

SH-PGF-DF – 1784

Armenia, Quindío, 05 febrero de 2024

POR MEDIO DEL CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR POR AVISO A GLORIA PATRICIA CASTELLANOS VILLA, 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 1842 del 21 de diciembre de 2023, "Por medio de la cual se ratifica un avalúo catastral".
Radicado 2022RE33995 del 4/10/2023
REVISIÓN AVALÚO.

Fecha del Acto Administrativo y/o oficio: 21 de diciembre de 2023

Fecha del Aviso: 05 de febrero de 2024

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

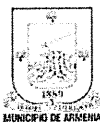
Sujeto a Notificar: **GLORIA PATRICIA CASTELLANOS VILLA**

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 y el Recurso de Apelación ante la Subsecretaria de Catastro Armenia, estos 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-30089 del 21 de diciembre de 2023, se citó para notificar de manera personal el contenido de la Resolución 1842 del 21 de diciembre de 2023, oficio que se notificó a través de



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



correo certificado a la dirección física reportada en la petición, y ante la no comparecencia de la interesada, procede entonces esta dependencia a notificar por **AVISO** 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: “(…)”

Se anexa el contenido de la Resolución 1842 del 21 de diciembre de 2023. Solicitud de revisión del avalúo catastral del predio referenciado en la petición elevada por **GLORIA PATRICIA CASTELLANOS VILLA**, 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 Cortés
Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Proyectó: Felipe Moreno Maldonado- Abogado UAECD Catastro Armenia.
Aprobó: 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

Subsecretaría de Catastro Municipal

RESOLUCIÓN NÚMERO 1842 DE 21 DE DICIEMBRE 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 2021y la Resolución 1149 de 2021, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC,

CONSIDERANDO:

Que mediante escrito radicado No. **2023RE33995** del **04 de octubre de 2023**, la señora **GLORIA PATRICIA CASTELLANOS VILLA** identificada con cédula de ciudadanía número **41.911.186**, en calidad de propietaria del predio localizado en **C 32 21 11 BR POPULAR** Armenia - Quindío, con número predial Nacional No. **630010102000004210012000000000** y **matrícula inmobiliaria No. 280-88450**, radicó solicitud de revisión del AVALÚO CATASTRAL de la Vigencia 2023.

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 el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en el momento del empalme una vez habilitada 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.



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 1842 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2023

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 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 **20 de noviembre 2023, por parte de WILLIAM**



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

RESOLUCIÓN NÚMERO 1842 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2023

EDUARDO TORRES GUTIÉRREZ - AVALUADOR, contratista del operador catastral, que precisa lo que se cita a continuación:

"INFORME TÉCNICO DE AVALÚO CATASTRAL"

No. de RADICACIÓN: 2023RE33995	FECHA RADICACIÓN: 04/10/2023
TIPO DE TRÁMITE: REVISIÓN DE AVALÚO	
VIGENCIA OBJETO DE TRÁMITE: 2023	
FECHA DE COMITÉ: N/A	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 20/11/2023	

1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO

NOMENCLATURA: C 32 21 11 BR POPULAR	CHIP: N/A
NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 63001010200000421001200000000	NOMBRE SECTOR: POPULAR
AÑO DE LA ÚLTIMA VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN: 2022	RESOLUCIÓN ÚLTIMA VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN Decreto 337 de Diciembre 28 de 2022

Fuente: Sistema de Información Catastral - Go Catastral

2. NORMA URBANÍSTICA:

Normativa urbanística	Plan de Ordenamiento Territorial (POT), mediante el Acuerdo No. 019 del 2009, Armenia – Quindío.
Clase de suelo	Urbano
Área de actividad	Residencial
Tratamiento urbanístico	Redesarrollo - Corredor Empresarial

3. 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 63001010200000421001200000000 viene registrado en la base Go catastral con la siguiente información física y económica:

Tabla 1. Información Física y Económica

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	1141022	578	175	\$451.200	76	\$358.800	RESIDENCIAL VIVIENDA HASTA 3 PISOS	76	13	36	HABITACIONAL	\$106.229.000

4. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DE MERCADO INMOBILIARIO

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

Tabla 2. Ofertas de mercado



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal**RESOLUCIÓN NÚMERO 1842 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2023**

RESIDENCIAL-VIVIENDA HASTA 3 PISOS	76	36	13	\$598.000	\$ 45.448.000
------------------------------------	----	----	----	-----------	---------------

Una vez establecidos los valores de metro cuadrado de terreno y construcción 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
RESIDENCIAL-VIVIENDA HASTA 3 PISOS	76	\$ 598.000	\$ 358.800	\$ 45.448.000	\$ 27.268.800
TERRENO	175	\$ 752.000	\$ 451.200	\$ 131.600.000	\$ 78.960.000
				\$ 177.048.000	\$ 106.228.800
AVALÚO TOTAL					\$ 106.228.800
VALOR ADOPTADO (CIFRAS REDONDEADAS)					\$ 106.229.000

5. RESPUESTA A LOS ARGUMENTOS DEL SOLICITANTE:

El interesado realiza una solicitud de revisión de avalúo para la vigencia 2023, al cual le damos respuesta a continuación:

Asunto: Solicitud de Revaluación Catastral.

