

**SH-PGF-DF – 22908**

Armenia, Quindío; 17 de octubre de 2024

**POR MEDIO DEL CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR POR AVISO A MARTHA OFFIR LEMUS ARENAS DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR LA LEY 1437 DE 2011 ARTICULOS 68 Y 69**

Acto Administrativo y/o oficio a Notificar: El oficio SH-PGF-DF-16107 del 17 de julio del 2024 por medio de la cual se emite una respuesta de fondo, en relación a una solicitud con radicado 2023RE41950 del 12 de diciembre del 2023, bajo el asunto (DESENGLOBE)

Fecha del Acto Administrativo y/o oficio: 17 de julio de 2024

Fecha del Aviso: 25 de julio de 2024

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

Sujeto a Notificar: **MARTHA OFFIR LEMUS ARENAS**

Funcionaria Competente: John Sebastián Ortega Cortés

Cargo: Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Recursos: Procede Recurso de Reposición únicamente

El suscrito Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia, da a conocer el oficio SH-PGF-DF-16107 del 17 de julio del 2024, "Por medio de la cual se emite una respuesta de fondo", bajo el asunto DESENGLOBE radicada por MARTHA OFFIR LEMUS ARENAS.

Se efectuó la notificación al sitio de correspondencia aportado a la petición para tal fin, sin embargo, la misma no pudo ser efectiva, razón por la cual, se procede a notificar por AVISO el contenido de la decisión citada, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011, siendo fijada por el término de cinco (05) días: *a partir de su publicación*.

El oficio SH-PGF-DF-16107 del 17 de julio de 2024, se publica para su notificación mediante la página web de la Subsecretaría de Catastro de Armenia.



## CONSTANCIA DE FIJACIÓN

Artículo 69 de la Ley 1437 del 2011 “Artículo **69. Notificación por aviso.** Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo.

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

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

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

**JOHN SEBASTIÁN ORTEGA CORTÉS**  
Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

**Proyectó:** LFMM- Abogado Contratista MASORA.

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





ALCALDÍA DE  
**ARMENIA**

SH-PGF-DF – 16107

(Al contestar citar este consecutivo)

Armenia, julio 17 de 2024

Señora  
Martha Offir Lemus Arenas  
Dirección: Tesoro Campestre casa 61  
Teléfono: No aporta  
Correo: No aporta  
Calarcá Quindío

**Asunto:** Respuesta solicitud “Desenglobe” Radicado 2023RE41950

Cordial saludo,

En atención a la solicitud recibida en la Subsecretaría de Catastro Armenia, radicada bajo los números de referencia del asunto, en el cual solicita “...apertura cédula catastral individual”, me permito remitir y efectuar los siguientes pronunciamientos con el fin de dar respuesta de fondo a su solicitud.

Inicialmente, es importante precisar que los predios objeto de la petición nacen a la vida jurídica a partir de los diferentes actos notariales y registrales llevados a cabo sobre la gran matriz denominado finca el PERNÁMBUCO, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 280-11250, el cual tuvo las siguientes actuaciones jurídicas;

- El folio de matrícula inmobiliaria 280-11250 denominado “EL PERNÁMBUCO”, derivó un total de 41 folios de matrícula inmobiliaria, mediante una DIVISIÓN MATERIAL efectuada mediante escritura pública No. 72 del 24 de enero del 2006 de la Notaría 5° de Armenia, Quindío.
- Ahora bien, de los 41 folios de matrícula inmobiliaria que se derivaron, 37 folios fueron englobados por medio de la escritura pública No. 1354 del 24 de mayo del 2013 de la Notaría 3° de Armenia dando origen al folio de matrícula 280-192854.
- Con el mismo instrumento público, y sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 280-192854 (producto del englobe), se realiza desenglobe en 19 inmuebles, mutación que fue efectuada en el Sistema de Información Catastral por el anterior Gestor Catastral – IGAC, del cual surge la matrícula inmobiliaria 280-192865.



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



- Mediante la Escritura Pública 2965 de la Notaría Quinta de Armenia al predio 280-192865 se realiza desenglobe en 3 predios para constitución de urbanización en 3 lotes, surgiendo el folio de matrícula inmobiliaria número 280-205950.
- Finalmente, en el predio con Folio 280-205950 se realiza Reglamento de Propiedad Horizontal mediante Escritura pública 1864 del 19/05/2016 de la Notaría Cuarta de Armenia surgiendo el Conjunto Residencial Cabo Marzo.

