

RESOLUCIÓN NÚMERO 1302
FECHA 14 AGO 2024

“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA **RESOLUCIÓN NÚMERO 63-401-000667-2023** DEL TREINTA Y UNO (31) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023) DENTRO DE LA ACTUACIÓN INTERPUESTA POR LA SEÑORA **DEICI JULIETH BUITRAGO GARCÍA**, PROPIETARIA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL **63-401-01-00-00- 00-0032-0003-0-00-00-0000** DEL MUNICIPIO DE LA TEBAIDA, DIRECCIÓN TERRITORIAL DE QUINDÍO”.

**EL SUBDIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO
GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI**

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas en el Decreto 846 de 2021, Decreto 1170 de 2015 de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011, Resolución 070 de 2011, Resolución 1149 de 2021, Resolución 1330 de 2022 y Resolución 1040 de 2023 y,

CONSIDERANDO

1. ANTECEDENTES

PRIMERO. Ante la Dirección Territorial del Quindío, el día cinco (05) de abril de dos mil veintitrés (2023) la señora **DEICI JULIETH BUITRAGO GARCÍA**, mediante solicitud número 2617.7DTQ-2023-0002859-ER-000 y radicado 6340100004202023, requiere visita técnica al predio identificado con ficha catastral número **63-401-01- 00-00-00-0032-0003-0-00-00-0000**, pues adujo que en el avalúo catastral se está indicando un área de construcción superior a la que realmente detenta el predio.

SEGUNDO. Que el día treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial del Quindío profiere la Resolución número **63-401-000667-2023**, inscribiendo una mutación de tercera categoría al predio identificado con ficha catastral **63-401-01-00-00-00-0032-0003-0-00-00-0000**, modificando el área de construcción.

TERCERO. Que mediante oficio número 2617DTQ-2023-0004301-EE-O[1] de fecha ocho (08) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial Quindío, libra citación dirigida a la señora **DEICI JULIETH BUITRAGO GARCÍA** con el fin de notificarle personalmente de la Resolución número **63-401-000667-2023** del treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

14 AGO 2024

CUARTO. Con oficio número 2617DTQ-2023-0005619-EE-O[1] de fecha veintiuno (21) de agosto de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial del Quindío elabora aviso a fin de notificar a la señora **DEICI JULIETH BUITRAGO GARCÍA** del contenido de la Resolución número **63-401-000667-2023** del treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintitrés (2023). Dicho aviso fue publicado en la página web de la entidad el día catorce (14) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

QUINTO. Mediante correo electrónico distinguido con número de radicación 6340100008832023 y de solicitud 2617DTQ-2023-0002011-ER de fecha doce (12) de octubre de dos mil veintitrés (2023), la señora **DEICI JULIETH BUITRAGO GARCÍA**, interpone recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la Resolución número **63-401-000667-2023** del treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

SEXTO. Con Resolución **63-401-000784-2023** del veintisiete (27) de octubre de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial Quindío confirma su Resolución número **63-401-000667-2023** del treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintitrés (2023) y concede recurso de apelación.

SÉPTIMO. Que mediante oficio número 2617DTQ-2023-0008726-EE de fecha tres (03) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial del Quindío, libra citación dirigida a la señora **DEICI JULIETH BUITRAGO GARCÍA** con el fin de notificarle personalmente de la Resolución número **63-401-000784-2023** del veintisiete (27) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

OCTAVO. Que el día ocho (08) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), el señor MEDARDO DE JESÚS BUITRAGO OROZCO, apoderado de la señora **DEICI JULIETH BUITRAGO GARCÍA**, se notifica personalmente del contenido de la Resolución número **63-401-000784-2023** del veintisiete (27) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

NOVENO. Con radicado número 2617DTQ-2023-0000680-IE, la Dirección Territorial del Quindío, remite a esta Subdirección el expediente contentivo de la Resolución número **63-401-000667-2023** del treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintitrés (2023) a fin de que se resuelva el recurso de apelación contra esta propuesta por la señora **DEICI JULIETH BUITRAGO GARCÍA**.

DÉCIMO. Que una vez remitido el expediente por la Dirección Territorial Quindío a la Subdirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi con el fin que se resolviera el Recurso de Apelación, en cumplimiento de lo dispuesto por el numeral 11 del artículo 17 del Decreto 846 de 2021, mediante auto calendado el día **doce (12) de abril de dos mil veinticuatro (2024)**, se decretó la práctica de pruebas ordenando a la Dirección de Gestión Catastral emitir informe bajo concepto técnico sobre el predio objeto de estudio.

DÉCIMO PRIMERO. Que a través de memorando número 2000SG-2024-0000533-IE de fecha veintidós (22) de abril de dos mil veinticuatro (2024) caso número 1019917, la Subdirección General solicitó concepto técnico a la Dirección de Gestión Catastral, sobre el inmueble con código catastral Número **63-401-01-00-00-0032-0003-0-00-00-0000**, de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo 27 del Decreto 846 de 2021.

