

SH-PGC – 36387

Armenia, Quindío, 2 de septiembre de 2025

**POR MEDIO DEL CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR POR AVISO AL (A) SEÑOR (A)
JESSICA CORTÉS DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR LA LEY 1437 DE
2011 ARTÍCULOS 68 Y 69**

Acto Administrativo y/o oficio a OFICIO SH-PGC-27157 - Radicado
Notificar: 2025RE30743.

Fecha del Acto Administrativo y/o 26 de agosto de 2025
oficio:

Fecha del Aviso: 06 de septiembre de 2025

Autoridad que expidió el Acto Administrativo: Jefe de Conservación Catastral.

Sujetos a Notificar: JESSICA CORTÉS

Funcionario Competente: JOHN SEBASTIAN ORTEGA
CORTÉS.

Cargo: Jefe de Conservación Catastral.
Gestor Catastral de Armenia.

Recursos: NO PROCEDEN.

El suscrito JOHN SEBASTIAN ORTEGA CORTÉS Jefe de Conservación Catastral de la Subsecretaría de Catastro Armenia, deja constancia que al no poderse hacer efectiva la notificación del oficio mencionado al correo electrónico dispuesto para notificaciones y que no se cuenta con información del usuario para efectos de la notificación personal a la dirección física según se evidencia en el expediente, 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:

Contra la decisión notificada no proceden recursos.

Lo anterior para dar cumplimiento en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011, se fija el presente aviso en la página web de la Alcaldía www.armenia.gov.co, por un término de cinco (5) días, contados desde la fecha 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.

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".

Cordialmente,



JOHN SEBASTIAN ORTEGA CORTÉS
Jefe de Conservación Catastral.
Gestor Catastral de Armenia

Se adjunta: lo enunciado

Proyectó y Elaboró: Sebastian Gil Salazar – Auxiliar Jurídico MASORA.

Revisó: Tania Valentina Rencancio Hernández- Abogada Contratista Alcaldía de Armenia.

Aprobó John Sebastián Ortega Cortes – Jefe de Conservación Catastral.

SH-PGC-27157

Armenia, Quindío, 26 de agosto de 2025.

Señora:
Jessica Cortés
jessicatcortes173@gmail.com
310 707 4183

Asunto: Oficio respuesta solicitud de información.

Referencia: Radicado No. 2025RE30743 / 3559

Cordial saludo,

Con el acostumbrado respeto y consideración, en aras de dar respuesta de fondo a la petición por usted elevada, a la Subsecretaría de Catastro del municipio de Armenia, mediante en la que señala: *"en mi calidad de Copropietaria del bien inmueble en asunto, ubicado en la carrera 27 No. 48-00 Conjunto Residencial Mirador del Quindío Torre 2 Apartamento 503, sector La Pavona, de manera respetuosa solicito a ustedes me informen con base a que documentos, información, estudios o criterio legal: Se realizó la liquidación para el cobro del impuesto predial del inmueble en mención, dado que el mismo resulta excesivo comparado con los demás inmuebles del mismo conjunto, de la misma torre y con las mismas características, además de contar con el mismo avalúo. Para la vigencia 2024 la propiedad en asunto obtuvo una liquidación por concepto de impuesto predial unificado por valor de \$462.137,00 y para la vigencia del año 2025, el impuesto predial unificado se liquidó por valor de \$465.000,00. La factura expedida por ustedes, cuenta con la información real del predio, como lo es su avalúo, el estrato socioeconómico y la destinación del inmueble categoría A. Ahora bien, en la misma torre, tal y como se evidencia en la copia del recibo aportado como prueba, de un inmueble con las mismas características, el valor del impuesto predial es de \$ 6.400,00, valor muchas veces inferior que el mío. Consideranco que no hay ninguna información que pueda alterar el valor del impuesto, ya que el inmueble se encuentra en protegido por el régimen de Propiedad Horizontal."* SIC; me permito responder de fondo su solicitud en los siguientes términos;

A través de la Resolución IGAC 201 del 2021, esta Subsecretaría de Catastro Municipal fue habilitado como Gestor Catastral, asumiendo así la competencia para llevar a cabo las actividades inherentes a los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral en el territorio. En cumplimiento de este mandato, durante el año 2022, se inició el proceso de actualización catastral de la zona urbana y rural de dicho municipio, mediante los Decretos Municipales 047 y 242 de ese mismo año, respectivamente, proceso que fue puesto en vigencia en el año 2023.

