



SH-PGF-DF –15856

Armenia, Quindío; 29 de julio de 2024

POR MEDIO DEL CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR POR AVISO A CARLOS ANDRÉS GÓMEZ TOBÓN DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR LA LEY 1437 DE 2011 ARTICULOS 68 Y 69

Acto Administrativo y/o oficio a Notificar:	La Resolución 2023RE4050 del 12 de marzo de 2024 "Por medio del cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo, solicitada mediante radicado 2023RE4050", relacionada al radicado 2023RE4050, bajo el asunto REVISIÓN AVALÚO.
Fecha del Acto Administrativo y/o oficio:	12 de marzo de 2024
Fecha del Aviso:	29 de julio de 2024
Autoridad que expidió el Acto Administrativo:	Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia
Sujeto a Notificar:	CARLOS ANDRÉS GÓMEZ TOBÓN
Funcionario Competente:	John Sebastián Ortega Cortés
Cargo:	Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia
Recursos:	Proceden el Recurso de Reposición ante el jefe de Oficina de Conservación y el Recurso de Apelación ante la Subsecretaria de Catastro

El suscrito Jefe de la Oficina de Conservación Catastro Armenia, da a conocer La Resolución 2023RE4050 del 12 de marzo de 2024 "Por medio del cual se resuelve una solicitud de revisión de avalúo, solicitada mediante radicado 2023RE4050", relacionada al radicado 2023RE4050, bajo el asunto REVISIÓN AVALÚO, radicada por CARLOS ANDRÉS GÓMEZ TOBÓN.

Se remitió la citación mediante el oficio SH-PGF-DF-6283 del 19 de marzo de 2024, a la dirección aportada por el solicitante, sin embargo, la misma no pudo ser efectiva, razón por la cual, se procede a notificar por AVISO el contenido de la decisión, 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 2023RE4050 del 12 de marzo de 2024, se publica para su notificación mediante la página web de la Subsecretaria de Catastro de Armenia.



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



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 CORTÉS
Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Proyectó: LFMM—Contratista MASORA. *W*
Reviso: John Sebastián Ortega Cortés – Jefe Oficina Conservación Catastral *JS*



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



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023RE4050 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4050".

El Jefe de Oficina de Conservación de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Armenia, Quindío, en calidad de Gestor Catastral, en uso de sus atribuciones legales y en especial las contenidas en la Ley 1955 de 2019 modificada por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, el Decreto Nacional 148 de 2020, el Decreto Municipal 187 de 2021, el Decreto Municipal 212 de 2021, el Decreto Municipal 214 de 2021, la Resolución 187 de 2021, Resolución 201 del 31 de marzo de 2021 y la Resolución 1149 de 2021¹, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC,

CONSIDERANDO

Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023 establece que la gestión catastral es un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural.

Que la Resolución 201 de 2021 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC- habilito como gestor catastral al municipio de Armenia - Quindío en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, el Decreto 1983 de 2019 y el Decreto 148 de 2020, para la prestación servicio público catastral en su jurisdicción.

Que el Decreto Municipal 187 de 2021 expedido por el Alcalde Municipal de Armenia adopto la competencia asumiendo las funciones para la prestación del servicio público catastral de conformidad con la Resolución 201 del 2021 expedida por el IGAC.

Que el artículo 3 del Decreto Municipal n.º 212 de 2021 expedido por el Alcalde Municipal de Armenia establece que la Secretaría de Hacienda tiene dentro de sus funciones en relación con la gestión catastral la de: *"6. Formular y establecer políticas tendientes a mantener debidamente actualizado y clasificado el inventario o censo de la propiedad inmueble, así como la condición física de los predios del municipio y los particulares con el objeto de lograr la correcta identificación fiscal, jurídica y económica de los inmuebles"*.

Que en la estructura administrativa de la Secretaría de Hacienda se encuentra la Subsecretaría 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"*.

¹ Vigente para la fecha de solicitud



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023RE4050 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO,
SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4050".

Que, el artículo 47 de la Ley 2294 de 2023 establece que le corresponde al IGAC entre otras funciones, expedir las normas técnicas y administrativas relacionadas con estándares, especificaciones y lineamientos, métodos y procedimientos para el desarrollo de la gestión catastral.