DÉCIMO SEGUNDO. Que bajo el Radicado Número 2500DGC-2024-0000727-IE del dos (029) de mayo dos mil veinticuatro (2024), la Dirección de Gestión Catastral en cabeza de la Ingeniera LUISA CRISTINA BURBANO GUZMÁN emitió concepto técnico en el cual se concluyó:

*“(…) Una vez analizados cada uno de los argumentos expresados por la señora **DEICI JULIETH BUITRAGO GARCIA** (sic), en el oficio mediante el cual interpone los recursos contra la Resolución No **63-401-000667-2023 del 31-08-2023**, y de la misma manera, realizado el estudio de los procedimientos y normatividad aplicada en los cambios efectuados en la inscripción catastral al predio identificado con cédula catastral No **63-401-01-00-00-00-0032-0003-0-00-00-0000**, mediante el citado acto administrativo recurrido, no sin antes precisar que el detalle y profundidad técnica ya fue analizada en el numeral “II. RESULTADOS DE PRUEBA TÉCNICA PRACTICADA”, se puede concluir lo siguiente:*

- *En el **Aspecto Jurídico**, se puede concluir que el predio Nos**63-401-01-00-00-00-0032-0003-0-00-00-0000** se encuentra **correctamente** inscrito en la resolución objeto de recurso.*
- *Con relación a la **dirección del predio**, en el certificado del VUR se registra como Dirección del Inmueble: “KR 7 # 10 - 59 BARR ALFONSO LOPEZ”, y la nomenclatura que figura inscrita en la base catastral es “K 7 10 59”, es decir se encuentran **correctamente** inscrito.*
- *En cuanto al **Aspecto Físico – Área de Terreno**, se determinó que se encuentra **correctamente** inscrito en la resolución objeto de recurso.*
- *En el **Aspecto Físico – Área Construida**, se determinó que se encuentra **correctamente inscrita**, en la resolución objeto de recurso.*
- *Con relación al **Destino Económico** del inmueble, se observa que se encuentra inscrito con destino **A= Habitacional**, lo cual es **correcto**.*
- *Tal como se sustentó en el numeral “**Avalúo Catastral Fijado**”, este se encuentra **correctamente inscrito**, en la resolución objeto de recurso.*

Por último, es pertinente mencionar que lo referente al pago de Impuesto Predial, es competencia de las Autoridades Municipales, de acuerdo con la Ley 44 de 1990, artículo 2, el cual establece que el impuesto predial es un gravamen del orden municipal, y por lo tanto la administración, recaudo y control de este tributo corresponde a los respectivos municipios;

en consecuencia, cualquier reclamo sobre el particular debe ser presentado ante las autoridades municipales correspondientes.
(...)"

2. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

2.1. COMPETENCIA

La presente Subdirección es competente para conocer del presente recurso en consideración a lo preceptuado en el Decreto 846 de 2021, y la normativa catastral vigente.

2.2. ANALISIS DE PROCEDENCIA DEL RECURSO (ARTÍCULO 77 LEY 1437 DE 2011).

De conformidad con lo señalado en el artículo 78 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011, para que se dé trámite a la vía administrativa es indispensable que los recursos se presenten con el lleno de los requisitos previstos en los numerales 1, 2 y 4 del artículo 77 del referido Estatuto, a saber:

2.2.1. OPORTUNIDAD

Revisado el expediente digital se constató que el recurso fue presentado dentro de los términos legales previstos en el artículo 58 de la Resolución 1149 de 2021 en concordancia con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

2.2.2. LEGITIMACIÓN

La legitimación ha sido entendida por la jurisprudencia como "(...) *la posición sustancial que tiene uno de los sujetos en la situación fáctica o relación jurídica de la que surge la controversia o litigio que se plantea en el proceso y de la cual según la ley se desprenden o no derechos u obligaciones*¹ (...)" En tal sentido, quien se encuentra legitimado para recurrir un acto administrativo es aquella persona que demuestre un interés legítimo respecto de la decisión adoptada o quien padezca un perjuicio cierto y directo derivado de su expedición.

Al respecto, se tiene que los artículos 33 y 37 del Decreto 1149 de 2021 en armonía con lo preceptuado en la Ley 1437 de 2011, prevén que el derecho a recurrir los actos administrativos de naturaleza catastral, se encuentra en cabeza de quienes acrediten su condición de propietario, poseedor u ocupante de los predios objeto de controversia.

¹ Sentencia proferida por la Sección Tercera del Consejo de Estado, el 23 de abril de 2008, exp. 16.271, M.P. Ruth Stella Correa Palacio

Conforme lo expuesto, y revisado el expediente se concluye que la señora **DEICI JULIETH BUITRAGO GARCÍA**, se encuentra legitimada para recurrir la Resolución objeto de análisis, por ser propietaria del predio frente a la decisión recurrida objeto de estudio.

2.2.3. SUSTENTACIÓN

El numeral segundo del precitado artículo 77 de la ley 1437 de 2011, preceptúa que los recursos que se presenten en contra de los actos administrativos deben “*sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad*”. De lo cual se infiere que su procedencia está supeditada al cumplimiento de una carga argumentativa que permita entender las razones específicas que generan desacuerdo frente a la decisión tomada, las cuales deben apoyarse en hechos objetivos y probados en consonancia con la normatividad aplicable al caso.

