

SH-PGF-DF – 3440

Armenia, Quindío, 22 de febrero de 2024

POR MEDIO DEL CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR POR AVISO A ANA ISMENIA TORRES, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTICULOS 68 Y 69 DE LA LEY 1437 DE 2011.

Acto Administrativo y/o oficio a Notificar: Oficio SH-PGF-DF-3432 del 22/02/2024 respuesta a petición con radicado SAC 2024RE3694 de 01-02-2024, Solicitud revisión de avalúo.

Fecha del Acto Administrativo y/o oficio: 22 de febrero de 2024

Fecha del Aviso: 22 de febrero de 2024

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

Sujetos A Notificar: Ana Ismenia Torres

Funcionario Competente: John Sebastián Ortega Cortes

Cargo: Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Recursos: No Proceden Recursos.

El suscrito jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia, hace saber que mediante Oficio SH-PGF-DF-3432 del 22 de febrero de 2024, respuesta a petición con radicado SAC 2024RE3694 del 01 de febrero de 2024 se dio respuesta de fondo a Ana Ismenia Torres, con Solicitud revisión de avalúo, Ahora bien, no aporta dirección física, por lo que esta no fue efectiva en su entrega para notificarse, razón por la cual procede entonces esta dependencia a notificar por AVISO el contenido de las decisiones citadas, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011, siendo fijada por el termino de cinco (5) días: " (...)"

Se publica y se fija en la 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.

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 Cortes
Jefe Oficina de Conservación Catastro Armenia

Proyectó y elaboró: Juan José Sierra Molina – Secretario – Tesorería
Revisó: John Sebastián Ortega Cortes- Jefe de Conservación Catastral



SH-PGF-DF- 3432

(Al contestar por favor citar este número consecutivo)

Armenia, Quindío, 22 de febrero de 2024.

Señora
ANA ISMENIA TORRES
Dirección: no aporta
Correo: no aporta
Teléfono: 314 683 7149
Armenia, Quindío

Asunto: Radicado 2024RE3694 2024PQR876900

Cordial saludo,

En atención a la solicitud recibida en la Subsecretaria de catastro Armenia, bajo el radicado No. 2024RE3694 2024PQR876900 del 01 de febrero de 2024 Alcaldía Armenia, donde solicita "SOLICITUD REVISION DE AVALUO".

Inicialmente debe precisarse que el Gestor Catastral del Municipio de Armenia, Quindío, en el marco de las competencias atribuidas en la ley adelantó el proceso de actualización catastral del cien por ciento (100%) del territorio, el cual tenía un rezago en el avalúo catastral de más de ocho (08) años, rezago que no era coherente con la realidad física y económica de los predios al momento en el que se dio apertura al mismo.

El proceso de actualización catastral se encuentra reglado por normas de orden nacional y metodologías establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, tales como, Decreto Nacional 148 de 2020, Resolución IGAC 388 de 2020, Resolución IGAC 620 de 2008.

En tal sentido, como lo dispone el Decreto 148 del año 2020, una de las finalidades de la prestación del servicio público catastral es atender la necesidad que tiene el país de contar con una información catastral actualizada que refleje la realidad física, jurídica y económica de los inmuebles, de modo que se propenda por la participación ciudadana, el uso de las herramientas tecnológicas, la actuación coordinada de las entidades administrativas y la inclusión del enfoque multipropósito dentro del catastral, en el marco

de la implementación del punto I del Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera.

Este decreto, determina en el “**ARTÍCULO 2.2.2.2. Procesos de la gestión catastral.** La gestión catastral comprende los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito.

(...)

b) Proceso de actualización catastral. Conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles.” (El subrayado es nuestro)

A su vez, el “**ARTÍCULO 2.2.2.5. Barrido predial masivo.** Es el conjunto de estrategias, actividades y acciones orientadas a conseguir la identificación de las características físicas, jurídicas y económicas de los predios sobre un territorio determinado. El barrido predial masivo comprende diferentes maneras de intervención en el territorio, incluyendo, entre otros, métodos directos e indirectos de captura de información, esquemas colaborativos, uso de registros administrativos, modelos geoestadísticos y econométricos y demás procedimientos técnicos, herramientas tecnológicas e instrumentos de participación comunitaria con enfoque territorial, así como el uso de otras fuentes de información del territorio que permitan obtener los datos necesarios para establecer la línea base de información catastral multipropósito en un municipio, igual que para su mantenimiento y actualización permanente. Los productos derivados de las actividades de barrido predial masivo deberán cumplir con las especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.”

El componente económico de la Actualización Catastral realiza la determinación de avalúos catastrales, llevando a cabo los dos siguientes subprocesos:

- a) Identificación y validación del mercado inmobiliario, cuyo objetivo es realizar actividades de captura, ajuste y análisis de ofertas del mercado inmobiliario para establecer el valor del inmueble. Incluye la captura de ofertas por fuentes de información secundaria o por investigación directa y finaliza con la incorporación de información de ofertas del mercado inmobiliario. Esta identificación permite capturar, a partir del análisis de fuentes secundarias, los cambios en la dinámica inmobiliaria de la ciudad y facilita la identificación de puntos en la ciudad donde se observen mayores movimientos en el mercado inmobiliario.
- b) Estimación de valores, cuyo objetivo es actualizar de forma masiva la información valuatoria de los predios. Inicia con la determinación de las Zonas Homogéneas Físicas - ZHF, incluye la determinación de las Zonas Homogéneas Goeconómicas - ZHG, los modelos econométricos y finaliza con la determinación de valores de terreno y construcción.

