

RESOLUCIÓN NÚMERO 268

FECHA 07 MAR 2024

“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA **RESOLUCIÓN No. 63-130-000992-2023** DEL TREINTA Y UNO (31) DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023) DENTRO DE LA ACTUACIÓN INTERPUESTA POR EL CIUDADANO **CARLOS ALBERTO CAMPIÑO FLOREZ** PROPIETARIO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON **CODIGO CATASTRAL No. 63-130-01-00-00-00-0011-0032-0-00-00-0000**, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CALARCÁ, DIRECCIÓN TERRITORIAL DE QUINDIÓ”

**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 y Resolución 1330 de 2022, y,

CONSIDERANDO

1. ANTECEDENTES

PRIMERO. Para el año dos mil veintidós (2022), se suscribe el: “Convenio Interadministrativo No. Continterad-003-2022”, entre el Municipio de Calarcá, Quindío y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi Dirección Territorial Quindío.

SEGUNDO. Que el señor **CARLOS ALBERTO CAMPIÑO FLOREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.339.647, es Propietario del predio identificado con el número catastral **63-130-01-00-00-00-0011-0032-0-00-00-0000**, con folio de matrícula inmobiliaria No. 282-37518 del municipio de Calarcá, el cual fue radicado de oficio por el IGAC con el No. 6313000012662023, para actualizar los registros catastrales, conforme al precenso realizado, en virtud del Convenio Interadministrativo No. 003 del año 2022, suscrito entre el IGAC con el Municipio de Calarcá.

TERCERO. Que el treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial de Quindío, profirió la **Resolución No. 63-130-000992-2023**, en el que realizó cambios respecto a la información catastral registrada en el predio identificado con **No. 63-130-01-00-00-00-0011-0032-0-00-00-0000**.

CUARTO. Que el primero (1) de junio de dos mil veintitrés (2023), se remitió la citación de Notificación personal, y el seis (6) de junio de dos mil veintitrés (2023), se notificó personalmente al señor **LUIS CARLOS CAMPIÑO OSPINA**, en su condición de autorizado conforme al poder allegado, el contenido de la **Resolución No. 63-130-000992-2023** del treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

QUINTO. Que el dieciséis (16) de junio de dos mil veintitrés (2023), el ciudadano **CARLOS ALBERTO OSPINA CAMPIÑO FLORES**, mediante apoderado, el señor **LUIS CARLOS CAMPIÑO OSPINA**, en su calidad de Padre, radico escrito con el recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la **Resolución No. 63-130-000992-2023** del treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

SEXTO. Que el veintiocho (28) de junio de dos mil veintitrés (2023) mediante la **Resolución No. 63-130-001955-2023**, se resuelve el recurso de reposición, a través de la cual se confirma el contenido de la **Resolución No. 63-130-000992-2023** del treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

SÉPTIMO. Que el diecisiete (17) de octubre de dos mil veintitrés (2023), bajo el caso No. 823214, radicado No. 2617DTQ-2023-0000649-IE, la Dirección Territorial de Quindío, remitió el expediente del predio No. **63-130-01-00-00-00-0011-0032-0-00-00-0000** a la Subdirección General para el pronunciamiento frente al Recurso de Apelación, en su calidad de Superior jerárquico.

OCTAVO. Que el veintisiete (27) de octubre de dos mil veintitrés (2023), se remitió por parte de la Dirección Territorial citación de notificación personal del contenido de la **Resolución No. 63-130-001955-2023** de junio veintiocho (28) dos mil veintitrés (2023), y el diez (10) de noviembre fue notificada por aviso la enunciada Resolución.

NOVENO. Que una vez remitido el expediente por la Dirección Territorial en cumplimiento de lo estipulado en el Decreto 846 de 2021, artículo 17, numeral 11, a la Subdirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi con el fin que se resolviera el Recurso de Apelación, mediante Auto calendarado el día primero (01) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), se decretó la práctica de pruebas en el periodo comprendido entre el cuatro (04) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) y el cuatro (04) de enero de dos mil veinticuatro (2024), por medio del cual se ordenó a la Dirección de Gestión Catastral emitir informe bajo concepto técnico sobre el predio objeto de estudio.