Me permito precisar que de conformidad con el artículo 29 de la Resolución 1149 de 2021² del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC prevé:

..." Artículo 29. Efecto jurídico de la inscripción catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio..." .

Que, la Resolución IGAC 1149 de 2021³ establece lo siguiente:

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

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

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

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

Que la Resolución No. 620 de 2008 (23 septiembre) expedida por el IGAC define las distintas formas valuatorias para realizar los avalúos, entre ellas: Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición, Método (técnica) residual.

² Vigente para la fecha de solicitud

³ Vigente para la fecha de solicitud



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023RE4050 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4050".

Que, el artículo 4 de la ley 1995 de 2019, dispone; "Los propietarios poseedores o las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán presentar para efectos catastrales, en cualquier momento, solicitud de revisión catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud. La autoridad catastral deberá resolver dicha solicitud dentro de los tres (03) meses siguientes a la radicación. PARÁGRAFO 1o. La revisión del avalúo no modificará los calendarios tributarios municipales ni distritales y entrará en vigencia el 1o de enero del año siguiente en que quedó en firme el acto administrativo que ordenó su anotación. PARÁGRAFO 2o. Los contribuyentes podrán solicitar la devolución o compensación de los saldos a favor originados en pagos en exceso o de lo no debido, dentro de los cinco (5) años siguientes al vencimiento del plazo a pagar o al momento de su pago".

Que el interesado:

NOMBRE	TIPO DOCUMENTO	DE	NÚMERO	CONDICIÓN
Carlos Andres Gomez Tobon	cedula de ciudadanía	de	4378113	propietario

Del predio identificado con:

No.	Numero predial nacional	Dirección	NUPRE
1	630010107000000180901900000036	K 14 11N 51 AP 602 ED EL PORTAL	BSK0011ZKJB
Matrícula		280-71299	
No.	Numero predial nacional	Dirección	NUPRE
2	630010107000000180901900000016	K 14 11N 51 PR 7 ED EL PORTAL	BSK0011ZJLD
Matrícula		280-71280	

Radicalon con el número 2023RE4050 del 08 de febrero de 2023, ante la subdirección de catastro, una solicitud de revisión del avalúo catastral para la vigencia 2023, teniendo como argumentos en su petición los siguientes:

Solicita corrección revisión del avalúo catastral, argumenta que considerar el exagerado el aumento del avalúo catastral practicado en el año 2023.

Que el solicitante allegó petición acompañada de copia de la cedula de ciudadanía, recibo predial y fotos del predio., a su vez el solicitante en su escrito solicito visita técnica u ocular.

Con el propósito de dar respuesta a la solicitud de revisión del avalúo catastral, la Oficina de Conservación Catastral practicó algunas pruebas, dentro de las cuales se encuentra la elaboración de un nuevo estudio técnico que contiene: Identificación del predio; norma urbanística aplicable; análisis de la información predial; análisis de la investigación económica del mercado; pronunciamiento puntal a los argumentos del solicitante y conclusiones del estudio.

La prueba documental mencionada, permite establecer si los valores fijados para el m² de terreno y construcción se ajustan a las

Carrera 15 número 13 – 11, local 3, Edificio Bahía Plaza.



RESOLUCIÓN NÚMERO 2023RE4050 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4050".

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: Luis Eduardo Gomez para el efecto rindió el informe del 08 de septiembre de 2023, que se transcribe a continuación;

"IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO

NOMENCLATURA: K 14 11N 51 AP 602 ED EL PORTAL K 14 11N 51 PR 7 ED EL PORTAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 280-71299 280-71280
NUMERO PREDIAL NACIONAL: 6300101070000001809019000000036 6300101070000001809019000000016	NOMBRE SECTOR: LA LORENA
AÑO DE LA ÚLTIMA VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN: 2023	ACTO ADMINISTRATIVO ÚLTIMA VIGENCIA DE ACTUALIZACIÓN DECRETO 337 DEL 18 DE 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 2009, Municipio de Armenia - Quindío.
Clase de suelo	Urbano.
Sector normativo	Redesarrollo - Comercial en Eje Principal.
Tratamiento urbanístico	Redesarrollo.

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 los predios identificados con el número predial 6300101070000001809019000000036 y 6300101070000001809019000000016 vienen registrados en la base Go catastral con la siguiente información física y económica:

Tabla 1. Información predial

6300101070000001809019000000036

Vigencia	ZONA HOMOGÉNEA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	Destino	Avalúo Catastral
	A	O			



MUNICIPIO DE ARMENIA

Nit: 890000464-3

SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023RE4050 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO,
SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4050".

