

SH-PGF-DF – 30135

Armenia, Quindío, 05 de diciembre de 2024

**POR MEDIO DEL CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR POR AVISO AL SEÑOR (A)
LUIS ANIBAL HERNANDEZ PATIÑO DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR
LA LEY 1437 DE 2011 ARTICULOS 68 Y 69**

Acto Administrativo y/o oficio a Notificar: Resolución número 541 del 5 de abril de 2024 respuesta a la solicitud con radicado 2023RE40605. Solicitud de revisión de avalúo.

Fecha del Acto Administrativo y/o oficio: 05 de abril de 2024

Fecha del Aviso: 05 de diciembre de 2024

Autoridad que expidió
el Acto Administrativo:

Jefe De Conservación Catastral

Sujeto a Notificar:

LUIS ANIBAL HERNANDEZ PATIÑO

Funcionaria Competente:

John Sebastián Ortega Cortes

Cargo:

Jefe de Oficina de Conservación
Catastro Armenia

Recursos:

Proceden el recurso de reposición y
en subsidio apelación

El Jefe de Oficina de Conservación Catastro Armenia, hace saber que mediante la decisión contenida en la Resolución número 541 del 5 de abril de 2024 se dio respuesta a la petición radicado 2023RE40605. Solicitud de revisión de avalúo., no obstante, la petición elevada no indica dirección física ni electrónica para efectos de la notificación personal o por medios electrónicos, por lo que se procede a notificarle por **AVISO** el contenido de la decisión mencionada, 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 hábiles la siguiente decisión objeto de notificación:

"Resolución número 541 del 5 de abril de 2024 por medio de la cual se ratifica un avalúo catastral. Se publica para su notificación mediante la página web de la Subsecretaría de Catastro de Armenia".

Contra la decisión notificada proceden los siguientes recursos el recurso de reposición y en subsidio de apelación.

Lo anterior para dar cumplimiento en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011, se fija el presente aviso en un lugar público y visible en la Subsecretaría de Catastro Municipal de Armenia y en la página web de la Alcaldía www.armenia.gov.co, por un término de cinco (5) días, siendo las 8 am, del día 27 de noviembre de 2024 contados desde la fecha citada de fijación, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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.



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



Carrera 15 # 13- 11 local 3, Armenia Q -ED BAHIA PLAZA_, C. P. 63000_
CATASTRO@armenia.gov.co

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".

John Sebastian Ortega C.

John Sebastian Ortega Cortes

Jefe de Oficina de Conservación Catastro Armenia

Subsecretaría de Catastro Armenia

Proyectó y elaboró: Laura Jimena Londoño Abogada -MASORA

Revisó: John Sebastian Ortega Cortes - Jefe de Oficina de Conservación Catastro Armenia



Nit: 890000464-3
SECRETARÍA DE HACIENDA
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 541 Del 05 ABRIL 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40605".

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

¹ Vigente para la fecha de solicitud



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 541 Del 05 ABRIL 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40605".

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 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 1º del Decreto Municipal n.º 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:

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 541 Del 05 ABRIL 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40605".

..."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 (1º) 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 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

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 541 Del 05 ABRIL 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40605".

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 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
HERNANDEZ PATINO LUIS ANIBAL	Cedula Ciudadanía	6284617	Propietario

Del predio identificado con:

No.	Numero predial nacional	Dirección	NUPRE
1	630010103000009420021000000000	MZ M CS 5 ET VI UR VLL LILIANA	BSK0007TADA
Matrícula			280-111373

Radicularon con el número 2023RE40605 del 30 de noviembre 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 corrección revisión del avalúo catastral, argumenta que se siente inconforme ya que subió el tripe en comparación del año pasado.

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 541 Del 05 ABRIL 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40605".

Que el solicitante allegó con su petición el recibo predial, copia de escritura del predio y documento de identidad, a su vez la solicitante en su escrito no solicito 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.