DÉCIMO. Que a través de memorando No. 2000SG-2023-0000830-IE de diciembre doce (12) de dos mil veintitrés (2023), caso No. 904615, la Subdirección General solicitó concepto técnico a la Dirección de Gestión Catastral, sobre el inmueble con código catastral **No. 63-130-01-00-00-00-0011-0032-0-00-00-0000** de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo 27 del Decreto 846 de 2021.

DÉCIMO PRIMERO. Que bajo el Radicado No. 2500DGC-2024-0000295-IE del nueve (9) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), la Dirección de Gestión Catastral, en cabeza de la Ingeniera Luisa Cristina Burbano, emitió concepto técnico Nro. 904615 en el cual se concluyó:

*Como se puede evidenciar del análisis técnico que se presentó anteriormente, el **Aspecto Jurídico** del predio se encuentra*

correctamente inscrito en la Resolución objeto de recursos.

⇒ En cuanto al **Aspecto Físico - Área de Terreno** se concluye que se encuentra incorporada de manera **incorrecta** en la resolución objeto de Recurso, aunque el área de terreno no fue objetada por el recurrente, es evidente la diferencia de **5.1m²** que existe entre el área digital y la vigente en la base de datos catastral, ya que una vez sea rectificadas, con efectos catastrales, por parte de la Territorial, evidentemente se verá reflejada la modificación en el avalúo catastral del inmueble.

⇒ Con relación al **Aspecto Físico - Área Construida**, se concluye que **no se encuentra incorporada de manera correcta**, pues se registró en el acto administrativo objeto de recurso un área construida de **36.44m²** con calificación de 31 puntos, y de acuerdo con lo evidenciando en la verificación, en el terreno corresponde a un anexo de uso 82 – Patio Cubierto de 80 puntos, como se advierte en el comparativo de construcciones realizado en la **Tabla 3**. Dichos cambios se verán reflejados en la modificación del avalúo catastral.

⇒ En cuanto al Destino Económico **A= Habitacional** del predio N° 631300100000000110032000000000 también **es correcto** en la Resolución N° **63-130-000992- 2023 del 31/05/2023**.

⇒ Teniendo en cuenta el resumen efectuado anteriormente, una vez se realicen las correcciones de área de terreno y área construida, necesariamente se producirá una modificación en el **Avaluó Catastral Fijado**.

Con el fin de aclarar y/o resolver todas las inquietudes señaladas en el recurso, inicialmente es pertinente aclarar al recurrente, en el acto administrativo que resuelva el Recurso de Apelación, que el patio cubierto, existente sobre el tercer piso de la construcción del predio, catastralmente corresponde a un anexo construcción de tipo NO convencional en su uso, diferente al habitacional, y se califica según la tipificación teniendo en cuenta las características y condiciones de sus elementos constructivos (cubierta, estructura y piso) que se encuentran en los manuales y procedimientos internos que rigen en la entidad y que se encuentran vigentes. Aclarando que estas construcciones del mismo modo son incluidas y tenidas en cuenta en los avalúos comerciales dependiendo de la inversión económica que se realice sobre ellas.

Finalmente, del mismo modo, se le debe aclarar al recurrente el deber que tienen los propietarios de informar los cambios físicos y jurídicos de su inmueble, contenidos en el Artículo 2.2.2.7 del Decreto 148 de 2020, el cual señala:

“ARTÍCULO 2.2.2.7. Cualquier persona podrá informar ante el gestor catastral competente; de forma presencial o a través de

los canales dispuestos para tal fin, la información correspondiente a la realidad física, jurídica y/o económica de sus predios con el propósito de eliminar cualquier disparidad entre la realidad del predio y la información catastral.”

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.

