

SH-PGF-DF – 1697

Armenia, Quindío, 2 febrero de 2024

**POR MEDIO DEL CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR POR ÁVISO A FABIÁN ALONSO CAICEDO VÉLEZ, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTICULOS 68 Y 69 DE LA LEY 1437 DE 2011.**

Acto Administrativo y/o oficio a Notificar: Resolución 1602 del 14 de diciembre de 2023, "Por medio de la cual ratifica un avalúo catastral".  
Radicado 2023RE11623 del 30/03/2023.  
REVISIÓN AVALÚO.

Fecha del Acto Administrativo y/o oficio: 14 de diciembre de 2023

Fecha del Aviso: 2 de febrero de 2024

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

Sujeto a Notificar: FABIÁN ALONSO CAICEDO VÉLEZ

Funcionario Competente: John Sebastián Ortega Cortés

Cargo: Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Recursos: El Recurso de Reposición ante la jefe Oficina de Conservación de Catastro Armenia y el Recurso de Apelación ante la Subsecretaría de Catastro Armenia, estos deberán interponerse por escrito, dentro de los diez (10) días siguientes al vencimiento del término de publicación.

El suscrito Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia, hace saber que mediante Oficio SH-PGF-DF-28517 del 14 de diciembre de 2023, se citó para notificar de manera personal el contenido de la Resolución 1602 del 14 de diciembre de 2023, oficio que se notificó a través de correo certificado a la dirección física reportada en la petición, y ante la no comparecencia de la interesada, procede entonces esta dependencia a notificar por **AVISO** la decisión citada, en



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



Carrera 15 # 13 – 11 Edif. Torre Bahía Plaza- Local 3 Armenia Q  
Tel-(606) 741 7100 – 01 8000 189264.  
Correo: catastro@armenia.gov.co



cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011, siendo fijada por el término de cinco (05) días: “(..)”

Se anexa el contenido de la Resolución 1602 del 14 de diciembre de 2023, Solicitud de revisión del avalúo catastral del predio referenciado en la petición elevada por **FABIÁN ALONSO CAICEDO VÉLEZ**, se fija en página web y/o electrónica de la entidad.

#### CONSTANCIA DE FIJACIÓN


*"Para dar cumplimiento a lo consagrado en el citado Artículo 69. **Notificación por aviso.** Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo.*

*El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.*

*Quando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.*

*En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal". (Subrayas fuera de texto).*

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

Proyectó: Felipe Moreno Maldonado- Abogado UAECDC Catastro Armenia.   
Aprobó: John Sebastián Ortega Cortés – Jefe Oficina Conservación Catastral



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



Carrera 15 # 13 – 11 Edif. Torre Bahía Plaza- Local 3 Armenia Q  
Tel-(606) 741 7100 – 01 8000 189264.  
Correo: catastro@armenia.gov.co



Nit: 890000464-3

**Subsecretaría de Catastro Municipal**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 1602 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2023**

**“POR MEDIO DE LA CUAL MODIFICA UN AVALUO CATASTRAL”**

El Jefe de Oficina de Conservación de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Armenia, Quindío, en calidad de Gestor Catastral, en uso de sus atribuciones legales y en especial las contenidas en la Ley 1955 de 2019 modificada por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, el Decreto Nacional 148 de 2020, el Decreto Municipal 187 de 2021, el Decreto Municipal 212 de 2021, el Decreto Municipal 214 de 2021, la Resolución 187 de 2021, Resolución 201 del 31 de marzo de 2021 y la Resolución 1149 de 2021, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC,

**CONSIDERANDO:**

Que mediante escrito radicado No. **2023RE11623** del 30 de marzo de 2023, el señor **FABIÁN ALONSO CAICEDO VÉLEZ** identificado con cédula de ciudadanía número **7557054**, en calidad de propietaria del predio localizado en **LO 7 RHIN** Armenia - Quindío, con número predial Nacional No. **630010003000000003330000000000** y matrícula inmobiliaria No. **280-180872**, radicó solicitud de revisión del AVALUO CATASTRAL de la Vigencia 2023.

Que el predio objeto de la solicitud se encuentra inscrito en la base de datos catastral del Municipio de Armenia, Quindío, cuya información fue entregada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en el momento del empalme una vez habilitado el Municipio de Armenia, Quindío, como gestor catastral, mediante la resolución IGAC 201 del 31 de marzo de 2021.