En atención a lo anteriormente expuesto, a continuación, se esquematiza la tradición de PARQUE RESIDENCIAL COLOMBIA y el CONJUNTO CABO MARZO:

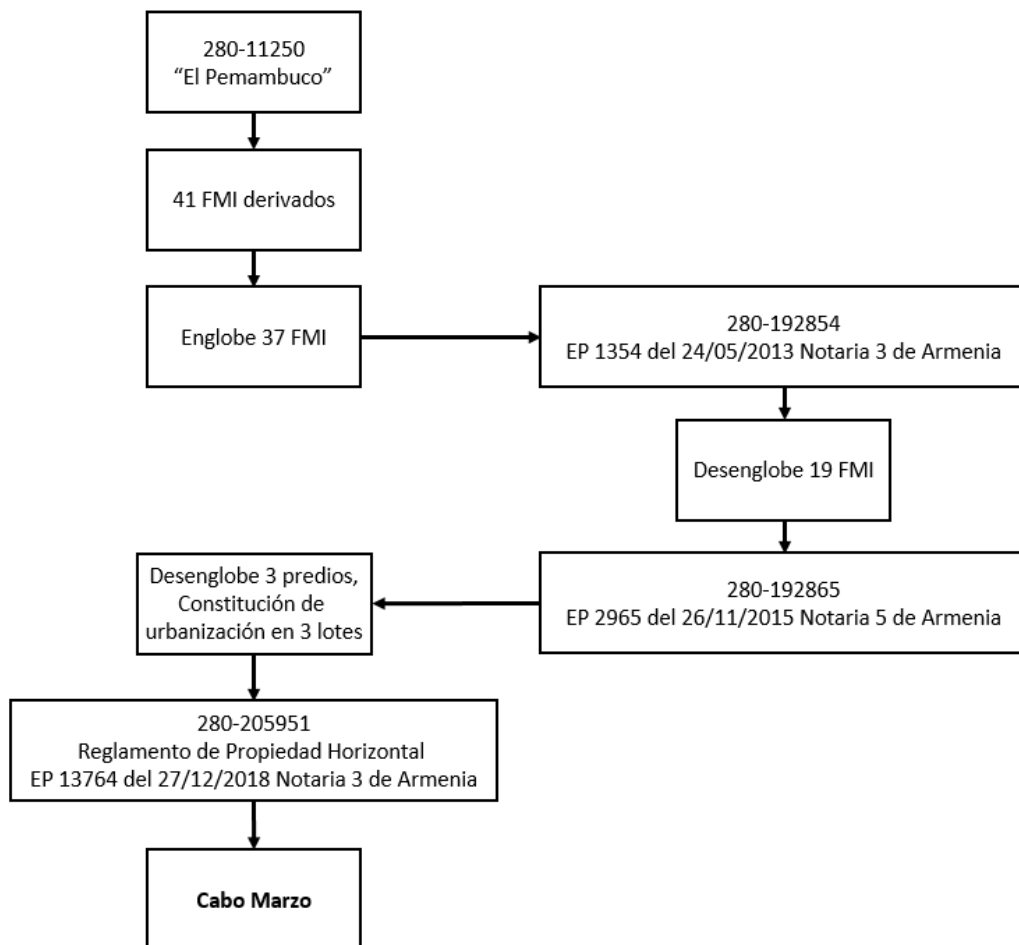


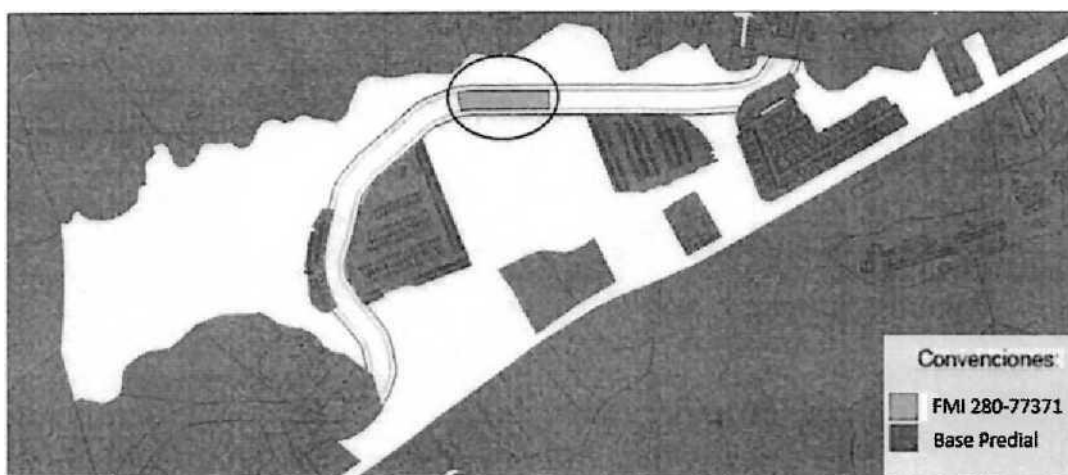
Imagen 1. Tradición de CONJUNTO CABO MARZO  
Fuente: Elaboración propia.