Para el caso que nos ocupa se evidencia que la disconformidad de la señora **DEICI JULIETH BUITRAGO GARCÍA**, se resume en:

“(...)

En atención del asunto de la referencia y de conformidad con el derecho que me asiste como propietaria del inmueble identificado con carrera 7° No. – 10 – 59 del municipio de La Tebaida, matrícula inmobiliaria 280 – 180550, y ficha catastral 634010100000032000300000000, me dirijo a ustedes de la manera más cordial a fin de solicitar la revisión del avalúo que sirvió de base gravable del impuesto predial unificado del predio ya descrito, con el fin de controvertir la Resolución Nro. 63-401-000667-2023 de fecha 31 de agosto de 2023.

Dicha solicitud tiene fundamento que el valor liquidado para el año 2023 no se ajusta a las características y condiciones del predio. Como bien se ha establecido la función catastral, dada su finalidad y las actividades que la caracterizan, se constituye un procedimiento administrativo especial, que permite la presentación de solicitudes formales ante la autoridad catastral correspondiente, a fin de conocer el sustento en el incremento de avalúo catastral, con ocasión de un proceso de actualización.

(...)”

Expuesto lo anterior, se continuará con el análisis de fondo del presente caso:

3. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL FRENTE AL CASO CONCRETO.

a. PROBLEMA JURÍDICO.

¿Deben revocarse las Resoluciones número **63-401-000667-2023** del treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés (2023) y **63-401-000784-2023** veintisiete (27) de octubre de

dos mil veintitrés (2023), en las cuales se ordenó la actualización en el Sistema Nacional Catastral del predio identificado con ficha catastral **63-401-01-00-00-00-0032-0003-0-00-00-0000**, pues en estas la Dirección territorial Quindío realizó una indebida liquidación de del avalúo del predio?

b. RAZONES DE LA DECISIÓN.

Con fundamento en el concepto técnico rendido mediante Radicado número 2500DGC-2024-000523-IE, por la Dirección de Gestión Catastral (DGC), se procede a indicar lo siguiente conforme a los resultados de la prueba técnica practicada:

I. Aspecto jurídico.

“(…) De acuerdo con la información revisada en la Ventanilla Única de Registro VUR de la matricula inmobiliaria No 280-180550, la actual propietaria del inmueble identificado con cédula catastral 63- 401-01-00-00-00-0032-0003-0-00-00-0000 es la señora DEICI JULIETH BUITRAGO GARCIA identificada con C.C. No. 43806974, que en la anotación No 4 de fecha 15-03-2023 del folio dice: ESCRITURA 118 DEL 2013-02-19 NOTARIA UNICA DE LA TEBAIDA y de esta manera se encuentra inscrito en el Sistema Nacional Catastral SNC, como se puede ver en la Imagen 1, y corresponde a lo mencionado en el acto administrativo motivo del recurso.

Tipo identificación	No. identificación	DV	Nombre o razón social	Sigla	Tipo propietario	% participación	¿Bloqueado?
CC-Cédula de Ciudadanía	43806974		DEICI JULIETH BUITRAGO GARCIA		PROPIETARIO		No

Imagen 1. Predio 63-401-01-00-00-00-0032-0003-0-00-00-0000 inscripción en el SNC.

*Con relación al área de terreno jurídica (sic), es necesario mencionar que el predio fue adquirido mediante escritura pública No. 118 del 19-02-2023 Notaría Única del Circulo de La Tebaida; con un área de terreno de **262,58** m2, como aparece en el Sistema Nacional Catastral SNC, la cual corresponde a la inscrita en el acto administrativo motivo del recurso.*

Teniendo en cuenta lo anterior, desde el aspecto jurídico la Territorial Quindío, Inscribió correctamente el predio identificado con cédula catastral No. 63-401-01-00-00-00-0032-0003-0-00- 00-0000, el acto administrativo recurrido.

Respecto de la dirección del predio, en el certificado del VUR se registra como Dirección del Inmueble: “KR 7 # 10 - 59 BARR ALFONSO LOPEZ”, y la nomenclatura que figura inscrita en la resolución recurrida es K 7 10 59, es decir se encuentra correctamente inscrito. (…)”

II. Componente físico.

14 AGO 2024

1. Área de Terreno

Respecto al área de terreno se concluyó que:

"(...)

Al momento de atender el concepto técnico se confronta la forma y ubicación del inmueble con la cartografía catastral digital vigente, pudiéndose verificar que estas son coincidentes con la realidad física.

De otra parte, al revisar el folio de la MI 280-180550 se pudo verificar que allí se registra:

"UN SOLAR MEJORADO CON CADA DE HABITACION CONSTANTE DE DIEZ VARAS (10) DE FRENTE, POR CUARENTA VARAS (40) DE CENTRO, CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 139 DE 26 DE OCTUBRE DEL AÑO 1.959, DE LA NOTARIA DE LA TEBAIDA...", **no registra área de terreno.**

Tal como se mencionó en el anterior numeral, el predio identificado con número catastral 63-401-01-00-00-00-0032-0003-0-00-00-0000 del municipio de La Tebaida - Quindío, de acuerdo con la escritura pública No. 118 del 19-02-2023 Notaría Única del Circulo de La Tebaida, registra un área de terreno de 262,58 m2, la cual es coincidente con la que figura en Sistema Nacional Catastral SNC, como se puede ver en la imagen 2.

