

RESOLUCIÓN NÚMERO 1751
FECHA 31 OCT 2024

“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN No. 63-190-000970-2023 DEL DIECIOCHO (18) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023) DENTRO DE LA ACTUACIÓN INTERPUESTA POR EL SEÑOR LUIS FRANCISCO PEÑA RAMIREZ, QUIEN ACTÚA EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL PARA ASUNTOS JUDICIALES DE LA ENTIDAD FINANCIERA BANCO DAVIVIENDA S.A., PROPIETARIA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL NACIONAL 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CIRCASIA, DIRECCIÓN TERRITORIAL DEL 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, Resolución 1040 de 2023 modificada por la Resolución 746 de 2024 y,

CONSIDERANDO

1. ANTECEDENTES

PRIMERO. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi Territorial Quindío, en cumplimiento de sus funciones misionales suscribió el convenio interadministrativo No. 006 del 2023, cuyo objeto es: “Aunar esfuerzos técnicos y financieros entre el municipio de Circasia y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con el fin de realizar la conservación catastral en los diferentes predios existentes en la zona rural y urbana del municipio de Circasia Quindío”, el cual cuenta con acta de inicio del treinta (30) de junio de dos mil veintitrés (2023) y como resultado de éste, la territorial incorporó a la base catastral del Municipio de Circasia, construcciones que se encontraban omitidas en la base catastral, y se procedió a hacer los respectivos procesos de conservación, actualizando la información de los predios conforme a la realidad física de los mismos.

SEGUNDO. Se realizó la inspección ocular al predio identificado con número predial nacional 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000 que hace parte del conjunto residencial “CANTABRIA” cuya construcción se encontraban omitida en la base catastral del SNC y se procedió a la actualización de las inscripciones catastrales vigentes, conforme a las normas y procedimientos que rigen en el IGAC:

31 OCT 2024

Por método indirecto se realiza la incorporación del área construida del predio con cédula catastral 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-00 ubicado en la dirección mz L casa 22 matrícula 280-190867, donde se encontró una vivienda con un área de 99.5 M2 codos, consta de cuatro habitaciones, dos baños una estructura que compone un armazón, muros de bloque ladrillo una cubierta sencilla una fachada sencilla el cubrimiento de muros en estuco el piso en baldosa fina, baño y cocina tamaño pequeño con enchape en cerámica, mobiliario regular. Se modifica el uso pasando de lote urbanizado no construido a habitacional, de acuerdo a las nuevas condiciones del predio..."

TERCERO. Dando continuidad a las obligaciones contractuales contraídas en el convenio mencionado y a las demás que rigen el actuar del Instituto Geográfico Agustín Codazzi Territorial Quindío, se expidió la Resolución No. 63-190-000970-2023 del dieciocho (18) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), donde se ordenó la actualización de la base de datos del Sistema Nacional Catastral pues se evidenció la existencia de una construcción de dos pisos con destinación habitacional, anotándose una mutación de tercera clase, cambio de destinación económica y se establece un avalúo catastral del mismo, el cual es propiedad de DAVIVIENDA, identificado con número predial nacional 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000.

CUARTO. Con radicado 2617DTQ-2023-0008818-EE del tres (3) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), se envió citación para notificación personal al Banco Davivienda, por lo que, la respectiva diligencia de notificación, se realiza el diecisiete (17) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), en la sede de la Dirección Territorial Quindío, notificando personalmente al señor LUIS FRANCISCO PEÑA RAMIREZ, identificado con Cédula de ciudadanía No. 10119678, en su condición de apoderado judicial de DAVIVIENDA, a quien se le dio a conocer el contenido de la resolución mencionada en el literal anterior y se le entregó copia de dicho acto administrativo, surtiendo así, la debida notificación.

QUINTO. El treinta (30) de noviembre de dos mil veintitrés (2023) bajo el radicado Nro. 2617DTQ-2023-0002769-ER, el señor LUIS FRANCISCO PEÑA RAMIREZ, quien actúa en calidad de representante legal para efectos judiciales de la entidad financiera banco DAVIVIENDA S.A., interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, contra Resolución No. 63-190-000970-2023, a través del correo electrónico luisfranpr01@hotmail.com.

SEXTO. Consecuentemente, mediante Resolución No. 63-190-000114-2023 con fecha 29 de diciembre de 2023 se rechaza el recurso de reposición contra el acto administrativo 63-190-000970-2023 interpuesto por el apoderado del banco DAVIVIENDA S.A, se concede el recurso de apelación ante la Subdirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y se ordena notificar al Señor LUIS FRANCISCO PEÑA RAMIREZ como apoderado judicial de la entidad financiera BANCO DAVIVIENDA S.A de dicha decisión.

