

RESOLUCIÓN NÚMERO 1138  
FECHA 01 AGO 2024

“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN No. 76-109-002022-2023 DEL VEINTISIETE (27) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023) DENTRO DE LA ACTUACIÓN INTERPUESTA POR LA SEÑORA JANETH PATRICIA CAICEDO VALENCIA EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD EMPRESA DE ACOPIO Y ALMACENAMIENTO DEL PACÍFICO LTDA, PROPIETARIA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL No. 76-109-00-01-00-00-0006-0638-0-00-00-0000, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE BUENAVENTURA, DIRECCIÓN TERRITORIAL DEL VALLE DEL CAUCA.”

**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.** Que, ante la Dirección Territorial de Valle Del Cauca, el día veintinueve (29) de mayo de dos mil veintitrés (2023) la sociedad **EMPRESA DE ACOPIO Y ALMACENAMIENTO DEL PACÍFICO LTDA**, a través de su representante legal, mediante solicitud número 2622.7DTV-2023-0005721-ER-000 y radicado 7610900026662023 presenta solicitud de desenglobe (mutación de segunda categoría) para el predio identificado con ficha catastral número **76-109-00-01-00-00-0006-0638-0-00-00-0000**, de su propiedad.

**SEGUNDO.** Que el día veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial de Valle Del Cauca profiere la Resolución número **76-109-002022-2023**, realizando una mutación de segunda categoría al predio **76-109-00-01-00-00-0006-0638-0-00-00-0000**, de la siguiente manera:



| ART. | C NÚMERO PREDIAL<br>I NUPRE/CÓDIGO HOMOLOGADO       | APELLIDOS Y NOMBRES<br>DIRECCIÓN O VEREDA<br>MATRÍCULA INMOBILIARIA   | DES | A - TERRENO         | TIPO DOC<br>A - CONS | NRO. DOC.<br>AVALÚO | DV<br>VIGENCIA<br>FISCAL    |
|------|---|---|-----|---------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------|
| 1    | C 00-01-09-00-0006-0638-0-09-00-0000<br>CCD0001MNGA | VALENCIA ARISTIZABAL ARNULFO ELIE<br>CEBALLOS DUQUE MARLLY MADELY<br>LOTE 3<br>372 - 51524                  |     |                     | CC                   | 16947730            |                             |
|      |   | EMPRESA DE ACOPIO Y ALMACENAMIENTO DEL PACIFICO<br>LTDA.<br>C 18 B K 62 BIS Lo 1<br>372 - 51523             | D   | 1 HA 1684 M2        | 0                    | \$ 29.775.000.00    |                             |
|      | I 00-01-09-00-0006-1327-0-09-00-0000                | EMPRESA DE ACOPIO Y ALMACENAMIENTO DEL PACIFICO<br>LTDA.<br>C 18 B K 62 BIS Lo 1<br>372 - 51523             | D   | 3524.98 M2          | 0                    | \$ 403.148.000.00   | 01/01/2024                  |
|      |   | FECHA INSCRIPCIÓN CATASTRAL   |     |                     |                      |                     | 12/03/2013                  |
|      |   | 1. DECRETO 2653/2022  |     | \$ 403.148.000.00   |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2023 |
|      |   | 2. DECRETO 1891/2021  |     | \$ 391.404.000.00   |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2022 |
|      |   | 3. DECRETO 1820/2020  |     | \$ 380.004.000.00   |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2021 |
|      |   | 4. DECRETO 2410/2019  |     | \$ 368.936.000.00   |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2020 |
|      |   | 5. DECRETO 2456/2018  |     | \$ 358.190.000.00   |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2019 |
|      |   | 6. DECRETO 2204/2017  |     | \$ 347.757.000.00   |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2018 |
|      |   | 7. DECRETO 2207/2016  |     | \$ 346.648.000.00   |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2017 |
|      |   | 8. DECRETO 2558/2015  |     | \$ 336.551.000.00   |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2016 |
|      |   | 9. DECRETO 2718/2014  |     | \$ 326.749.000.00   |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2015 |
|      |   | 10. DECRETO 3055/2013   |     | \$ 317.232.000.00   |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2014 |
|      | I 00-01-09-00-0006-1328-0-09-00-0000                | VALENCIA ARISTIZABAL ARNULFO ELIEGER<br>CEBALLOS DUQUE MARLLY MADELY<br>C 18 B K 62 BIS Lo 2<br>372 - 51524 | D   | 1 HA 2053.63 M2     | 0                    | \$ 1.336.888.000.00 | 01/01/2024                  |
|      |   | FECHA INSCRIPCIÓN CATASTRAL   |     |                     |                      |                     | 12/03/2013                  |
|      |   | 1. DECRETO 2653/2022  |     | \$ 1.336.888.000.00 |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2023 |
|      |   | 2. DECRETO 1891/2021  |     | \$ 1.297.755.000.00 |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2022 |
|      |   | 3. DECRETO 1820/2020  |     | \$ 1.259.956.000.00 |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2021 |
|      |   | 4. DECRETO 2410/2019  |     | \$ 1.223.258.000.00 |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2020 |
|      |   | 5. DECRETO 2456/2018  |     | \$ 1.187.629.000.00 |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2019 |
|      |   | 6. DECRETO 2204/2017  |     | \$ 1.153.038.000.00 |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2018 |
|      |   | 7. DECRETO 2207/2016  |     | \$ 1.149.360.000.00 |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2017 |
|      |   | 8. DECRETO 2558/2015  |     | \$ 1.115.883.000.00 |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2016 |
|      |   | 9. DECRETO 2718/2014  |     | \$ 1.083.382.000.00 |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2015 |
|      |   | 10. DECRETO 3055/2013   |     | \$ 1.051.827.000.00 |                      |                     | VIGENCIA FISCAL: 01/01/2014 |