	ZHF	ZHG	Área m ²	Valor m ²	Área total m ²	Valor m ²	Uso	Área uso m ²	Vetustez	Puntaje		
2023	1142062	1085	-	-	141	\$ 1.891.964	RESIDENCIAL APARTAMENTOS 4 Y MAS PISOS EN PH	141	33	77	Habitacional	\$ 266.767.000

630010107000000180901900000016

Vigencia	ZONA HOMOGÉNEA A		TERRENO		CONSTRUCCIÓN					Destino	Avalúo Catastral	
	ZHF	ZHG	Área m ²	Valor m ²	Área total m ²	Valor m ²	Uso	Área uso m ²	Vetustez			Puntaje
2023	1142062	1085	-	-	27	\$ 954.000	RESIDENCIAL GARAJES EN PH	27	33	34	Habitacional	\$ 25.758.000

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DE MERCADO INMOBILIARIO

Para la determinación del valor del terreno se procede a realizar investigación económica analizando conforme a la resolución 620 de 2008 del IGAC, a través del método de comparación de mercado ofertas de venta de inmuebles semejantes y comparables en términos de área, usos, y localización, que una vez depuradas permitieron determinar el valor promedio de mercado m² para el área privada, como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 2. Ofertas de mercado

Para el apartamento

Dirección	Valor Inicial	Valor Final	Área Privada (m ²)	Valor integral m ²	Fuente
11N 51 RINCÓN DEL PORTAL	\$ 485,000,000	\$ 470,000,000	164	\$ 2,865,854	LILIANA MARULANDA
11N 51 EL PORTAL	\$ 520,000,000	\$ 490,000,000	150	\$ 3,266,667	LUZ MIRIAM
Cra 11 #9A-Norte-04 apto 406 Torre Cristal	\$ 485,000,000	\$ 460,000,000	143	\$ 3,216,783	INMOBILIARIA

PROMEDIO	\$ 3,116,435
DESV. ESTANDAR	\$ 218,438
COEF. VARIACION	7.01%
LIM. SUPERIOR	\$ 3,334,873
LIM. INFERIOR	\$ 2,897,997



RESOLUCIÓN NÚMERO 2023RE4050 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4050".

Fuente: Observatorio Técnico Catastral

Para el garaje

Dirección	Valor Inicial	Valor Final	Área Privada (m ²)	Valor PARQUEADERO	Fuente
CALLE 10 A NORTE 18-36 COCORA PAQUEADERO 28	\$ 22,000,000	\$ 21,500,000	11	\$ 21,500,000	LAURA SILVA
CRA 13 # 16N12 EDIFICIO SAN JORGE	\$ 20,000,000	\$ 20,000,000	11	\$ 20,000,000	LUCELLY
CALLE 10 A NORTE 18-36 COCORA PAQUEADERO 27	\$ 22,000,000	\$ 22,000,000	11	\$ 22,000,000	INMOBILIARIA

PROMEDIO	\$ 21,166,667
DESV. ESTANDAR	\$ 1,040,833
COEF. VARIACION	4.92%
LIM. SUPERIOR	\$ 22,207,500
LIM. INFERIOR	\$ 20,125,834

Fuente: Observatorio Técnico Catastral

Las ofertas consideradas en el ejercicio son comparables con el predio objeto de estudio, ya que se encuentran en el mismo sector, donde las características de las construcciones, infraestructura de servicios y norma urbanística, guarda similitud con el sector donde se ubica el predio.

Una vez realizado el estudio de mercado de inmuebles comparables, este arrojó un valor integral estimado comercial por m² de \$ 3.116.435 con un coeficiente de variación de 7.01% 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, empleando las ofertas analizadas anteriormente, se tiene que el valor integral para

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



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023RE4050 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4050".

este tipo de unidad está entre los \$ 3.334.873 y \$ 2.897.997, los cuales se encuentran en el rango de valor estimado de \$ 3.153.273 dentro del proceso de actualización catastral.

Por lo anterior, se toma para el ejercicio a desarrollar, el valor integral de \$ 3.153.273 toda vez que se encuentra dentro del rango estadístico y guarda similitud con el valor de las ofertas estudiadas.