Que la Ley 1955 de 2019, por la cual se Expide El Plan Nacional De Desarrollo 2018-2022, modificada por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023 que establece. (...)

*“ARTÍCULO 43. Modifíquese el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, el cual quedará así:*

**ARTÍCULO 79. NATURALEZA Y ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN CATASTRAL.** *La gestión catastral es un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural.*

*La gestión catastral está a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC- en su condición de máxima autoridad catastral nacional y de los entes territoriales y esquemas asociativos de entes territoriales que aquel habilite a solicitud de parte, previo cumplimiento de las condiciones que garanticen su idoneidad como prestadores del servicio público.*

*Son operadores catastrales las personas jurídicas de derecho público o privado que, mediante contrato con uno o varios gestores catastrales, pueden apoyar labores operativas que sirven de insumo para los procesos de formación, actualización y conservación de la información catastral.*

*Con el fin garantizar la pertinencia de la regulación catastral, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC- contará con una instancia técnica asesora para orientar la regulación bajo el cumplimiento de los principios de la gestión catastral.*



Nit: 890000464-3

### Subsecretaría de Catastro Municipal

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

#### RESOLUCIÓN NÚMERO 1602 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2023

*La Superintendencia de Notariado y Registro -SNR-, ejercerá las funciones de inspección, vigilancia y control a la prestación del servicio público catastral que adelantan todos los sujetos encargados de la gestión catastral, incluyendo los gestores y operadores catastrales, así como los usuarios de este servicio.*

*La gestión y custodia de la información catastral corresponde al Estado a través del IGAC, quien debe promover su producción, mantenimiento y difusión. Esta información debe ser interoperable con otros sistemas de información de acuerdo con las condiciones definidas. La información catastral a cargo de los gestores catastrales se debe registrar en el Sistema Nacional de Información Catastral -SINIC- o el que haga sus veces. La información registrada en el sistema se considera oficial para todos los efectos legales, para ello el IGAC definirá las condiciones de gradualidad y transición de este proceso. Los gestores catastrales deben suministrar oportunamente la información catastral requerida por el IGAC y la SNR."*

Que, la Resolución IGAC 1149 de 2021 (19 de agosto) establece lo siguiente:

*Artículo 12. Avalúo catastral en la conservación catastral. El avalúo de la conservación catastral se definirá con fundamento en la determinación de los valores catastrales aprobados en la formación o última actualización para el terreno, la construcción y anexos y su afectación por los índices anuales establecidos por el Gobierno Nacional o por los gestores catastrales según su competencia, para vigencias anuales, a partir del primero (1°) de enero de cada año.*

*Artículo 33. Revisión del avalúo. El propietario, poseedor u ocupante podrá presentar la correspondiente solicitud de revisión del avalúo de su predio, a partir del día siguiente al de la fecha de la resolución mediante la cual se inscribe el predio o del acto que haya modificado el avalúo en el catastro. La solicitud de revisión del avalúo deberá acompañarse de las pruebas establecidas en la normatividad vigente y que fundamenten las variaciones presentadas por cambios físicos, valorización, cambios de uso o mercado inmobiliario, tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas u otros documentos que demuestren cambios físicos, valorización, o cambios de uso en el predio. El término de la revisión del avalúo catastral y los recursos que proceden se regirán por lo dispuesto en la Ley 1995 de 2019 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.*

*Artículo 34. Forma de la petición de revisión. Los propietarios, poseedores y las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán pedir por escrito ante el gestor catastral, directamente o por conducto de sus apoderados o representantes legales, la revisión del avalúo catastral con las pruebas de que el mismo no se ajusta al mercado inmobiliario. En la petición de revisión del avalúo, el solicitante debe indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición y las pruebas deben corresponder a las vigencias solicitadas hasta la última actualización catastral.*

*Artículo 35. Avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión. Los avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión tendrán la vigencia fiscal que se indique en la providencia en firme, correspondientes a las vigencias objeto de la solicitud.*

Que la Resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 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.