**TERCERO.** Que mediante oficio número 2622.7DTV-2023-0007385-EE-001-O de fecha veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial Valle del Cauca, libra citación a notificación personal a la sociedad **EMPRESA DE ACOPIO Y ALMACENAMIENTO DEL PACÍFICO LTDA** de la Resolución número **76-109-002022-2023** del veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023).

**CUARTO.** Con oficio número 2622.7DTV-2023-0008211-EE-002-O de fecha seis (06) de julio de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial del Valle del Cauca elabora aviso a fin de notificar a la **sociedad EMPRESA DE ACOPIO Y ALMACENAMIENTO DEL PACÍFICO LTDA** de la Resolución número **76-109-002022-2023** del veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023). Dicho aviso fue entregado a la sociedad recurrente el día doce (12) de julio de dos mil veintitrés (2023).

**QUINTO.** Que mediante memorial de fecha diecisiete (17) de julio de dos mil veintitrés (2023) y distinguido con número de radicación 7610900030762023 y de solicitud 2622.7DTV-2023-0009135-ER-000, la sociedad **EMPRESA DE ACOPIO Y ALMACENAMIENTO DEL PACÍFICO LTDA**, por intermedio de su representante legal JANETH PATRICIA CAICEDO VALENCIA, interpone recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la Resolución número **76-109-002022-2023** del veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023).

**SEXTO.** Que el día treinta y uno (31) de julio de dos mil veintitrés (2023), mediante radicado número 2026DTV-2023-0010554-IE-001, el Oficial de Catastro José Gregori Jiménez García, adscrito a la Dirección Territorial del Calle del Cauca, rinde informe técnico con respecto del predio **76-109-00-01-00-00-0006-0638-0-00-00-0000**.

**SÉPTIMO.** Con Resolución No. **38 DE 2023** del catorce (14) de agosto de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial de Valle del Cauca confirma su Resolución número **76-109-002022-2023** del veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023) y concede recurso de apelación.

**OCTAVO.** El día diecisiete (17) de agosto de dos mil veintitrés (2023), con solicitud número 2622DTV-2023-0002003-ER, los señores Valencia Aristizábal Arnulfo Eliecer Y Ceballos Duque Marilly Madelly, propietarios del predio 00-01-00-00-0006-1328-0-00-00-0000, desenglobado del predio **76-109-00-01-00-00-0006-0638-0-00-00-0000**, aceptan el avalúo realizado sobre aquel según la Resolución número **76-109-002022-2023** del veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023).

**NOVENO.** El día dieciocho (18) de agosto de dos mil veintitrés (2023), mediante oficio identificado con radicado número 2026DTV-2023-0000809-IE, la Dirección Territorial del Valle del Cauca, remite a esta Subdirección el expediente contentivo de la Resolución número **76-109-002022-2023** del veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023) a fin de que se resuelva el recurso de apelación contra esta propuesta por la sociedad **EMPRESA DE ACOPIO Y ALMACENAMIENTO DEL PACÍFICO LTDA.**

**DÉCIMO.** Que una vez remitido el expediente por la Dirección Territorial Valle Del Cauca 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 calendarado el día veinte (20) de marzo 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 No. 2000SG-2024-0000379-IE de fecha catorce (14) de marzo de dos mil veinticuatro (2024) caso número 992471, la Subdirección General solicitó concepto técnico a la Dirección de Gestión Catastral, sobre el inmueble con código catastral No. **76-109-00-01-00-00-0006-0638-0-00-00-0000**, de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo 27 del Decreto 846 de 2021.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Que bajo el Radicado No. 2000SG-2024-0000582-IE de fecha dos (02) de abril de dos mil veinticuatro (2024), la Dirección de Gestión Catastral, en cabeza de la

