



**ALCALDÍA DE
ARMENIA**

SH-PGF-DF – 9979

(Al contestar cite este número)

Armenia, Quindío, 09 de mayo del 2024.

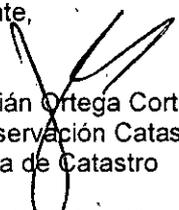
Señora
Gómez Páez Olga Lucia
Correo: olgaluciago@gmail.com
Teléfono: 3155479619
Armenia, Quindío

Asunto: Notificación por aviso del contenido de la resolución 164 del 12 de marzo del 2024.
Cordial Saludo,

De conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) por medio de este escrito se le notifica por aviso el contenido del acto administrativo la resolución 164 del 12 de marzo del 2024, expedido por el Jefe de Conservación de Catastro Armenia y citación por medio del oficio SH-PGF-DF-6736 del 12 de marzo del 2024, remitido a su dirección reportada, el 09 de abril del 2024, según consta en el expediente.

Por lo tanto y vencido el termino sin que compareciera para fines de la notificación personal, se surte con este escrito la notificación por aviso del citado oficio, con la presente se le remite copia íntegra y gratuita en formato físico del oficio mencionado en el asunto, para lo cual se le advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente de la entrega del aviso en el correo electrónico al que se remite; ahora bien, es menester indicarle que, contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición y el recurso de apelación, podrán interponerse ante el Jefe de la oficina de Conservación, 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.

Cordialmente,


John Sebastián Ortega Cortes
Jefe de Conservación Catastral
Subsecretaria de Catastro

Anexo: la resolución 164 del 12 de marzo del 2024.

Proyectó y Elaboró: María Jose Giraldo Gutierrez – Abogada Contratista de Catastro – Subsecretaria de Catastro
Revisó y Aprobó: John Sebastián Ortega Cortes – Jefe de conservación – Subsecretaria de Catastro 



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
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 164 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE30620".

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 2021¹, 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".*

¹ Vigente para la fecha de solicitud



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 164 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE30620".

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 2021² 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 sana 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 2021³ 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

² Vigente para la fecha de solicitud

³ Vigente para la fecha de solicitud



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 164 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE30620".

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 1o. La revisión del avalúo no modificará los calendarios tributarios municipales ni distritales y entrará en vigencia el 1o de enero del año siguiente en que quedó en firme el acto administrativo que ordenó su anotación. PARÁGRAFO 2o. Los contribuyentes podrán solicitar la devolución o

Carrera 15 número 13 – 11, local 3, Edificio Bahía Plaza.
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: catastro@armenia.gov.co.



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 164 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE30620".

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 DE DOCUMENTO | NÚMERO | CONDICIÓN |
|-----------------------|-------------------|----------|-------------|
| GOMEZ PAEZ OLGA LUCIA | Cedula Ciudadanía | 41902561 | Propietario |

Del predio identificado con:

| No. | Numero predial nacional | Dirección | NUPRE |
|------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| 1 | 630010106000002170801800000010 | C 11N 9 55 CS 17 TIPO 5 C.R. COLIN | BSK0011HJFE |
| Matrícula | | | 280-172747 |

Radicularon con el número 2023RE30620 del 08 de septiembre de 2023, ante la subdirección de catastro, una solicitud de revisión del avalúo catastral para la vigencia 2023, teniendo como argumentos en su petición los siguientes:

Un cordial Saludo, de forma respetuosa me dirijo a usted ya que en días pasados en el encuentro de los 60 años del Parque Los Fundadores, usted me saludo amablemente y me pregunto cómo estaba las cosas de la familia. Agradeciendo su inquietud, le manifesté que el avalúo de la casa en la que vivo quedo absurdamente alto y que la casa quedo comercialmente fuera del mercado.

Usted me sugirió cordialmente realizar un avalúo para poder verificar el precio del momento y realizar la corrección si el precio del inmueble es igual al establecido en la última modificación de catastro

Que la solicitante allegó con su petición el recibo predial, avalúo comercial, certificado de tradición, a su vez la peticionaria en su escrito no pide 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;

Carrera 15 número 13 – 11, local 3, Edificio Bahía Plaza.
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: catastro@armenia.gov.co.



Nit: 890000464-3
SECRETARÍA DE HACIENDA
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 164 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE30620".