Unidades de zonas homogéneas				
Zona física	Zona geoeconómica	Área terreno	Vr. m² terreno	Avalúo unidad terreno
006	003	262,58	900.000	236.322.000

Área total de terreno: 262,58 m² [Ver zonas](#)

Imagen 2. Área de terreno predio 63-401-01-00-00-00-0032-0003-0-00-00-0000 inscripción en el SNC.

Teniendo en cuenta lo anterior, desde el Aspecto Físico Área de Terreno la Territorial Quindío, Inscribió correctamente el predio identificado con ficha catastral No. 63-401-01-00-00-00-0032-0003-0-00-00-0000, en el acto administrativo recurrido, cumpliendo con la normatividad y procedimientos vigentes que rigen este proceso.

"(...)"

2. Área Construida

En cuanto al área construida se observó:

"(...) Antes de proyectarse la Resolución 63-401-000667-2023, motivo del recurso, en el Sistema Nacional Catastral le figuraba inscrita una unidad de construcción Habitacional con un área de 747,17 m2 asociada al predio.



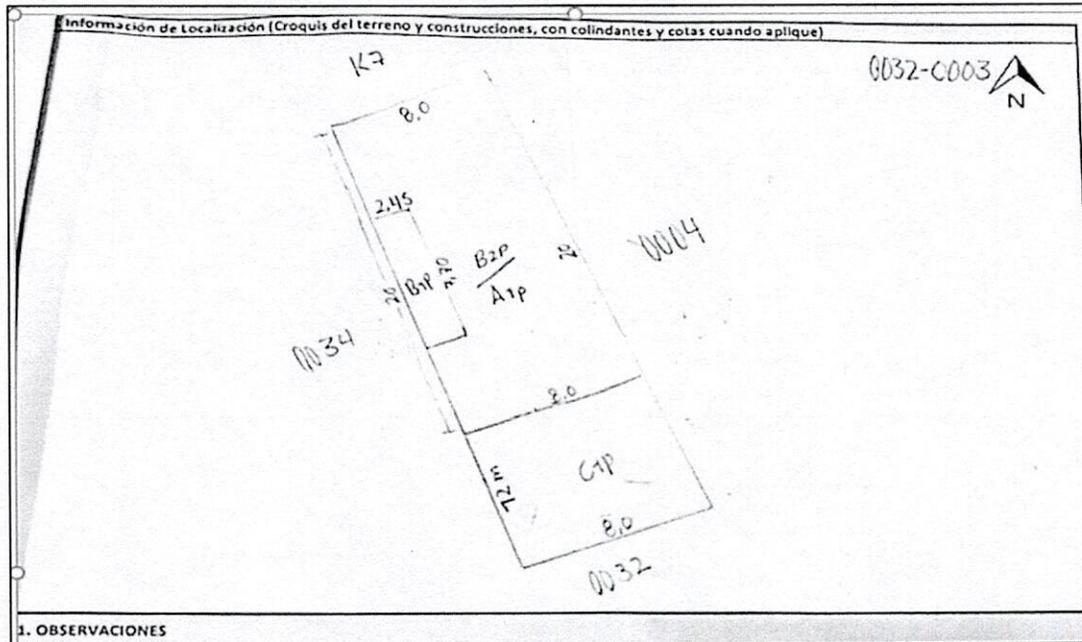
1302
14 AGO 2024

No obstante, al practicar la visita técnica al predio 63-401-01-00-00-00-0032-0003-0-00-00-0000, en atención a la solicitud de revisión de avalúo, y conforme al informe técnico de visita, presentado por el ejecutor designado (firmada por la persona que atendió la visita), se encontró que el inmueble tiene: una construcción (local comercial) en el primer piso con área de 159,77 m2, vivienda (habitacional) en segundo y tercer piso con área de 338 m2 y una vivienda (habitacional interior) de un piso con área de 96 m2, para un total de área construida de 593,77 m2 como aparece en la resolución objeto de recursos; observando las diferencias con relación a la construcción que venía inscrita, como se evidencia en el mencionado informe de la imagen 3.