SÉPTIMO. El treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticuatro (2024) se notificó electrónicamente del contenido de la resolución mencionada en el ítem inmediatamente anterior al Señor LUIS FRANCISCO PEÑA RAMÍREZ, en calidad de representante legal del establecimiento bancario BANCO DAVIVIENDA S.A identificado con NIT 860.034.313-7, teniendo en cuenta la autorización dada por él respecto de la realización de la notificación o

31 OCT 2024

comunicaciones de actos administrativos a través medios electrónicos y en concordancia con el artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA.

OCTAVO. Que a través de memorando No. 2000SG-2024-0000281-IE, caso No. 984090, con fecha cinco (5) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), la Subdirección General solicitó los siguientes documentos a la Dirección Territorial Quindío: *i)* Copia de la solicitud inicial correspondiente al Predio objeto de la presente *ii)* Constancia de radicación de la solicitud inicial impetrada por el apoderado LUIS FRANCISCO PEÑA RAMIREZ. *iii)* Constancia de radicación del recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la respectiva resolución, sobre el inmueble con número predial nacional 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000.

NOVENO. Que en respuesta a lo anterior, la Dirección Territorial Quindío, a través de memorando No. 2617DTQ-2024-0000080-IE Caso 987577 del ocho (8) de marzo de esta anualidad, remite los documentos solicitados.

DÉCIMO. 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 trece (13) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), se decretó la práctica de pruebas en el periodo comprendido entre el Trece (13) de Marzo del año Dos mil veinticuatro (2024) y el Tres (03) de Abril del año 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 PRIMERO. Que a través de memorando No. 2000SG-2024-0000408-IE, caso No. 993946, con fecha diecinueve (19) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), la Subdirección General solicitó concepto técnico a la Dirección de Gestión Catastral, sobre el inmueble con número predial nacional **63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000**, de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo 27 del Decreto 846 de 2021.

DÉCIMO SEGUNDO. Que bajo el Radicado No. 2500DGC-2024-0000636-IE, caso No. 1020094 con fecha once (11) de abril de dos mil veinticuatro (2024), la Dirección de Gestión Catastral, emitió concepto técnico, en el cual se concluyó:

“(…)

CONCEPTO TÉCNICO

*Una vez analizados cada uno de los argumentos expresados por el señor **LUIS FRANCISCO PEÑA RAMÍREZ**, en calidad de apoderado de la entidad financiera **BANCO DAVIVIENDA S.A.** identificado con Nit. 860034313-7, expuestos en el oficio mediante el cual interpone los recursos contra la Resolución **63-190-000970-2023 del 18/09/2023**, 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 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000, mediante el citado acto*

31 OCT 2024

administrativo recurrido, se puede concluir lo siguiente, no sin antes precisar que el detalle y profundidad técnica ya fue analizada en el numeral "II. RESULTADOS DE PRUEBA TÉCNICA PRACTICADA"

La Territorial Quindío del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI cumplió cabalmente con la normatividad aprobada y vigente que rige la materia catastral para llevar a cabo la inscripción de la construcción del inmueble identificado con cédula catastral 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000 del Municipio de Circasia, en sus aspectos jurídico, físico (terreno y Construcción) y económico, efectuado mediante la resolución № 63-190-000970-2023 motivo de recursos, por lo tanto dicha construcción se encuentra **correctamente inscrita**.

De otra parte, es necesario mencionar que la incorporación de la construcción objeto de recursos debió realizarse desde el año 2020, momento en el cual recaía la propiedad sobre la Constructora OTG S.A.S y luego en el año 2023 cuando fue adquirido por el Banco Davivienda, quienes también omitieron su deber de efectuar la declaración desde dicho momento, que corresponde a la compra del inmueble mediante Escritura Pública 444 del 11/02/2022, la cual, como se mencionó, incluía no solo la adquisición del lote de terreno, sino también la construcción, como quedó consignado en los respectivos títulos jurídicos.

La anterior situación devela que el propietario del inmueble contenido en la resolución objeto de recursos incumplió con lo establecido en el Artículo 64 de la Resolución 1149 del 2021, el cual define claramente las obligaciones catastrales del propietario, poseedor u ocupante, como a continuación se transcriben:

"ARTÍCULO 64 Suministro de información. El propietario, poseedor u ocupante está obligado a:

1. Cerciorarse de que todos los predios de su propiedad, posesión u ocupación estén incorporados en el catastro, con la información actualizada.
2. Informar al Gestor Catastral los datos actuales, para que los cambios en los aspectos físicos, jurídicos y económicos se asuman en los procesos catastrales.
3. Suministrar datos, documentos y facilitar la obtención y captura de información, para el desarrollo de la actividad catastral.
4. Suministrar información veraz y útil, así como participar en las actividades derivadas del proceso de gestión catastral con enfoque multipropósito; en igual sentido, les corresponde solicitar la anotación, modificación o rectificación de la información predial de su interés.