Para el valor de garaje se identifica un estudio de mercado de garajes sencillos (que presentan una alta predominancia en la oferta de parqueaderos) en venta comparables, al encontrarse dentro de copropiedades en PH, y contar con condiciones de accesibilidad y ubicación semejantes al predio en estudio se adopta un valor comercial estimado de \$ 42.930.000, este valor equivale a una unidad de garaje doble y fue utilizado en el proceso de actualización catastral.

Así las cosas, el valor calculado para el área privada es el siguiente:

Tabla 3. Valor comercial estimado de construcción

VALORES COMERCIALES ESTIMADOS DE CONSTRUCCIÓN						
USO		ÁREA	PUNTAJE	EDAD	VALOR m ²	VALOR TOTAL COMERCIAL POR UNIDAD CONSTRUIDA
RA	RESIDENCIAL	141	77	33	\$ 3.153.273	\$ 444.611.493

VALORES COMERCIALES ESTIMADOS DE CONSTRUCCIÓN						
USO		ÁREA	PUNTAJE	EDAD	VALOR TOTAL COMERCIAL POR UNIDAD CONSTRUIDA	
GJ	GARAJE	27	34	33	\$ 42.930.000	

Una vez establecido el valor integral 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 valor catastral del predio:

Tabla 4. Valor comercial y catastral estimado total

USO		ÁREA	VALOR COMERCIAL ESTIMADO m ²	VALOR CATASTRAL m ²	VALOR TOTAL COMERCIAL ESTIMADO	VALOR TOTAL CATASTRAL
RA	RESIDENCIAL	141	\$ 3.153.273	\$ 1.891.964	\$ 444.611.493	\$ 266.766.924
AVALÚO TOTAL						\$ 266.766.924
VALOR ADOPTADO (CIFRAS REDONDEADAS)						\$ 266.767.000

USO		ÁREA	VALOR COMERCIAL ESTIMADO	VALOR CATASTRAL m ²	VALOR TOTAL COMERCIAL ESTIMADO	VALOR TOTAL CATASTRAL
GJ	GARAJE	27	\$ 42.930.000	\$ 25.758.000	\$ 42.930.000	\$ 25.758.000
AVALÚO TOTAL						\$ 25.758.000



Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023RE4050 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO,
SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4050".

VALOR ADOPTADO (CIFRAS REDONDEADAS)	\$ 25.758.000
-------------------------------------	------------------

RESPUESTA A LOS ARGUMENTOS DEL SOLICITANTE:

Para la vigencia 2023 el municipio de Armenia fue objeto de un proceso de actualización catastral, en cumplimiento a lo ordenado en la Ley 14 de 1983 y su Decreto reglamentario 3496 de 1983, la Ley 1450 de 2011, las Resoluciones No.: 1149 de 2021⁴ del Instituto Geográfico Agustín Codazzi

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, como lo establece la Resolución No. 1149 de 2021⁵ del IGAC.

Para establecer el avalúo catastral se realizan las labores de identificación predial, determinación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas (ZHF y ZHG), determinación de valores unitarios para los tipos de edificación y liquidación de los avalúos catastrales

El avalúo catastral es el resultado de la sumatoria de los avalúos parciales de terreno y construcción. En el caso de los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal los avalúos se determinan teniendo en cuenta valores integrales.

Por lo anteriormente citado, es importante precisar, que su predio para la vigencia 2023 ha presentado un cambio en el avalúo catastral producto del citado proceso de Actualización Catastral por tal por tal razón, el avalúo no se incrementó por índice alguno (IPC), sino que se fijaron valores producto de un nuevo estudio económico del mercado inmobiliario.

Conforme a su solicitud se realiza una nueva revisión del avalúo catastral. Para verificar el valor de la vigencia 2023, se efectuó un estudio puntual al inmueble para determinar su valor aproximado de mercado (ver Punto 4), realizando una investigación económica con predios en venta ubicados en sectores adyacentes que cuentan con la misma norma urbanística que el predio objeto de estudio, ubicaciones semejantes, con tipologías constructivas homogéneas, encontrando que el valor del avalúo catastral está acorde con las características físicas y normativas. Se debe tener en cuenta que las ofertas utilizadas en el estudio de mercado fueron previamente depuradas por el observatorio técnico catastral de la UAECD, donde a partir del valor negociado de la oferta se descuenta el valor de la construcción, obteniéndose el valor total del terreno que al dividirlo se obtiene el valor de m² del terreno.