Ingeniera LUIS CRISTINA BURBANO GUZMÁN emitió concepto técnico en el cual se concluyó:

“(…)

*Una vez analizados cada uno de los argumentos expresados por la señora **JANETH PATRICIA CAICEDO VALENCIA**, en calidad de Representante Legal de la Sociedad **EMPRESA DE ACOPIO Y ALMACENAMIENTO DEL PACIFICO LTDA**, en el oficio mediante el cual interpone los recursos contra la Resolución No 76-109-002022-2023 del 27-06-2023, y de la misma manera, realizado el estudio de los procedimientos y normatividad aplicada en los cambios efectuados en la inscripción catastral a los predios identificados con cédulas catastrales Nos 761090001000000061327000000000 y 761090001000000061328000000000, 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 los predios Nos 761090001000000061327000000000 y 761090001000000061328000000000 se encuentran **correctamente** inscritos en la resolución objeto de recurso.*
- *Con relación a la **dirección de los predios**, en los certificados del VUR se registra como Dirección de los Inmuebles: “CL 18 B # 62 BIS BARR GAMBOA LT 1” y “CL 18 B # 62 BIS BARR GAMBOA LT 2, y las nomenclaturas que figuran inscritas en la base catastral son C 18 B K 62 BIS Lo 1 y C 18 B K 62 BIS Lo 2, es decir se encuentran **correctamente** inscritos.*
- *En cuanto al **Aspecto Físico – Área de Terreno**, se determinó que se encuentran **correctamente** inscritos en la resolución objeto de recurso de apelación.*
- *En el **Aspecto Físico – Área Construida**, se determinó que se encuentran **correctamente** inscritas, sin construcción, en la resolución objeto del recurso.*
- *Con relación al **Destino Económico** de los inmuebles, se observa que los predios fueron inscritos con destino **D= Agropecuario**, lo cual es **correcto**.*
- *Tal como se sustentó en el numeral “**Avalúo Catastral Fijado**”, estos se encuentran **correctamente** inscritos, con base a las ZHF y ZHG del estudio realizado en el año 2012 para la vigencia 01-01-2013.*

*Como se expuso en el análisis del concepto técnico, la Territorial Valle del Cauca, debe realizar la cancelación del predio matriz No 761090001000000060638000000000, porque se tramitó el desenglobe de los predios C 18 B K 62 BIS Lo 1 y C 18 B K 62 BIS Lo 2 con folios de matrículas inmobiliarias 372-51523 y 372-51524 en la Resolución No 76-109-002022-2023 del 27-06-2023, quedando inscritos en los números prediales 761090001000000061327000000000 y 761090001000000061328000000000; pero, el mencionado matriz sigue figurando en el Sistema Nacional Catastral SNC.*

*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<sup>1</sup> (...)*” 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 la señora **JANETH PATRICIA CAICEDO VALENCIA**, se encuentra legitimada para recurrir la Resolución objeto de análisis, por ser representante legal del **EMPRESA DE ACOPIO Y ALMACENAMIENTO DEL PACÍFICO LTDA**, entidad propietaria del predio identificado con ficha catastral 00-01-00-00-0006-1328-0-00-00-0000, surgido del desenglobe del **76-109-00-01-00-00-0006-0638-0-00-00-0000** y sobre el cual se generó nuevo avalúo catastral.

## 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 **JANETH PATRICIA CAICEDO VALENCIA**, se resume en:

“(…)

*JANETH PATRICIA CAICEDO VALENCIA, mayor de edad, vecina y domiciliada en Buenaventura, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, en calidad de representante legal de la SOCIEDAD EMPRESA DE ACOPIO Y ALMACENAMIENTO DEL PACIFICO LTDA. Con domicilio en Buenaventura, identificada con NIT 900378012-6, mediante el presente documento me permito interponer RECUSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN contra la RESOLUCIÓN NÚMERO 7-109-002022-2023 de fecha 27 de junio de 2023, conforme a los siguientes argumentos:*

---

<sup>1</sup> 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

Que, el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, revisó la información que reposa en la base catastral del predio número 76-109-00-01-00-00-0006-0638-0-00-00-0000, observando un error involuntario en la resolución número 76-109-00049-2022, se le asignó el folio de matrícula número 372-52524 al predio 76-109-00-01-00-00-0006-0638-0-00-00-0000, siendo lo correcto el folio de matrícula inmobiliaria 342-51522 según lo registrado en la escritura pública número 312 de fecha 01 de marzo de 2013, de la notaría segunda del círculo de Buenaventura.

