

#### SH-PGF-DF - 14125

Armenia, Quindío; 4 de julio de 2024

# POR MEDIO DEL CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR POR AVISO A EDGAR DE JESUS GARCES DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR LA LEY 1437 DE 2011 ARTICULOS 68 Y 69

Acto Administrativo y/o oficio a Notificar: RESOLUCIÓN 2024 333 del 12 de marzo

de 2024 "Por medio de la cual ratifica un avaluo catastral", relacionada al radicado 2023RE5082

del 15-02-2023, bajo

el asunto REVISION DE AVALUO.

Fecha del Acto Administrativo y/o oficio: 7 de noviembre de 2023

Fecha del Aviso: 4 de julio de 2024

Autoridad que expidió Jefe Oficina de Conservación Catastro

el Acto Administrativo: Armenia

Sujeto a Notificar:

**EDGAR DE JESUS GARCES** 

Funcionaria Competente: John Sebastián Ortega Cortés

Cargo: Jefe Oficina de Conservación Catastro

Armenia

Recursos:

El suscrito Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia, da a conocer la RESOLUCIÓN 2024 333 del 12 de marzo de 2024 "Por medio de la cual se ratifica un avaluo catastral", relacionada al radicado 2023RE5082, bajo el asunto REVISION DE AVALUO, radicada por Edgar de Jesús Garces.

Se efectuó la notificación al sitio de correspondencia aportado a la petición para tal fin, sin embargo, la misma no pudo ser efectiva, razón por la cual, 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 2024 333 del 12 de marzo de 2024, se publica para su notificacion mediante la pagina web de la Subsecretaria de Catastro de Armenia.





# **CONSTANCIA DE FIJACIÓN**

Artículo 69 de la Ley 1437 del 2011 "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

John Sobastian Ortega C.

Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Proyectó: LFMM- Abogado Contratista MASORA.

Reviso: John Sebastián Ortega Cortés – Jefe Oficina Conservación Catastral





## RESOLUCIÓN NÚMERO 333 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5082".

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 2021y la Resolución 1149 de 2021<sup>1</sup>, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

#### CONSIDERANDO

Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023 establece que la gestión catastral es un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural.

Que la Resolución 201 de 2021 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC- habilito como gestor catastral al municipio de Armenia - Quindío en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, el Decreto 1983 de 2019 y el Decreto 148 de 2020, para la prestación servicio público catastral en su jurisdicción.

Que el Decreto Municipal 187 de 2021 expedido por el Alcalde Municipal de Armenia adopto la competencia asumiendo las funciones para la prestación del servicio público catastral de conformidad con la Resolución 201 del 2021 expedida por el IGAC.

Que el artículo 3 del Decreto Municipal n.º 212 de 2021 expedido por el Alcalde Municipal de Armenia establece que la Secretaría de Hacienda tiene dentro de sus funciones en relación con la gestión catastral la de: "6. Formular y establecer políticas tendientes a mantener debidamente actualizado y clasificado el inventario o censo de la propiedad inmueble, así como la condición física de los predios del municipio y los particulares con el objeto de lograr la correcta identificación fiscal, jurídica y económica de los inmuebles".

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Vigente para la fecha de solicitud

#### SUBSECRETARIA DE HACIENDA SUBSECRETARIA DE CATASTRO

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5082".

RESOLUCIÓN NÚMERO 333 Del 12 MARZO 2024

Que en la estructura administrativa de la Secretaria de Hacienda se encuentra la Subsecretaria de Catastro, la cual es la competente de atender y adelantar todas las actuaciones propias del proceso misional 20 denominado "Gestión Catastral".

Que el numeral 2 del artículo 1° del Decreto Municipal n.° 214 de 2021 expedido por el Alcalde Municipal de Armenia dispone que el Jefe de la Oficina de Conservación tiene entre sus funciones "Resolver en primera instancia los trámites catastrales de conservación en la jurisdicción asignada, de acuerdo con los procedimientos establecidos y la normatividad vigente".

Que, el artículo 47 de la Ley 2294 de 2023 establece que le corresponde al IGAC entre otras funciones, expedir las normas técnicas y administrativas relacionadas con estándares, especificaciones y lineamientos, métodos y procedimientos para el desarrollo de la gestión catastral.