El incumplimiento a cualquiera de los numerales anteriores será considerado una infracción al régimen de gestión catastral de conformidad con lo dispuesto en los artículos 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 o en la norma que la modifique, adicione o derogue".

Del mismo modo, también incumplió 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, que señala:

3 1 OCT 2024

“ARTÍCULO 2.2.2.2.7. 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”.

Con relación a la pertinencia de la realización de la incorporación de la construcción por parte de la Territorial Quindío, es necesario precisar que la norma es clara en señalar que el proceso de conservación catastral puede ser adelantado por el gestor catastral **“de oficio o a petición de parte”**, tal como lo establece el Artículo 2.2.2.2.2 del Decreto 148 de 2020, así:

DECRETO 148 DE febrero 4 de 2020, “Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, ‘Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información

ARTÍCULO 2.2.2.2.2. 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.

(...)

Proceso de conservación catastral. Es el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. **La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio,** para lo cual, los gestores catastrales deberán adoptar los mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial.

Para el caso que nos ocupa, si bien la Territorial Quindío en esta oportunidad adelantó el proceso de conservación catastral incorporando las construcciones de la “Urbanización Parque Residencial Cantabria” atendiendo la solicitud del municipio, es decir **“de parte”**, pues dicho proceso fue realizado en cumplimiento del objeto contractual establecido en el Contrato Interadministrativo No. 006 suscrito con la administración municipal, con el propósito de “AUNAR ESFUERZOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS ENTRE EL MUNICIPIO DE CIRCASIA Y EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI CON EL FIN DE REALIZAR LA CONSERVACIÓN EN LOS DIFERENTES PREDIOS EXISTENTES EN LA ZONA RURAL Y URBANA DEL MUNICIPIO DE CIRCASIA QUINDÍO”, esta labor la Territorial también habría podido adelantarla **“de oficio”**, es decir en cumplimiento de la **misionalidad de la entidad**, pues es dable advertir que conforme a lo preceptuado en el Artículo 4 del Decreto 846 del 2021 “por el cual se modifica la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi”, en el cual se señalan como funciones de la entidad la elaboración del inventario de la propiedad inmueble, como a continuación se transcribe:

1. Ejercer como **autoridad** en materia geográfica, geodésica, cartográfica, **catastral** y agrológica nacional.
2. Ejercer la **función reguladora y ejecutora** en materia de **gestión catastral**, agrología, cartografía, geografía y geodesia, así como garantizar su adecuado

3 1 OCT 2024

cumplimiento.

3. **Elaborar el inventario de la propiedad inmueble con sus atributos físicos, económicos, jurídicos y fiscales en el territorio nacional de acuerdo con su jurisdicción. (...)**
4. *Determinar la información jurídica y catastral básica que deberá contener la ficha única de información de inmuebles y dictar las medidas necesarias para asegurar su debida actualización.*
5. *Expedir las normas que deberán seguir los gestores catastrales cuando les correspondan las funciones de formación, actualización y conservación catastrales". (subrayado negrilla fuera de texto),*

Así las cosas, la actuación de la Territorial Quindío claramente se dio en cumplimiento de la función misional, de la misma manera, de acuerdo con el análisis técnico efectuado el acto administrativo proferido se realizó con sujeción al orden jurídico, manuales y procedimientos internos que rigen en la entidad, con pleno respeto por las garantías y derechos de los particulares, por el contrario, de ninguna manera se puede afirmar que, en momento alguno dichos actos administrativos hubieran sido proferidos "bajo notables defectos de expedición irregular", como lo afirma el recurrente.

Con relación a la publicidad y dispensa informativa de la actividad adelantada por la Territorial en ejecución del Convenio Interadministrativo № 006 de 2023, se evidenció que contrario a lo que afirma el recurrente estos procesos fueron adecuadamente y suficientemente ejecutadas por la Territorial, porque en el proceso de socialización se vinculó a todos los actores, incluyendo a la comunidad en general, al comandante de la policía, alcaldesa municipal, oficinas de planeación, hacienda y gobierno, entre otros; adicionalmente, realizó sesiones con el Concejo Municipal de Circasia, las cuales fueron publicitadas en la página web de la corporación a través del facebook.com/concejocircasiaq y en la gaceta del concejo municipal, de la cual se resaltan la quinta sesión presencial ordinaria tercer periodo constitucional, la cual fue llevada a cabo el día miércoles 9 de agosto de 2023, donde se socializó el plan de trabajo para la ejecución del convenio.

En cuanto a la determinación de la entidad de ejecutar el trámite de tercera, es de precisar y tal como se sustentó, lo actuado por la Territorial esta conforme a las normas y manuales de procedimientos que rigen la entidad, por lo tanto, las actuaciones se llevaron a partir de un conjunto de exigencias y condiciones previstas por la ley garantizando cabalmente los procedimientos efectuados.