Conforme lo expuesto, y revisado el expediente se concluye que el señor **LUIS CARLOS CAMPIÑO OSPINA**, padre del señor **CARLOS ALBERTO CAMPIÑO FLOREZ**, le fue otorgado poder especial, amplio y suficiente en calidad de autorizado para que en nombre

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

y representación de él recurriera la Resolución objeto de análisis, ya que el señor **CARLOS ALBERTO CAMPIÑO FLOREZ** por ser propietario del predio 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 del ciudadano **RECURRENTE** se resume en el siguiente párrafo tomado del escrito de apelación allegado, a saber:

“(…) no es cierto que la construcción conste de 4 pisos, situación que se puede verificar a simple vista y como se mencionó anteriormente la secretaria de Planeación municipal de Calarcá no otorgó permiso para un cuarto piso.

También debo mencionar que la terraza no consta de instalaciones eléctricas, ni lavadero, no está condicionada para vivienda, no cuenta con habitaciones, tan solo se mencionó consta de un techo en pvc para proteger la plancha de filtraciones y de asoleadero de ropas.”

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

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

3.1. PROBLEMA JURÍDICO.

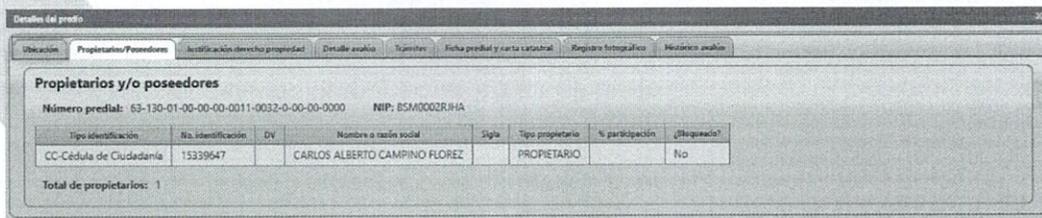
¿La información incorporada en la **Resolución No. 63-130-000992-2023** del treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintitrés (2023), y la **Resolución No. 63-130-001955-2023** del veintiocho (28) de junio dos mil veintitrés (2023), la cual confirmó en todos sus partes la primera, se encuentra acorde con la realidad física, jurídica y económica del predio identificado con número No. **63-130-01-00-00-00-0011-0032-0-00-00-0000?**

3.2. RAZONES DE LA DECISIÓN.

Con fundamento en el concepto técnico Nro. 904615 del nueve (09) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), radicado No. 2500DGC-2024-0000295-IE remitido por la Dirección de Gestión Catastral, y revisado el expediente con el fin de darle respuesta de fondo al ciudadano, se procede a indicar lo siguiente:

3.2.1. Componente jurídico.

“Como resultado de la revisión adelantada, en la resolución 63-130-000992-2023 del 31/05/2023, objeto de recursos, para el predio identificado con el N° **631300100000000110032000000000** y matrícula inmobiliaria N° 282-37518, ubicado en la Carrera 26 45-56 del municipio de Calarcá – Quindío, figura **correctamente** inscrito con la titularidad del dominio el señor **CARLOS ALBERTO CAMPINO FLOREZ** identificado con cédula de ciudadanía N° 15.339.647.”