IGAC		INFORME DE VISITA			
Dirección Territorial:		Quindío			
Información del Trámite					
No. Radicación		1340100004202023		Tipo de trámite	
No. Solicitud		Notación 3ª			
Información Básica					
Departamento		Quindío		Número Predial	
Municipio		Tuluá		3200031000000000	
UPRE y Código Homologado		0110010000000000		PM	
Ubicación		Urbano		Rural	
Dirección		K 7 #10-69		Destino Económico	
Área de terreno				A	
PH				Habitacional	
Área por Coeficiente				Área Construida común	
Estratificación		Área Construida Privada		Torre	
Condominio		Predio asociado		Apartamento	
Área Terreno Común		Área de Terreno Privada		Área Construida Privada	
Área Construida Común		Predio asociado		Unidad	
Condominio				Casa	
5. Información Jurídica y propietarios					
Matrícula inmobiliaria/ propietario o poseedor		Tipo Doc.		No. Documento	
280-180550					
Notaría		Fecha		Ciudad	
Tip de documento		Número		Nombre propietario o poseedor	
				Primer Apellido	
				Segundo Apellido	

C.C.	43806974	Deici Julieta	Buitrago	García																			
Tip de documento	Número	Nombre propietario o poseedor	Primer Apellido	Segundo Apellido																			
Sexo	F M Otro	Grupo Étnico	Razón social																				
6. Datos de Notificación																							
Teléfono	3207437592	Dirección	K 8 #9-11																				
Correo Electrónico	zamejica3@misena.edu.co		Autoriza Notificación por Correo	Si X No																			
Departamento	Quindío	Municipio	Tuluá	Vereda																			
Corregimiento		Datos adicionales	3128680693																				
7. Información de Construcciones																							
Unidad	Código de uso	Área m²	Puntaje	Año Construcción	Nº Pisos	Unidad	Código de uso	Área m²	Puntaje	Año Construcción	Nº Pisos												
A	28	160	38	2021	1	C	01	96	23	200	1												
B	01	338	32	2021	3	D																	
E						*N..																	
8. Calificación																							
ESTRUCTURA					ACABADOS					BAÑO					COCINA								
Armazon	A	B	C	D	E	Fachadas	A	B	C	D	E	Tamaño	A	B	C	D	E	Tamaño	A	B	C	D	E
Muros	4	4	1			Cubrim muros	3	2	1			Enchape	1	1	0			Enchape	1	0	0		
Cubierta	3	3	3			Pisos	9	6	6			Mobiliario	3	3	3			Mobiliario	1	0	0		
Conservación	4	2	2			Conservación	4	2	2			Conservación	1	0	0			Conservación	1	0	0		

14 AGO 2024



1. OBSERVACIONES

Al momento de la visita se encontró una construcción de 3 pisos en el primer piso uso comercial, en el segundo y tercero habitacional en buen estado, así mismo una terraza con una pequeña zona de BBQ. Por otra parte en la parte posterior una vivienda de un piso en Baroque.

La visita fue atendida por la propietaria.

Funcionario IGAC	Nombre	Valentina Dugue Coral	Propietario, poseedor, autorizado o quien atendió la visita	Nombre	Darci Julieth Buitrago
	Firma	<i>Valentina</i>		Firma	<i>[Signature]</i>
	c.c.	1094974148		c.c.	43806974

Imagen 3. Evidencia del Informe de visita técnica del predio 63-130-01-00-00-0251-0004-0-00- 00-0000

Con la anterior información, la Territorial Quindío proyecta la Resolución No 63-401-000667-2023, motivo de recursos, radicando la mutación de tercera clase y realizando la **rectificación de las áreas construidas** que se encontraban inscritas en la base catastral, de conformidad con la información obtenida en campo y a la realidad física y material del inmueble, Información que se encuentra inscrita en el Sistema Nacional Catastral SNC, en tres unidades, como se puede ver en la Imagen 4.



Información de construcción			
Unidad: A		Uso unidad: COMERCIO	Tipo calificación: COMERCIAL
Construcciones convencionales			
Componente construcción	Elemento calificación	Detalle calificación	Puntos
ESTRUCTURA	MUROS	BLOQUE LADRILLO	4.0
ESTRUCTURA	CONSERVACIÓN	BUENO	4.0
ACABADOS PRINCIPALES	FACHADAS	REGULAR	6.0
ACABADOS PRINCIPALES	CUBRIMIENTO MUROS	ESTUCO, CERÁMICA, PAPEL FINO	3.0
ACABADOS PRINCIPALES	PISOS	TABLETA, CAUCHO, ACRÍLICO, GRANITO, BALDOSA FINA	9.0
ACABADOS PRINCIPALES	CONSERVACIÓN	REGULAR	2.0
BAÑO	MOBILIARIO	SENCILLO	3.0
COCINA	MOBILIARIO	POBRE	0.0
ESTRUCTURA	ARMAZÓN	CONCRETO HASTA TRES PISOS	22.0
ESTRUCTURA	CUBIERTA	ETERNIT O TEJA DE BARRO (CUBIERTA SENCILLA)	9.0
Total puntaje: 62.0			
Tipificación: NA - NA			

Datos generales			
Total pisos construcción:	4	Total baños:	1
Piso ubicación unidad:	PS-01	Total locales:	1
Total pisos unidad:	1	Área unidad construida:	159.77
Total habitaciones:	0	Año construcción:	2021

Observaciones:

Información de construcción			
Unidad: B		Uso unidad: VIVIENDA HASTA 3 PISOS	Tipo calificación: RESIDENCIAL
Construcciones convencionales			
Componente construcción	Elemento calificación	Detalle calificación	Puntos
ESTRUCTURA	ARMAZÓN	CONCRETO HASTA TRES PISOS	4.0
ESTRUCTURA	MUROS	BLOQUE LADRILLO	4.0
ESTRUCTURA	CUBIERTA	ZINC, TEJA DE BARRO, ETERNIT RÚSTICO	3.0
ESTRUCTURA	CONSERVACIÓN	REGULAR	2.0
ACABADOS PRINCIPALES	FACHADAS	REGULAR	4.0
ACABADOS PRINCIPALES	CUBRIMIENTO MUROS	ESTUCO, CERÁMICA, PAPEL FINO	2.0
ACABADOS PRINCIPALES	PISOS	TABLETA, CAUCHO, ACRÍLICO, GRANITO, BALDOSA FINA	6.0
ACABADOS PRINCIPALES	CONSERVACIÓN	REGULAR	2.0
BAÑO	TAMAÑO	PEQUEÑO	1.0
BAÑO	ENCHAPES	PAÑETE, BALDOSA COMÚN DE CEMENTO	1.0
BAÑO	MOBILIARIO	SENCILLO	3.0
BAÑO	CONSERVACIÓN	MALO	0.0
COCINA	TAMAÑO	SIN COCINA	0.0
COCINA	ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO	0.0
COCINA	MOBILIARIO	POBRE	0.0
COCINA	CONSERVACIÓN	MALO	0.0
Total puntaje: 32.0			



Tipificación: 3 - Medio - bajo

Datos generales

Total pisos construcción:	4	Total baños:	6
Piso ubicación unidad:	PS-02	Total locales:	0
Total pisos unidad:	3	Área unidad construida:	338.0
Total habitaciones:	12	Año construcción:	2021

Observaciones:

Información de construcción

Unidad: C Uso unidad: VIVIENDA HASTA 3 PISOS Tipo calificación: RESIDENCIAL

Construcciones convencionales

Componente construcción	Elemento calificación	Detalle calificación	Puntos
ACABADOS PRINCIPALES	CONSERVACIÓN	REGULAR	2.0
BAÑO	TAMAÑO	PEQUEÑO	1.0
BAÑO	ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO	0.0
BAÑO	MOBILIARIO	SENCILLO	3.0
BAÑO	CONSERVACIÓN	MALO	0.0
COCINA	TAMAÑO	SIN COCINA	0.0
COCINA	ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO	0.0
COCINA	MOBILIARIO	POBRE	0.0
COCINA	CONSERVACIÓN	MALO	0.0
ESTRUCTURA	ARMAZÓN	MADERA	0.0
ESTRUCTURA	MUROS	BAHAREQUE ADOBE, TAPIA	1.0
ESTRUCTURA	CUBIERTA	ZINC, TEJA DE BARRO, ETERNIT RÚSTICO	3.0
ESTRUCTURA	CONSERVACIÓN	REGULAR	2.0
ACABADOS PRINCIPALES	FACHADAS	SENCILLA	2.0
ACABADOS PRINCIPALES	CUBRIMIENTO MUROS	ESTUCCO, CERÁMICA, PAPEL FINO	2.0
ACABADOS PRINCIPALES	PISOS	TABLETA, CAUCHO, ACRÍLICO, GRANITO, BALDOSA FINA	6.0

Total puntaje: 22.0

Tipificación: 2 - Bajo

Datos generales

Total pisos construcción:	1	Total baños:	1
Piso ubicación unidad:	PS-01	Total locales:	0
Total pisos unidad:	1	Área unidad construida:	96.0
Total habitaciones:	2	Año construcción:	2000

Observaciones:

Imagen 4. Áreas y calificación de las construcciones predio 63-401-01-00-00-00-0032-0003-0-00-00-0000 inscripción en el SNC.

Con relación al destino económico del predio, esta aparece registrada como A - Habitacional, lo cual es correcto de acuerdo con la visita practicada y como se inscribió en la Resolución No 63-401-000667-2023 objeto de recursos.

Teniendo en cuenta lo anterior, se pudo verificar que en este aspecto la actuación desplegada por la Territorial Quindío fue **correcta**, pues se ajusta a los procedimientos y normatividad vigente definida por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, en la cual se basó la Territorial para actualizar la información catastral del predio identificado con ficha catastral No. 63-401-01-00-00-00-0032-0003-0-00-00-0000, esto a partir de la visita técnica a terreno efectuada por la contratista asignada por la Territorial, y con el fin de corregir las áreas de las edificaciones del predio, que fueron incorporadas al censo catastral durante el proceso de la actualización de la formación catastral del municipio de La Tebaida en del año 2022, para la vigencia 01-01-2023, como también, los cambios que se presentan respecto del uso de la construcción; para lo cual, se utilizaron métodos directos, conforme lo establecido en los procedimientos preceptuados en el Artículo 2.2.2.2.6 del Decreto 148 de 2020.

Por último, es de recordar que la visita técnica practicada por la territorial fue realizada en atención a la solicitud de revisión de avalúo presentada en su momento por la recurrente, y

en la cual, tal como se mencionó anteriormente, en efecto se evidenció que existía error en el área construida incorporada, pues en la base catastral se registraba una mayor área, aspecto que al corregirse condujo a una reducción en el avalúo catastral fijado al inmueble.