Mediante la RESOLUCIÓN NÚMERO 7-109-002022-2023 de fecha 27 de junio de 2023, el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, corrige inconsistencia, quedando el inmueble con matrícula inmobiliaria número 372-51523, en la zona geoeconómica quince (15), dieciséis (16) y diecisiete (17) con la zona homogénea física (23).

Dentro de la RESOLUCIÓN NÚMERO 7-109—2022-2023 de fecha 27 de junio de 2023, el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, erradamente estableció los siguientes avalúos del predio dentro de las siguientes vigencias: \$317.232.000,00-2014, \$326.749.000,00-2015, \$336.551.000,00-2016, \$346.648.000,00-2017, \$347.757.000,00-2018, \$358.190.000,00-2019, \$368.936.000,00-2020, \$380.004.000,00-2021, \$391.404.000,00-2022, \$403.146.000,00-2023. Para los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022, el predio se encontraba en forma silvestre, es decir, no había realizado ningún tipo de construcción que permitiera colegir que para el 2022 estuviera avaluado en \$391.404.000,00.

Dentro de la RESOLUCIÓN NÚMERO 7-109—2022-2023 de fecha 27 de junio de 2023, el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, no aportó ningún elemento probatorio que determinara con certeza los avalúos del predio en las vigencias o años señalados, por lo que no se sabe con seguridad como se realizó el cálculo del valor del predio.

el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, dentro de la RESOLUCIÓN NÚMERO 7-109—2022-2023 de fecha 27 de junio de 2023, sólo se limitó a establecer decretos, que permite el incremento de los avalúos catastrales, sin establecer de donde obtuvo el avalúo de \$317.232.000,00 para el año 2013, fecha en que la sociedad que represento compró el predio. Por lo que a simple vista la resolución padece de falta de motivación, lo cual impide, que pueda ejercer el derecho de contradicción.

Por otro lado, va en contravía de la ley y del debido proceso, que se establezca un avalúo predial por parte del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, En forma retroactiva desde el año 2013 a la fecha, sin permitir que el afectado o interesado lo

*objeto o lo impugne. Por lo que el INSTITUTO debe ajustar o actualizar dicho avalúo a partir de la fecha en que se percibió la inconsistencia o error, puesto, que no es culpa de la sociedad que represento.*

*Los incrementos de los avalúos de los años, 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013, no fueron notificados en la debida forma, por lo que no es procedente aplicar retroactividad, ni cobro retroactivo del impuesto predial sobre el avalúo del predio determinado por el INSTITUTO, dentro de la RESOLUCIÓN NÚMERO 7-109-002022-2023 de fecha 27 de junio de 2023.*

*Conforme a lo anteriormente expuesto, solicito conceder los recursos de Reposición y en subsidio Apelación y en efecto, REVOCAR la RESOLUCIÓN NÚMERO 7-109-002022-2023 de fecha 27 de junio de 2023, por las razones anteriormente expuestas.*

(...)"

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.**

¿Desconoció la Dirección Territorial Valle Del Cauca del IGAC los derechos de la **EMPRESA DE ACOPIO Y ALMACENAMIENTO DEL PACÍFICO LTDA** en el trámite y promulgación de las Resoluciones número **76-109-002022-2023 del veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023)** y **38 DE 2023 del catorce (14) de agosto de dos mil veintitrés (2023)** en las cuales se actualizaron las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y que conllevaron un incremento del avalúo de los predios identificados con los números catastrales **76-109-00-01-00-00-0006-1327-0-00-00-0000** y **76-109-00-01-00-00-0006-1328-0-00-00-0000** desenglobados del predio **76-109-00-01-00-00-0006-0638-0-00-00-0000** y por consiguiente estas deben ser revocadas?

#### **3.2. RAZONES DE LA DECISIÓN.**

Con fundamento en el concepto técnico rendido mediante Radicado número 2500DGC-2024-000243-IE del seis (06) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), remitido por la Dirección de Gestión Catastral (DGC), se procede a indicar lo siguiente conforme a los resultados de la prueba técnica practicada:



01 AGO 2024

### 3.2.1. Aspecto jurídico.

(...)