Ahora bien, frente al expediente del caso se debe mencionar que, la documentación le fue entregada de forma física al apoderado de Davivienda SA, como existe prueba de ello en el expediente a través del oficio № 2617DTQ 20230007153 EE del 18 de octubre del 2023 y en el cual consta de manera expresa que, al apoderado de Davivienda se le hizo entrega dentro de los términos legales.

*Por último, y con relación a los técnicos/contratistas que efectuaron la visita técnica, basta con señalar que la contratación de este personal **cumplió con todos y cada uno de los requisitos previstos** en la Resolución 207 de 2023 por medio de la cual se modifica la Resolución 028 de 2023, " la cual determinó los honorarios y perfiles de acuerdo con las competencias y responsabilidades inherentes al objeto contractual a desarrollar; criterios que*

las áreas responsables deben tener en cuenta al fijar los requisitos específicos de estudio y experiencia, así como las condiciones del mercado, de conformidad con las necesidades del Instituto Geográfico Agustín Codazzi”, norma que fue acatada en su totalidad por la Territorial Quindío al momento de realizar la contratación del personal designado para realizar la visita a terreno, proyectar el correspondiente informe técnico y proyectar los actos administrativos. Sin embargo, sin aportar prueba alguna el recurrente cuestiona la idoneidad de dicho personal, cuando tal como se sustentó, estos técnicos fueron contratados cumpliendo con el lleno de requisitos fijados por la entidad en la norma antes citada.

Finalmente, tal como se ha expuesto a lo largo del concepto técnico, no encuentra soporte alguno para entrar a modificar o revocar la decisión como lo pretende el recurrente, pues sus afirmaciones no se encuentran fundamentadas, ya que no aporta prueba alguna que controviertan que lo afirmado en el acto administrativo motivo del recurso no corresponde con la realidad física, jurídica y económica del predio. (...)

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 obligaciones¹ (...)” En tal sentido, quien se encuentra legitimado para recurrir un acto

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

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 FRANCISCO PEÑA RAMIREZ**, quien actúa en calidad de representante legal para asuntos judiciales de la entidad financiera **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, se encuentra legitimado para recurrir la Resolución objeto de análisis.

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 el Señor **LUIS FRANCISCO PEÑA RAMIREZ**, quien actúa en calidad de representante legal para asuntos judiciales de la entidad financiera **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, se resume en:

“(…)

- *Cargo primero: inaplicación de reglas adjetivas oponibles a la actuación y representativas de garantías constitucionales de la entidad bancaria. – defecto procedimental y sustantivo: violación al debido proceso en su manifestación del principio de legalidad – expedición irregular del acto administrativo por lesión al debido proceso.*
- *Subcargo primero. – inaplicación de reglas adjetivas específicas de vinculación preliminar al titular del inmueble.*
- *Subcargo segundo: - aplicación de razonamientos que descarten la integración del procedimiento específico con las reglas genéricas de maximización de la garantía constitucional al debido proceso.*
- *Segundo cargo incumplimiento de la carga de valoración probatoria que fundamenta la determinación administrativa – falta de motivación del acto administrativo.*
- *Cargo tercero: presunta carencia del acto de designación (y por ende déficit de competencia) de los reconocedores o delegados encargados de elaborar y signar el informe de visita.*
- *Cargo cuarto presunta violación al principio de imparcialidad y objetividad administrativa (cargo anulatorio por expedición irregular de todas las decisiones administrativas) – posible edificación de cada actuación administrativa con intervención de funcionarios incursos en causal de impedimento.*

- *Cargo quinto: falta de motivación en el ejercicio económico que condujo a la determinación económica del avalúo fijada. (...)*

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.

El objeto de la presente centra su atención en resolver el recurso de apelación impetrado en subsidio por el Señor LUIS FRANCISCO PEÑA RAMIREZ, obrando en calidad de apoderado de la entidad financiera BANCO DAVIVIENDA S.A., que se identifica a su vez con NIT. 860034313-7 y el cual fue concedido en el artículo segundo de la Resolución No. 63-190-000114-2023 del 29 de diciembre de 2023 por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición en contra del Acto Administrativo No. 63-190-000970-2023 el cual fue proferido en el marco de actuaciones administrativas de mutación catastral de tercera clase instruida por la Dirección Territorial del IGAC.