Cordial saludo.

Me dirijo a ustedes en mi calidad de propietaria del predio ubicado en el Barrio Popular, específicamente en la Calle 32 No 21-11. El motivo de esta comunicación es expresar mi desacuerdo con el valor asignado a mi propiedad en el reciente proceso de catastro y solicitar respetuosamente una revaluación.

He revisado detenidamente el avalúo catastral realizado para mi propiedad y considero que el valor asignado no refleja adecuadamente las características y condiciones actuales de mi predio. Además, el valor catastral otorgado a mi propiedad está significativamente desproporcionado con respecto a propiedades similares en el área.

Como propietaria, estoy comprometida a cumplir con mis obligaciones fiscales y contribuir de manera justa al desarrollo de nuestra ciudad. Sin embargo, creo que el valor catastral actualmente asignado a mi predio no se ajusta a la realidad del mercado inmobiliario en el sector.

Por lo tanto, solicito respetuosamente que se realice una revaluación catastral de mi propiedad en la dirección mencionada para garantizar que el valor refleje de manera precisa las condiciones actuales del mercado y las características específicas de mi propiedad.

Agradezco su atención a este asunto y su pronta respuesta. Quedo a su disposición para cualquier consulta o información adicional que requiera.

El predio que nos ocupa fue objeto del Proceso de Actualización Catastral en la vigencia 2022, en cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 148 de 2020 y su Resolución 1149 del 2021, ambas expedidas por el IGAC.

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.



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 1842 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2023

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 sometidos al régimen de propiedad horizontal los avalúos se determinan teniendo en cuenta valores integrales.

Por lo anteriormente citado, es importante precisar, que el avalúo no se incrementó por índice alguno (IPC), sino que se fijaron valores producto de un nuevo estudio económico del mercado inmobiliario.

Para atender la petición, 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 UAECD, donde a partir del valor negociado de la oferta se descuenta el valor de la construcción, obteniéndose el valor total del área de terreno.

El peticionario no aporta ninguna prueba que demuestre que el avalúo catastral supera el valor del mercado inmobiliario para la vigencia relacionada. No se hace necesario realizar visita técnica al predio toda vez que la Unidad cuenta con la información suficiente para atender el trámite que nos ocupa.

Las características del predio que menciona el peticionario se están teniendo en cuenta al momento de asignar el avalúo catastral.

6. CONCLUSION

Finalmente, una vez verificada la información incorporada en la base de datos de la entidad, y realizado un análisis económico, se comprobó que el avalúo catastral de la vigencia 2023 para el predio, está por debajo de los valores hallados en la investigación, por esta razón el avalúo 2023 se confirma, quedando un valor de \$106.229.000.

7. AVALÚO CATASTRAL APROBADO: N/A."

Teniendo en cuenta el informe técnico de avalúo catastral; el análisis efectuado; las conclusiones allí señaladas y las normas anteriormente citadas, el Jefe de oficina de conservación de la Subsecretaría de Catastro considera procedente ratificar el Avalúo Catastral inicialmente efectuado.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Ratificar el avalúo catastral de **CIENTO SEIS MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS (\$126.229.000)**, correspondiente a la vigencia 2023, del predio identificado con el número predial Nacional No. No. 630010102000004210012000000000 y matrícula inmobiliaria No. 280-88450, predio localizado K 23D 11 67 BR GRANAD C 32 21 11 BR POPULAR Armenia - Quindío, cuyo propietario es la señora **GLORIA PATRICIA CASTELLANOS VILLA** identificada con cédula de ciudadanía número **41.911.186**.

ARTICULO SEGUNDO: Notificar el contenido de la presente decisión administrativa a la señora **GLORIA PATRICIA CASTELLANOS VILLA** identificada con cédula de ciudadanía número **41.911.186**, conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 1437 de 2011 (Código



Nit: 890000464-3

Subsecretaría de Catastro Municipal

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 1842 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2023

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 21 días del mes de diciembre de 2023.

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

Elaboro y proyecto: Julieth Prieto Rodríguez – Profesional Especializado UAECD
Revisó y aprobó: John Sebastián Ortega Cortés - Jefe de Conservación Catastral

