



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
Subsecretaria de Catastro

SH-PGF-DF – 17030

Armenia, Quindío, 24 de agosto de 2023

POR MEDIO DEL CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR POR AVISO A JOSÉ FERNANDO AGUDELO JARAMILLO, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTICULOS 68 Y 69 DE LA LEY 1437 DE 2011.

Acto Administrativo y/o oficio a Notificar: Resolución N°. 2023 183 del 19 de mayo de 2023. "Por la cual se acepta una revisión del avalúo catastral"
Radicado 2023RE16169 del 5/05/2023;
GO 2023 2124 del 5/05/2023.
REVISIÓN AVALÚO

Fecha del Acto Administrativo y/o oficio: 19 de mayo de 2023

Fecha del Aviso: 24 de agosto de 2023

Autoridad que expidió el Acto Administrativo: Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Sujeto a Notificar: **JOSÉ FERNANDO AGUDELO JARAMILLO**

Funcionario Competente: John Sebastián Ortega Cortés

Cargo: Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Recursos: El Recurso de Reposición ante la Jefe Oficina de Conservación de Catastro Armenia este deberán interponerse por escrito, dentro de los diez (10) días siguientes al vencimiento del término de publicación.

El suscrito Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia, hace saber que mediante Oficio SH-PGF-DF-8562 del 19 de mayo de 2023, se citó para notificar de manera personal el contenido de la Resolución N°. 2023 183 del 19 de mayo de 2022, la cual refiere a la Revisión del avalúo del predio señalado en el escrito petitorio a efectos de registrar la información en la base de catastral del municipio de Armenia; oficio que fue notificado a la dirección electrónica reportada en la petición, y ante la no comparecencia de la interesada, procede esta dependencia a notificar por **AVISO** el contenido de la decisión citada, en



Carrera 15 No. 13-11 Local 3, Armenia Q.
Tel-(6) 741 71 00 Ext. 310, Línea 018000 189264
catastro@armenia.gov.co



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
Subsecretaria de Catastro

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: "(...)"

Se anexa el contenido de la Resolución N°. 2023 183 del 19 de mayo de 2022, Solicitud de Revisión del avalúo, por parte de **JOSÉ FERNANDO AGUDELO JARAMILLO**, se fija en página web y/o electrónica de la entidad.

CONSTANCIA DE FIJACIÓN

*"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 C.

John Sebastián Ortega Cortés
Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Proyectó: Felipe Moreno Maldonado- Abogado UAECD Catastro Armenia.
Revisó: John Sebastián Ortega Cortés – Jefe Oficina Conservación Catastral

**ESPA
TODAS**



Carrera 15 No. 13-11 Local 3, Armenia Q.
Tel-(6) 741 71 00 Ext. 310, Línea 018000 189264
catastro@armenia.gov.co



"Por la cual se acepta una revisión de avalúo
catastral"

RESOLUCIÓN No: 2023 183 RADICACIÓN No:2023 2254

EL JEFE DE OFICINA DE CONSERVACIÓN DE LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE ARMENIA

En usos de sus atribuciones legales y en especial las contenidas en la Ley 1955 de 2019, el Decreto Nacional 1170 de 2015, el Decreto Municipal 187 de 2021, el Decreto Municipal 212 de 2021, el Decreto Municipal 214 de 2021, la Resolución 201 del 31 de marzo de 2021 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC- y en especial la Resolución 1149 de 2021 expedida por el IGAC

CONSIDERANDOS

Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 establece que la gestión catastral es un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados.

Que de conformidad con el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 los gestores catastrales podrán adelantar la gestión catastral para la formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, directamente o mediante la contratación de operadores catastrales.

Que el Decreto Nacional 1170 de 2015 establece en su artículo 2.2.2.5.5., que los gestores catastrales son competentes para la expedición de los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral, los cuales surtirán efectos en el ámbito territorial de competencias del lugar en donde se está prestando el servicio, así como en el de las entidades territoriales que los contraten, según corresponda.

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 en lo de su competencia 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 No. 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".

Que el numeral 2 del artículo 1 del Decreto Municipal No. 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 Decreto 148 de 2020 "Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística" estableció las disposiciones generales del servicio público de gestión catastral y el procedimiento de

"Por la cual se acepta una revisión de avalúo catastral"

RESOLUCIÓN No: **2023 183** RADICACIÓN No: **2023 2254**

enfoque multipropósito, estableciendo que mediante el proceso de conservación catastral se logra la identificación y mantenimiento permanente de la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del municipio.

Que el Decreto 1170 de 2015 establece que el proceso de conservación es el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio.

Que de conformidad con el artículo 2.2.2.2.6 del Decreto Nacional 1170 de 2015 los procesos catastrales pueden adelantarse mediante la combinación de métodos directos, indirectos, declarativos y/o colaborativos.

Que el Decreto Nacional 148 de 2021 establece que la información económica corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado.