Me permito precisar que de conformidad con el artículo 29 de la Resolución 1149 de  $2021^2$  del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC prevé:

..." Artículo 29. Efecto jurídico de la inscripción catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio...".

Que, la Resolución IGAC 1149 de 2021<sup>3</sup> establece lo siguiente:

..." Artículo 12. Avalúo catastral en la conservación catastral. El avalúo de la conservación catastral se definirá con fundamento en la determinación de los valores catastrales aprobados en la formación o última actualización para el terreno, la construcción y anexos y su afectación por los índices anuales establecidos por el Gobierno Nacional o por los gestores catastrales según su competencia, para vigencias anuales, a partir del primero (1°) de enero de cada año. Artículo 33. Revisión del avalúo. El propietario, poseedor u ocupante podrá presentar la correspondiente solicitud de revisión del avalúo de su predio, a partir del día siguiente al de la fecha de la resolución mediante la cual se inscribe el predio o del acto que haya modificado

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Vigente para la fecha de solicitud

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Vigente para la fecha de solicitud



# RESOLUCIÓN NÚMERO 333 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5082".

el avalúo en el catastro. La solicitud de revisión del avalúo deberá acompañarse de las pruebas establecidas en la normatividad vigente y que fundamenten las variaciones presentadas por cambios físicos, valorización, cambios de uso o mercado inmobiliario, tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas u otros documentos que demuestren cambios físicos, valorización, o cambios de uso en el predio. El término de la revisión del avalúo catastral y los recursos que proceden se regirán por lo dispuesto en la Ley 1995 de 2019 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.

Artículo 34. Forma de la petición de revisión. Los propietarios, poseedores y las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán pedir por escrito ante el gestor catastral, directamente o por conducto de sus apoderados o representantes legales, la revisión del avalúo catastral con las pruebas de que el mismo no se ajusta al mercado inmobiliario. En la petición de revisión del avalúo, el solicitante debe indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición y las pruebas deben corresponder a las vigencias solicitadas hasta la última actualización catastral.

Artículo 35. Avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión. Los avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión tendrán la vigencia fiscal que se indique en la providencia en firme, correspondientes a las vigencias objeto de la solicitud..."

Que la Resolución No. 620 de 2008 (23 septiembre) expedida por el IGAC define las distintas formas valuatorias para realizar los avalúos, entre ellas: Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición, Método (técnica) residual.

Que, el artículo 4 de la ley 1995 de 2019, dispone; "Los propietarios poseedores o las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán presentar para efectos catastrales, en cualquier momento, solicitud de revisión catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud. La autoridad catastral deberá resolver dicha solicitud dentro de los tres (03) meses siguientes a la radicación. PARÁGRAFO 10. La revisión del avalúo no modificará los calendarios tributarios municipales ni distritales y entrará en vigencia el 10 de enero del año siguiente en que quedó en firme el acto administrativo que ordenó su anotación. PARÁGRAFO 20. Los contribuyentes podrán solicitar la devolución o



#### SECRETARIA DE HACIENDA SUBSECRETARIA DE CATASTRO

## RESOLUCIÓN NÚMERO 333 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5082".

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
GARCES URREGO EDGAR DE JESUS	Cedula Ciudadanía		7560132	Propietario

Del predio identificado con:

No.	Numero predial nacional	Dirección	NUPRE
1	630010101000015210001000000000	MZ B CS 21 TIPO A ET I UR CIUDADEL	BSK0004KONC
	Matrícula	280-	185366

Radicaron con el número 2023RE5082 del 15 de febrero de 2023, ante la subdirección de catastro, una solicitud de revisión del avaluó catastral para la vigencia 2023, teniendo como argumentos en su petición los siguientes:

Solicita reevalúo del predio, ya que está muy alto y hace un (1) año estaba entre 25 y 30 millones de pesos, ahora pasó a 85 millones...

Que el solicitante allegó con su petición el recibo predial, copia de escritura del predio, fotografías y documento de identidad, a su vez el peticionario en su escrito no pidió visita técnica u ocular.