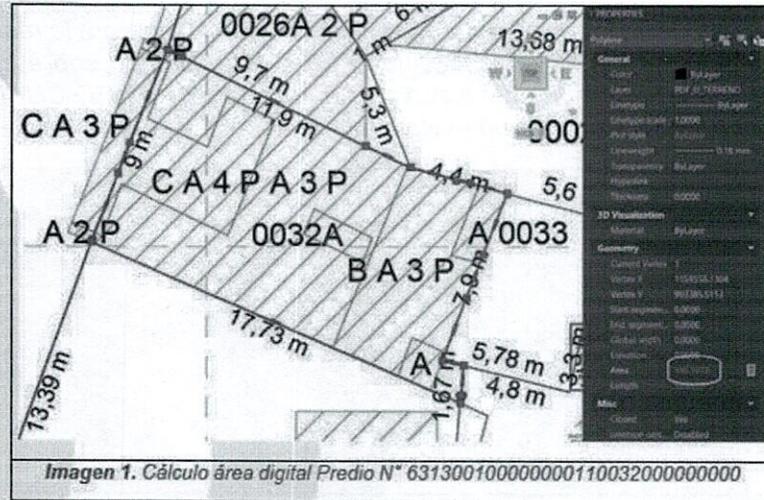


Propietarios y/o poseedores							
Número predial: 63-130-01-00-00-0011-0032-0-00-00-0000				NIP: BSM0002R.HA			
Tipo identificación	No. identificación	DV	Nombre o razón social	Sigla	Tipo propietario	% participación	(Bloqueado?)
CC-Cédula de Ciudadanía	15339647		CARLOS ALBERTO CAMPINO FLOREZ		PROPIETARIO		No
Total de propietarios: 1							

3.2.2. Componente Físico.

3.2.2.1. Área de Terreno.

“En cuanto al área de terreno se encuentra **incorrectamente** inscrita en la resolución recursada. Observando que en la descripción de cabida y linderos de la consulta realizada en la Ventanilla Única de Registro – VUR señala que el inmueble nació jurídicamente mediante la Escritura Pública N° 895 de fecha 04/05/2006 de la Notaría 2 de Calarcá con un área de 135m² con los siguientes linderos: “...9.00 MTS.DE FRENTE POR 16.29 MTS.DE CENTRO...”. Seguidamente indica que, mediante la Escritura N° 2747 del 27/12/2006, se actualiza el área y los linderos según certificado expedido por el IGAC, quedando con una área de 146m²; ahora, en la Resolución 63-130-000992-2023 del 31/05/2023 el predio figura inscrito con 141m² pero al realizar la verificación del área digital del polígono del predio este arroja un área de 146.1m², arrojando una diferencia de 5.1m², como se visualiza en la siguiente Imagen 1:



Es importante tener en cuenta que, aunque el aspecto área de terreno no fue objeto de recurso por parte del peticionario, es necesario que la Dirección Territorial Quindío en el proceso de Conservación Catastral verifique el contenido de los instrumentos públicos referidos anteriormente, con el fin de realizar los ajustes que sean pertinentes en la inscripción catastral de conformidad con los títulos de dominio, precisando que en el expediente digital compartido por la Subdirección General no se evidenció ningún instrumento público.”

3.2.2.2. Área Construida

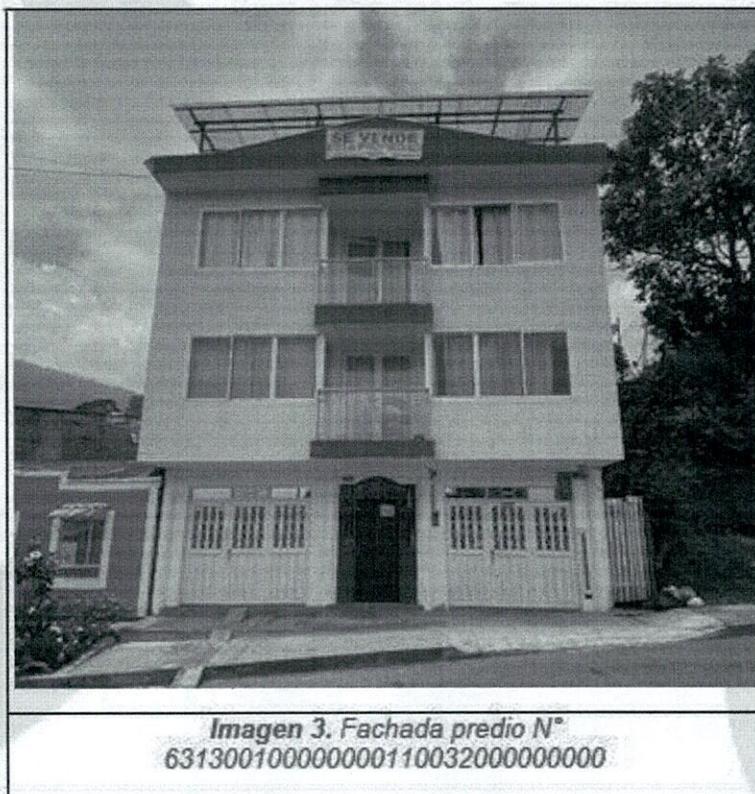
“Como resultado de la verificación efectuada, se pudo determinar que es **incorrecta** la denominación del área construida correspondiente a la **Unidad C** en la resolución objeto de recursos, en la cual se inscribió con uso “01-VIVIENDA HASTA 3 PISOS” de 36.44m² y calificación de 31 puntos, así:

Unidades de construcción								
Construcción convencional								
Detalle	Unidad	Uso unidad	Puntos/Tipo	Flujo ubicación unidad	Total pisos unidad	Área unidad construida	Uti m ² construcción	Área m ² unidad construida
(D)	A	01-VIVIENDA HASTA 3 PISOS	38	PS-01	2	399,38	500.391,42	199.846.326,2
(D)	B	01-VIVIENDA HASTA 3 PISOS	25	PS-03	1	34,17	168.892,98	5.771.073,13
(D)	C	01-VIVIENDA HASTA 3 PISOS	31	PS-04	1	36,44	222.936,91	8.123.821,04

Imagen 2. Unidades de Construcción Predio N° 631300100000000110032000000000 SNC

Esto debido a que, en el registro fotográfico que acompaña el expediente

digital dispuesto por la Subdirección General del IGAC, para la resolución del recurso de apelación, se evidencia que lo levantado sobre el tercer piso corresponde a un anexo con código de uso 82 - PATIO CUBIERTO, como se logra identificar en la siguiente Imagen 3:



Del mismo modo, en el croquis elaborado en el formato Informe de Visita (ver imagen 4) suscrito por la contratista de la Dirección Territorial Quindío Johana Reyes Arias y el propietario, el señor Campiño, se evidencia que, lo reconocido sobre el tercer piso únicamente es el patio cubierto y NO se observa la identificación gráfica de otra construcción como lo señala la Territorial Quindío en el numeral VI. CONSIDERACIONES de la resolución 63-130-001955-2023 del 28/06/2023, mediante la cual se resolvió el Recurso de Reposición, donde indica:

“...QUE EN EL CUARTO PISO, SE IDENTIFICARON DOS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN; EN RAZÓN A LA TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN. LA PRIMERA UNIDAD, SE ENCUENTRA CONSTRUIDA EN LADRILLO SIN CUBRIMIENTO DE MUROS, EN PISO EN CEMENTO, SIN BAÑO NI COCINA Y UN ÁREA CONSTRUIDA DE 34.17 M2 Y LA SEGUNDA UNIDAD CONSTRUIDA EN ESTRUCTURA LIVIANA Y/O MATERIAL PREFABRICADO CON PISO EN CERÁMICA Y BAÑO PEQUEÑO CON UN ÁREA CONSTRUIDA DEL 36.44 M25; PARA UN TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA DE 469.99 M2...”

resolución objeto de recursos y simultáneamente se realiza un comparativo con las construcciones producto de la revisión adelantada, donde se puede observar que el total de área construida existente finalmente es el mismo de 469.99m², observando que se debe rectificar la unidad C específicamente en su uso y consecuentemente en el puntaje de esta, así:

ÁREA CONSTRUIDA RESOLUCIÓN RECURRIDA Y VIGENTE SNC				ÁREA CONSTRUIDA VERIFICADA			
Unidad	Uso	Puntaje	Área m ²	Unidad	Uso	Puntaje	Área m ²
A	01 (Vivienda hasta 3 pisos)	58	399.38	A	01 (Vivienda hasta 3 pisos)	58	399.38
B	01 (Vivienda hasta 3 pisos)	25	34.17	B	01 (Vivienda hasta 3 pisos)	25	34.17
C	01 (Vivienda hasta 3 pisos)	31	36.44	C	82 (Patio Cubierto)	80	36.44
Área Total Construida			469.99	Área Total Construida			469.99

Tabla 3. Comparativo Área Resolución 63-130-000992-2023 vs construcción verificación

Por lo anteriormente expuesto, la Dirección Territorial Quindío debe rectificar en la construcción del predio la inscripción catastral de la **Unidad C** con **uso 82 - Patio Cubierto de 80 puntos** y con la misma área construida de **36.44m²**, teniendo en cuenta sus características: Teja plástica, estructurametálica liviana y piso en cerámica.