Se continúa con la determinación de la muestra estadística para obtener los puntos de investigación, uno por cada ZHF, que permitan establecer los valores de terreno a partir de las ZHG y para la construcción de los modelos econométricos. Posteriormente, se realiza la revisión y validación de los modelos econométricos implementados y se realizan avalúos comerciales de los predios que hacen parte de la muestra estadística generada.

Finalmente, se realiza la determinación de valores mediante la homologación con una Zona Homogénea Física y Goeconómica cuando es posible determinar que las características del inmueble son idénticas a las del predio matriz o predios con similares características; o mediante la asignación de valores y ZHFG.

Una vez aprobados los valores de terreno y los valores de construcción, se procede con la liquidación de los avalúos, mediante la elaboración de los avalúos comerciales de los predios, teniendo en cuenta los aspectos físicos y los valores de terreno y construcción aprobados. Con los avalúos comerciales de la totalidad de los predios objeto de actualización, se procede a aplicar el porcentaje aprobado por el COMFIS para obtener el avalúo catastral de cada predio.

En tal sentido, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en su manual de elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas y goeconómicas, define éstas últimas en los siguientes términos; (...) *“Espacios geográficos determinados por Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario”*. Ahora bien, en proceso adelantado se actualizaron las Zonas Homogéneas Físicas y Goeconómicas en atención a la metodología establecida para tal

fin, pues la mismas estaban desactualizadas y no reflejaban la dinámica del mercado inmobiliario actual de la ciudad.

Adicional a lo expuesto, en el marco de la gestión catastral y en consonancia con lo dispuesto en el Artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 148 del año 2020 (IGAC) *“Avalúo catastral. Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción”*, se realizó un estudio del comportamiento del mercado inmobiliario y se fijaron los nuevos avalúos catastrales en la zona urbana y rural, labor efectuada a través de nuestro proceso de actualización catastral.

Es importante entonces señalar que, los avalúos fijados para la vigencia fiscal 2023, no corresponden a un incremento gradual o porcentual con relación al que tenían los predios en el año 2022, responden a un nuevo estudio económico desarrollado en el marco de la actualización catastral llevada a cabo por el municipio, de tal suerte que, el reajuste de los avalúos responde a lo dispuesto en Artículo 2.2.10.1.3 del Decreto 2653 de 2022 *“...Los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2022, serán los establecidos mediante los respectivos procesos de formación o actualización catastral.”*

La Resolución 388 del 13 de abril de 2020 “Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito”, establece lo siguiente: *“Artículo 2°—Ámbito de aplicación. Las especificaciones técnicas que se establecen en esta resolución son de obligatorio cumplimiento para los gestores y operadores catastrales en el ejercicio de la gestión catastral, y de aplicación por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro dentro sus funciones de inspección, vigilancia, control y sanción.”*, y en el *“Artículo 12° - Especificaciones de la información económica. Para la determinación del avalúo catastral se dará prioridad a métodos masivos sobre los puntuales en cumplimiento de la normatividad vigente. Así mismo, los valores deberán ser coherentes con el comportamiento del mercado inmobiliario.”*

Todo lo anterior permitió al municipio en cumplimiento de la Ley, que a través de la Subsecretaría de Catastro haya renovado el censo inmobiliario por medio del proceso de actualización catastral, por lo que, con los Decretos 047 y 242 del año 2022, se ordenó el inicio de la actualización del catastro de la zona urbana y rural respectivamente del municipio de Armenia.

Según lo anteriormente dicho, cabe mencionar lo siguiente:

El ordenamiento jurídico y la normatividad técnica que compete para dar respuesta a su solicitud, 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; se proceden a explicar los factores de importancia que se tienen en cuenta para la decisión puntal, los cuales se encuentran dentro de la zona homogénea geoeconómica en la cual los predios están inmersos y los cambios que la misma haya presentado al presente año, como cambios físicos, jurídicos, económicos, influencia vial, normatividad en la que se identifique una mala implantación de la zona dentro del POT (Plan de Ordenamiento Territorial), todas variaciones que se relacionan dentro del Instructivo IGAC “ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS Y DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO E INTEGRAL (PH) POR TIPO DE CONSTRUCCIÓN”

La anterior información se obtiene llevando a cabo un análisis del Mercado Inmobiliario utilizando métodos directos o indirectos; dentro de los primeros, se realiza una visita al predio para identificar las condiciones anteriormente mencionadas y llegar a la determinación del avalúo correspondiente, de otra manera mediante el método indirecto se recuperan todo tipo de bases de datos y fuentes de información a las que se tengan acceso y que puedan existir respecto al predio, tales como la Base SIR, avalúos realizados por los Bancos, entre muchas otras fuentes de datos que se encuentran enunciadas dentro del **ARTÍCULO 2.2.2.2.26**, del Decreto 148 del año 2020.