(...)"

III. Avalúo Catastral

Al respecto se concluyó:

"(...)

La Resolución N° 1149 de 19/09/2021 del IGAC reza en el Artículo 12. **Avalúo catastral en la conservación catastral.** El avalúo de la conservación catastral se definirá con fundamento en la determinación de los valores catastrales aprobados en la formación o última actualización para el terreno, la construcción y anexos y su afectación por los índices anuales establecidos por el Gobierno Nacional o por los gestores catastrales según su competencia, para vigencias anuales, a partir del primero (1°) de enero de cada año.

Acorde a lo anterior, mediante la RESOLUCIÓN NÚMERO 63-000-0079-2022 DE 2022 (26 de diciembre) "Por medio de la cual se aprueban las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, tablas de valores unitarios por tipo de construcción y se ordena la liquidación de avalúos de los predios actualizados catastralmente correspondientes a la zona urbana del municipio de La Tebaida, departamento de Quindío". Correspondiendo al predio ubicado en la "K7 10 59" las Zonas Homogéneas Física 006 acorde a sus características y Geoeconómica 003, con el valor determinado en la actualización catastral, como se representa en la Tabla 3.

ZONA HOMOGÉNEA		CARACTERÍSTICAS ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA					
		Norma de Uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual	Tipificación
Actividad	Zona N°						
ZHF	006	Zona Central	PLANO	Pavimentadas	Servicios básicos y complementarios	Comercial	Comercial barrial
ZHG	003	VALOR ZHG \$ 900.000 m ² Vigencia 01/01/2023 Actualización Catastral					
		AT. 262,58 m ² x \$900.000 m ² = AVALUO CATASTRAL TERRENO \$236.322.000					

Tabla 3. Resumen de Características de Zonas Homogéneas y valor de ZHG de la actualización catastral y vigente consulta SNC

Con relación al área construida inscrita, en la Tabla 4 se muestra el valor por metro cuadrado para las construcciones convencionales aprobadas en la actualización catastral vigencia 01-01-2023 del Municipio de La Tebaida, Departamento de Quindío, evidenciando cada una de las unidades inscritas.

UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA (m ²)	PUNTAJE	VALOR (m ²) Actualización catastral 01-01-2023	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN Vigencia 01-01-2023
Local Comercial	159,77	62	\$959.613	\$153.317.369,01
Habitacional	338	32	\$461.788	\$156.084.344
Habitacional	96	22	\$303.667	\$29.152.032
AVALÚO CATASTRAL TOTAL CONSTRUCCIÓN				\$338.553.745

Tabla 4. Resumen de áreas construidas con valores de la actualización catastral y vigentes del predio consulta SNC

AVALUO CATASTRAL	VALOR CATASTRAL
Avaluo Castral Construcción	\$338.553.746
Avaluo Cataral Terreno	\$236.322.000
VALOR TOTAL AVALUO CATASTRAL	\$574.875.746

Tabla 5. Consolidación valor total del avalúo catastral, terreno + construcción

Con base en lo anterior, para el predio ubicado en la "K 7 10 59", identificado con el No 63-401-01-00-00-00-0032-0003-0-00-00-0000, en la Resolución No 63-401-000667-2023 del 31/08/2023 quedó inscrito un avalúo catastral de \$574.876.000 (Ver Tabla 5) para la vigencia 01/01/2023, que se actualiza para la vigencia 01-01-2024, en concordancia con el índice del porcentaje que determinó el gobierno nacional.

Teniendo en cuenta lo anterior, el legislador claramente estableció que el avalúo catastral no puede ser inferior al 60% del su valor comercial, lo cual está definido en la Resolución 1149 de 2021, claramente establece en el Parágrafo 1 del Artículo 12, así:

Parágrafo 1. Avalúo catastral en la conservación catastral: En todo caso los valores catastrales asignados no podrán ser inferiores al 60% del valor comercial de éstos."

Para atender los argumentos de la recurrente, se hizo análisis a la Resolución No 63-401-000667-2023 del 31-08-2023, verificando al avalúo catastral del predio No 63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-0000, para lo cual es importante comprender que, la funcionaria asignada Sí corrigió el área de la construcción, y liquidó cada unidad reconocida en la visita técnica y calificada según el uso y destinación económica actual, disminuyendo con ello el área de construcción y el avalúo catastral, como se muestra en el resuelve del acto administrativo, en la imagen 5; atendiendo el procedimiento de conservación catastral del IGAC, que se tiene establecido para tal fin, pues no se debe perder de vista que, la función del catastro es mantener actualizado el censo de la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico y económico.

