



SH-PGF-DF –15854

Armenia, Quindío; 29 de julio de 2024

POR MEDIO DEL CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR POR AVISO A YOLANDA PUENTES OCAMPO DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR LA LEY 1437 DE 2011 ARTICULOS 68 Y 69

Acto Administrativo y/o oficio a Notificar:	La Resolución 338 del 12 de marzo de 2024 "Por medio del cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo, solicitada mediante radicado 2023RE4067", relacionada al radicado 2023RE4067, bajo el asunto REVISIÓN AVALÚO.
Fecha del Acto Administrativo y/o oficio:	12 de marzo de 2024
Fecha del Aviso:	29 de julio de 2024
Autoridad que expidió el Acto Administrativo:	Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia
Sujeto a Notificar:	YOLANDA PUENTES OCAMPO
Funcionario Competente:	John Sebastián Ortega Cortés
Cargo:	Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia Proceden el Recurso de Reposición ante el jefe de Oficina de Conservación y el Recurso de Apelación ante la Subsecretaria de Catastro
Recursos:	

El suscrito Jefe de la Oficina de Conservación Catastro Armenia, da a conocer La Resolución 338 del 12 de marzo de 2024 "Por medio del cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo, solicitada mediante radicado 2023RE4067", relacionada al radicado 2023RE4067, bajo el asunto REVISIÓN AVALÚO, radicada por YOLANDA PUENTES OCAMPO.

Se remitió la citación mediante el oficio SH-PGF-DF-6740 a la dirección aportada por la solicitante, sin embargo, la misma no pudo ser efectiva, razón por la cual, se procede a notificar por AVISO el contenido de la decisión, 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 338 del 12 de marzo de 2024, se publica para su notificación mediante la página web de la Subsecretaria de Catastro de Armenia.



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



CONSTANCIA DE FIJACIÓN

Artículo 69 de la Ley 1437 del 2011 “Artículo **69. Notificación por aviso.** Si no pudiese 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: LFMM-Contratista MASORA.

Reviso: 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
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 338 Del 12 MARZO 2024

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE
AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4067".**

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 338 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4067".

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 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 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

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 338 Del 12 MARZO 2024

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE
AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4067".**

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



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 338 Del 12 MARZO 2024

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE
AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4067".**

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
PUENTES OCAMPO YOLANDA	Cedula Ciudadanía	41892920	Propietario

Del predio identificado con:

No.	Numero predial nacional	Dirección	NUPRE
1	630010103000001840022000000000	K 30 29 35 BR QUINDIO	BSK0004JHTA
Matrícula		280-133210	

Radicaron con el número 2023RE4067 del 09 de febrero 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:

Solicita revisión de avalúo catastral, en mi predio identificado con Ficha Código: 01-03-00-00-0184-0022-0-00-00-0000 el cual aparece con un avalúo sobre el 400%.

Que la solicitante allegó con su petición fotografías del predio y documento de identidad, 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; 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.

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 338 Del 12 MARZO 2024

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE
AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4067".**

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: Henry Guerrero Martínez para el efecto rindió el informe técnico 11 de agosto de 2023, que se transcribe a continuación;

"IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO

NOMENCLATURA: K 30 29 35	CHIP: N/A
NUMERO PREDIAL NACIONAL: 630010103000001840022000000000	NOMBRE SECTOR: BR QUINDIO
AÑO DE LA ÚLTIMA VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN Y No. DE RESOLUCION	DECRETO 337 DE DICIEMBRE 28 DE 2022.

Fuente: Sistema de Información Catastral - Go Catastral

TIPO DE PREDIO:

El inmueble objeto del presente informe corresponde a un lote de terreno medianero con una construcción de tipo residencial.

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
Área de actividad	No aplica
Tratamiento urbanístico	Residencial Cotidiano - Consolidación

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

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 338 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4067".

predial 6300101030000018400220000000000 viene registrado en la base Go catastral con la siguiente 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 M2 cons. Por Uso	Uso	Área uso m ²	Vetustez	Puntaje		
2023	1141103	906	61	\$ 894,000	73.33	\$144,000	Residencial	49.43	23	21	Habitacional	\$65,495,000
						\$160,800	Residencial	23.90	23	24	Habitacional	

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DE MERCADO INMOBILIARIO

Una vez analizado el mercado inmobiliario, y teniendo en cuenta ofertas de predios con características similares al del objeto de estudio en cuanto a estrato, destino económico y uso, encontramos los siguientes datos.

Tabla 1. Ofertas de mercado

No.	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO M2	ÁREA CONST M2	VALOR M2 TERRENO	VALOR M2 CONST
1	CALLE 21 31-23	\$ 250,000,000	\$ 225,000,000	112.00	130.00	\$ 1,606,049	\$ 347,096
2	cra 32 #19-28	\$ 380,000,000	\$ 357,200,000	108.00	200.00	\$ 1,479,756	\$ 986,932
3	CR 33#23-38	\$ 258,000,000	\$ 239,940,000	75.00	124.80	\$ 1,514,031	\$ 1,012,722
4	C 28A 26 03	\$ 370,000,000	\$ 344,100,000	103.00	239.00	\$ 1,419,629	\$ 827,943

PROMEDIO	\$ 1,504,866
DESVIACION ESTANDAR	77,927
COEFICIENTE VARIACION	5.18%
LIMITE SUPERIOR	\$ 1,582,793
LIMITE INFERIOR	\$ 1,426,939

Nota Oferta 1: El valor de la construcción del predio N° 1 posee un valor de construcción de \$ 347.096 toda vez que es un predio con una edad de 60 años.