Este proceso de actualización se realizó debido a que, al momento entrega de la gestión catastral desde el IGAC al municipio, se evidenció que la información catastral en los componentes físico, jurídico y económico estaba desactualizada en más de ocho (08) años, toda vez que los avalúos catastrales de los predios no reflejaban la realidad del mercado inmobiliario actual, ya que se utilizaban valores de metro cuadrado de área de terreno y de área de construcción correspondientes a los años 2014 (zona urbana) y 2012 (zona rural), lo que generaba una disparidad entre la información catastral y la dinámica inmobiliaria de la ciudad en la época actual.

El proceso de actualización catastral se ejecutó de acuerdo con la normativa nacional, incluyendo el Decreto 148 de 2020 y las Resoluciones IGAC 388 de 2020 y 620 de 2008, los cuales regulan los procedimientos catastrales y garantizan que la información catastral actualizada refleje la realidad física, jurídica y económica de los inmuebles. En este sentido, el Decreto 148 de 2020 establece que la gestión catastral debe atender la

necesidad de contar con información actualizada, promoviendo la participación ciudadana y el uso de herramientas tecnológicas.

Por lo tanto, el Art. 2.2.2.2.2 de dicho decreto establece que la actualización catastral comprende un conjunto de actividades para identificar, incorporar y rectificar los cambios en la información catastral, utilizando diversos mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, con el fin de reflejar de manera precisa la realidad inmobiliaria del municipio. Es necesario aclarar que este proceso no exige realizar un levantamiento catastral exhaustivo en todos los inmuebles, sino que permite usar métodos directos e indirectos más eficientes para la actualización.

De acuerdo con el Art. 2.2.2.2.5 del mismo decreto, el barrido predial masivo es un proceso que emplea diversas estrategias y herramientas para identificar las características físicas, jurídicas y económicas de los predios de una zona. Dicho proceso incluye métodos directos e indirectos de captura de información, el uso de registros administrativos, modelos geoestadísticos, y la participación comunitaria, lo cual permite obtener los datos necesarios para actualizar la base catastral de manera precisa y eficiente.

Es fundamental señalar que, en el componente económico de la actualización catastral, se realizó una identificación y validación del mercado inmobiliario, que permitió capturar y ajustar la información del mercado inmobiliario para determinar los nuevos avalúos catastrales. Esta identificación se realizó a través de fuentes secundarias y de investigación directa, facilitando la actualización de los valores de terreno y construcción con base en el comportamiento real del mercado inmobiliario de la ciudad. Adicionalmente, el Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas sirvió para establecer los nuevos valores catastrales, en consonancia con la dinámica actual del mercado.

En ese entendido, en la vigencia 2022, el Decreto 047 del 2022 y el Decreto 242 del 2022, ordeno la renovación de la inscripción en el catastro de los predios urbanos y rurales del municipio de Armenia, Quindío, actualizados de conformidad con la normatividad jurídica y técnica referida en la parte motivada de esa providencia y las normas y procedimientos técnicos establecidos y vigentes para entonces, la Ley 1955 del 2019; el Decreto 1170 del 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020; la Resolución IGAC 1149 de 2021; la Resolución 388 de 2020 modificada por la Resolución 509 de 2022 y las demás disposiciones complementarias.

Frente a la vigencia 2023, hay que tener en cuenta que el incremento del avalúo para la vigencia corresponde a un nuevo estudio económico realizado en la zona urbana y rural del municipio de Armenia, que fue puesto en vigencia el 01 de enero del 2023 mediante el Decreto No. 336 de 2022 "Por medio de la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, el valor de las edificaciones, los avalúos de los predios con características especiales, se ordena la liquidación de los predios objeto del proceso de actualización catastral y urbana para la vigencia 2023" y el Decreto No. 337 de 2022 "Por medio de la cual se clausuran las labores de la actualización catastral para la vigencia 2023, se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de actualización catastral urbana y rural con sus respectivos predios, se determina la entrada en vigencia de los avalúos resultantes y se establece el inicio del proceso de conservación".

Adicionalmente, declara vigentes los avalúos resultantes de la actualización catastral del municipio de Armenia, a partir del 01 de enero del 2023 de conformidad con el artículo

2.2.2.2.28 del decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020. El ordenamiento jurídico y la normatividad técnica, explica de manera detallada la forma en la que se llevó a cabo el proceso de actualización catastral de los predios, haciendo referencia a un **PROCESO MASIVO** sobre los predios que hacen parte de la jurisdicción del municipio de Armenia, Quindío; con el propósito de identificar, incorporar y/o rectificar los cambios que los mismos presentaran, teniendo en cuenta que, la determinación del avalúo de los predios se determina mediante un proceso masivo y no un avalúo puntual predio por predio.

Los actos administrativos antes mencionados se encuentran publicados en la siguiente ruta: <https://armenia.gov.co/catastro>, tal como lo establece el CPACA para los actos administrativos de carácter general.