Según solicitud del peticionario, cabe resaltar que según las disposiciones del Decreto 148 de 2020 el avalúo catastral fijado no puede ser inferior al sesenta por ciento (60%) ni superior al cien por ciento (100%) de su valor comercial; planteamiento que se confirma con el análisis realizado en el punto 4 del presente informe.

CONCLUSIÓN

⁴ Vigente para la fecha de solicitud

⁵ Vigente para la fecha de solicitud

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



MUNICIPIO DE ARMENIA

Nit: 890000464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023RE4050 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4050".

Una vez verificada y actualizada 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 inferior a los valores obtenidos en la investigación económica, por lo cual se confirma el avalúo catastral para la vigencia 2023.

AVALÚO CATASTRAL APROBADO:

630010107000000180901900000036

Vigencia	ZONA HOMOGÉNEA A		TERRENO		CONSTRUCCIÓN					Destino	Avalúo Catastral	
	ZHF	ZHG	Área m ²	Valor m ²	Área total m ²	Valor m ²	Uso	Área uso m ²	Vetustez			Puntaje
2023	1142062	1085	-	-	141	\$ 1.891.964	RESIDENCIAL APARTAMENTOS 4 Y MAS PISOS EN PH	141	33	77	Habitacional	266.767.000

630010107000000180901900000016

Vigencia	ZONA HOMOGÉNEA A		TERRENO		CONSTRUCCIÓN					Destino	Avalúo Catastral	
	ZHF	ZHG	Área m ²	Valor m ²	Área total m ²	Valor m ²	Uso	Área uso m ²	Vetustez			Puntaje
2023	1142062	1085	-	-	27	\$ 954.000	RESIDENCIAL GARAJES EN PH	27	33	34	Habitacional	\$ 25.758.000

Con base en la valoración de las pruebas, el estudio técnico y el análisis del mercado inmobiliario esta Oficina de Conservación Catastral confirmará el avalúo catastral del predio objeto de la solicitud de revisión para la vigencia 2023, por cuanto el valor que figura en la base catastral está acorde con las características físicas del predio.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Carrera 15 número 13 – 11. local 3. Edificio Bahía Plaza



RESOLUCIÓN NÚMERO 2023RE4050 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO, SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4050".

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	K 14 11N 51 AP 602 ED EL PORTAL	BSK0011ZKJB	2023	\$ 266767000

N.º	DIRECCIÓN	NUPRE	VIGENCIA	AVALÚO
2	K 14 11N 51 PR 7 ED EL PORTAL	BSK0011ZJLD	2023	\$ 25.758.000

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	K 14 11N 51 AP 602 ED EL PORTAL	BSK0011ZKJB	2023	\$ 266767000

N.º	DIRECCIÓN	NUPRE	VIGENCIA	AVALÚO
2	K 14 11N 51 PR 7 ED EL PORTAL	BSK0011ZJLD	2023	\$ 25758000

ARTÍCULO 3. NOTIFICACIÓN. Notificar personalmente el contenido de este acto administrativo conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), y/o subsidiariamente por aviso siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 4. RECURSOS. Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición y en subsidio apelación.

El recurso de reposición y el recurso de apelación podrá interponerse ante el Jefe de Oficina de Conservación.

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

El recurso de queja procederá cuando sea rechazado el recurso de apelación.

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

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Armenia a los 12 días del mes de marzo de 2024.

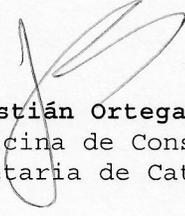


Nit: 890000464-3

SECRETARIA DE HACIENDA
SUBSECRETARIA DE CATASTRO

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023RE4050 Del 12 MARZO 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALUO,
SOLICITADA MEDIANTE RADICADO 2023RE4050".


John Sebastián Ortega Cortés
Jefe de Oficina de Conservación
Subsecretaria de Catastro

Elaboro y proyecto: Harold Johanny Arango Buenaventura - Abogado - UAECD Operador Catastro Armenia
Revisó y aprobó: Juan Carlos Alvarado Sánchez - Líder Técnico - UAECD Operador Catastro Armenia