El medio de impugnación empleado por el recurrente se formuló con el fin de que sea revocado en su integridad la Resolución No. 63-190-000970-2023 del dieciocho (18) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

3.2. RAZONES DE LA DECISIÓN.

Con fundamento en el concepto técnico, remitido mediante memorando No. 2500DGC-2024-0000636-IE Caso: 1020094 del once (11) de abril de dos mil veinticuatro (2024) por parte de la Dirección de Gestión Catastral (DGC), se procede a indicar lo siguiente conforme a los resultados de la prueba técnica practicada:

3.2.1. Registro fotográfico tomado en campo

En las Imágenes del 1 al 5 se presentan los registros fotográficos tomados en campo al predio homogéneo 63-190-01-01-00-00-0429-0002-0-00-00-0000 para la calificación, de la Urbanización Parque Residencial Cantabria:



Imagen 1. Fachada homogénea asimilada para el predio 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000



Imagen 2. Estructura homogénea asimilada para el predio 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000

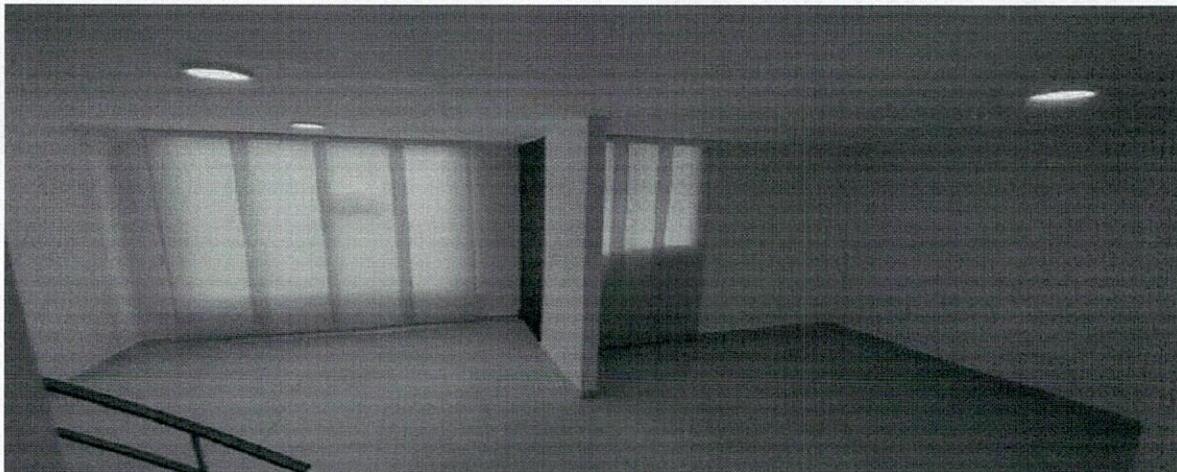


Imagen 3. Acabados homogéneos asimilados para el predio 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000



Imagen 4. Baño homogéneo asimilado para el predio 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000

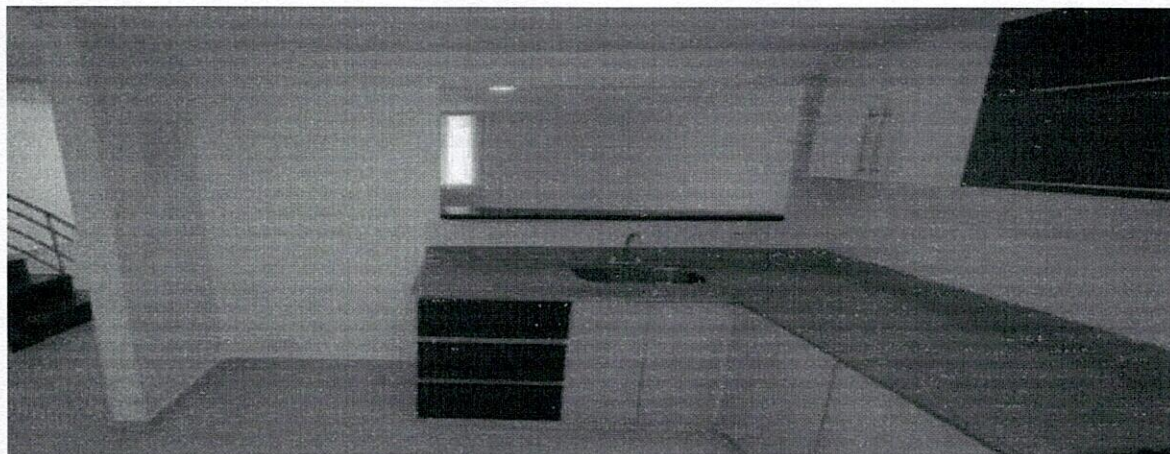


Imagen 5. Cocina homogénea asimilada para el predio 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000

3.2.2. Aspecto jurídico.

“De acuerdo con la información revisada en la Ventanilla Única de Registro VUR, la anotación N° 8 del 23/02/2022 de la matrícula inmobiliaria N° 280-190867 señala que el actual propietario del inmueble es BANCO DAVIVIENDA S.A. identificado con NIT. 8600343137 adquirido mediante ESCRITURA 444 DEL 2022-02-11 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$280.000.000 y de esta manera se encuentra inscrito el predio N° 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000 en el Sistema Nacional Catastral – SNC y en el acto administrativo motivo del recurso, como se puede ver en la siguiente Imagen 6:

Ubicación	Propietarios/Poseedores	Justificación derecho propiedad	Detalle avalúo	Trámites	Ficha predial y carta catastral	Registro fotográfico	Historico avalúo
Propietarios y/o poseedores							
Número predial: 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000				NIP: BSN0001MFKF			
Tipo identificación	No. identificación	DV	Nombre o razón social	Sigla	Tipo propietario	% participación	/Bloqueado?
NIT-Nit	860034313	7	BANCO DAVIVIENDA S.A.		PROPIETARIO		No
Total de propietarios: 1							

Imagen 6. Predio 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000 inscripción en el SNC

3.2.3. Componente físico.

3.2.3.1. 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 matrícula inmobiliaria 280-190867 se pudo verificar que allí se registra: “MANZANA L LOTE 22 CON AREA DE 48 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2332, 2012/12/17, NOTARIA QUINTA ARMENIA...”

Tal como se mencionó en el anterior numeral, el predio identificado con número catastral 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000 del municipio de Circasia Quindío, en el folio de matrícula y de acuerdo con la escritura pública № 444 del 11/02/2022 Notaría Primera del Círculo de Armenia, jurídicamente registra un área de terreno de 48m2, la cual es coincidente con la que figura inscrita en Sistema Nacional Catastral - SNC.

Unidades de zonas homogéneas				
Zona física	Zona geoeconómica	Área terreno	m. m ² terreno	Área unidades terreno
92	10	44,00	4.022,24	175978,73
92	11	4,00	804,71	3218,85
Área total de terreno: 48 m ² <input type="button" value="Ver zonas"/>				

Imagen 7. Área de terreno predio 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000 inscripción en el SNC.

3.2.3.2. Área Construida

En cuanto al área construida se observó:

*“Con relación al área de terreno, es necesario mencionar que el predio jurídicamente fue adquirido mediante escritura pública № 444 del 11/02/2022 de la Notaría Primera del Círculo de Armenia, con un área de terreno de **48m2**, la cual corresponde a la inscrita en el acto administrativo motivo del recurso.*

3 1 OCT 2024

(...)

Teniendo en cuenta lo anterior, desde el aspecto jurídico, se encuentra correctamente inscrito el predio № 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000 en el acto administrativo recurrido.

Antes de proyectarse la Resolución 63-190-000970-2023, motivo del recurso, en el Sistema Nacional Catastral no figuraba inscrita ninguna unidad de construcción asociada al predio.

No obstante, al practicar las inspecciones oculares, conforme al proceso de conservación catastral que adelantó la Territorial Quindío, en cumplimiento del Convenio № 006 de 2023 suscrito con el Municipio de Circasia, se identificó que el predio 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000 catastralmente venía inscrito solo con área de terreno, cuando su realidad física y material mostraba que en dicho terreno existía una unidad constructiva “vivienda hasta tres pisos (01)” con características de predio homogéneo, pues dicho inmueble hace parte del Conjunto Parque Residencial Cantabria, dicha construcción fue incorporada al censo catastral mediante método indirecto, verificado en el plano arquitectónico de la Imagen 8, con un área convencional de 99,5m² y asignando la respectiva calificación a: fachada, estructura, acabados, baño y cocina, de acuerdo con la metodología catastral establecida para tal fin, como se muestra en la Imagen 9.

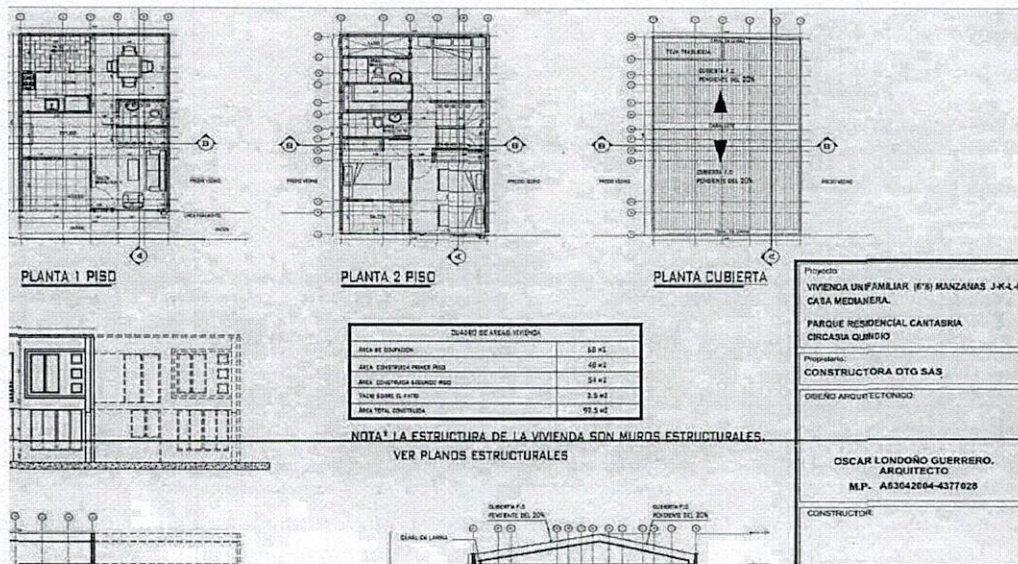


Imagen 8. Plano arquitectónico aprobado predio 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000