De acuerdo con el marco legal vigente, la Alcaldía de Armenia está facultada para llevar a cabo la actualización catastral de manera periódica y sistemática, esta facultad se sustenta, principalmente, en la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificada por la Resolución 746 de 2024 artículo 4.2.1, que establece las directrices y procedimientos que rigen el proceso de actualización catastral en el territorio nacional.

ARTÍCULO 4.2.3. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL. Además de las características comunes previstas en el artículo 4.2.1., los gestores catastrales deben tener en cuenta las siguientes características específicas para el proceso de actualización catastral:

1. **Obligatoriedad.** La actualización catastral es un proceso de carácter obligatorio que debe ser realizado de manera periódica y sistemática sin exceder el límite establecido en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011 o la norma que lo modifique, adicione o derogue, atendiendo a la dinámica inmobiliaria y de mercado en los territorios objetivo, así como a los criterios, directrices y/o lineamientos establecidos por el IGAC.,

Aunado a ello, la Ley 2294 de 2023, en su artículo 49, dispone:

ARTÍCULO 49. REDUCCIÓN DE REZAGO DE AVALÚOS CATASTRALES A NIVEL NACIONAL MEDIANTE ACTUALIZACIÓN MASIVA DE LOS VALORES REZAGADOS. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, adoptará metodologías y modelos de actualización masiva de valores catastrales rezagados, que permitan por una sola vez realizar un ajuste automático de los avalúos catastrales de todos los predios del país, exceptuando aquellos que hayan sido objeto de formación o actualización catastral durante los últimos cinco (5) años previos a la expedición de la presente ley o cuyo proceso de formación o actualización esté en desarrollo a la fecha de expedición, con el fin de contrarrestar la distorsión de la realidad económica de estos, corregir inequidades en la carga tributaria y mejorar la planificación del territorio.

En consecuencia, la administración municipal tiene la obligación de realizar la actualización catastral cada (5) años, a fin de asegurar la equidad tributaria y la adecuada planificación del territorio.

Ahora bien, para la vigencia 2024, es menester aclarar que la Subsecretaria de Catastro de Armenia se rige bajo el proceso de reajuste de avalúos catastrales establecido en el **DECRETO 2311 de 2023** "Por el cual se sustituye el Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 2 del Libro del Decreto 1082 de 2015, con el propósito de determinar los porcentajes de

incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2024", que será aplicable para la vigencia 2024.

En tal sentido, como lo dispone el Capítulo 1 de este Decreto se establecen los porcentajes del incremento de avalúos catastrales para la vigencia 2024 de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 2.2.10.1.1. Reajuste de avalúos catastrales para predios urbanos. Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y no actualizados durante la vigencia 2023, se reajustarán a partir del 1° de enero de 2024 en cuatro puntos cincuenta y uno por ciento (4.51 %).

ARTÍCULO 2.2.10.1.2. Reajuste de avalúos catastrales para predios rurales dedicados a actividades agropecuarias. Los avalúos catastrales de los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias no formados y no actualizados durante la vigencia 2023, se reajustarán a partir del 1° de enero de 2024 en dos puntos cincuenta y cinco (2.55%).

PARÁGRAFO. Entiéndase por predios dedicados a actividades agropecuarias, los registrados en la base catastral con destinos económicos: agropecuario, agrícola, pecuario, acuícola, agroindustrial, agroforestal, e infraestructura asociada a la producción agropecuaria.

ARTÍCULO 2.2.10.1.3. Reajuste de avalúos catastrales para predios rurales. Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2023, se reajustarán a partir del 1° de enero de 2024 en cuatro puntos cincuenta y uno por ciento (4.51 %).

ARTÍCULO 2.2.10.1.4. No reajuste de avalúos catastrales para predios formados o actualizados durante 2023. Los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2023, serán los establecidos mediante los respectivos procesos de formación o actualización catastral.

ARTÍCULO 2.2.10.1.5. Excepciones. Los reajustes de que trata el presente capítulo no aplicarán para predios del Distrito Capital de Bogotá de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 601 de 2000, ni para los correspondientes a los catastros descentralizados, los cuales pueden decidir calcular un índice de Valoración Predial (IVP) diferencial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012.

ARTÍCULO 2. Vigencia. El presente decreto rige a partir del 1° de enero de 2024 y sustituye el Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015."

Asimismo, para el año 2025, esta dependencia de gestión catastral aplico el reajuste de avalúos catastrales conforme a lo estipulado en el Decreto 1609 de 2024 "Por el cual se sustituye el Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, con el propósito de determinar los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2025", aplicable para la vigencia 2025.