Con el propósito de dar respuesta a la solicitud de revisión del avalúo catastral, la Oficina de Conservación Catastral practicó algunas pruebas, dentro de las cuales se encuentra la elaboración de un nuevo estudio técnico que contiene: Identificación del predio; norma urbanística aplicable; análisis de la información predial; análisis de la investigación económica del mercado; pronunciamiento puntal a los argumentos del solicitante y conclusiones del estudio.

La prueba documental mencionada, permite establecer si los valores fijados para el  $m^2$  de terreno y construcción se ajustan a las características y condiciones del inmueble y al mercado inmobiliario del sector para la vigencia 2023.



#### RESOLUCIÓN NÚMERO 333 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5082".

#### PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico que se plantea consiste en determinar si el avalúo catastral de la vigencia 2023, para el predio objeto de revisión se ajusta o no a las condiciones físicas del predio, conforme a las afirmaciones efectuadas por el peticionario.

#### Análisis técnico

Practicadas las pruebas decretadas, el contratista: Katherine Sánchez Camacho para el efecto rindió el informe técnico 28 de agosto de 2023, que se transcribe a continuación;

## "IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO

NOMENCLATURA: MZ B CS 21 TIPO A ET I UR CIUDADEL	MATRICULA INMOBILIARIA: 280-185366
NUMERO PREDIAL NACIONAL:	NOMBRE SECTOR:
63001010100001521000100000000	CIUDADELA COMFENALCO
AÑO ÚLTIMA VIGENCIA DE	RESOLUCIÓN ÚLTIMA VIGENCIA
ACTUALIZACIÓN:	ACTUALIZACIÓN:
2023	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	6 - Residencial Cotidiano
Tratamiento	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, Geoportal Catastral, en el cual se hace la consulta gráfica del predio (Ortofoto), encontrando que el predio identificado con el número predial 630010101000015210001000000000 viene registrado en la base Go catastral con la siguiente información física y económica:



# RESOLUCIÓN NÚMERO 333 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5082".

Tabla 1. Información predial

Vigencia	Zona Hor	nogénea	Terr	reno		Construcción						
vigencia	ZHF	ZHG	Área (m²)	Valor (m²)	Área Total (m²)	Área (m²)	Valor (m²)	Uso	Vetustez	Puntaje	Destino	Avalúo Catastral
2023	2141013	939	51,42	\$ 936.000	59	59	\$507.600	RESIDENCIAL_VIVIENDA_HASTA_3_PISOS	11	46	HABITACIONAL	\$78.175.000

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:

Tabla 2. Ofertas de mercado
Fuente. Observatorio Técnico Catastral

ID_Oferta	NPN	Dirección	Barrio	Valor Inicial	Valor Final	Área Terreno (m²)	Área Construida (m²)	Vr. Construcción	Vr. Terreno	Valor m² Terreno
873	630010101000015180026000000000	MZ D CS 25	Ciudadela Comfenalco	\$ 160.000.000	\$ 155.200.000	39	54	\$ 94.078.584	\$ 61.121.416	\$ 1.567.216
771	630010101000015310015000000000	MZ I CS 15	Guaduales	\$ 170.000.000	\$ 164.900.000	38	58,03	\$ 104.732.544	\$ 60.167.456	\$ 1.583.354

\$ 1.575.285
\$ 11.412
0,72%
\$ 1.586.696
\$ 1.563.873

Las ofertas consideradas en el ejercicio son comparables con el predio objeto de estudio, ya que se encuentran 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  $m^2$  de \$1.575.285 con un coeficiente de variación de 0,72% el cual puede ser aceptado conforme el artículo 11 de la resolución 620 de 200% 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



# RESOLUCIÓN NÚMERO 333 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5082".

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 con el estudio inmobiliario realizado con las ofertas encontradas en zonas similares, se tiene que el valor  $\rm m^2$  promedio de terreno es de \$1.575.000 el cual es consistente con el valor  $\rm m^2$  de la ZHG Nro. 939 con valor de \$1.560.000 aplicada al predio dentro del proceso de actualización catastral.

Por lo anterior, se toma para el ejercicio a desarrollar, el valor  $\rm m^2$  de terreno de \$1.560.000 (ZHG), toda vez que se encuentra dentro del rango estadístico y guarda similitud con el valor de las ofertas estudiadas.