Nit: 890000464-3

**Subsecretaría de Catastro Municipal**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 1602 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2023**

Que una vez efectuado el análisis técnico en atención al marco normativo expuesto anteriormente, se elaboró informe técnico del **13 de octubre de 2023**, por parte de **Yeison Alejandro Sánchez González** - Avaluador, contratista del operador catastral, que precisa lo que se cita a continuación:

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO CATASTRAL**

No. de RADICACIÓN: 2023RE11623	FECHA RADICACIÓN: 30 de marzo de 2023
TIPO DE TRÁMITE: REVISIÓN DE AVALÚO	
VIGENCIA OBJETO DE TRÁMITE: 2023	
FECHA DE COMITÉ: N/A	
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME TÉCNICO: 27/10/2023	

**1. IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO**

NOMENCLATURA: LO 7 RHIN	MATRICULA INMOBILIARIA: 280-180872
NUMERO PREDIAL NACIONAL: 630010003000000003330000000000	NOMBRE SECTOR: EL CAIMO
AÑO ÚLTIMA VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN: 2023	RESOLUCIÓN ÚLTIMA VIGENCIA ACTUALIZACIÓN: Decreto 337 de diciembre 28 de 2022

Fuente: Sistema de Información Catastral - Go Catastral

**2. NORMA URBANÍSTICA:**

Normativa urbanística	Plan de Ordenamiento Territorial (POT), mediante el Acuerdo No. 019 del 02 de diciembre de 2009, Municipio de Armenia – Quindío.
Clase de suelo	Rural
Uso del suelo	Área rural con vocación agropecuaria cristales

**3. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN PREDIAL.**

Se procede a verificar técnicamente, la información física y jurídica del predio con las herramientas catastrales disponibles para la realización del análisis, entre las cuales se encuentran: la base GO Catastral, consulta en la ventanilla única de registro VUR, Geoportal Catastral, en el cual se hace la consulta gráfica del predio (Ortofoto), encontrando que el predio identificado con el número predial 630010003000000003330000000000 viene registrado en la base Go catastral con la siguiente información física y económica:

**Tabla 1. Información predial**

Vigencia	Zona Normativa		Terreno		Construcción					Estado	Análisis Catastral	
	OT	OTB	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (m <sup>2</sup> )	Área Total (m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (m <sup>2</sup> )	Uso	Valor (m <sup>2</sup> )			Porcentaje
2023	02241214		1291.172	5448.2000							2023 (REVISIÓN) NO REGISTRADO	2023 (REVISIÓN)
	02241214	0	1291.172	5448.2000	0							
	02241214		11901.82	5191.0000								
	02241214		274.755	5990								

Revisada la información física incorporada en la base predial se determinó que no hay lugar a su modificación.

**4. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DE MERCADO INMOBILIARIO**

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**



Nit: 890000464-3

## Subsecretaría de Catastro Municipal

## RESOLUCIÓN NÚMERO 1602 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2023

Fuente. Observatorio Técnico Catastral

Vereda	Valor Inicial	Valor Final	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Construida (m <sup>2</sup> )	Vr (m <sup>2</sup> ) Construcción	Vr. Construcción	Vr. Terreno	Valor m <sup>2</sup> Terreno
EL CAMINO	\$ 370.000.000	\$ 330.000.000	1.500,00	0	\$ -	\$ -	\$ 330.000.000	\$ 220.000
EL CAMINO	\$ 390.000.000	\$ 390.000.000	2.031,00	0	\$ -	\$ -	\$ 390.000.000	\$ 192.024
EL CAMINO	\$ 310.000.000	\$ 240.000.000	1.408,00	30,20	\$ 268.000	\$ 9.433.000	\$ 250.566.400	\$ 199.206
PROMEDIO								\$ 203.763
DESV. ESTANDAR								\$ 19.200
COEF. VARIACION								7,13%
LIM. SUPERIOR								\$ 218.263
LIM. INFERIOR								\$ 189.243

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 guardan similitud.

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 \$203.763 con un coeficiente de variación de 7,13% 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 \$200.000, el cual es inferior al valor estimado para la ZHG aplicada al predio objeto de estudio, por esta razón se procede a realizar el ejercicio con un valor de \$200.000.