Ahora bien con respecto a la inscripción catastral, la Dirección Territorial Quindío del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, cuando ejercía sus funciones de gestor catastral en la jurisdicción del municipio de Armenia, realizó la incorporación alfanumérica del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 280- 192854, producto del englobe efectuado mediante Escritura Pública No. 1354 del 24 de mayo del 2013 de la Notaría 3 de Armenia, el cual quedó inscrito bajo el número predial nacional 630010101000014510902000000000, el cual actualmente tiene asociados los titulares de dominio conforme a la anotación 2 del folio de matrícula 280-192854.

Posteriormente, dando continuidad al trámite para hacer la inscripción catastral del desenglobe de los 19 folios de matrícula inmobiliaria, la Subsecretaría de Catastro Armenia, en su habilitación como gestor catastral, realizó el estudio técnico, jurídico y cartográfico con base en los insumos aportados por el anterior gestor catastral, los documentos jurídicos tales como escrituras y demás de toda la tradición, en el que se logra identificar un presunto traslape o conflicto de títulos entre el predio objeto de mutación y la franja del ferrocarril, lo que conlleva a la imposibilidad de efectuar la mutación en sistema de información catastral hasta tanto no se dirima el mencionado conflicto.

Ahora bien, procedemos a ilustrar el presunto traslape o conflicto de títulos traslaticios de dominio es de aproximadamente 2.600m<sup>2</sup>, a continuación;

Imagen 2. Información cartográfica Parque Residencial Colombia





Así las cosas, y con base en el marco normativo de la Gestión Catastral en Colombia y atención al concepto emitido por el IGAC, preciso la viabilidad jurídica de inscripción provisional de los folios derivados en atención al procedimiento dispuesto en los artículos 63 y 64 de la Resolución 070 del 2011 del IGAC, los cuales disponen;

**“ARTÍCULO 63.- Conflictos limítrofes entre propietarios o poseedores. - Cuando se presentaren diferencias entre propietarios o poseedores de predios colindantes respecto de linderos, la autoridad catastral correspondiente buscará la forma de llegar a un acuerdo y si lo hubiere, el diferendo quedará resuelto para los fines del catastro con la firma de un acta de acuerdo por parte de cada uno de los propietarios o poseedores. Este hecho se hará constar en las fichas prediales pertinentes. Si no se llegare a ningún acuerdo después de cinco (5) días contados a partir de la reunión o audiencia, la autoridad catastral, previo estudio sumario de la alinderación que aparezca en los títulos, documentos y demás pruebas que los propietarios o poseedores hayan exhibido, decidirá cuál de los linderos en litigio se debe tener en cuenta para la identificación de los predios con fines catastrales. Tal lindero tendrá carácter provisional, será comunicado a las partes y así se hará constar en los documentos catastrales, mientras la autoridad competente decida el conflicto de linderos. **PARÁGRAFO 1:** Para el trámite de conflictos limítrofes entre propietarios o poseedores, y junto con las actas y demás documentos de acuerdos para definir la inscripción catastral, la respectiva autoridad catastral ordenará abrir un expediente administrativo, que contenga todos los documentos que hicieron parte del estudio y que soportan la decisión adoptada. **PARAGRAFO 2:** El carácter de provisionalidad del lindero se mantendrá hasta tanto el diferendo sea resuelto por la autoridad competente o se llegue a un acuerdo entre los propietarios o poseedores.**

**ARTÍCULO 64.- Conflictos entre propietarios o poseedores sobre un mismo predio-** Si se diere el caso de dos o más títulos traslaticios de dominio provenientes de un mismo causante, se inscribirá en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo. Si se diere el caso de dos o más títulos traslaticios de dominio, registrados y provenientes de diferente causante, sobre el mismo predio, se mantendrá en el catastro la inscripción existente hasta que la autoridad judicial decida la controversia. Si no se pudiere establecer la antigüedad del registro se inscribirá en el catastro a quien tenga título y demuestre la posesión material del predio. A falta de título registrado, se inscribirá a quien tenga o demuestre la posesión material mediante pruebas, tales como: documentos privados de venta de la posesión o venta de mejora, declaraciones, pagos de servicios públicos. Si no se presentaren títulos ni se pudieren establecer actos





constitutivos de posesión material, se inscribirá a la persona que aparezca pagando el impuesto predial unificado.