Que el Decreto Nacional 1170 de 2015 establece que el avalúo catastral es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

Que el artículo 33 de la Resolución N.º 1149 de 2021, en concordancia con el artículo 4 de la Ley N.º 1995 de 2019, estipulan que los propietarios, poseedores, ocupantes o las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán presentar para efectos catastrales la revisión del avalúo ante la autoridad catastral correspondiente.

Que el artículo 33 de la Resolución 1149 de 2021 establece que 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.

Que 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.

Que el artículo 35 de la Resolución 1149 de 2021 establece que 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 el (los) interesado(s):

| Nombre | Tipo Documento | Número | Condición |
|--|----------------|-------------------|----------------------------|
| JOSE FERNANDO AGUDELO JARAMILLO | c.c | 79.321.496 | REPRESENTANTE LEGAL |

"Por la cual se acepta una revisión de avalúo catastral"

RESOLUCIÓN No: 2023 183 RADICACIÓN No: 2023 2254

Del(los) predio(s) identificado(s) con:

| Número Predial Nacional | Dirección | Nupre |
|--------------------------------|---------------------------------|-------------|
| 630010106000001210008000000000 | KR 17 # 2 NORTE URB LOS ANGELES | BSK0008JCCE |

| | |
|-----------|-----------|
| Matrícula | 280-26016 |
|-----------|-----------|

Radicularon con el número 2023RE16169, ante La subsecretaria de catastro Armenia, una solicitud de revisión de avalúo, acompañado de los siguientes documentos:

1. Informe de avalúo realizado por perito evaluador.
2. Certificado registro abierto de evaluadores.
3. Registro fotográfico.
4. copia de la cedula.

Motivación De La Revisión

El análisis que se plantea consiste en asignar el avalúo catastral del predio con NPN 630010106000001210008000000000, objeto del presente tramite revisión de avalúo solicitado.

ESTUDIO TÉCNICO

Con el propósito de dar respuesta a la solicitud de revisión del avalúo catastral, la subsecretaria de catastro armenia efectuó el estudio técnico del caso consistente en:

1. Asignar valores fijados para el m² de terreno y m² de las construcciones, a partir del análisis de sus características, condiciones, tipologías constructivas, año de construcción y puntaje asignado en el reconocimiento predial del inmueble, variables que corresponden al periodo de vigencia del presente tramite.
3. Surtir las pruebas que el perito evaluador considere pertinentes, sobre las cuales habrá de referirse en el Informe Técnico.
4. Analizar toda la información del predio dentro del informe y mostrar los resultados obtenidos.
5. Diligenciar el correspondiente Informe Técnico.

ANÁLISIS REALIZADO

Practicados los estudios mencionados, el funcionario comisionado para el efecto rindió el informe técnico que se transcribe a continuación:

"Por la cual se acepta una revisión de avalúo catastral"

RESOLUCIÓN No: 2023 183 RADICACIÓN No: 2023 2254

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO

| | |
|---|-----------------------------------|
| NOMENCLATURA: KR 17 # 2 NORTE URB LOS ANGELES | |
| NUMERO PREDIAL NACIONAL: 630010106000001210008000000000 | NOMBRE SECTOR: SECTOR URBANO 6 |
| MATRICULA INMOBILIARIA: 280-26016 | |
| MUNICIPIO: ARMENIA | ESTRATO: N/A |

2. NORMA URBANÍSTICA:

| | | |
|-------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Normativa urbanística | Acuerdo 019 de 2009 DEL POT MUNICIPAL | FECHA 02-12-2009 |
| Clase de suelo | Rural | |
| Norma | Re desarrollo residencial cotidiano | |
| Tratamiento urbanístico | No presenta | |

3. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN PREDIAL Y CARTOGRAFIA OFICIAL POT

Se procede a verificar técnicamente, la información física y jurídica del predio con las siguientes herramientas para la realización del análisis: el Sistema Integrado de Información Catastral GO- Catastral, la consulta en la base de datos de la Superintendencia de Notariado y Registro en su Ventanilla Única de Registro -VUR, Geovisor Catastral de la ciudad de Armenia y en la ortofotografía actualizada del municipio. Mediante esta revisión se encontró que el predio identificado con el número predial 630010106000001210008000000000, se ha registrado en la base catastral con la siguiente información física y económica:

| VIGENCIA | AREA TERRENO | AREA CONSTRUIDA | AVALUO |
|----------|--------------|-----------------|----------------|
| 2023 | 296 | 207 | \$ 470.456.000 |

1. ANALISIS DE VALORACION Y CALCULOS DE VALORES DE AVALUO CATASTRAL

Se procede a verificar técnicamente, la información física y jurídica del predio con las siguientes herramientas para la realización del análisis: el Sistema Integrado de Información Catastral GO- Catastral, la consulta en la base de datos de la Superintendencia de Notariado y Registro en su Ventanilla Única de Registro -VUR, Geovisor Catastral de la ciudad de Armenia y la orto imagen actualizada del municipio, Se tomaron tres ofertas correspondientes a lotes de terreno y casas, las cuales se encuentran ubicadas sobre la misma norma urbanística, cuentan con las áreas similares con el fin de que sean comparables entre ellas.