**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 4. Valor comercial estimado de suelo protegido

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 m<sup>2</sup> de terreno de \$1.600 (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 3. Valor comercial estimado de terreno

VALOR COMERCIAL ESTIMADO DE TERRENO		
Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor unitario (m <sup>2</sup> )	Valor Total Terreno
2433,354	\$200.000	\$ 486.670.800
1491,41	\$1.600	\$ 2.386.256



Nit: 890000464-3

**Subsecretaría de Catastro Municipal**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 1602 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2023**

Posterior a la realización del cálculo del valor de terreno, se calcula el valor de las áreas construidas del predio objeto de estudio, sin embargo, teniendo en cuenta que el predio objeto de estudio no tiene construcciones, este cálculo no se presenta.

Una vez establecidos los valores de metro cuadrado de terreno y construcción basados en el análisis matemático y estadístico, avalado por metodología valuatoria reglamentada bajo la resolución 620 de 2008 de IGAC, se procede a estimar el nuevo valor catastral del predio:

Tabla 5. Valor comercial y catastral estimado total

<b>VALOR COMERCIAL Y CATASTRAL ESTIMADO</b>					
Uso	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Comercial Estimado (\$ x m <sup>2</sup> )	Valor Catastral (\$ x m <sup>2</sup> )	Valor Total Comercial Estimado	Valor Total Catastral
Terreno	2433,354	\$200.000	\$120.000	\$ 486.670.800	\$ 292.002.480
	1491,41	\$1.600	\$960	\$ 2.386.256	\$ 1.431.754
<b>AVALÚO TOTAL ESTIMADO</b>				<b>\$489.057.056</b>	<b>\$293.434.234</b>
<b>VALOR ADOPTADO CATASTRAL (CIFRAS REDONDEADAS) VIGENCIA 2023</b>					<b>\$293.434.000</b>
<b>AVALÚO CATASTRAL DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN</b>					<b>\$603.644.000</b>

La información anterior, se presenta de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2.1:1 del Decreto 148 de 2020, el cual señala que el avalúo catastral podrá encontrarse en un rango del 60% al 100% de su valor comercial.

**5. RESPUESTA A LOS ARGUMENTOS DEL SOLICITANTE.**

Luego de revisados los hechos de inconformidad enunciados en su escrito:

*"(...) me permito solicitar revisión de avalúo del predio (...) esto debido a que el predio cuenta con un avalúo catastral que no representa la realidad comercial del predio en cuestión, ya que se trata de un lote no urbanizado que cuenta con una franja de protección determina en el POT vigente del municipio, y que adicionalmente debido a su topografía y vegetación debe ser intervenido por maquinaria especializada para ser adecuado para vivienda. Dadas las consiciones descritas anteriormente se propone un avalúo catastral de \$222.499.200 correspondiente al 60% del valor del predio objeto de revisión"*

Es importante indicar al peticionario que el predio que nos ocupa fue objeto del Proceso de Actualización Catastral en la vigencia 2023, en cumplimiento con lo ordenado en la reglamentación anteriormente mencionada.

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 área privada y construcción. En el caso de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal los avalúos se determinan teniendo en cuenta valores integrales.

Por lo anteriormente citado, es importante precisar, que su predio ha presentado un cambio en el avalúo catastral producto del citado proceso de Actualización Catastral, por tal razón, el avalúo no se incrementó por índice alguno (IVIUR o IPC), sino que se fijaron valores producto de un nuevo estudio económico del mercado inmobiliario.

En cuanto al informe de avalúo presentado por el peticionario, se encuentran los siguientes argumentos por los cuales la valoración presentada no puede ser tenida en cuenta para esta revisión de avalúo:



Nit: 890000464-3

**Subsecretaría de Catastro Municipal****RESOLUCIÓN NÚMERO 1602 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2023**

1. Existe una incongruencia entre las fechas de la visita y de la elaboración del informe, toda vez que los capítulos 2.10 y 2.11 indican que la fecha de visita es de *Febrero 03 de 2023*, y la fecha del informe corresponde a *Enero 10 de 2023*. De acuerdo con la metodología de avalúo, la visita de inspección ocular debe ser insumo para la elaboración del informe, y por tanto anterior al mismo, situación que no se ve reflejada en este documento.
  2. El capítulo normativo no indica correctamente el uso asociado al predio, según Acuerdo 019 de 2009 "*Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Armenia*", toda vez que el inmueble, se encuentra al interior del Corredor suburbano El Caimo.
- Por lo anterior, se recomienda solicitar el Concepto de Uso para el predio de la referencia en la Oficina de Planeación Municipal.
3. Las ofertas presentadas no están georreferenciadas, por lo que no fue posible establecer si cuentan con las mismas condiciones de acceso, disponibilidad de servicios públicos, condiciones de topografía, entre otras.
  4. No se encuentra sustento para la determinación de valor del área en Zona de Protección.