Cada uno de los pasos y procedimientos anteriormente mencionados poseen un propósito de progreso enfocado en la actualización de las condiciones de los predios a día de hoy, con el fin de acercarse lo más posible a la realidad comercial del inmueble en cuestión.

En todo caso, los procesos de actualización propenden a través de las metodologías de carácter masivo que se emplean, respetar lo dispuesto en el Artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 148 de 2020, reiterando que para este caso no aplica el Artículo 2.2.10.1.1 del Decreto 2653 de 2022 por haber estado en curso un proceso de actualización urbana y rural.

Ahora bien, si usted considera que las precisiones técnicas aquí descritas, las cuales se constituyeron en el marco de referencia para fijar el valor del avalúo, finalmente no

responde a sus inquietudes, bien puede RADICAR solicitud de revisión de avalúo, con el lleno.

En el caso que nos atañe frente a lo expuesto en su Derecho de Petición; es importante aclarar que ante cualquier imprecisión, corrección o aclaración es necesaria la RADICACIÓN de la Solicitud Revisión de Avalúo, conforme con los requisitos determinados el ARTÍCULO 4.7.5. de la Resolución 1040 de 2023, el cual se cita a continuación para mayor claridad de la peticionaria:

ARTÍCULO 4.7.5. Procedimiento para solicitar la revisión del avalúo catastral. La solicitud de revisión de avalúo catastral se deberá presentar ante el gestor catastral competente, de conformidad con 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. El interesado deberá radicar ante el gestor la solicitud de revisión de avalúo 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 deberá 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 meramente enunciativa. En tal sentido, en ningún caso el gestor catastral podrá restringir la libertad probatoria de que goza el solicitante exigiendo sólo uno o alguno 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 de conformidad con lo indicado en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, el gestor verificará que el solicitante haya presentado la solicitud completa, es decir, incluyendo los elementos de juicio que permitan verificar 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 aclaración necesaria para continuar con el trámite, el gestor 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. Una vez el peticionario aporte la información requerida se reactivará el plazo para resolver la petición.

Vencido el plazo establecido en este numeral sin que el peticionario haya cumplido el requerimiento, el gestor 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. Una vez finalizado el plazo de diez (10) días hábiles de que trata el numeral anterior, el gestor catastral emitirá un acto administrativo en el cual se pronunciará frente a la necesidad o no de ordenar una visita al predio objeto del reclamo para poder resolver de fondo la solicitud.*

En el evento en que defina que la solicitud se puede resolver sin necesidad de visitar el predio, deberá sustentarse técnicamente en la resolución mediante la cual se resuelva el trámite. En caso contrario, el acto administrativo establecerá la fecha y la hora para realizar la respectiva visita que deberá ser programada teniendo en cuenta que el plazo máximo para resolver de fondo la solicitud de revisión de avalúo es de tres (3) meses contados a partir de la expedición del acto administrativo de que trata el presente numeral.

Contra el acto administrativo que defina la necesidad de practicar visita al predio objeto de reclamo, no proceden recursos por tratarse de un acto de trámite, y será comunicado al interesado.

- 4. Revisión técnica. Conforme a lo resuelto en el acto administrativo de que trata el numeral anterior, el gestor catastral practicará la visita al predio para verificar in situ los elementos técnicos necesarios para poder tomar una decisión frente a la petición de revisión de avalúo catastral, o realizará la respectiva revisión mediante las actividades de oficina que estime pertinentes.*
- 5. Decisión. El gestor catastral resolverá de fondo la solicitud de revisión del avalúo catastral sin exceder de los tres (3) meses siguientes a la expedición del acto administrativo que determina la necesidad de visita, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1995 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o derogue*

mediante acto administrativo motivado, el cual será notificado al solicitante en los términos de la Ley 1437 de 2011.

- 6. 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.*

Por último, una vez se cumpla con el lleno de requisitos legales se procederá con la atención a la Solicitud de Revisión de Avalúos conforme a los términos establecidos por la Ley 1955 del 2019. Artículo 4°. *“Revisión de los avalúos catastrales. 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. (...).”*

En el marco de lo expuesto y en virtud de lo preceptuado en el artículo 4.5.2. de la Resolución 1040 de 2023, se le concede el término de un (1) mes para que complete los documentos mencionados en caso de insistir con el trámite de revisión de avalúo, en el marco de lo regulado igualmente en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011. En caso de no radicarse documentos adicionales en dicho término, se entenderá que su solicitud ha sido desistida.

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

Cordialmente,



JOHN SEBASTIAN ORTEGA CORTÉS
Jefe Oficina de Conservación Catastral
Subsecretaría de Catastro Armenia

Elaboró: Juan José Sierra Molina – secretario – Subsecretaría de Catastro
Revisó y aprobó: John Sebastián Ortega Cortés – Jefe Oficina de Conservación Catastral 