En ese entendido y como lo dispone el Capítulo 1 de este Decreto, se establecen los porcentajes del incremento de avalúos catastrales para la vigencia 2025 de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 2.2.10.1.1. Reajuste de avalúos catastrales para predios urbanos. Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y no actualizados durante la vigencia 2024 se reajustarán a partir del 1 de enero de 2025 en tres por ciento (3%).

ARTÍCULO 2.2.10.1.2 Reajuste de avalúos catastrales para predios rurales dedicados a actividades agropecuarias. Los avalúos catastrales de los predios rurales dedicados a actividades

agropecuarias no formados y no actualizados durante la vigencia 2024, se reajustarán a partir del 1 de enero de 2025 en tres por ciento (3%)

Parágrafo. Entiéndase por predios dedicados a actividades agropecuarias, los registrados en la base catastral con destinos económicos: agropecuario, agrícola, pecuario, acuícola, agroindustrial, agroforestal) e infraestructura asociada a la producción agropecuaria

ARTÍCULO 2.2.10.1.3. Reajuste de avalúos catastrales para predios rurales. Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2024, se reajustarán a partir del 1 0 de enero de 2025 en tres por ciento (3%).

ARTÍCULO 2.2.10.1.4. No aplicación del reajuste de avalúos catastrales para predios formados o actualizados o que hayan sido objeto de ajuste automático del avalúo catastral durante la vigencia 2024 Los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales formados o actualizados en la vigencia 2024, o que hayan sido objeto de ajuste automático del avalúo catastral durante la vigencia 2024 en virtud del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, serán los establecidos mediante los respectivos procesos de formación o actualización catastral o la aplicación de la metodología de actualización masiva de valores catastrales rezagados en zonas rurales definida por el IGAC respectivamente, por lo tanto quedan exceptuados del reajuste contemplado en el presente decreto.

ARTÍCULO 2.2.10.1.5. Excepciones. Los anteriores reajustes no aplican para predios del Distrito Capital de Bogotá de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 601 de 2000, ni para los correspondientes a los catastros descentralizados, los cuales pueden decidir calcular un Índice de Valoración Predial (IVP) diferencial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012.

ARTÍCULO 2.2.10.1.6. Vigencia. El presente decreto rige a partir del 1 0 de enero de 2025 y sustituye el Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015."

Es de aclarar que el reajuste de los avalúos catastrales no es un proceso arbitrario, el Decreto 1609 de 2024 establece una metodología técnica y objetiva para determinar los porcentajes de incremento que se aplicarán a los avalúos. Algunos de los factores que se consideran para este ajuste incluyen:

- El comportamiento del mercado inmobiliario: Se analiza la oferta y demanda de propiedades, así como las variaciones en los precios de los terrenos y las construcciones.
- El costo de la construcción: Esto incluye el costo de los materiales y la mano de obra, los cuales impactan el valor de las construcciones y de los inmuebles en general.
- Factores económicos generales: Se consideran otros elementos como la inflación, los índices de precios y el comportamiento de la economía nacional y local.

Estos factores permiten calcular los porcentajes de incremento que se aplicarán a los avalúos de los inmuebles. Es decir, cada propiedad será reevaluada y ajustada de acuerdo con las condiciones específicas de su ubicación, tipo de inmueble y las condiciones del mercado.

Finalmente, como se le indico anteriormente a través de la Resolución IGAC No. 201 de 2021, esta Subsecretaría de Catastro Municipal fue habilitada como Gestor Catastral, asumiendo la competencia para adelantar las funciones relacionadas con la

actualización, conservación y difusión de la información catastral en el ámbito territorial correspondiente, en ese entendido y en cumplimiento de dicha atribución, durante el año 2022 se dio inicio al proceso de actualización catastral tanto en el área urbana como en la rural del municipio, conforme a lo dispuesto en los Decretos Municipales 047 y 242 de ese mismo año, respectivamente; este proceso fue formalmente implementado y puesto en vigencia en el transcurso del año 2023.

Ahora bien, si lo que pretende es realizar el trámite catastral de revisión de avalúo del predio relacionado en el escrito debe cumplir con lo estipulado en el artículo 6 del Decreto Municipal 254 del 22 de septiembre de 2021 y lo determinado en el Artículo 25 de la Resolución 746 del 6 de junio de 2024, el cual modificó el artículo 4.7.5 de la Resolución 1040 del 2023, que a continuación se transcriben:

(...)

