

**SH-PGF-DF – 18491**

Armenia, Quindío, 26 de agosto del 2024

**POR MEDIO DEL CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR POR AVISO A LONDOÑO ARANGO JUAN CAMILO DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR LA LEY 1437 DE 2011 ARTICULOS 68 Y 69**

Acto Administrativo y/o oficio a Notificar: La resolución 726 del 15 de mayo del 2024 mediante el cual se resuelve una solicitud de revisión de avaluo relacionada al radicado 2023RE40462 del 29 de noviembre del 2023, bajo el asunto (Revisión de avaluo).

Fecha del Acto Administrativo y/o oficio: 15 de mayo del 2024

Fecha del Aviso: 26 de agosto del 2024

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

Sujeto a Notificar: Londoño Arango Juan Camilo

Funcionaria Competente: John Sebastián Ortega Cortés

Cargo: Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Recursos: Contra el presente procede el recurso de reposición y en subsidio apelación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 y subsiguientes de la ley 1137 del 2011.

El suscrito Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia, da a conocer La resolución 726 del 15 de mayo del 2024 mediante el cual se resuelve una solicitud de revisión de avaluo relacionada al radicado 2023RE40462 del 29 de noviembre del 2023, bajo el asunto (Revisión de avaluo), radicada por Londoño Arango Juan Camilo.

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 726 del 15 de mayo 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



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 726 DE 15 MAYO DEL 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40450".**

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 No. 1040 de 2023, 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"*.



Nit: 890000464-3

SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

## RESOLUCIÓN NÚMERO 726 DE 15 MAYO DEL 2024

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40450".**

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 No. 1040 de 2023 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 No. 1040 de 2023 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 (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



Nit: 890000464-3

SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 726 DE 15 MAYO DEL 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40450".**

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 compensación de los saldos a favor originados en pagos en exceso o de



Nit: 890000464-3

SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

## RESOLUCIÓN NÚMERO 726 DE 15 MAYO DEL 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40450".

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
LONDONO ARANGO JUAN CAMILO	Cedula Ciudadanía	79938828	Propietario

Del predio identificado con:

No.	Numero predial nacional	Dirección	NUPRE
1	63001000300000000000760000000000	LA COLONIA EL CAIMO	BSK0002TORD
Matrícula		280- 50599	

Radicalaron con el número 2023RE40462 del 29 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 revisión del avalúo catastral, argumentando que el avalúo catastral vigente no es coherente con las características del predio y el sector donde esta ubicado, cuyo valor comercial es inferior al valor establecido por la oficina de catastro.

Que el solicitante allegó con su petición informe de avalúo realizado por perito evaluador, certificado R.A.A evaluador y certificado de tradición y libertad, a su vez el 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 m<sup>2</sup> de terreno y construcción se ajustan a las

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  
SECRETARÍA DE HACIENDA  
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

### RESOLUCIÓN NÚMERO 726 DE 15 MAYO DEL 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40450".

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 04 de abril de 2024, que se transcribe a continuación;

#### "IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO

NOMENCLATURA: LA COLONIA EL CAIMO	CHIP: N/A
NUMERO PREDIAL NACIONAL: 630010003000000000076000000000	NOMBRE SECTOR: EL CAIMO
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	Rural
Norma	Suelo rural con vocación agropecuaria Suelo de protección Rural Zona de fragilidad ecológica

#### 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



NIT: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 726 DE 15 MAYO DEL 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40450".

Catastral, en el cual se hace la consulta gráfica del predio (Ortofoto), encontrando que el predio identificado con el número predial 63001000300000000000760000000000 viene registrado en la base Go catastral con la siguiente información física y económica:

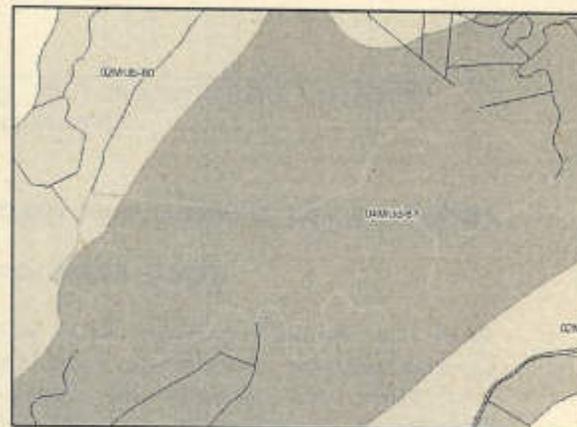
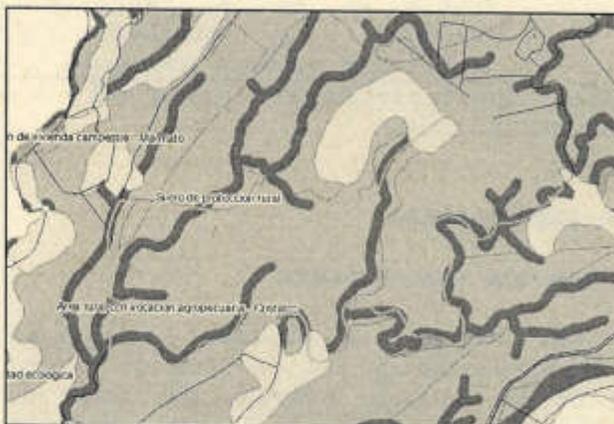
VIGENCIA	ZONA HOMOGÉNEA		TERRENO		CONSTRUCCIÓN					DESTINO	AVALÚO CATASTRAL	
	ZHF	ZHG	Área m2	Valor m2	Área total m2	Valor m2	Uso	Área Uso m2	Vetustez			Puntaje
2023	0424	26	256,8									
	0414	3	58.85	17,4								
			8	00								
	0424	26	174,8									
	0414	2	82.62	\$19,800								
			7									
	0229	27		\$960	157,2	\$370,200	VIVIENDA_HAS TA_3_P ISOS	157,2	18	37	AGRICOLA	\$8,249,916,000
	1215	5	98,37	1.477								
			\$16,500									
0424	26	10,93										
1214	4	0.164	\$20,280									
0223	26											
0414	1	5,465.08										



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 726 DE 15 MAYO DEL 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40450".



Fuente: Acuerdo No. 019 del 02 de diciembre de 2019, Municipio de Armenia - Quindío.

Clase Agrológica	Subclase Agrológica	Valor Potencial	Clima	Pendiente	Descripción
III	e	80	Medio Húmedo	a (0-3%)	Tierras de clima medio húmedo, localizadas en los planos de los abanicos, de relieve ligeramente plano con pendientes inferiores al 3%. Los suelos se han originado a partir de cenizas volcánicas sobre depósitos torrenciales volcánicos. Se caracterizan por texturas medianamente finas y moderadamente gruesas (FARa, FA) en la capa arable y en el perfil; bien drenados, muy profundos y de fertilidad química moderada.
		67	Medio Húmedo	d (12-25%)	Tierras de clima medio húmedo, localizadas en los taludes de los abanicos, de relieve fuertemente ondulado con pendientes entre el 12 y 25%; presentan fenómenos de remoción en masa en grado ligero. Los suelos se han originado a partir de depósitos torrenciales volcánicos. Se caracterizan por texturas medianamente finas y



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 726 DE 15 MAYO DEL 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40450".**

					medias (FAR, F, FL) en la capa arable y en el perfil; bien drenados, muy profundos y de fertilidad química moderada.
--	--	--	--	--	--

**Fuente:** IGAC. Estudio de suelos y zonificación de tierras del Departamento de Quindío.

**INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DE MERCADO INMOBILIARIO**

**SUELO RURAL CON VOCACIÓN AGROPECUARIA**

Para la determinación del valor del terreno se procede a realizar investigación económica 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, destino 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:

**Tabla 2. Ofertas de mercado**

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PREDIOS NPH								
UBICACIÓN DE LA OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	% DE NEGOCIACION	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VR. M2 CONSTRUCCION	VR. M2 TERRENO
VEREDA LA REVANCHA	NPH	\$ 2,496,000,000.00	0.44%	\$ 2,485,000,000.00	66,661.00	150	\$ 800,000.00	\$ 35,478.02
VEREDA MURILLO	NPH	\$ 2,200,000,000.00	18.18%	\$ 1,800,000,000.00	46,997.00	0	\$ -	\$ 38,300.32
VEREDA LA REVANCHA	NPH	\$ 500,000,000.00	0.00%	\$ 500,000,000.00	13,350.00	0	\$ -	\$ 37,453.18
VEREDA AGUACATAL	NPH	\$ 3,080,000,000.00	0.00%	\$ 3,080,000,000.00	73,000.00	0	\$ -	\$ 42,193.78

PROMEDIO	\$ 38,355.62
DESVIACION ESTANDAR	\$ 2,817.46
COEFICIENTE DE VARIACION	7.35%
LIMITE INFERIOR	\$ 35,538.37
LIMITE SUPERIOR	\$ 41,173.28

**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

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 726 DE 15 MAYO DEL 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40450".**

características de ubicación, accesibilidad, de explotación, suelos y reglamentación de uso del suelo son similares.

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 \$38.356 con un coeficiente de variación 7,35% 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 con el estudio inmobiliario realizado con las ofertas encontradas en zonas similares, se tiene que el valor m<sup>2</sup> promedio de terreno es de \$38.356 el cual es superior al valor m<sup>2</sup> de las ZHG de \$33.800, \$29.000 y \$31.800 aplicadas al predio dentro del proceso de actualización catastral.

**DETERMINACIÓN DEL VALOR DE SUELO DE PROTECCIÓN RURAL.**

Dentro del proceso para la definición del valor del suelo de protección rural, se realizó un análisis de coberturas de uso del suelo en la zona rural del municipio de Armenia, donde se buscaron las ofertas y transacciones que se localizarán en suelo de protección, así las cosas, se encontraron las siguientes ofertas:

**Tabla 5.** Valor comercial estimado de suelo protegido



NIT: 890000464-3

SECRETARÍA DE HACIENDA  
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

## RESOLUCIÓN NÚMERO 726 DE 15 MAYO DEL 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE  
AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40450".

INVESTIGACIÓN ECONOMICA PREDIOS NPH								
UBICACIÓN DE LA OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	% DE NEGOCIACION	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VR. M2 CONSTRUCCION	VR. M2 TERRENO
VEREDA EL CAIMO	NPH	\$ 180,000,000.00	0.00%	\$ 180,000,000.00	124,000.00	0	\$ -	\$ 1,451.61
VEREDA LA PATRIA	NPH	\$ 57,500,000.00	0.00%	\$ 57,500,000.00	32,609.00	0	\$ -	\$ 1,763.32

Fuente. Observatorio Técnico Catastral

En este sentido, de acuerdo al estudio inmobiliario realizado con las ofertas encontradas con estas restricciones normativas, se encontraron dos ofertas que determinan un valor promedio de \$1.600, el cual coincide con el valor aplicado a las áreas del predio que se ubican en suelo de protección.

Por lo anterior, se toma para el ejercicio a desarrollar, el valor de la ZHG de \$33.800, \$31.800, \$27.500, \$29.00 y \$1.600 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	N° ZHG	VALOR m2	VALOR TOTAL DE TERRENO
256,858.86	263	\$ 29,000.0	\$ 7,448,906,882.0
174,882.63	262	\$ 31,800.0	\$ 5,561,267,538.6
98,371.48	275	\$ 1,600.0	\$ 157,394,363.2
10,930.16	264	\$ 27,500.0	\$ 300,579,510.0
5,465.08	261	\$ 33,800.0	\$ 184,719,771.6

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

Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

## RESOLUCIÓN NÚMERO 726 DE 15 MAYO DEL 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE  
AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40450".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	157.2	37	18	\$617,000	\$96,992,400

