21  | -       | -        | 54            | \$539,814.81   | Vivienda hasta 3 pisos | 54          | 7        | 56      | Habitacional | \$29,150,000.00  |

Revisada la información física incorporada en la base predial se determinó que no hay lugar a su modificación.

**INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DE MERCADO INMOBILIARIO**

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 m² de terreno, como se muestra en la siguiente tabla:



Nit: 890000464-3

**Subsecretaría de Catastro Municipal**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 665 DE 25 DE JULIO DE 2023**

Tabla 2. Ofertas de mercado

| UBICACIÓN      | VALOR INICIAL  | FAC. NEG | VALOR FINAL    | VR M <sup>2</sup> | AREA  |
|----------------|----------------|----------|----------------|-------------------|-------|
| CRA 17 # 59-75 | \$ 135,000,000 | 3.70%    | \$ 130,000,000 | \$ 2,389,706      | 54.4  |
| CRA 17 # 59-75 | \$ 126,000,000 | 2.40%    | \$ 123,000,000 | \$ 2,576,456      | 47.74 |
| CRA 17 # 59-75 | \$ 128,000,000 | 2.40%    | \$ 124,928,000 | \$ 2,616,841      | 47.74 |

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| PROMEDIO        | \$ 2,527,668 |
| DESV. ESTANDAR  | \$ 121,173   |
| COEF. VARIACION | 4.79%        |
| LIM. SUPERIOR   | \$ 2,648,840 |
| LIM. INFERIOR   | \$ 2,406,495 |

Fuente. Observatorio Técnico Catastral

*Las ofertas consideradas en el ejercicio son comparables con el predio objeto de estudio, ya que se encuentran el mismo conjunto residencial, donde las características de las construcciones, infraestructura de servicios y norma urbanística, guarda similitud con el sector donde se ubica el predio.*

*Una vez realizado el estudio de mercado de inmuebles comparables, este arrojó un valor promedio de terreno estimado comercial por m<sup>2</sup> de \$2.527.668 con un coeficiente de variación de 4,79% 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 puntós de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado (...)"*

*En este sentido, de acuerdo con el estudio inmobiliario realizado con las ofertas encontradas en zonas similares, se tiene que el valor integral estimado de \$2.527.668, es superior al valor integral comercial del predio para la vigencia 2.022 que es de \$899.690 (\$539.814 valor integral catastral) por lo que el valor catastral vigencia 2.022, está acorde con las condiciones económicas del predio para ese año.*

*No obstante, se realizan los cálculos con el valor integral comercial (\$863.703 pesos) del predio para corroborar lo ya mencionado.*

*Así las cosas, el valor calculado para el inmueble es el siguiente:*



Nit: 890000464-3

**Subsecretaría de Catastro Municipal**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 665 DE 25 DE JULIO DE 2023**

Tabla 3. Valor comercial estimado

| USO                                 | AREA PRIVADA | VALOR INTEGRAL COMERCIAL ESTIMADO | VALOR INTEGRAL CATASTRAL ESTIMADO | VALOR TOTAL COMERCIAL ESTIMADO | VALOR TOTAL CATASTRAL ESTIMADO |
|-------------------------------------|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Residencial                         | 54           | \$ 899.690,00                     | \$ 539.814,00                     | \$ 48.583.260,00               | \$ 29.149.956,00               |
| VALOR CATASTRAL CALCULADO VIG 2022  |              |                                   |                                   |                                | \$ 29.150.000,00               |
| AVALUO CATASTRAL VIGENTE (AÑO 2022) |              |                                   |                                   |                                | \$ 29.150.000,00               |

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:**

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:

**SOLICITUD:** " Realizar un reavalúo catastral de mi predio".

Por lo anteriormente citado, es importante precisar, que para la vigencia requerida (2022) el valor de su predio se incrementó teniendo en cuenta el documento CONPES 4066 de diciembre 20 de 2021 "Reajuste de avalúos catastrales para la vigencia 2022".

Ahora bien, luego de revisados los hechos de inconformidad enunciados en su escrito, y luego de la investigación económica correspondiente descrita en este informe, se le informa que el avalúo catastral vigencia 2022 está acorde con las condiciones del mercado inmobiliario del sector para el año 2022 y que los soportes que acompañan la solicitud no desvirtúan el avalúo catastral vigencia 2022.

**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 2022 por un valor de \$29.150.000.

**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 | Area m² | Valor m² | Area total m² | Valor integral | Uso                    | Area uso m² | Vetustez | Puntaje |              |                  |
| 2022     | 96             | 21  | -       | -        | 54            | \$539,814.81   | Vivienda hasta 3 pisos | 54          | 7        | 56      | Habitacional | \$29,150,000.00  |

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

**RESOLUCIÓN NÚMERO 665 DE 25 DE JULIO DE 2023**

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Ratificar el avalúo catastral de Veintinueve Millones Ciento Cincuenta Mil Pesos (\$29.150.000), correspondiente a la vigencia 2022, del predio identificado con el número predial nacional 630010101000005260024902080005 y matrícula inmobiliaria No. 280- 229322, ubicado en la K 17 59 75 C CERRADO CIUDADELA MONTECARLO GIRASOLES PH AP 805 ET2, Armenia Quindío, cuyo propietario es MANUEL ENRIQUE QUINTERO HERRERA.

**ARTICULO SEGUNDO:** Notificar el contenido de la presente decisión administrativa al señor MANUEL ENRIQUE QUINTERO HERRERA, identificado con cédula número 1.019.042.014, 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 C.*

**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, Operador de la Subsecretaría de Catastro Armenia.

Revisó y aprobó: John Sebastián Ortega Cortés - Jefe de Conservación Catastral.