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: Oscar Eduardo Soto para el efecto rindió el informe técnico 24 de marzo de 2024, que se transcribe a continuación;

"IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO

NOMENCLATURA: MZ M CS 5 ET VI UR VLL LILIANA	CHIP: N/A
NUMERO PREDIAL NACIONAL: 630010103000009420021000000000	NOMBRE SECTOR: VLL LILIANA
LOCALIDAD: N/A	ESTRATO: N/A
AÑO DE LA ÚLTIMA VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN	2022 - DECRETO 337 DE 28

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 541 Del 05 ABRIL 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40605".

Y No. DE RESOLUCIÓN	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 2019, Municipio de Armenia - Quindío.
Clase de suelo	Urbano
Área de actividad	Residencial Cotidiano
Tratamiento urbanístico	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 predial 630010103000009420021000000000 viene registrado en la base Go catastral con la siguiente información física y económica:

VIG ENC IA	ZONA HOMOGÉ NEA		TERRENO		CONSTRUCCIÓN					DEST INO	AVAL ÚO CATA STRA L	
	ZHF	Z H G	Á r e a m 2	Val or m2	Ár e a to ta l m2	Val or m2	Uso	Á r e a U s o m 2	Vet ust ez			Pun taj e
202 3	114 110 3	8 5 0	7 2	\$80 4,0 00	50	\$30 1,2 00	VIVIENDA_H ASTA_3_PIS OS	5 0	31	38	RESI DENC IAL	\$72, 948, 000

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 541 Del 05 ABRIL 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40605".

[illegible]

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 1. Ofertas de mercado



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 541 Del 05 ABRIL 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40605".

Dirección	Valor Inicial	Valor Final	Área Terreno (m²)	Área Construida (m²)	Vr. Construcción	Vr. Terreno	Valor m² Terreno
MZ W CASA 31	\$ 170,000,000	\$ 144,500,000	60.00	60	\$ 40,500,000	\$ 104,000,000	\$ 1,733,333
BARRIO LA UNION	\$ 210,000,000	\$ 178,500,000	60.00	120	\$ 82,350,000	\$ 96,150,000	\$ 1,602,500
BARRIO GRANADA	\$ 218,000,000	\$ 207,100,000	72.00	120	\$ 102,814,395	\$ 104,285,605	\$ 1,448,411
wda etapa	\$ 72,000,000	\$ 68,400,000	40.00	40	\$ 7,956,000	\$ 60,444,000	\$ 1,511,100
mz b casa 2	\$ 72,000,000	\$ 68,400,000	40.00	40	\$ 6,451,000	\$ 61,949,000	\$ 1,548,725

PROMEDIO	\$ 1,568,814
DES. ESTANDAR	\$ 107,741
COEF. VARIACION	6.87%
LIM. SUPERIOR	\$ 1,676,555
LIM. INFERIOR	\$ 1,461,073
VALOR ADOPTADO	\$ 1,569,000

Fuente: Observatorio Técnico Catastral

Las ofertas consideradas en el ejercicio son comparables con el predio objeto de estudio, ya que se encuentran en el mismo sector, donde las 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 promedio de terreno estimado comercial por m2 de \$1,568,814.00 con un coeficiente de variación de 6,87 % 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

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 541 Del 05 ABRIL 2024

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO,
SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40605".**

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 es de \$1,569,000 el cual es consistente con el valor m2 de la ZHG No. 850 con valor de \$1,340,000 aplicada al predio dentro del proceso de actualización catastral.

Por lo anterior, se toma para el ejercicio a desarrollar, el valor m2 de terreno de \$1,340,000 (ZHG), toda vez que se encuentra dentro del rango estadístico y guarda similitud con el valor de las ofertas estudiadas.