Como resultado de la revisión adelantada a la sustentación de la recurrente, y en la resolución No 76-109-002022-2023 del 27-06-2023, objeto de recursos, se pudo establecer que, en este acto administrativo se realiza una mutación de desenglobe, sobre el predio matriz No. 761090001000000060638000000000, el cual nace del englobe de los predios anotados registralmente bajo los folios de matrículas inmobiliarias 372-47663 y 372-50013, ANOTACION: Nro 1 Fecha: 12-03-2013 ESCRITURA 312 DEL 2013-03-01 NOTARIA SEGUNDA DE BUENAVENTURA, ESPECIFICACION: 0919 ENGLOBE, anotado por la oficina de registro de instrumentos públicos en el folio de matrícula 372-51522.

A continuación, se procederá a analizar el aspecto jurídico del desenglobe efectuado:

El predio matriz No. 761090001000000060638000000000, a partir del cual se realizó el desenglobe, le correspondía el folio de matrícula inmobiliaria No. 372-51522, y registraba un área de terreno de 15.578,91 m<sup>2</sup>, no obstante, al revisar el citado acto administrativo objeto de recursos, que catastralmente, dicho predio fue inscrito con un área de terreno de 11.684 m<sup>2</sup>, es decir, 3.894,91 m<sup>2</sup> menos que el área jurídica, diferencia de área que es subsanada al momento de realizar el desengloba. Ver en la imagen 1.

**Cabida y Linderos**

LOTE DE TERRENO con extensión de 15.578.9100M2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 312, 1/3/2013, NOTARIA SEGUNDA de BUENAVENTURA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

Imagen 1. Englobe predio 761090001000000060638000000000 escritura pública 312 de 01-03-2013 Notaría Segunda de B/ventura

Al margen de la anterior situación, con la misma ESCRITURA No.312 DEL 2013-03-01 NOTARIA SEGUNDA DE BUENAVENTURA, ESPECIFICACION: 0915 DESENGLOBE, se realiza el desenglobe registral de los dos predios LOTE 1 y LOTE 2, según ANOTACION: Nro 2 Fecha: 12-03- 2013, a los cuales la oficina de registro les asigna los folios de matrículas 372-51523 y 372-51524, siendo tramitados dentro del acto administrativo recurrido, quedando correctamente inscritos, como se describen a continuación:

El predio Lote 1 se inscribió con el N° 761090001000000061327000000000, en el cual figura

correctamente inscrito como propietario **EMPRESA DE ACOPIO Y ALMACENAMIENTO DEL PACIFICO LTDA.**, identificado con NIT. 9003780126, matrícula inmobiliaria N°372-51523 y un área de terreno de 3.525 m2. Ver Imagen 2.

| Cabida y Linderos   |
|---|
| LOTE.#1 con area de 3.525,00M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 312, 2013/03/01, NOTARIA SEGUNDA BUENAVENTURA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984 |

Imagen 2. Reporte del VUR Matrícula inmobiliaria N° 372-51523 en el aspecto de cabida y linderos

Respecto de la dirección del predio, en el certificado del VUR se registra como Dirección del Inmueble: "CL 18 B # 62 BIS BARR GAMBOA LT 1", y la nomenclatura que figura inscrita en la resolución recurrida es C 18 B K 62 BIS Lo 1, es decir se encuentra correctamente inscrito.

Con relación al predio Lote 2 se inscribió con el N° **761090001000000061328000000000**, en el cual figuran **correctamente** inscritos como propietarios **ARNULFO ELIECER VALENCIA ARISTIZABAL Y MARLLY MADELI CEBALLOS DUQUE**, identificados con C.C. Nos. 16.947.730 y 31.589.378, matrícula inmobiliaria N°372-51524 y Área de terreno 12.053,91 m2. Ver Imagen 3.

| Cabida y Linderos   |
|---|
| LOTE. #2 con área de 12.053,91M2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 312, 2013/03/01, NOTARIA SEGUNDA BUENAVENTURA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984 |

Imagen 3. Reporte del VUR Matrícula inmobiliaria N° 372-51524 en el aspecto de cabida y linderos

Respecto de la dirección del predio, en el certificado del VUR se registra como Dirección del Inmueble: "CL 18 B # 62 BIS BARR GAMBOA LT 2", y la nomenclatura que figura inscrita en la resolución recurrida es C 18 B K 62 BIS Lo 2, es decir se encuentra correctamente inscrito.

Por último, es de mencionar que, en el proceso de revisión del elemento jurídico, se pudo determinar que en el Sistema Nacional Catastral SNC actualmente figura predio matriz No **761090001000000060638000000000**, en el Sistema Nacional Catastral SNC, lo cual no se entiende, pues al tramitarse la Resolución No 76-109-002022-2023 del 27-06-2023, debió desaparecer el predio matriz pues, el área total de este pasó a los predios desenglobados Nos.: **761090001000000061327000000000** y **761090001000000061328000000000**.