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 m² de terreno y construcción se ajustan a las características y condiciones del inmueble y al mercado inmobiliario del sector para la vigencia 2023.

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: Luis Eduardo Gómez Daza para el efecto rindió el informe técnico 08 de noviembre de 2023, que se transcribe a continuación;

"IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO

| | |
|--|---|
| NOMENCLATURA: C 11N 9 55 CS 17 TIPO 5 C.R. COLIN | MATRÍCULA INMOBILIARIA: 280-172747 |
| NUMERO PREDIAL NACIONAL: 630010106000002170801800000010 | NOMBRE SECTOR: LA LORENA |
| AÑO DE LA ÚLTIMA VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN: 2023 | ACTO ADMINISTRATIVO ÚLTIMA VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN DECRETO 337 DEL 18 DE DICIEMBRE 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. |
| Sector normativo | Redesarrollo - Residencial Cotidiano. |
| Tratamiento urbanístico | Redesarrollo. |

Carrera 15 número 13 – 11, local 3, Edificio Bahía Plaza.
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: catastro@armenia.gov.co.



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 164 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE30620".

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 630010106000002170801800000010 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 |
| 2023 | 1141045 | 1055 | - | - | 754 | \$2,880,000 | Vivienda hasta 3 pisos | 754 | 17 | 72 | Habitacional | \$2,171,520,000 |

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DE MERCADO INMOBILIARIO

Para la determinación del valor integral 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 integral, como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 2. Ofertas de mercado

| Dirección | Barrio | Valor Inicial | Valor Final | Área Construida (m ²) | Valor m ² Integral | Fuente |
|-------------------------|-----------|------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| CR COLINA LA CASTELLANA | LA LORENA | \$ 1,700,000,000 | \$ 1,650,000,000 | 310 | \$ 5,322,581 | FINCA RAIZ |
| CR COLINA LA CASTELLANA | LA LORENA | \$ 1,700,000,000 | \$ 1,690,000,000 | 305 | \$ 5,522,876 | FINCA RAIZ |
| CRA 11 - CL 9 N | LA LORENA | \$ 1,600,000,000 | \$ 1,510,000,000 | 315 | \$ 4,793,651 | PARALELO INMOBILIARIA |

| | |
|-----------------|--------------|
| PROMEDIO | \$ 5,213,036 |
| DESV. ESTANDAR | \$ 376,752 |
| COEF. VARIACION | 7.23% |
| LIM. SUPERIOR | \$ 5,589,788 |
| LIM. INFERIOR | \$ 4,836,283 |

Fuente: Observatorio Técnico Catastral

Las ofertas consideradas en el ejercicio son comparables con el predio objeto de estudio, ya que se encuentran el mismo sector, donde las

Carrera 15 número 13 – 11, local 3, Edificio Bahía Plaza.
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: catastro@armenia.gov.co.



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 164 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE30620".

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 integral estimado comercial por m² de \$ 5,213,036 con un coeficiente de variación de 7,23% 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 con el estudio inmobiliario realizado con las ofertas encontradas en zonas similares, se tiene que el valor integral es de \$ 4,836,283 (cifra cercana al límite inferior, dado que las ofertas presentan un área menor), el cual se encuentra por encima del rango de valores establecidos en el estudio de mercado y adoptados en el proceso de actualización.

Por ende, para el ejercicio a desarrollar, se adopta como el valor integral por metro cuadrado el valor integral obtenido en el proceso de actualización catastral de \$4,800,000 toda vez que este valor guarda similitud con los valores obtenidos en el estudio de mercado.

Así las cosas, el valor calculado para el área privada es el siguiente:

Carrera 15 número 13 – 11, local 3, Edificio Bahía Plaza.
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: catastro@armenia.gov.co.



RESOLUCIÓN NÚMERO 164 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE30620".