“ARTÍCULO 6. REQUISITOS ESPECIALES PARA LOS DIFERENTES TRÁMITES. Además de los requisitos establecidos en los artículos 2 al 4 del presente decreto, para cada trámite y servicio relacionados en los siguientes artículos, deberán allegarse estos requisitos, según corresponda:

- a. **Títulos de dominio:** Escritura pública, acto administrativo o sentencia debidamente registrada, acompañado de las modificaciones, aclaraciones y correcciones con sus respectivos anexos, si los hay.
- b. **Acreditación de los hechos de posesión u ocupación:** entre los medios probatorios se pueden presentar: Promesa de compraventa, declaración y pago de impuesto predial, declaración juramentada, certificación expedida por la junta de acción comunal, recibo de pago servicios públicos domiciliarios (acueducto, energía o gas) a nombre del poseedor u ocupante, entre otros medios de prueba. Así mismo, se tendrá en cuenta las escrituras públicas que contengan declaración de posesión regular ante notario público y su correspondiente inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble (Ley 1183 de 2008).
- c. **Reglamento de propiedad horizontal:** Mediante escritura pública, así como sus reformas, modificaciones, aclaraciones y corrección de los títulos con sus respectivos anexos, si los hay.
- d. **Levantamientos planimétricos y topográficos:** En caso que para el trámite se especifique como requisito levantamiento planimétrico o topográfico, se debe garantizar: La inclusión de la descripción técnica de los linderos del predio, la precisión del área y los mojones debidamente identificados, de acuerdo con las siguientes especificaciones:

La medición controlada del levantamiento, así como la obtención de los puntos base y levantamiento topográfico, deben cumplir con los requisitos, especificaciones y criterios establecidos en la resolución 643 del 30 de mayo de 2018 expedida por el IGAC o la norma que lo modifique, adicione, aclare o sustituya, según el equipo utilizado.

El levantamiento debe estar referido al sistema de referencia y sistema de proyección de la base catastral vigente. Para el momento de expedición del presente Decreto, sistema de referencia MAGNA-SIRGAS y los siguientes sistemas de proyección:

Para predios localizados en la zona rural EPSG:3115, MAGNA-SIRGAS / Colombia West zone.

Para predios localizados en la zona urbana al sistema coordenado cartesiano local para el municipio de Armenia.

Parámetro	Valor
Proyección	Transversa de Mercator
Elipsoide	GRS80
Origen: Latitud	4,532325
Origen: Longitud	-75,6734891666667

Falso Este	1155824,666
Falso Norte	993.087,465
Unidades	Metros
Factor de escala	1

Las magnitudes de superficie expresadas en el Sistema Internacional de Unidades (SI); la cabida o área para predios en suelo urbano se expresan en metros cuadrados (m²) con aproximación al decímetro cuadrado, en el suelo rural se expresada en hectáreas (ha) y fracción en metros cuadrados (m²) sin aproximación; linderos y la coordenada plana de la localización del punto lindero expresada en metros (m) con aproximación al decímetro.

A continuación, se listan los trámites y requisitos catastrales establecidos:

MUTACIÓN/ TIPO	TRÁMITE	REQUISITOS						
<u>Revisión de avalúo catastral</u>	<u>Revisión de avalúo catastral</u>	1. <u>Las solicitudes de revisión de los avalúos deben presentarse por escrito con precisión de la(s) vigencia(s) objeto de petición; acompañada de las pruebas que justifiquen su solicitud, tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, escrituras públicas y las demás que el usuario considere pertinentes.</u>						
		2. <u>Cuando el predio objeto de la petición, requiera mutaciones en el aspecto físico y/o jurídico, estas se deben radicar antes del trámite de revisión de avalúo. Lo anterior en cumplimiento de lo establecido en el artículo 33 de la Resolución 1149 de 2021 del IGAC.</u>						
		3. <u>Los siguientes medios probatorios deben cumplir con las siguientes especificaciones mínimas que permitan demostrar que el avalúo catastral no corresponde con la realidad física del predio:</u>						
		<table><tr><th><u>Medio probatorio</u></th><th><u>Especificaciones</u></th></tr><tr><td><u>Fotografías del predio objeto de revisión</u></td><td><u>Fotografías con la fecha de toma (mes y año) marcadas en la misma foto, o con la fecha de la toma relacionada de manera clara en la solicitud, en las que se identifiquen las variaciones en cuanto a las características físicas del predio que fueron consideradas para la estimación del avalúo catastral y que no corresponden a la realidad (se debe adjuntar fotos de: fachada en la cual se observe el número de pisos, y la placa de nomenclatura , área social donde se puedan observar los acabados principales, muros y pisos, baño y cocina en las que se observe el enchape y mobiliario).</u></td></tr><tr><td><u>Fotografías de ofertas o predios comparables</u></td><td><u>Las fotografías deben tener la fecha de la toma (mes y año) marcadas en la misma foto en la que se muestren la fachada, entorno, placa del predio (nomenclatura), anuncio de la oferta, y si es posible fotos internas.</u></td></tr><tr><td><u>Ofertas de mercado de predios comparables</u></td><td><u>Si adjunta datos de mercado para ser considerados en la revisión, estos deben cumplir con los lineamientos establecidos por la norma para estudios de mercado según lo dispuesto en los artículos 1º, 10º y 11º de la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC o la norma que la modifique, sustituya o reemplace.</u> <u>Cuando se efectúa método de comparación o de mercado en un avalúo</u></td></tr></table>	<u>Medio probatorio</u>	<u>Especificaciones</u>	<u>Fotografías del predio objeto de revisión</u>	<u>Fotografías con la fecha de toma (mes y año) marcadas en la misma foto, o con la fecha de la toma relacionada de manera clara en la solicitud, en las que se identifiquen las variaciones en cuanto a las características físicas del predio que fueron consideradas para la estimación del avalúo catastral y que no corresponden a la realidad (se debe adjuntar fotos de: fachada en la cual se observe el número de pisos, y la placa de nomenclatura , área social donde se puedan observar los acabados principales, muros y pisos, baño y cocina en las que se observe el enchape y mobiliario).</u>	<u>Fotografías de ofertas o predios comparables</u>	<u>Las fotografías deben tener la fecha de la toma (mes y año) marcadas en la misma foto en la que se muestren la fachada, entorno, placa del predio (nomenclatura), anuncio de la oferta, y si es posible fotos internas.</u>
<u>Medio probatorio</u>	<u>Especificaciones</u>							
<u>Fotografías del predio objeto de revisión</u>	<u>Fotografías con la fecha de toma (mes y año) marcadas en la misma foto, o con la fecha de la toma relacionada de manera clara en la solicitud, en las que se identifiquen las variaciones en cuanto a las características físicas del predio que fueron consideradas para la estimación del avalúo catastral y que no corresponden a la realidad (se debe adjuntar fotos de: fachada en la cual se observe el número de pisos, y la placa de nomenclatura , área social donde se puedan observar los acabados principales, muros y pisos, baño y cocina en las que se observe el enchape y mobiliario).</u>							
<u>Fotografías de ofertas o predios comparables</u>	<u>Las fotografías deben tener la fecha de la toma (mes y año) marcadas en la misma foto en la que se muestren la fachada, entorno, placa del predio (nomenclatura), anuncio de la oferta, y si es posible fotos internas.</u>							
<u>Ofertas de mercado de predios comparables</u>	<u>Si adjunta datos de mercado para ser considerados en la revisión, estos deben cumplir con los lineamientos establecidos por la norma para estudios de mercado según lo dispuesto en los artículos 1º, 10º y 11º de la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC o la norma que la modifique, sustituya o reemplace.</u> <u>Cuando se efectúa método de comparación o de mercado en un avalúo</u>							

			comercial, las ofertas o transacciones recientes deben corresponder a bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo y deben cumplir estos requisitos: 1. Las ofertas se deben poder georreferenciar, deben tener dirección o coordenadas. 2. Deben tener relacionada claramente la fuente de la oferta. 3. Debe tener un número de contacto con el que se puedan verificar los datos de la oferta. En el caso de que sean tomadas de internet deben relacionarse el código de la oferta, el portal web del que se tomó, fecha de la consulta y una imagen de la fachada o de las fotos disponibles en el portal. El estudio del mercado debe corresponder a la vigencia objeto de solicitud.
			<u>Concepto de otras entidades por afectaciones al predio</u> En caso de que el predio tenga algún tipo de afectación, se debe adjuntar un concepto técnico por alguna de las entidades para cada caso.
			<u>Avalúos Comerciales</u> Si es un avalúo el que se presenta como prueba, debe cumplir con los requerimientos de la norma para el mismo: - Decreto Nacional 422 del año 2000 (art 1º) en lo que se refiere a los contenidos mínimos de un avalúo, con los soportes económicos que demuestren de donde el avaluador tomó valor final propuesto. - Artículos 1.10 y 11 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC o la norma que la modifique, sustituya o reemplace, en cuanto al método de comparación o de mercado. - Artículos 8 de la resolución 1149 de 2021 expedida por el IGAC o la norma que la modifique, sustituya o reemplace. - De igual manera, de acuerdo con la ley 1673 de 2013, cuando por norma se exija a los avaluadores probar su calidad como tal, se deberá presentar el registro abierto de avaluadores (RAA). Aplicarán las normas anteriormente mencionadas o aquellas que las modifiquen o sustituyan.
			<u>Ejercicio residual</u> Cuando se trate de lotes o predios especiales, podrá presentar ejercicio residual, de conformidad en lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, adicionalmente deberá adjuntar el estudio de mercado del producto inmobiliario propuesto. Aplicarán las normas anteriormente mencionadas o aquellas que las modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO: Para los trámites de tercera categoría relacionados en la tabla antecedente, se requerirá el aporte de la copia de la licencia de construcción y/o reconocimiento de construcción de la edificación, con la constancia de ejecutoria y copia de los planos aprobados por curaduría – de conformidad con lo dispuesto en la ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, el decreto 1077 de 2012, Ley 1801 de 2016, Ley 1797 de 2016 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.”
(...)

