

**SH-PGF-DF – 15867**

Armenia, Quindío, 26 de julio del 2024

**POR MEDIO DEL CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR POR AVISO A NELLY CECILIA LOPEZ SALAZAR DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR LA LEY 1437 DE 2011 ARTICULOS 68 Y 69**

Acto Administrativo y/o oficio a Notificar: La resolución 353 del 12 de marzo del 2024 mediante el cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo relacionada al radicado 2023RE2449 del 27 de enero del 2023, bajo el asunto (solicitud de revisión de avalúo).

Fecha del Acto Administrativo y/o oficio: 12 de marzo del 2023

Fecha del Aviso: 26 de julio del 2024

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

Sujeto a Notificar: Nelly Cecilia Lopez Salazar

Funcionaria Competente: John Sebastián Ortega Cortés

Cargo: Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Recursos: Procede el recurso de reposición y en subsidio apelación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la ley 1437 del 2011.

El suscrito Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia, da a conocer la resolución 353 del 12 de marzo del 2024 mediante el cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo relacionada al radicado 2023RE2449 del 27 de enero del 2023, bajo el asunto (solicitud de revisión de avalúo), radicada por Nelly Cecilia Lopez Salazar.

Se efectuó la notificación al sitio de correspondencia aportado a la petición para tal fin, sin embargo, la misma no pudo ser efectiva, razón por la cual, se procede a notificar por AVISO el contenido de 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: *a partir de su publicación*.

La resolución 353 del 12 de marzo del 2024, se publica para su notificación mediante la página web de la Subsecretaría de Catastro de Armenia.

### CONSTANCIA DE FIJACIÓN

*Artículo 69 de la Ley 1437 del 2011 “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:** María Jose Giraldo Gutierrez - Abogada Contratista.

**Reviso:** John Sebastián Ortega Cortés – Jefe Oficina Conservación Catastral



MUNICIPIO DE ARMENIA

Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

## RESOLUCIÓN NÚMERO 353 Del 12 MARZO 2024

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE2449".**

El Jefe de Oficina de Conservación de la Subsecretaria 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 2021<sup>1</sup>, 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 Secretaria 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"*.

<sup>1</sup> Vigente para la fecha de solicitud



Nit: 890000464-3

SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

## RESOLUCIÓN NÚMERO 353 Del 12 MARZO 2024

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE2449".**

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 2021<sup>2</sup> 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 2021<sup>3</sup> 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*

<sup>2</sup> Vigente para la fecha de solicitud

<sup>3</sup> Vigente para la fecha de solicitud



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 353 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE2449".**

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 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.



**RESOLUCIÓN NÚMERO 353 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE2449".**

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 DOCUMENTO	DE	NÚMERO	CONDICIÓN
NELLY CECILIA LOPEZ SALAZAR	Cedula Ciudadanía		41904180	Propietario

Del predio identificado con:

No.	Numero predial nacional	Dirección	NUPRE
1	630010103000013580004000000000	MZ 88 LO 4 UR CIUDADELA LA PATRIA	BSK0007JLKB
<b>Matricula</b>		280- 108255	

Radicaron con el número 2023RE2449 del 27 de enero 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:

*Primero: Solicito se revise el predio ubicado en el barrio La Patria Manzana 88 lote 4 ficha catastral 01-03-00-001358-0004-0-00-00-0000 ya que en este predio tengo un lote con mejora y ustedes lo han clasificado como una vivienda terminada con un avalúo que no corresponde con la realidad. Esto afecta la facturación del impuesto predial.*

*Segunda: Emitir una ficha catastral con la nueva clasificación y el nuevo avaluo*

*Tercera: Enviar oficio a la Tesorería municipio de Armenia con la nueva clasificación.*

Que la solicitante allegó con su petición el recibo predial, fotografías del predio, 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

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



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 353 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE2449".**

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 m<sup>2</sup> 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 20 de septiembre de 2023, que se transcribe a continuación;

**"IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO**

NOMENCLATURA: MZ 88 LO 4 UR CIUDADELA LA PATRIA	CHIP: N/A
NUMERO PREDIAL NACIONAL: 630010103000013580004000000000	NOMBRE SECTOR: CIUDADELA LA PATRIA
LOCALIDAD: N/A	ESTRATO: N/A
AÑO DE LA ÚLTIMA VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN Y No. DE RESOLUCIÓN	2022 - DECRETO 337 DE 28 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



**RESOLUCIÓN NÚMERO 353 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE2449".**

Normativa urbanística	Plan de Ordenamiento Territorial (POT), mediante el Acuerdo No. 019 del 02 de diciembre de 2019, Municipio de Armenia - Quindío.
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 630010103000013580004000000000 viene registrado en la base Go catastral con la siguiente información física y económica:

VIGENCIA	ZONA HOMOGÉNEA		TERRENO		CONSTRUCCIÓN					DESTINO	AVALÚO CATASTRAL	
	ZHF	ZNG	Área m2	Valor m2	Área total m2	Valor m2	Uso	Área Uso m2	Vetustez			Puntaje
2023	2135100	963	39	\$972,000	62.67	\$420,000	VIVIENDA_HASTA_3_FISOS	43.47	23	43	RESIDENCIAL	\$57,628,000
						\$76,200	VIVIENDA_HASTA_3_FISOS	19.2	23	13	RESIDENCIAL	

**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 m<sup>2</sup> de terreno, como se muestra en la siguiente tabla:

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



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

### RESOLUCIÓN NÚMERO 353 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE2449".

Tabla 1. Ofertas de mercado

Dirección	Cedula Catastral	Valor Inicial	Valor Final	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Construida (m <sup>2</sup> )	Vr. Construcción	Vr. Terreno	Valor m <sup>2</sup> Terreno
LA PATRIA M57 CASA 34	63001010300000 85700310000000 00	\$ 130,000,000	\$ 117,000,000	38.5	95	\$ 47,806,000	\$ 69,194,000	\$ 1,797,247
BARRIO LA PATRIA MZ 43 CASA 21	63001010300001 38300080000000 00	\$ 115,000,000	\$ 109,250,000	35	70	\$ 49,682,050	\$ 59,567,950	\$ 1,701,941
BARRIO GRANADA	63001010300000 83500110000000 00	\$ 190,000,000	\$ 171,000,000	72	72	\$ 29,766,000	\$ 141,234,000	\$ 1,961,583
BARRIO PATRIA	63001010300000 67200065000000 01	\$ 105,000,000	\$ 99,750,000	52	52	\$ 4,160,875	\$ 95,589,125	\$ 1,838,252

PROMEDIO	\$ 1,824,756
DESV. ESTANDAR	\$ 107,617
COEF. VARIACION	5.90%
LIM. SUPERIOR	\$ 1,932,373
LIM. INFERIOR	\$ 1,717,139
VALOR ADOPTADO	\$ 1,825,000

**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 m<sup>2</sup> de \$1,825.000.00 con un coeficiente de variación de 5.90 % 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.



**RESOLUCIÓN NÚMERO 353 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE2449".**

*Quando 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 \$1,825,000 el cual es consistente con el valor m2 de la ZHG No. 963 con valor de \$1,620,000 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 \$1,620,000 (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
39	963	\$1,620,000	\$ 63,180,000

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.

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	43.47	43	23	\$700,000	\$30,429,000
VIVIENDA_HASTA_3_PISOS	19.2	13	23	\$127,000	\$2,438,400

Una vez establecidos los valores de metro cuadrado de terreno y construcción en base al análisis matemático y estadístico, avalado con



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 353 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE2449".**

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	43.47	\$ 700,000	\$ 420,000	\$ 30,429,000	\$ 18,257,400
RESIDENCIAL	19.2	\$ 127,000	\$ 76,200	\$ 2,438,400	\$ 1,463,040
TERRENO	39	\$ 1,620,000	\$ 972,000	\$ 63,180,000	\$ 37,908,000
AVALUO COMERCIAL ESTIMADO				\$ 96,047,400	
AVALUO CATASTRAL ESTIMADO					\$ 57,628,440
AVALUO CATASTRAL VIGENTE					\$ 57,628,000

**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:

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<sup>4</sup>, 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.

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.

<sup>4</sup> Vigente para la fecha de solicitud



**RESOLUCIÓN NÚMERO 353 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE2449".**

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.

Todo lo relacionado con información tributaria, tarifas, cobro, porcentajes de incrementos, ajustes por equidad, ajustes para predios actualizados, e información general del proceso de cálculo y liquidación del impuesto predial, debe ser consultado a la Secretaría Distrital de Hacienda.

Dentro de las pruebas aportadas está un registro fotográfico de su predio, el cual fue contrastado contra la información registrada en nuestra base de datos, encontrando que esta se encuentra acorde con la información que reposa actualmente en la Entidad.

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.

**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, 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



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 353 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE2449".**

"

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	MZ 88 LO 4 UR CIUADAELA LA PATRIA	BSK0007JLKB	2023	\$57.628.000

**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 88 LO 4 UR CIUADAELA LA PATRIA	BSK0007JLKB	2023	\$57.628.000

**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.



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 353 Del 12 MARZO 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE2449".**

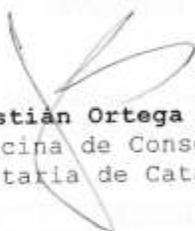
El recurso de apelación podrá interponerse directamente o como subsidiario al de reposición y el funcionario competente para decidirlo será la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Armenia.

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 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  
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


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