Información de construcción			
Unidad: A		Uso unidad: VIVIENDA HASTA 3 PISOS	Tipo calificación: RESIDENCIAL
Construcciones convencionales			
Componente construcción	Elemento calificación	Detalle calificación	Puntos
ESTRUCTURA	MUROS	BLOQUE LADRILLO	4.0
COCINA	CONSERVACIÓN	BUENO	4.0
ESTRUCTURA	CONSERVACIÓN	BUENO	4.0
ACABADOS PRINCIPALES	FACHADAS	SENCILLA	2.0
ACABADOS PRINCIPALES	CUBRIMIENTO MUROS	ESTUCO, CERÁMICA, PAPEL FINO	2.0
ACABADOS PRINCIPALES	PISOS	TABLETA, CAUCHO, ACRÍLICO, GRANITO, BALDOSA FINA	6.0
ACABADOS PRINCIPALES	CONSERVACIÓN	BUENO	4.0
BAÑO	TAMAÑO	PEQUEÑO	1.0
BAÑO	ENCHAPES	CERÁMICA CRISTANAC, GRANITO	4.0
BAÑO	MOBILIARIO	REGULAR	6.0
BAÑO	CONSERVACIÓN	BUENO	4.0
COCINA	TAMAÑO	PEQUEÑA	1.0
COCINA	ENCHAPES	CERÁMICA CRISTANAC, GRANITO	4.0
ESTRUCTURA	ARMAZÓN	LADRILLO BLOQUE	2.0
COCINA	MOBILIARIO	REGULAR	3.0
ESTRUCTURA	CUBIERTA	ETERNIT O TEJA DE BARRO (CUBIERTA SENCILLA)	9.0
Total puntaje: 60.0			
Tipificación: 4 - Medio			
Datos generales			
Total pisos construcción:	2	Total baños:	2
Piso ubicación unidad:	PS-01	Total locales:	0
Total pisos unidad:	2	Área unidad construida:	99.5
Total habitaciones:	4	Año construcción:	2023
Observaciones:			

Imagen 9. Calificación construcción convencional predio 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000 inscripción en el SNC.

3.2.4. Avalúo catastral fijado.

En cuanto a este punto es pertinente indicar que:

“(…)

La Resolución № 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, al terreno del predio denominado “MZ L LO 22 UR CANTABRIA”, se le determinó en la última actualización catastral del Municipio de Circasia las Zonas Homogéneas Física 92 y Goeoeconómicas 10 y 11, quedando con los valores actualizados para la presente vigencia catastral, como se representa en la Tabla 3.

ZONA HOMOGENEAS VIGENTES		ÁREA DE TERRENO (m ²)	VALOR POR M ²	AVALÚO UNIDAD TERRENO
ZHF	ZHG			
92	10	44	\$4.022,24	\$176.978,73
92	11	4	\$804,71	\$3.218,85
VALOR CATASTRAL TOTAL TERRENO				\$180.197,58

Tabla 3. Resumen de ZHF y ZHG con área y valores vigentes del terreno predio consulta SNC

Con relación al área construida inscrita, en la Tabla 4 se muestra el valor por metro cuadrado para construcción convencional aprobado en la última actualización catastral del Municipio de Circasia, quedando con los valores actualizados para la presente vigencia catastral.

UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	AVALÚO UNIDAD CONSTRUIDA
Construcción convencional	99,5	\$304.514,45	\$30.299.188,1

Tabla 4. Resumen de áreas construidas con valores vigentes del predio consulta SNC

Con base en lo anterior, para el predio denominado "MZ L LO 22 UR CANTABRIA", identificado con el N^o 63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000, en la Resolución N^o 63-190-000970-2023 del 18/09/2023 quedó inscrito un avalúo catastral de \$29.172.000 para la vigencia 01/01/2023, que será actualizado en concordancia con el índice del porcentaje que determine el gobierno nacional.

En síntesis, el avalúo catastral fijado, producto del procedimiento de conservación catastral, fue de **\$29.172.000 m/cte.**, para lo cual se debe tener presente que, tal como consta en la Escritura Pública N^o 444 del 11/02/2022 (ver anotación 8, en el folio de matrícula inmobiliaria No 280-190867), el valor comercial de la compraventa realizada en ese año, por el Banco Davivienda S.A. fue de **\$280.000.000 m/cte.**, es decir que el valor catastral asignado no corresponde **ni al 11% del valor comercial** por el cual fue adquirido el predio.