RESUELVE							
ORDENAR LA INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE: LA TEBAIDA, LOS SIGUIENTES CAMBIOS:							
ART.	C NÚMERO PREDIAL I NUPRE/CODIGO HOMOLOGADO	APELLIDOS Y NOMBRES DIRECCIÓN O VEREDA MATRICULA INMOBILIARIA	DES	A - TERRENO	TIPO DOC A-CONS	NRO. DOC. AVALÚO	DV VIGENCIA FISCAL
1	C 01-00-00-00-0032-0003-0-00-00-0000 BSS0001FECE	BUITRAGO GARCIA DEICI JULIETH K 7 10 59 280 - 180550	A	262.58 M2	CC 747.17	43806974 \$ 841.852.000.00	
1	C 01-00-00-00-0032-0003-0-00-00-0000 BSS0001FECE	BUITRAGO GARCIA DEICI JULIETH K 7 10 59 280 - 180550	A	262.58 M2	CC 593.77	43806974 \$ 574.876.000.00	01/01/2024
FECHA INSCRIPCIÓN CATASTRAL			05/04/2023				

Imagen 5. Resuelve Resolución No. 63-401-000667-2023 de 31-08-2023, consultado archivo SNC

Teniendo en cuenta lo anterior, el avalúo catastral fijado al inmueble se encuentra correctamente inscrito, en el acto administrativo objeto de recursos, para la vigencia 01-01-2023, teniendo en cuenta que este se liquidó con los valores catastrales, determinados en el estudio del mercado inmobiliario realizado durante el proceso de la actualización de la formación catastral en el municipio de La Tebaida, Departamento de Quindío, en el año 2022.

Cabe mencionar que, la recurrente en ningún momento ha aportado pruebas con las que demuestren que, el avalúo catastral fijado, supera el valor comercial del inmueble; el cual pudo solicitar como lo establece la normatividad vigente, así:

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.

(...)"

De conformidad a lo expresado por la Dirección de Gestión Catastral en su concepto técnico del dos (02) de mayo del presente año y las demás pruebas obrantes en el plenario, **NO** se deben revocar las Resoluciones números **63-401-000667-2023** del treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés (2023) y **13-836-002352-2023** del dieciocho (18) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Se observa que la Dirección Territorial Quindío realizó una verificación sopesada y detallada a la solicitud inicial de la accionante, lo que le permitió concluir, en la Resolución **63-401-000667-2023**, que debía realizarse una corrección al área construida del predio en comento. Se llevó a cabo una disminución de área de construcción de 747.17 m² a 593.77 m², lo que permitió una disminución del avalúo del predio de \$641,662,000.00 a \$574,876,000.00.

Inconforme con la decisión, la señora **DEICI JULIETH BUITRAGO GARCÍA** decide recurrir la misma y requiere se le aclare porque la disminución del avalúo no es superior a la indicada.

A juicio de la mentada dirección territorial, la liquidación realizada al avalúo con la nueva área de construcción del inmueble, es correcta y decide no reponer su decisión.

Pues bien, para este despacho, el concepto técnico rendido por la Dirección de Gestión Catastral aclara que ante el ajuste del área construida del predio, se hace una corrección del avalúo conforme a lo dispuesto por la Resolución No. 63-000-0079-2022 del 26 de diciembre de 2022 "*Por medio de la cual se aprueban las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, tablas de valores unitarios por tipo de construcción y se ordena la liquidación de avalúos de los predios actualizados catastralmente correspondientes a la zona urbana del municipio de La Tebaida, departamento de Quindío*".

La citada dependencia técnica realiza una juiciosa liquidación de las áreas de construcción y terreno con respecto a la ZHF y ZHG donde se ubica el predio y concluye que el avalúo rendido por la Dirección Territorial Quindío fue correcto.

En mérito de lo expuesto, el Subdirector General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en uso de sus facultades legales:

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMAR el contenido de la Resoluciones números **63-401-000667-2023** del treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintitrés (2023) y **63-401-000-784-2023** del veintisiete (27) de octubre de dos mil veintitrés (2023), que confirmó en todas sus partes la primera decisión, ambas proferidas por la Dirección Territorial Quindío, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

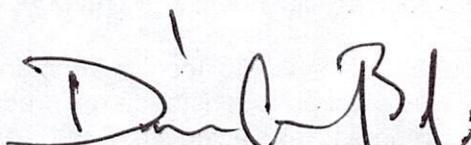
ARTÍCULO SEGUNDO. NOTIFICAR PERSONALMENTE el contenido de la presente Resolución a la recurrente **DEICI JULIETH BUITRAGO GARCÍA**, entregándole copia de la misma e informándole que en su contra no proceden recursos; en caso de no ser posible la notificación personal, se surtirá la notificación por aviso, en los términos previstos en los artículos 65 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO. Una vez se surta el trámite de notificación descrito en el Artículo Segundo de la presente Resolución, se ordena **DEVOLVER** el expediente a la Dirección Territorial del Quindío para lo de su cargo.

ARTÍCULO CUARTO. Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso de conformidad con el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D.C. 14 AGO 2024



DIEGO FERNANDO CARRERO BARÓN
Subdirector General (E)

Proyectó: Luis Gabriel Andrade – Abogado contratista – Subdirección General
Revisó: Arlid Johana Álvarez Rincón – Abogada contratista - Subdirección General
Aprobó: María Andrea Rozo Medina – Contratista Asesora Subdirección General