Las ofertas consideradas en el ejercicio son comparables con el predio objeto de estudio, ya que se encuentran en el mismo sector y sectores comprables, donde las características de las construcciones, infraestructura de servicios y norma urbanística guardan similitud con el sector donde se ubica 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 338 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4067".

Una vez realizado el estudio de mercado de inmuebles comparables, este arrojó un valor promedio de terreno estimado comercial por m² de \$ 1.504.866 con un coeficiente de variación de 5,18% 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 al estudio inmobiliario realizado con las ofertas encontradas en zonas similares, se tiene que el valor m² promedio de terreno redondeado es de \$1.500.000 (el cual es consistente con el valor m² de la ZHG No. 906 con valor de \$1.490.000).

Así las cosas, los valores calculados para el terreno son los siguientes:

Tabla 2. Valor comercial estimado de terreno

VALOR COMERCIAL ESTIMADO DE TERRENO				
VIGENCIA	AREA (M ²)	ID_ZHG	VALOR M ²	VALOR TOTAL DEL TERRENO
2023	61	906	\$ 1,490,000	\$ 90,890,000

Posteriormente a la realización del cálculo del valor de terreno, se calcula 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 valores, adoptado en el proceso de actualización catastral del análisis de presupuesto para determinar los valores de las construcciones.



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 338 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4067".

Tabla 3. Valor comercial estimado de construcción

VALOR COMERCIAL ESTIMADO DE CONSTRUCCION						
VIGENCIA	USO	AREA	PUNTAJE	EDAD	VALOR M ²	VALOR TOTAL COMERCIAL POR UNIDAD CONSTRUIDA
2023	Residencial	49.43	21	23	\$ 240,000	\$ 11,863,200
	Residencial	23.90	24	23	\$268,000	\$ 6,405,200

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

VIGENCIA	USO	AREA (M ²)	VALOR COMERCIAL ESTIMADO M ²	VALOR CATASTRAL M ²	VALOR COMERCIAL ESTIMADO	VALOR TOTAL CATASTRAL
2023	Residencial	49.43	\$240,000	\$ 144,000	\$11,863,200	\$ 7,117,920
	Residencial	23.90	\$268,000	\$ 160,800	\$ 6,405,200	\$ 3,843,120
	Terreno	61	\$1,490,000	\$ 894,000	\$90,890,000	\$54,534,000
	VALORES TOTALES (COMERCIAL Y CATASTRAL)				\$109,158,400	\$65,495,040
	AVALUO TOTAL REDONDEADO A MIL				\$ 65,495,000	

De acuerdo con la información anterior, existe suficiente evidencia estadística para confirmar el avalúo catastral del predio.

RESPUESTA A LOS ARGUMENTOS DEL SOLICITANTE.

Luego de revisados los hechos de inconformidad enunciados en su escrito, se informa lo siguiente:

El predio que nos ocupa fue objeto del Proceso de Actualización Catastral, en cumplimiento a lo ordenado en la Ley 14 de 1983 y su Decreto reglamentario 3496 de 1983 y la Ley.

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.

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 338 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4067".

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 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 estudio económico del mercado inmobiliario.

La competencia para tratar temas como las tarifas, cobro y liquidación del impuesto predial unificado es de la Secretaría de Hacienda del municipio.

En cuanto a las afirmaciones y razones de su escrito le explico lo siguiente:

- 1) Inmueble cerca a zona de ladera: Realizando una verificación en la capa de suelo protegido por, la condición expuesta en su escrito, le informo que su predio no se encuentra inscrito dentro de los suelos protegidos del casco urbano del municipio. Por lo tanto, el lote de terreno donde se levantó la construcción cuenta con
- 2) Construcción en guadua y esterilla: Si bien su registro fotográfico adjuntado como prueba se evidencia una construcción en dichos materiales, no es posible corroborar que dicha construcción si corresponde a la de su vivienda dado que no existe nomenclatura alguna que permita corroborar lo enunciado por usted en su escrito. Por lo tanto, su solicitud no procede para el descuento del avalúo catastral anteriormente mencionado descrito.

CONCLUSIONES

Una vez verificada la información incorporada en la base de datos de la entidad, y analizado el estudio de mercado inmobiliario, se

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 338 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE
AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4067".

comprobó que el avalúo catastral para el predio objeto de revisión cumple con los estándares establecidos en la resolución 620 de 2008 y el decreto 1420 de 1998. Por lo anteriormente expuesto, se confirma el avalúo catastral para la(s) vigencia(s) 2023.

Vigencia	ZONA HOMOGÉNEA		TERRENO		CONSTRUCCIÓN					Destino	Avalúo Catastral	
	ZHF	ZHG	Área m²	Valor m²	Área total m²	Valor M2 cons. Por Uso	Uso	Área uso m²	Vetustez			Puntaje
2023	1141103	906	61	\$894,000	73.33	\$144,000	Residencial	49.43	23	21	Habitacional	\$65,495,000
						\$160,800	Residencial	23.90	23	24	Habitacional	

"

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	K 30 29 35 BR QUINDIO	BSK0004JHTA	2023	\$ 65.495.000

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	K 30 29 35 BR QUINDIO	BSK0004JHTA	2023	\$ 65.495.000

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

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 338 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4067".

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.

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 - UAECD Operador Catastro Armenia

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