Teniendo en cuenta lo anterior, es urgente que la Territorial Valle del Cauca realice la cancelación de este predio, pues actualmente figura doblemente inscrito en la base catastral, lo cual es una inconsistencia en la inscripción. Ver imagen 4.

| Ubicación  |   | Propietarios/Posedores             |                                   | Justificación derecho propiedad           |                    | Detalle avalúo  |   | Trámites                 |    | Ficha predial y carta catastral |  | Registro fotográfico |  | Histórico avalúo |  |
|--|---|------------------------------------|-----------------------------------|---|--------------------|---|---|--------------------------|----|---------------------------------|--|----------------------|--|------------------|--|
| <b>Identificación</b>  |   |                                    |                                   |   |                    |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Número predial:  | 76-109-00-01-00-00-0006-0638-0-00-00-0000       |                                    |                                   | Código homologado/NUPRE:                  |                    |   | CCD0001MNZA                               |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Estado del predio:   | Cancelado                                       |                                    |                                   | Marcado:                                  |                    |   | NO Reactivado:                            |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Número predial anterior:   | 761090001000000638000                           |                                    |                                   | Predio (ay. 14):                          |                    |   | SI  |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Tipo de predio:  | P - Particular                                  |                                    |                                   | Nombre del predial:                       |                    |   | No  |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Destinación económica del predio:  | D - Agropecuario                                |                                    |                                   | ¿Predio interrelacionado?                 |                    |   | No  |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| <b>Matrícula Inmobiliaria</b>  |   |                                    |                                   |   |                    |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Circulo registral:   | 372 - BUENAVENTURA                              |                                    |                                   | No. registro:                             |                    |   | 51524 (Es antiguo sistema?: No)           |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| <b>Datos de ubicación</b>  |   |                                    |                                   |   |                    |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Departamento:  | 76 - VALLE DEL CAUCA                            |                                    |                                   | Municipio:                                |                    |   | 109 - BUENAVENTURA                        |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Zona:  | 00 - Rural                                      |                                    |                                   | Comuna:                                   |                    |   | 00 - Comuna 00 Vereda: 0006 - Vereda 0006 |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| <b>Dirección/Nombre del predio</b>   |   |                                    |                                   |   |                    |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Código postal:   |   | Dirección:                         |                                   | Precipal:                                 |                    | <b>Servidumbres del predio</b>  |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
|  |   | LOTE 3                             |                                   | SI  |                    | Nombre(s) servidumbre(s):<br>No existen servidumbres asociadas al predio. |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| <b>Propietarios y/o poseedores</b>   |   |                                    |                                   |   |                    |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Número predial: 76-109-00-01-00-00-0006-0638-0-00-00-0000 NIP: CCD0001MNZA |   |                                    |                                   |   |                    |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Tipo identificación  | No. identificación                              | DV                                 | Nombre o razón social             | Sigla                                     | Tipo propietario   | % participación   | ¿Bloqueado?                               |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| CC-Cédula de Ciudadanía  | 31589378  |                                    | MARLLY MADELY CEBALLOS DUQUE      |   | PROPIETARIO        |   | No  |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| CC-Cédula de Ciudadanía  | 16947730  |                                    | ARNULFO ELIE VALENCIA ARISTIZABAL |   | PROPIETARIO        |   | No  |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Total de propietarios: 2   |   |                                    |                                   |   |                    |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| <b>Avalúo catastral</b>  |   |                                    |                                   |   |                    |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Valor terrenos:  | \$ 0  |                                    |                                   | Valor total construcción:                 | \$ 0               |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Valor total construcción convencional:                                     | \$ 0  |                                    |                                   | Valor total construcción no convencional: | \$ 0               |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Valor total avalúo catastral:  | \$ 29.775.000                                   |                                    |                                   |   |                    |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Nota avalúo:   | Decreto 212121 Vigencia 2023/01/01              |                                    |                                   |   |                    |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Justificación avalúo:  | Decreto -Cierre de año. Incremento Decreto (3%) |                                    |                                   | Vigencia:                                 | 01/01/2023         |   |   | Auto estimación:         | NO |                                 |  |                      |  |                  |  |
| <b>Unidades de zonas homogéneas</b>  |   |                                    |                                   |   |                    |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Zona Base  | Zona (homogénea)                                | Área terreno                       | Vr. m² terreno                    | Avalúo unidad terreno                     |                    |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| 23   | 13  | 11684,00                           | 0                                 | 0   |                    |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Área total de terreno:   |   | 11684 m² <a href="#">Ver zonas</a> |                                   |   |                    |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| <b>Unidades de construcción</b>  |   |                                    |                                   |   |                    |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Construcción Convencional  |   |                                    |                                   |   |                    |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Detalle  | Cantidad  | Una unidad                         | Particor/Tipor                    | Plan ubicación unidad                     | Total pesos unidad | Área unidad construida  | Vr. m² construcción                       | Avalúo unidad construida |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| No existen unidades de construcción convencional asociadas al predio.      |   |                                    |                                   |   |                    |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |
| Área total construcción convencional:                                      |   | 0 m²                               |                                   |   |                    |   |   |                          |    |                                 |  |                      |  |                  |  |