Tabla 3. 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 | 754 | 72 | 17 | \$4,800,000 | \$3,619,200,000 |

Una vez establecido el valor integral 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 | ÁREA | VALOR COMERCIAL ESTIMADO m ² | VALOR CATASTRAL m ² | VALOR TOTAL COMERCIAL ESTIMADO | VALOR TOTAL CATASTRAL | |
|--|-------------|---|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------|
| RA | RESIDENCIAL | 754 | \$ 4,800,000 | \$ 2,880,000 | \$3,619,200,000 | \$2,171,520,000 |
| AVALÚO TOTAL | | | | | \$2,171,520,000 | |
| VALOR ADOPTADO (CIFRAS REDONDEADAS) | | | | | \$2,171,520,000 | |

RESPUESTA A LOS ARGUMENTOS DEL SOLICITANTE:

Para la vigencia 2023 el municipio de Armenia fue objeto de un proceso de actualización catastral, en cumplimiento a lo ordenado en la Ley 14 de 1983 y su Decreto reglamentario 3496 de 1983, la Ley 1450 de 2011, las Resoluciones No.: 1149 de 2021⁴ del Instituto Geográfico Agustín Codazzi

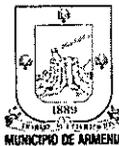
Dicho proceso consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, mediante la revisión de los elementos físico y jurídico del catastro y la eliminación en el elemento económico de las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario, como lo establece la Resolución No. 1149 de 2021⁵ del IGAC.

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 terreno y construcción. En el caso de los predios

⁴ Vigente para la fecha de solicitud

⁵ Vigente para la fecha de solicitud



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 164 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE30620".

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 para la vigencia 2023 ha presentado un cambio en el avalúo catastral producto del citado proceso de Actualización Catastral por tal por tal razón, el avalúo no se incrementó por índice alguno (IPC), sino que se fijaron valores producto de un nuevo estudio económico del mercado inmobiliario.

Conforme a su solicitud se realiza una nueva revisión del avalúo catastral. Para verificar el valor de la vigencia 2023, se efectuó un estudio puntual al inmueble para determinar su valor aproximado de mercado (ver Punto 4), realizando una investigación económica con predios en venta ubicados en sectores adyacentes que cuentan con la misma norma urbanística que el predio objeto de estudio, encontrando que el valor del avalúo catastral está acorde con las características físicas y normativas. Se debe tener en cuenta que las ofertas utilizadas en el estudio de mercado fueron previamente depuradas por el observatorio técnico catastral de la UAEC, donde a partir del valor negociado de la oferta se descuenta el valor de la construcción, obteniéndose el valor total del terreno que al dividirlo se obtiene el valor de m² del terreno.

Según solicitud del peticionario, cabe resaltar que según las disposiciones del Decreto 148 de 2020 el avalúo catastral fijado no puede ser inferior al sesenta por ciento (60%) ni superior al cien por ciento (100%) de su valor comercial; planteamiento que se confirma con el análisis realizado en el punto 4 del presente informe.

Cabe señalar que el avalúo comercial presentado, el cual fue elaborado por la profesional María Teresa Nieto Betancourt, presenta inconsistencias a la hora de desarrollar la metodología valuatoria de comparación o de mercado, ya que se contempla el uso de factores de homogeneización, los cuales no están reglamentados bajo las directrices de la Resolución IGAC 620 del 2008; por otro lado, no se relacionan correctamente o se explica cómo se obtuvieron las áreas de terreno para la liquidación. Por lo tanto, dicha prueba no se tendrá en cuenta.

CONCLUSION

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

Carrera 15 número 13 – 11, local 3, Edificio Bahía Plaza.
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: catastro@armenia.gov.co.



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 164 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE30620".

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 quedando un valor de \$ 2,171,520,000.

AVALÚO CATASTRAL APROBADO: N/A

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.º | DIRECCIÓN | NUPRE | VIGENCIA | AVALÚO |
|-----|---------------------------------------|-------------|----------|-----------------|
| 1 | C 11N 9 55 CS 17 TIPO 5 C.R. COLIN | BSK0011HJFE | 2023 | \$2.171.520.000 |

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

| N.º | DIRECCIÓN | NUPRE | VIGENCIA | AVALÚO |
|-----|---------------------------------------|-------------|----------|-----------------|
| 1 | C 11N 9 55 CS 17 TIPO 5 C.R. COLIN | BSK0011HJFE | 2023 | \$2.171.520.000 |

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.

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

Carrera 15 número 13 – 11, local 3, Edificio Bahía Plaza.
Línea Gratuita: 01 8000 189264 - Correo Electrónico: catastro@armenia.gov.co.



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 164 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE30620".

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 o como 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 - UAECOD Operador Catastro Armenia 
Revisó y aprobó: Juan Carlos Alvarado Sánchez - Líder Técnico - UAECOD Operador Catastro Armenia 