Ahora bien se hace necesario precisar que el procedimiento establecido en los anteriores artículos se adelanta por el Gestor Catastral, en atención a que los trámites solicitados respecto del Parque Residencial Colombia fueron radicados en vigencia de la resolución IGAC 070 de 2011, por lo tanto desde esta dependencia se han efectuado las citaciones correspondientes que han permitido llevar a cabo dos (2) mesas técnicas de trabajo entre los propietarios del predio matriz 280- 192854 y el INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAS en su calidad de propietario de la franja del ferrocarril, con la finalidad de llegar a un acuerdo a través de un acta como lo ordena el ordenamiento jurídico, con el fin de proceder a la INSCRIPCIÓN CATASTRAL PROVISIONAL, en atención al presunto traslape o conflicto de títulos, sin embargo pese a lo mencionado a la fecha no ha sido posible que las partes lleguen a un acuerdo en la situación, lo que limita el curso de acción de este gestor.

Así las cosas, hasta tanto no se disponga de la respuesta oficial del INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAS que permita llegar a un acuerdo con los propietarios, el cual debe ser materializado a través de un acta suscrita por éstos, no es posible determinar la procedencia de la inscripción catastral provisional de las unidades derivadas, dado el presunto traslape y/o conflicto de títulos traslaticios de dominio entre el predio matriz identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 280-192854 y la franja del ferrocarril.

Aunado a esto, cabe mencionar que la inscripción catastral actual refiere el predio matriz de PARQUE RESIDENCIAL COLOMBIA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 280-192854 y número predial nacional 630010101000014510902000000000, motivo por el cual las fichas catastrales 630010101000005070027000000000 y 630010101000005070028000000000 se encuentran inactivas, en atención a la realidad jurídica del predio que conllevo a que el anterior gestor incorporar a la base catastral el mencionado englobe.

De igual modo cabe resaltar que, en el marco del proceso de difusión catastral, el día martes 09 de mayo del 2023 a las 19:00 horas, se llevó a cabo un proceso de socialización en la URBANIZACIÓN RÍO CLARO, espacio en el que se contextualizó y se informó a la comunidad sobre la situación actual de la inscripción catastral de los proyectos urbanístico del sector PARQUE RESIDENCIAL COLOMBIA.





ALCALDÍA DE  
**ARMENIA**

Finalmente es importante precisar que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 29 de la resolución IGAC 1149 del 2021, la inscripción en el Catastro no acredita la titularidad del derecho de dominio, ni sana los vicios de la propiedad, por ende, en atención a ello y a las normas mencionadas en los párrafos precedentes el Gestor Catastral no puede proceder a incorporar las unidades prediales correspondientes a las propiedades y/o urbanizaciones que conforman el Parque Residencial Colombia (incluyendo el Conjunto Residencial Cabo Marzo), hasta tanto INVIAS y los propietarios lleguen a un acuerdo materializado a través de un acta o diriman la situación del traslape o conflicto de linderos sobre la vía férrea en una instancia judicial.

La presente decisión le será notificada en los términos y forma prevista en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (artículos 68 a 69 de la Ley 1437 de 2011) y contra la misma proceden los recursos de reposición ante el Jefe de Conservación de la Subsecretaría de Catastro y de apelación ante la Subsecretaría de Catastro Municipal dentro de los términos señalados en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (artículos 74, 75, 76, 77 y 78 ley 1437 de 2011).

De requerir información adicional, puede acudir a la oficina de atención al usuario de la Subsecretaría de Catastro localizadas en la Carrera. 15 # 13 – 11 Local 3, comunicarse a los teléfonos 606-7417100, la Línea Gratuita: 01 8000 189 264 o escribirnos al correo electrónico [catastro@armenia.gov.co](mailto:catastro@armenia.gov.co)

Cordialmente,

**JOHN SEBASTIÁN ORTEGA CORTÉS**  
Jefe Oficina de Conservación Catastral  
Subsecretaría de Catastro Armenia

Elaboró: Jorge Julian Salazar Cardona – Topógrafo - MASORA  
Aprobó: Nicolás Cruz Echeverri – Coordinador - MASORA

*Julian S.*



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](mailto:catastro@armenia.gov.co)