



SH-PGF-DF - 2670

Armenia, Quindío, 12 de febrero del 2024

POR MEDIO DEL CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR POR AVISO A MARISA MARYURI SANCHEZ TORO CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR LA LEY 1437 DE 2011 ARTÍCULOS 68 Y 69.

Acto Administrativo y/o oficio a Notificar:

El oficio SH-PGF-DF-26338 del 29 de noviembre del 2023, en respuesta a una petición relacionada al radicado 2023RE35076 del 12 de octubre del 2023, bajo el asunto (Información de historial de avalúos).

Fecha del Acto Administrativo y/o oficio:

29 de noviembre del 2023

Fecha del Aviso:

12 de febrero del 2024

Autoridad que expidió el Acto Administrativo:

Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Sujeto a Notificar:

Marisa Maryuri Sánchez Toro

Funcionario Competente:

John Sebastián Ortega Cortés

Cargo:

Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Recursos:

Contra la presente decisión no procede recurso alguno.

El suscrito Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia, da a conocer el oficio SH-PGF-DF-26338 del 29 de noviembre del 2023, en respuesta a una petición relacionada al radicado 2023RE35076 del 12 de octubre del 2023, bajo el asunto (Información de historial de avalúos), presentado por Marisa Maryuri Sánchez Toro.

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.*



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





El oficio SH-PGF-DF-26338 del 29 de noviembre del 2023, se publica para su notificación mediante la intranet.

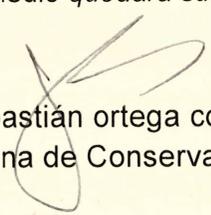
CONSTANCIA DE FIJACIÓN

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

Revisó: John Sebastián Ortega Cortés – Jefe Oficina Conservación Catastral 



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

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



Nit: 890000464-3

Secretaría de Hacienda Municipal
Subsecretaría de Catastro

SH-PGF-DF – 26338

Al contestar cite este número.
Armenia, Quindío, 29 noviembre de 2023

Señora
MARISA MARYURI SÁNCHEZ TORO
Inmueble Rural. La Cabaña. Restaurante El Llanerito
3106773068
Ciudad

Asunto: Información historial avalúos últimos 3 años
Referencia: Radicado No. 2023RE35076

Cordial saludo:

En respuesta a solicitud recibida a través del correo electrónico donde solicita: “(...) copia y/o relación de los avalúos de los últimos 3 años del predio en mención (...)” de manera atenta se informa que:

Inicialmente debe precisarse que el Gestor Catastral del Municipio de Armenia, Quindío, en el marco de las competencias atribuidas en la ley adelantó el proceso de actualización catastral del cien por ciento (100%) del territorio, el cual tenía un rezago en el avalúo catastral de más de ocho (08) años, rezago que no era coherente con la realidad física y económica de los predios al momento en el que se dio apertura al mismo.

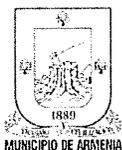
El proceso de actualización catastral se encuentra reglado por normas de orden nacional y metodologías establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, tales como, Decreto Nacional 148 de 2020, Resolución IGAC 388 de 2020, Resolución IGAC 620 de 2008.

En tal sentido, como lo dispone el Decreto 148 del año 2020, una de las finalidades de la prestación del servicio público catastral es atender la necesidad que tiene el país de contar con una información catastral actualizada que refleje la realidad física, jurídica y económica de los inmuebles, de modo que se propenda por la participación ciudadana, el uso de las herramientas tecnológicas, la actuación coordinada de las entidades administrativas y la inclusión del enfoque multipropósito dentro del catastral, en el marco de la implementación del punto I del Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera.



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

R-AM-SGI-001 V7 18/11/2022



Nit: 890000464-3

Secretaría de Hacienda Municipal
Subsecretaría de Catastro

Este decreto, determina en el "**ARTÍCULO 2.2.2.2. Procesos de la gestión catastral.** La gestión catastral comprende los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito.

(...)

b) Proceso de actualización catastral. Conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles. (El subrayado es nuestro)

A su vez, el "**ARTÍCULO 2.2.2.5. Barrido predial masivo.** Es el conjunto de estrategias, actividades y acciones orientadas a conseguir la identificación de las características físicas, jurídicas y económicas de los predios sobre un territorio determinado. El barrido predial masivo comprende diferentes maneras de intervención en el territorio, incluyendo, entre otros, métodos directos e indirectos de captura de información, esquemas colaborativos, uso de registros administrativos, modelos geoestadísticos y econométricos y demás procedimientos técnicos, herramientas tecnológicas e instrumentos de participación comunitaria con enfoque territorial, así como el uso de otras fuentes de información del territorio que permitan obtener los datos necesarios para establecer la línea base de información catastral multipropósito en un municipio, igual que para su mantenimiento y actualización permanente. Los productos derivados de las actividades de barrido predial masivo deberán cumplir con las especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora."