Es importante precisar que en Colombia existe una norma única que rige los avalúos comerciales y el desarrollo de sus metodologías. Por tanto, esta oficina se apeg a lo consagrado normativamente en la Resolución 620 de 2008 y las normas que la modifiquen para el ejercicio de la definición de los avalúos catastrales y no tendrá en cuenta métodos no avalados para su jurisdicción. Por todo lo anterior, no se tendrá en cuenta el valor de avalúo final, relacionado en el informe económico del inmueble para la verificación del avalúo catastral.

No obstante, y con ocasión de la revisión de avalúo que nos compete, se realizó una nueva *Investigación Económica de Mercado Inmobiliario* presentada en el capítulo 5 del actual informe, la cual MODIFICA el avalúo catastral para la vigencia solicitada (2023).

**6. CONCLUSION**

Una vez verificada la información incorporada en la base de datos de la entidad y realizado un nuevo análisis del mercado inmobiliario, se comprobó que el avalúo catastral para el predio objeto de revisión es superior a los valores obtenidos en la investigación económica, por lo cual se modifica el avalúo catastral para la vigencia 2023 por un valor de \$293.434.000.

**7. AVALÚO CATASTRAL APROBADO**

Vigencia	Zona Homogénea		Terreno		Construcción						Destino	Avalúo Catastral
	ZHF	ZHG	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (m <sup>2</sup> )	Área Total (m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (m <sup>2</sup> )	Uso	Vetustez	Puntaje		
2023	02241534 02210416 02241214 02291215	0	2433,354 1491,41	\$120.000 \$960	0	0	\$0	0	0	0	LOTE_URBANIZADO_NO_CONSTRUIDO	\$ 293.434.000

El comité de modificación y/o asignación de valores mediante el acta No. 8 del 03 de noviembre de 2023, reviso y aprobó la proposición de valores de terreno y/o construcción de acuerdo con las normas vigentes y procedimientos aprobados por la UAECD, disponiendo que para el predio identificado con el número predial Nacional No. 630010003000000003330000000000 y matrícula inmobiliaria No. 280- 180872 se hace necesaria la modificación del Avalúo por la siguiente consideración: "SE CONSERVA EL ÁREA DEL TERRENO. SE ACTUALIZA EL VALOR UNITARIO DE TERRENO DE ACUERDO A LA INFLUENCIA DEL FONDO DEL PREDIO."

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

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE**





Nit: 890000464-3

**Subsecretaría de Catastro Municipal**

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

**RESOLUCIÓN NÚMERO 1602 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2023**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Modificar el avalúo catastral a **DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS REINTA Y CUATRO MIL PESOS**, correspondiente a la vigencia 2023, del predio identificado con el número predial Nacional No. 630010003000000003330000000000 y matrícula inmobiliaria No. **280 – 180873**, predio localizado en LO 7 RHIN Armenia - Quindío, cuyo propietario es el señor **FABIÁN ALONSO CAICEDO VÉLEZ** identificado con cédula de ciudadanía número **7557054**.

**ARTICULO SEGUNDO:** Notificar el contenido de la presente decisión administrativa al señor **FABIÁN ALONSO CAICEDO VÉLEZ** identificado con cédula de ciudadanía número **7557054**, 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 TERCERO:** La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra ella proceden los recursos de reposición y en subsidio apelación.

El recurso de reposición podrá interponerse ante el Jefe de Oficina de Conservación de la Subsecretaría de Catastro y el recurso de apelación podrá interponerse directamente o como subsidiario al de reposición ante el Subsecretario de Catastro de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Armenia.

Los recursos deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella o a la notificación por aviso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 y subsiguientes de la ley 1437 del 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) -CPACA.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Armenia, Quindío, a los 14 días del mes de diciembre de 2023.

**JOHN SEBASTIÁN ORTEGA CORTÉS**

Jefe Oficina de Conservación Catastral Subsecretaria de Catastro Armenia

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