Imagen 4. Predio 761090001000000060638000000000 inscrito en el SNC

### 3.2.2. Componente físico.

#### 3.2.2.1. Área de Terreno

Respecto al área de terreno se concluyó que:

"(...)

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

Tal como se mencionó en el anterior numeral, de acuerdo con la escritura pública No 312 del 01-03- 2013 de la Notaría Segunda de Buenaventura, el predio identificado con número catastral 761090001000000061327000000000 del Municipio de Buenaventura - Valle del Cauca, jurídicamente registra en el folio de

matrícula un área de terreno de 3.525,00 m<sup>2</sup>, la cual es coincidente con la que figura inscrito catastralmente el inmueble en el Sistema Nacional Catastral SNC., ver Imagen 5.

Unidades de zonas homogéneas

| Zona física | Zona geoeconómica | Área terreno | Vr. m <sup>2</sup> terreno | Avalúo unidad terreno |
|-------------|-------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| 23          | 16                | 3524,74      | 1.143.741.371,48           | 403.139.096,17        |
| 23          | 15                | 0,24         | 304.997.698,1              | 7.319,94              |

Área total de terreno: 3524,98 m<sup>2</sup> [Ver zonas](#)

Imagen 5. Área de terreno predio 761090001000000061327000000000 inscripción en el SNC

Cabe anotar que, el Sistema Nacional Catastral SNC, recalcula las áreas de terreno geográficas y las adopta como las áreas definitivas resultantes (incluyéndoles decimales), corrigiendo las disparidades que se encuentren en ellos, es así, como en este caso se consigna un área de terreno de **3.524,98 m<sup>2</sup>**, la cual, es la misma que aparece consignada en la Resolución No 76-109-002022- 2023 del 27-06-2023, objeto de recurso, la cual es **correcta**, pues también es coincidente con la establecida en la Escritura Pública N° 312 de fecha 23/12/2003, de la Notaría Segunda de Buenaventura.

Con relación al predio identificado con número catastral 761090001000000061328000000000 del municipio de Buenaventura - Valle del Cauca, de acuerdo con la Escritura Pública No 312 y con folio de matrícula, jurídicamente el predio registra un área de terreno de 12.053,91 m<sup>2</sup>, la cual es coincidente con la que figura inscrita catastralmente el inmueble en el Sistema Nacional Catastral SNC., ver Imagen 6.

Unidades de zonas homogéneas

| Zona física | Zona geoeconómica | Área terreno | Vr. m <sup>2</sup> terreno | Avalúo unidad terreno |
|-------------|-------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| 23          | 17                | 92,79        | 152.498.850,08             | 1.415.036,83          |
| 23          | 16                | 11570,52     | 1.143.741.371,48           | 1.323.368.241,35      |
| 23          | 15                | 390,32       | 304.997.698,1              | 11.904.670,15         |

Área total de terreno: 12053,63 m<sup>2</sup> [Ver zonas](#)

Imagen 6. Área de terreno predio 761090001000000061328000000000 inscripción en el SNC.

Al igual que el anterior predio, se hace mención que al consultar el Sistema Nacional Catastral SNC, el área de terreno que se consigna corresponde a **12.053,63 m<sup>2</sup>**, la cual es coincidente con la registrada en la resolución recurrida y a la establecida en la Escritura Pública N°312, por lo tanto se encuentra correctamente inscrito.