Revisada la información física incorporada en la base predial catastral, se confirma el área terreno del predio objeto de revisión y se encuentra diferencia en el área construida entre

"Por la cual se acepta una revisión de avalúo catastral"

RESOLUCIÓN No: **2023 183** RADICACIÓN No: **2023 2254**

ambas vigencias:

| VIGENCIA | AREA TERRENO | AREA CONSTRUIDA | AVALUO |
|----------|--------------|-----------------|----------------|
| 2022 | 296 | 207 | \$ 215.280.000 |

| VIGENCIA | AREA TERRENO | AREA CONSTRUIDA | AVALUO |
|----------|--------------|-----------------|----------------|
| 2023 | 296 | 207 | \$ 470.456.000 |

*Avaluo catastral estipulado por el COMFIS como el 60% del avaluo comercial estimado en el proceso de actualizacion, según Decreto 336 del 28 de Diciembre de 2022.

2. CONCLUSIÓN

A partir de los avalúos catastrales obtenidos para terreno y para construcción de acuerdo con el informe realizado por el evaluador en las dimensiones y usos de las construcciones, en base a los análisis y cálculos ya presentados, se obtuvieron los valores de: \$ 234.609.600 para el avalúo catastral de terreno y \$ 79.736.400 para el avalúo catastral de las construcciones, para un total de \$ 314.346.000 de avalúo catastral total del predio.

3. AVALÚO CATASTRAL APROBADO

Que, bajo los argumentos expuestos, se realizaron los siguientes ajustes a la valoración económica del predio, así como los cálculos de los avalúos catastrales de acuerdo con el informe técnico del evaluador, aprobando finalmente los valores del predio que conforman el avalúo catastral total, como se muestra a continuación:

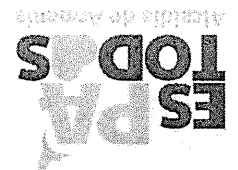
| Vigencia | Área de Terreno | Área Construida | Avalúo Catastral | Avalúo Catastral Lote 2023 | Avalúo Catastral construcción 2023 |
|----------|-----------------|-----------------|------------------|----------------------------|------------------------------------|
| 2023 | 296 | 207 | \$ 314.346.000 | \$ 234.609.600 | \$ 79.736.400 |

*Avalúo catastral estipulado por el COMFIS como el 60% del avalúo comercial estimado en el proceso de actualización, según Decreto 336 del 28 de diciembre de 2022

Que una vez efectuadas las anteriores consideraciones pertinentes sobre el predio objeto de estudio, aprobó el 19/05/2023, la modificación del avalúo catastral para la vigencia 2023.

Conforme a lo expuesto, este despacho corregirá y fijará el avalúo catastral del predio(s) objeto de la solicitud de revisión a oficio, para para la vigencia 2023, por cuanto ser realizaron cambios en las áreas y usos del terreno y las construcciones, y el valor que figuraba en la base catastral no estaba acorde con las características económicas del predio.

Que, en mérito de lo expuesto,



SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRO MULTIPROPOSITO



"Por la cual se acepta una revisión de avalúo catastral"

RESOLUCIÓN No: 2023 183 RADICACIÓN No: 2023 2254

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. Decisión. Retirar para el predio identificado en las consideraciones de la presente resolución los siguientes avalúos catastrales:

| N.º | DIRECCIÓN | NUPRE | VIGENCIA | AVALÚO |
|-----|---------------------------------------|------------|----------|----------------|
| 1 | KR 17 # 2 NORTE URB LOS ANGELES | BSK0008JCE | 2023 | \$ 470.456.000 |

ARTICULO SEGUNDO. 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 | KR 17 # 2 NORTE URB LOS ANGELES | BSK0008JCE | 2023 | \$ 314.346.000 |

ARTICULO TERCERO. NOTIFICACION. 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.

ARTICULO CUARTO. RECURSO DE REPOSICION. Contra la presente resolución procede únicamente el recurso de reposición por tratarse del ejercicio de una función mediante delegación. El recurso de reposición podrá interponerse ante el(la) evaluador- de la subsecretaría de catastro del municipio de Armenia del departamento del Quindío.

El recurso deberá 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 CÚMPLASE

Dado en Armenia a los 19 días del mes de mayo de 2023.

John Sebastián Ortega Cortés

John Sebastián Ortega Cortés
Jefe de Oficina de Conservación

Elaboro: Laura Urrego Hincapié Avaluador

Reviso: John Sebastián Ortega Cortés Jefe de Oficina de Conservación