“ARTÍCULO 25. Modifíquese el artículo 4.7,5 de la Resolución 1040 del 2023, así:

ARTÍCULO 4.7.5. Procedimiento para solicitar la revisión del avalúo catastral. La revisión del avalúo catastral se podrá adelantar de manera oficiosa o a solicitud de parte ante el gestor catastral competente en concordancia con lo indicado en el artículo 4 de la Ley 1995 de 2019, o la norma que lo modifique, adicione o derogue. El plazo máximo para resolver de fondo la solicitud de revisión de avalúo es de tres (3) meses contados a partir de la radicación de la petición.

El procedimiento se adelantará conforme a las reglas generales de la actuación administrativa contempladas en la Ley 1437 de 2011, sin perjuicio de las previsiones especiales que se definen a continuación:

1. **Solicitud.** En los casos en que la revisión de avalúo se realice por solicitud de parte, el interesado deberá radicar la solicitud ante el gestor catastral a través de los canales virtuales o físicos dispuestos para ello.

En la solicitud de revisión, el solicitante deberá indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición, y las pruebas deben corresponder a dichas vigencias.

Los avalúos resultantes del trámite de la solicitud de revisión tendrán la vigencia catastral que se indique en el acto administrativo en firme, correspondientes a las vigencias objeto de la solicitud.

La solicitud de revisión podrá acompañarse de las pruebas que, a criterio del solicitante, fundamenten las inconformidades frente al avalúo, tales como planos, fotografías, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas u otros documentos que sirvan de sustento.

La prueba documental señalada en el presente artículo es simplemente enunciativa. En tal sentido, en ningún caso el gestor catastral podrá restringir la libertad probatoria del solicitante exigiendo sólo uno o algunos de tales medios de prueba como requisito de procedibilidad para realizar la solicitud.

2. **Petición incompleta y desistimiento tácito de la solicitud.** Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación, y conforme con lo indicado en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, el gestor catastral verificará que el solicitante haya presentado la solicitud con los elementos de juicio mínimos, que permitan establecer la necesidad de la revisión.

Si como resultado de la revisión de la solicitud se determina que la documentación aportada está incompleta o que el solicitante debe presentar aclaraciones necesarias para continuar con el trámite, los términos para resolver el asunto se suspenderán. El gestor catastral requerirá al solicitante dentro del mismo plazo de diez (10) días hábiles, para que en un periodo máximo de un (1) mes, prorrogable hasta por un plazo igual, se allegue la información y documentación necesaria y/o realice las aclaraciones correspondientes. Una vez el peticionario aporte la información requerida, se reactivará el término para resolver la petición.

Vencido el plazo establecido en este numeral sin que el peticionario haya cumplido el requerimiento, el gestor catastral decretará el desistimiento y el archivo de la solicitud mediante acto administrativo motivado, que se notificará en los términos de la Ley 1437 de 2011. Contra este acto únicamente procede recurso de reposición, sin perjuicio de que la respectiva solicitud pueda ser nuevamente presentada con el lleno de los requisitos.

3. **Determinación de la necesidad de visita.** Cuando se adelante la revisión de avalúo de manera oficiosa o una vez haya finalizado el plazo de diez (10) días hábiles de que trata el numeral anterior, el gestor catastral determinará la necesidad o no de realizar una visita al predio objeto del trámite. En caso de requerir la visita, el gestor catastral emitirá un acto administrativo de trámite en el cual establecerá la fecha y la hora para su práctica, que deberá ser programada teniendo en cuenta el plazo máximo para resolver de fondo el asunto. Contra este acto administrativo no proceden recursos por tratarse de un acto de trámite y será comunicado al interesado.

En el evento en que se determine que la revisión se puede resolver sin necesidad de visitar el predio, esta decisión deberá sustentarse técnicamente en la resolución mediante la cual se resuelva el trámite.

4. **Decisión.** El gestor catastral resolverá de fondo la solicitud de revisión del avalúo catastral sin exceder los tres (3) meses siguientes a la radicación de la solicitud o inicio del trámite de manera oficiosa, mediante acto administrativo motivado, el cual será notificado al solicitante en los términos de la Ley 1437 de 2011.
5. **Recursos.** Contra el acto administrativo que resuelve la revisión del avalúo proceden los recursos de reposición y apelación, los cuales deberán interponerse por escrito, en los términos del artículo 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 o de la norma que los modifique, adicione o derogue.