Así las cosas, el valor calculado para el terreno es el siguiente:

Tabla 2. Valor comercial estimado de terreno

VALOR COMERCIAL ESTIMADO DE TERRENO			
ÁREA	Nº ZHG	VALOR m2	VALOR TOTAL DE TERRENO
72	850	\$1,340,000	\$96,480,000

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.

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 541 Del 05 ABRIL 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40605".

Tabla 3. Valor comercial estimado de construcción

VALOR COMERCIAL ESTIMADO DE CONSTRUCCIÓN					
USO	ÁREA	PUNTAJE	EDAD	VALOR m2	VALOR TOTAL CCIAL POR UNIDAD CONSTRUIDA
VIVIENDA_HASTA_3_PISOS	50	38	31	\$502,000	\$25,100,000

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 m2	VALOR CATASTRAL m2	VALOR TOTAL COMERCIAL ESTIMADO	VALOR TOTAL CATASTRAL
RESIDENCIAL	50	\$502,000	\$301,200	\$25,100,000	\$15,060,000
TERRENO	72	\$1,340,000	\$804,000	\$96,480,000	\$57,888,000
AVALUO COMERCIAL ESTIMADO				\$121,580,000	
AVALUO CATASTRAL ESTIMADO					\$72,948,000
AVALUO CATASTRAL VIGENTE					\$72,948,000

De acuerdo con el artículo 1.3 de la Resolución No. 1040 de 2023 del IGAC "se consideran de obligatoria aplicación los anexos técnicos relacionados al final de esta regulación. En ese sentido, deben entenderse como parte integral del presente acto administrativo. Para la interpretación de los términos y definiciones catastrales adoptados en este acto administrativo, se deberá tener en cuenta lo indicado en el Anexo 1...." Así las cosas, y según la decisión del citado Anexo 1 el

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 541 Del 05 ABRIL 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40605".

avalúo catastral es "...el valor de un predio resultante de un ejercicio técnico en desarrollo de los procesos catastrales, que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último...".

RESPUESTA A LOS ARGUMENTOS DEL SOLICITANTE

Sobre su solicitud:

Solicitó la revisión de avalúo de mi predio ya que me siento inconforme con el avalúo ya que subió el triple del de 2019 por lo que comparado.	Realizado por: ☒ Verificado por: ☒ No aplica
63001003 0000 942002100000000	
Juis Fmiso Hernandez Portillo	
6784617	

Me permito dar respuesta en los siguientes términos:

El predio que nos ocupa fue objeto del Proceso de Actualización Catastral en la vigencia 2023.

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.

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.

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 541 Del 05 ABRIL 2024

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO,
SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40605".**

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.

Resulta pertinente indicar que los documentos que aporta el peticionario (escrituras, impuestos, etc....) no fundamentan las inconformidades del avalúo catastral vigencia 2023, conforme con lo estipulado en la resolución No. 1040/2023 del IGAC.

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.

CONCLUSIÓN

Finalmente, una vez verificada la información incorporada en la base de datos de la entidad, y realizado un nuevo análisis económico, se comprobó que el avalúo catastral de la vigencia 2023 para el predio, no supera el valor hallado en la investigación, por lo anteriormente expuesto el valor del avalúo catastral para la vigencia 2023 se confirma.

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:

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 541 Del 05 ABRIL 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40605".

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	MZ M CS 5 ET VI UR VLL LILIANA	BSK0007TADA	2023	\$ 72.948.000

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	MZ M CS 5 ET VI UR VLL LILIANA	BSK0007TADA	2023	\$ 72.948.000

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.

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 Subsecretaría 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

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

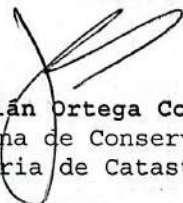
RESOLUCIÓN NÚMERO 541 Del 05 ABRIL 2024

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO,
SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40605".**

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 05 días del mes de abril 2024.


John Sebastián Ortega Cortés
Jefe de Oficina de Conservación
Subsecretaría 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