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	157.2	\$ 617,000	\$ 370,200	\$ 96,992,400	\$ 58,195,440
TERRENO NO PROTEGIDO	256,858.86	\$ 29,000	\$ 17,400	\$ 7,448,906,882	\$ 4,469,344,129
TERRENO NO PROTEGIDO	174,882.63	\$ 31,800	\$ 19,080	\$ 5,561,267,539	\$ 3,336,760,523
TERRENO PROTEGIDO	98,371.48	\$ 1,600	\$ 960	\$ 157,394,363	\$ 94,436,618
TERRENO NO PROTEGIDO	10,930.16	\$ 27,500	\$ 16,500	\$ 300,579,510	\$ 180,347,706
TERRENO NO PROTEGIDO	5,465.08	\$ 33,800	\$ 20,280	\$ 184,719,772	\$ 110,831,863
AVALUO COMERCIAL ESTIMADO				\$ 13,749,860,465	
AVALUO CATASTRAL ESTIMADO					\$ 8,249,916,000
AVALUO CATASTRAL VIGENTE 2023					\$ 8,249,916,000



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 726 DE 15 MAYO DEL 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40450".**

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 definición del citado Anexo 1 el 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**

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

*"(...) por medio de la presente yo JUAN CAMILO LONDOÑO ARANGO identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.938.828 en calidad de propietario, me permito solicitar revisión de avalúo del predio LA COLONIA ubicado en el corregimiento de EL CAIMO con ficha catastral No. 00030000000000760000000000 y matrícula inmobiliaria 280-50599, debido a que el avalúo catastral vigente no es coherente con las características del predio y el sector donde está ubicado, cuyo valor comercial es inferior al valor establecido por la oficina de catastro.  
Por lo tanto, adjunto:*

*INFORME DE AVALÚO REALIZADO POR PERITO AVALUADOR CERTIFICADO  
R.A.A. AVALUADOR  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD (...)"*

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



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 726 DE 15 MAYO DEL 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40450".**

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.

El peticionario adjunta avalúo comercial elaborado por el Ingeniero Moreno Gamma Juan Manuel, del cual se puede identificar que presenta algunas inconsistencias que son mérito de mención.

- Respecto a los datos de mercado referidos en el avalúo inicial, se ha identificado una limitación significativa: la falta de asociación de estas referencias con una ubicación más precisa, que permita validar sin son comparables.
- El informe presentado por el solicitante carece de un análisis agrológico detallado del suelo, omitiendo así la inclusión de valores potenciales importantes. La ausencia de esta sección crítica en el informe impide una evaluación completa del mejor y mayor uso de los terrenos en función de su capacidad agrológica.
- Además, es importante destacar que el informe valuatorio carece de detalles cruciales en cuanto a la determinación del valor del suelo protegido. No ofrece ninguna explicación sobre la metodología empleada para calcular el valor por metro cuadrado, lo cual resulta fundamental para comprender la base sobre la cual se han establecido las cifras presentadas. La falta de transparencia en este aspecto no solo dificulta la verificación de la precisión y objetividad del avalúo, sino que también plantea interrogantes sobre la fiabilidad del proceso de evaluación en su conjunto.
- Por consiguiente, debido a estas deficiencias, el informe proporcionado no será tenido en cuenta en nuestro análisis

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



Nit: 890000464-3  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 726 DE 15 MAYO DEL 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40450".**

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."

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	LA COLONIA EL CAIMO	BSK0002TORD	2023	\$8.249.916.000

**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	LA COLONIA EL CAIMO	BSK0002TORD	2023	\$8.249.916.000

**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

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  
SECRETARÍA DE HACIENDA  
SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

**RESOLUCIÓN NÚMERO 726 DE 15 MAYO DEL 2024**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE40450".**

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 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 15 días del mes de mayo 2024.

  
**John Sebastián Ortega Cortés**  
Jefe de Oficina de Conservación  
Subsecretaría de Catastro

Elaboró y proyectó: Harold Jobanny Arango Buenaventura - Abogado - UASCD Operador Catastro Armenia  
Revisó y aprobó: Cecilia María Ocampo - Líder General - UASCD Operador Catastro Armenia