Parágrafo. En los casos en que se deban realizar mutaciones en el aspecto físico y/o jurídico, estas se resolverán de oficio o a petición de parte, en el término establecido en el presente artículo para tramitar la revisión del avalúo, sin dar aplicación a lo establecido en el artículo 4.5.2."

Así las cosas, es menester informarle que mediante el oficio SH-PGC-27173 del 26 de agosto de 2025, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 21 de la Ley 1755 de 2015, se realizó el respectivo traslado de la documentación anexa de la solicitud con consecutivo 2025RE30743 / 3559 a la Tesorería General, para que en el ámbito de sus funciones den contestación de fondo a la petición elevada al municipio de Armenia, Quindío, Subsecretaría de Catastro frente a lo seguidamente pretendido en el escrito petitorio:

(...) "Se realizó la liquidación para el cobro del impuesto predial del inmueble en mención, dado que el mismo resulta excesivo comparado con los demás inmuebles del mismo conjunto, de la misma torre y con las mismas características, además de contar con el mismo avalúo. Para la vigencia 2024 la propiedad en asunto obtuvo una liquidación por concepto de impuesto predial unificado por valor de \$462.137,00 y para la vigencia del año 2025, el impuesto predial unificado se liquidó por valor de \$465.000,00. La factura expedida por ustedes, cuenta con la información real del predio, como lo es su avalúo, el estrato socioeconómico y la destinación del inmueble categoría A." (...) SIC.

"Artículo 21. Funcionario sin competencia. Si la autoridad a quien se dirige la petición no es la competente, se informará de inmediato al interesado si este actúa verbalmente, o dentro de los cinco (5) días siguientes al de la recepción, si obró por escrito. Dentro del

término señalado remitirá la petición al competente y enviará copia del oficio remisario al peticionario o en caso de no existir funcionario competente así se lo comunicará. Los términos para decidir o responder se contarán a partir del día siguiente a la recepción de la Petición por la autoridad competente".

Cursiva fuera de texto.

Lo anterior, y en procura de garantizar su derecho fundamental a recibir respuestas que atiendan de manera concreta y técnica su petición; se traslada a la Tesorería General para responder en relación a "Para la vigencia 2024 la propiedad en asunto obtuvo una liquidación por concepto de impuesto predial unificado por valor de \$462.137,00 y para la vigencia del año 2025, el impuesto predial unificado se liquidó por valor de \$465.000,00. La factura expedida por ustedes, cuenta con la información real del predio, como lo es su avalúo, el estrato socioeconómico y la destinación del inmueble categoría A".

Así las cosas y dando alcance al derecho de petición y en atención a los postulados legales, especialmente a las normas especiales que rigen la gestión catastral en Colombia me permito indicar que esta dependencia no tiene competencia respecto de los asuntos relativos a la **liquidación del impuesto predial unificado**, toda vez que, está por fuera de su competencia, (...) "de conformidad con el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, el IGAC es la máxima autoridad catastral nacional y le corresponde la gestión y custodia de la información catastral a través del Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) o el que haga sus veces."

Así como lo dispuesto por la Resolución IGAC 1040 DEL 8 DE AGOSTO DEL 2023, Capítulo 6 "DE LAS INSCRIPCIONES CATASTRALES ARTÍCULO 4.6.1. NATURALEZA Y EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN CATASTRAL.

La inscripción catastral es el registro de los ingresos, modificaciones o cancelaciones en la base de datos catastral por parte de los gestores catastrales.

En este orden, se resuelve y se archiva la petición radicada mediante N°. 2025RE30743 / 3559.

Por último, tenga en cuenta que la inscripción de predios en la base de datos catastral no constituye un título de dominio ni tiene el poder de subsanar los vicios de titulación o de posesión que el interesado pueda presentar. Además, dicha inscripción no puede ser alegada como una excepción en contra de aquellos que intenten demostrar un mejor derecho frente a la propiedad, posesión u ocupación del predio.

Si requiere información adicional, puede acudir a la oficina de atención al usuario de la Subsecretaría de Catastro localizadas en la Cra. 15 # 13 - 11, o escribirnos al correo electrónico catastro@armenia.gov.co.

Cordialmente,

JOHN SEBASTIÁN ORTEGA CORTÉS

Jefe Oficina de Conservación Catastral
Subsecretaría de Catastro Armenia.

Proyectó y Elaboró: Felipe Moreno Maldonado- Contratista MASORA Armenia.
Revisó: Tania Valentina Roncancio H. -Abogada- Alcaldía de Armenia.