El componente económico de la Actualización Catastral realiza la determinación de avalúos catastrales, llevando a cabo los dos siguientes subprocesos:

a) **Identificación y validación del mercado inmobiliario**, cuyo objetivo es realizar actividades de captura, ajuste y análisis de ofertas del mercado inmobiliario para establecer el valor del inmueble. Incluye la captura de ofertas por fuentes de información secundaria o por investigación directa y finaliza con la incorporación de información de

ES PA
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

R-AM SGI-001 V7 18/11/2022



Nit: 890000464-3

Secretaría de Hacienda Municipal

Subsecretaría de Catastro

ofertas del mercado inmobiliario. Esta identificación permite capturar, a partir del análisis de fuentes secundarias, los cambios en la dinámica inmobiliaria de la ciudad y facilita la identificación de puntos en la ciudad donde se observen mayores movimientos en el mercado inmobiliario.

b) **Estimación de valores**, cuyo objetivo es actualizar de forma masiva la información valuatoria de los predios. Inicia con la determinación de las Zonas Homogéneas Físicas - ZHF, incluye la determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas - ZHG, los modelos econométricos y finaliza con la determinación de valores de terreno y construcción.

Se continúa con la determinación de la muestra estadística para obtener los puntos de investigación, uno por cada ZHF, que permitan establecer los valores de terreno a partir de las ZHG y para la construcción de los modelos econométricos. Posteriormente, se realiza la revisión y validación de los modelos econométricos implementados y se realizan avalúos comerciales de los predios que hacen parte de la muestra estadística generada. Finalmente, se realiza la determinación de valores mediante la homologación con una Zona Homogénea Física y Geoeconómica cuando es posible determinar que las características del inmueble son idénticas a las del predio matriz o predios con similares características; o mediante la asignación de valores y ZHFG.

Una vez aprobados los valores de terreno y los valores de construcción, se procede con la liquidación de los avalúos, mediante la elaboración de los avalúos comerciales de los predios, teniendo en cuenta los aspectos físicos y los valores de terreno y construcción aprobados. Con los avalúos comerciales de la totalidad de los predios objeto de actualización, se procede a aplicar el porcentaje aprobado por el COMFIS para obtener el avalúo catastral de cada predio.

En tal sentido, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en su manual de elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, define éstas últimas en los siguientes términos; (...) "Espacios geográficos determinados por Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario". Ahora bien, en proceso adelantado se actualizaron las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas en atención a la metodología establecida para tal fin, pues la mismas estaban desactualizadas y no reflejaban la dinámica del mercado inmobiliario actual de la ciudad.

**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

R-AM-SGI-001 V7 18/11/2022



Nit: 890000464-3

Secretaria de Hacienda Municipal
Subsecretaria de Catastro

Es importante entonces señalar que, los avalúos fijados para la vigencia fiscal 2023, no corresponden a un incremento gradual o porcentual con relación al que tenían los predios en el año 2022, responden a un nuevo estudio económico desarrollado en el marco de la actualización catastral llevada a cabo por el municipio, de tal suerte que, el reajuste de los avalúos responde a lo dispuesto en Artículo 2.2.10.1.3 del Decreto 2653 de 2022 “...Los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2022, serán los establecidos mediante los respectivos procesos de formación o actualización catastral.”.

La Resolución 388 del 13 de abril de 2020 “Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito”, establece lo siguiente: “Artículo 2º—Ámbito de aplicación. Las especificaciones técnicas que se establecen en esta resolución son de obligatorio cumplimiento para los gestores y operadores catastrales en el ejercicio de la gestión catastral, y de aplicación por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro dentro sus funciones de inspección, vigilancia, control y sanción.”, y en el “Artículo 12º - Especificaciones de la información económica. Para la determinación del avalúo catastral se dará prioridad a métodos masivos sobre los puntuales en cumplimiento de la normatividad vigente. Así mismo, los valores deberán ser coherentes con el comportamiento del mercado inmobiliario.”.

Todo lo anterior permitió al municipio en cumplimiento de la Ley, que a través de la Subsecretaria de Catastro renovara el censo inmobiliario por medio del proceso de actualización catastral, por lo que, con los Decretos 047 y 242 del año 2022, se ordenó el inicio de la actualización del catastro de la zona urbana y rural respectivamente del municipio de Armenia.

Efectuadas las anteriores precisiones y las razones del incremento, producto de la respectiva actualización catastral, atentamente se informa que una vez consultada la base catastral, se evidencio que Ud se registra como titular del derecho de dominio sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 280832. Por lo tanto, se suministra la información requerida en los siguientes términos:

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

Secretaria de Hacienda Municipal
Subsecretaria de Catastro

CÉDULA CATASTRAL	AVALÚO VIGENCIA 2021	AVALÚO VIGENCIA 2022	AVALÚO VIGENCIA 2023
630010002000000000351000000000	\$83.136.000	\$85.630.000	\$794.430.000

Si requiere información adicional, puede acudir a la oficina de atención al usuario de la Subsecretaría de Catastro localizadas en la Cra. 15 # 13 - 11, comunicarse a los teléfonos 606-7417100, la Línea Gratuita: 01 8000 189 264 o escribirnos al correo electrónico catastro@armenia.gov.co.

Cordialmente,

JOHN SEBASTIÁN ORTEGA CORTÉS
Jefe Oficina de Conservación Catastral
Subsecretaria de Catastro Armenia

Proyectó y Elaboró: Julieth Prieto Rodríguez - Profesional Especializado UAEC
Revisó y aprobó: John Sebastián Ortega Cortés - Jefe de Conservación Catastral



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