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

Tabla 3. Valor comercial estimado de terreno

VAL	OR COMERCIA	L ESTIMADO DE	TERRENO
Nro. ZHG	Área Terreno (m²)	Valor unitario (m²)	Valor Total Terreno
939	51,42	\$1.560.000	\$80.208.960

Posterior a la realización del cálculo del valor de terreno, se calcula el valor de 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 valor adoptadas en el proceso de actualización catastral:

Tabla 4. Valor comercial estimado de construcción

VALOR	COMERCIAL ESTIMADO	DE CONST	RUCCIÓN	and the same of th	
Uso	Área	Puntaje	Edad	Valor	Valor Total



# SECRETARIA DE HACIENDA SUBSECRETARIA DE CATASTRO

# RESOLUCIÓN NÚMERO 333 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5082".

	Construida (m²)			unitario (m²)	Unidad Construcción
RESIDENCIAL VIVIENDA HASTA 3 PISOS	59	46	11	\$846.000	\$50.083.200

Una vez establecidos los valores de metro cuadrado de terreno y construcción 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 COM	ERCIAL	Y CATASTRA	L ESTIMADO					
Uso	Área (m²)	Valor Comercial Estimado (\$ x m²)	Valor Catastral (\$ x m <sup>2</sup> )	Valor Total Comercial Estimado	Valor Total Catastral			
Terreno	51,42	\$1.560.000	\$936.000	\$80.208.960	\$48.125.376			
RESIDENCIAL_VIVIENDA_HASTA_3_PISOS	59	\$846.000	\$507.600	\$50.083.200	\$30.049.920			
TOTAL ESTIMADO \$130.292.160								
AVALÚO CATASTRAL ADOPTADO								

La información anterior, se presenta de acuedo 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:

"(...) solicito reevalúo del predio ya que está muy alto y hace un (1) año estaba entre 25 y 30 millones de pesos, ahora paso a 85 millones de pesos. Este predio no ha tenido remodelaciones ni ampliaciones, son el modelo origina que entrego la constructora."

Respuesta. 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,



#### RESOLUCIÓN NÚMERO 333 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5082".

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 (Registro fotográfico y Escritura pública) no desvirtúan el avaluó 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.

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 \$78.175.000.

AVALÚO CATASTRAL APROBADO

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Vigente para la fecha de solicitud



# SECRETARIA DE HACIENDA SUBSECRETARIA DE CATASTRO

#### RESOLUCIÓN NÚMERO 333 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5082".

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

16	Zona Hor	mogénea	Terr	reno		Construcción				Construcción			
Vigencia	ZHF	ZHG	Área (m²)	Valor (m²)	Área Total (m²)	Área (m²)	Valor (m²)	Uso	Vetustez	Puntaje	Destino	Avalúo Catastral	
2023	2141013	939	51,42	\$ 936.000	59	59	\$507.600	RESIDENCIAL_VIVIENDA_HASTA_3_PISOS	11	46	HABITACIONAL	\$78.175.000	

"

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.°			DII	REC	CIÓN		NUPRE BSK0004KONC	VIGENCIA	AVALÚO	
	MZ	В	CS	21	TIPO	A		2023	\$ 78.175.000	
	ET	I	UR	CI	UDADE	L				

Artículo 2. Fijación del avalúo catastral. Fijar para el predio identificado en las consideraciones de la presente resolución el siguiente avalúo catastral:

N.°			DI	REC	CIÓN	6		NUPRE BSK0004KONC	VIGENCIA 2023	AVALÚO	
	MZ	В	CS	21	TIPO	A	ET			\$ 78.175.000	
	I UR CIUDADEL										

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.



## RESOLUCIÓN NÚMERO 333 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE5082".

ARTÍCULO 4. RECURSOS. Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición y en subsidio apelación.

El recurso de reposición y el recurso de apelación podrá interponerse ante el Jefe de Oficina de Conservación.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente 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 2024.

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

Elaboro y proyecto: Harold Johanny Arango Buenaventura - Abogado - UAECD Operador Catastro

Armenia Revisó y aprobó: Juan Carlos Alvarado Sánchez - Lider Técnico - UAECD Operador Catastro Armenia 🎉