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.

De conformidad a lo expresado por la Dirección de Gestión Catastral en su concepto técnico y las demás pruebas obrantes en el plenario, **NO** procede la revocatoria de la **Resolución 63-190-000970-2023** del dieciocho (18) de septiembre de dos mil veintitres (2023), y de la **Resolución No. 63-190-000114-2023** del 29 de diciembre de 2023, ya que 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 que, procedía la inscripción en el catastro del municipio de Circasia la destinación habitacional, área construida y avalúo catastral, respecto al predio objeto de este pronunciamiento.

A juicio de la mencionada dirección territorial, las características del predio en comento corresponden a los parámetros que inciden en el avalúo y están contenidos en el citado modelo, por lo que su inscripción en el Sistema Nacional Catastral es correcta y decide no reponer su decisión.

Pues bien, para este despacho, el área de terreno del predio No. **63-190-01-01-00-00-0419-0005-0-00-00-0000**, según se desprende del concepto técnico rendido por la Dirección de Gestión Catastral es de 48 m² y el área construida es de 99,5 m² y el avalúo catastral corresponde a \$30.299.188 para la vigencia 2024. En la Resolución No 63-190-000970-2023 del dieciocho (18) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) quedó inscrito un avalúo catastral de \$29.172.000 para la vigencia 2023, el cual será actualizado según corresponda con el índice del porcentaje que determine el gobierno nacional.

Para el presente caso, el avalúo catastral fijado, en el procedimiento de conservación catastral, fue de \$29.172.000 y el valor comercial de la compraventa efectuada por el Banco Davivienda S.A. fue de \$320.000.000 m/cte., concluyendo que el valor catastral establecido NO representa ni siquiera el 10% del valor comercial por el cual fue adquirido el predio y en el Parágrafo 1 del Artículo 12 de la Resolución No. 1149 de 2021, se dispuso que el avalúo catastral no puede ser inferior al 60% del su valor comercial. De otro lado, la variación del avalúo catastral se presentó al haberse incorporado el área construida, conforme se observa en el registro fotográfico del concepto técnico. Igualmente se precisa que el recurrente omitió su deber de informar los cambios físicos realizados en el predio objeto de pronunciamiento, conforme a lo dispuesto en la Resolución No. 1149 de 2021.


De otra parte, respecto a los argumentos de tipo jurídico con los que el impugnante ataca el acto administrativo **63-190-000970-2023 de 2023**, al realizar un análisis detallado del procedimiento adelantado de cara con la normatividad vigente aplicable al caso concreto, esta Subdirección ratifica el pronunciamiento realizado por la Dirección Territorial Quindío en su acto administrativo **63-190-000114-2023 de 2023**, considerando que en el mismo se realiza una exposición clara y precisa en la que queda claramente expuesto que el actuar jurídico en el trámite de esta actuación administrativa se encuentra ajustada a los principios que rigen la función administrativa y las normas catastrales vigentes sobre la materia.


Para este despacho no tiene asidero los argumentos del recurrente pues tal y como se expuso en párrafos anteriores, quedó probado que los datos inscritos en el SNC corresponden a lo evidenciado en campo, por lo que se confirmará la **Resolución No. 63-190-000970-2023** del dieciocho (18) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), y de la **Resolución No. 63-190-000114-2023** del veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).


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

Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Página | 16

 Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia

 (+57) 601 653 1888

 www.igac.gov.co

3 1 OCT 2024

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMAR el contenido de la **Resolución No. 63-190-000970-2023** del dieciocho (18) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), y de la **Resolución No. 63-190-000114-2023** del veintinueve (29) de diciembre 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 al recurrente Señor **LUIS FRANCISCO PEÑA RAMIREZ**, quien actúa en calidad de representante legal para asuntos judiciales de la entidad financiera **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, 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 CPACA.

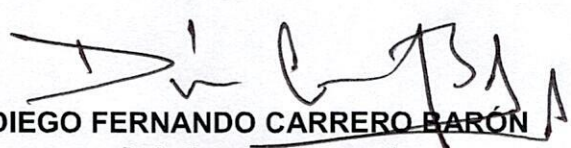
ARTÍCULO TERCERO. Una vez se surta el trámite de notificación descrito en el Artículo Segundo de la presente Resolución, se ordena **DEVOLVER** el expediente a la Dirección Territorial Quindío para lo de su cargo.

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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D.C.

3 1 OCT 2024


DIEGO FERNANDO CARRERO BARÓN
Subdirector General

Proyectó: Ana María Cortés – Abogada Contratista – Subdirección General *Ana María Cortés*

Revisión técnica: Manuel Alfonso Castillo González – Profesional Especializado *Manuel*

Aprobó: Arlid Johana Álvarez Rincón – Abogada Contratista Subdirección General *J*