Con relación al destino económico del inmueble, se encuentra **correctamente** inscrito **A= Habitacional**, como se confirmó en la Resolución 63-130-000992-2023 del 31/05/2023.”

3.2.2.3. Avalúo catastral fijado.

“Como se aclaró anteriormente, la diferencia de **5.1m²** en el ítem Aspecto Físico - Área de Terreno y como se puede observar en la tabla 3, la Unidad C con uso 01 (Vivienda hasta 3 pisos) determinado por la D.T Quindío para la incorporación de la construcción del predio 631300100000000110032000000000 en el Aspecto Físico - Área Construida, se encuentra **incorrectamente** inscrito el avalúo catastral fijado en la Resolución 63-130-000992-2023 del 31/05/2023 objeto de recursos, teniendo en cuenta que físicamente corresponde a una construcción tipificada catastralmente como un anexo con código 82 – patio cubierto de 80 puntos, todo lo anterior debe ser rectificado por la Territorial Quindío y evidentemente dicho ajuste, originará una modificación del avalúo catastral asignado al inmueble en la Resolución N°63-130-000992-2023 del 31/05/2023.”

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. REVOCAR el contenido de la **Resolución No. 63-130-000992-2023** del treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintitrés (2023), y de la **Resolución No. 63-130-001955-2023** del veintiocho (28) de junio de dos mil veintitrés (2023) que confirmó en todas sus partes la primera decisión, ambas proferidas por la Dirección Territorial de Quindío, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. Como consecuencia del artículo anterior, se **ORDENA** a la Dirección Territorial de Quindío que proceda a:

- 2.1. Revisar, ajustar e inscribir el área de terreno del predio No. **63-130-01-00-00-00-0011-0032-0-00-00-0000**, en virtud del proceso de Conservación Catastral.
- 2.2. Efectuar la correspondiente rectificación, ajuste e inscripción del área construida de la unidad C del predio No. **63-130-01-00-00-00-0011-0032-0-00-00-0000**, específicamente en su uso y consecuentemente en el puntaje de esta.

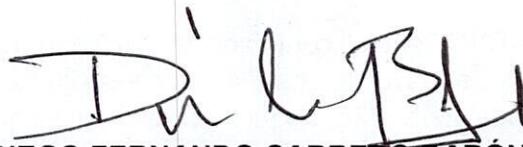
ARTÍCULO TERCERO. NOTIFICAR PERSONALMENTE el contenido de la presente Resolución al ciudadano **CARLOS ALBERTO CAMPIÑO FLOREZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 15.339.647, en su calidad de propietario del predio distinguido con el número predial No. **63-130-01-00-00-00-0011-0032-0-00-00-0000** con folio de matrícula inmobiliaria No. 282-37518 del municipio de Calarcá, Quindío, 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 CUARTO. Una vez se surta el trámite de notificación descrito en el Artículo Tercero de la presente Resolución, se ordena **DEVOLVER** el expediente a la Dirección Territorial de Quindío para lo de su cargo.

ARTÍCULO QUINTO. 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.

07 MAR 2024



DIEGO FERNANDO CARRERO BARÓN
Subdirector General (E)

Proyectó: Andrea Katherin Jiménez Salazar- Abogada contratista – Subdirección General

Andrea Katherin Jiménez Salazar

Revisó: Arlid Johana Álvarez Rincón Profesional Especializada Subdirección General

Aprobó: María Andrea Roza Medina – Contratista Asesora Subdirección General