### 3.2.2.2. Área Construida

En cuanto al área construida se observó:

“(…)

*Como resultado del concepto técnico, se pudo confirmar que no les incluyeron construcciones a los predios Nos 761090001000000061327000000000 y 761090001000000061328000000000, por lo que es **correcta** la inscripción catastral, sin construcción, proyectada en la Resolución No 76-109-002022- 2023 del 27-06-2023, objeto de recurso.*

*Con relación al **Destino Económico** de los inmuebles, esta aparece registrada como **D – Agropecuario**, como está inscrito en la Resolución No 76-109-002022-2023 del 27-06-2023, objeto de recurso.*

(…)”

### 3.2.3. Avalúo Catastral

Al respecto se concluyó:

“(…)”

*Para analizar este aspecto, es necesario mencionar que si bien la reclamación de la recurrente, básicamente se centra sobre uno de los inmuebles, en la resolución objeto de recursos, producto del desenglobe se da origen a dos inmuebles los cuales provienen del mismo predio matriz N° **761090001000000060638000000000**.*

*Al revisar el acto administrativo recurrido, se puede observar que la motivación del mismo, es clara en señalar que, durante el proceso del trámite de desenglobe, se detectó que existía error en las inscripción de las zonas homogéneas del predio matriz N° **761090001000000060638000000000**, pues erradamente venía inscrito con la Zona Homogénea Física 23 y Zona Homogénea Geoeconómica 13, cuando lo correcto de acuerdo con el estudio aprobado y vigente, es Zona Homogénea Física ZHF- 23 y Zonas Homogéneas Geoeconómicas - ZHG 16 con 3.524,74 m2 y ZHG 15 con 0,24 m2. Aspectos que en efecto fueron corregidos en el acto administrativo objeto de recursos. En la Tabla 3, se consignan las características de las zonas anteriormente mencionadas:*

| ZONA HOMOGÉNEA |         | CARACTERÍSTICAS ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA                                     |                 |           |  |      |                 |              |
|----------------|---------|---|-----------------|-----------|--|------|-----------------|--------------|
| Actividad      | Zona N° | ÁREA HOMOGÉNEA DE TIERRA  |                 |           | AGUA S   | VÍAS | USOS            | CONVENCIONES |
|                |         | Clima   | Valor Potencial | Pendiente |  |      |                 |              |
| ZHF            | 23      | ZONA DE EXPENSIÓN TERMINAL TERRESTRE                                      |                 |           |  |      | AEITT<br>AEID-8 | N/A          |
| ZHG            | 16      | ÁREA DE TERRENO 3.524,74 m <sup>2</sup><br>Actualización Catastral        |                 |           | \$900.000.000ha <sup>2</sup> Vigencia 01/01/2013 |      |                 |              |
| ZHG            | 15      | ÁREA DE TERRENO 0,24 m <sup>2</sup><br>01/01/2013 Actualización Catastral |                 |           | \$240.000.000ha <sup>2</sup> Vigencia            |      |                 |              |

Tabla 3. Resumen de Características de Zonas Homogéneas predio 761090001000000061327000000000

Una vez revisados los cambios efectuados en la resolución recurrida se observa que los predios desenglobados quedaron inscritos de la siguiente forma:

- Predio **761090001000000061327000000000**, inscrito con la Zona Homogénea Física ZHF- 23 y Zonas Homogéneas Geoeconómicas - ZHG 16 con 3.524,74 m<sup>2</sup> y ZHG 15 con 0,24 m<sup>2</sup>.
- Predio **761090001000000061328000000000** inscrito, pues las zonas homogéneas que se consignan en el sistema, que para el caso es la Zona Homogénea Física ZHF- 23 y Zonas Homogéneas Geoeconómicas - ZHG 17 con 92,79 m<sup>2</sup>, ZHG 16 con 11.570,52 m<sup>2</sup> y ZHG 15 con 390,32 m<sup>2</sup>,

La anterior información fue revisada en los reportes de zonas oficiales aportados por la territorial, pudiéndose determinar que, los cambios de ZHF Y ZHG efectuados por la territorial en la resolución Resolución No 76-109-002022-2023 del 27-06-2023, objeto de recursos, **se encuentran correctos** pues corresponden con las zonas que se encuentran aprobadas y vigentes en el estudio de la actualización de la formación catastral, llevado a cabo en el año 2012 y puesto en vigencia en 01/01/2013. En la Tabla N° 4 se realiza la descripción de las características vigentes para cada una de las zonas con las cuales se inscribió catastralmente el inmueble:

| ZONA HOMOGÉNEA |         | CARACTERÍSTICAS ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA |                 |           |        |      |                 |              |
|----------------|---------|---------------------------------------|-----------------|-----------|--------|------|-----------------|--------------|
| Actividad      | Zona N° | ÁREA HOMOGÉNEA DE TIERRA              |                 |           | AGUA S | VÍAS | USOS            | CONVENCIONES |
|                |         | Clima                                 | Valor Potencial | Pendiente |        |      |                 |              |
| ZHF            | 23      | ZONA DE EXPENSIÓN TERMINAL TERRESTRE  |                 |           |        |      | AEITT<br>AEID-8 | N/A          |

|     |    |  |  |
|-----|----|--|--|
| ZHG | 17 | ÁREA DE TERRENO 92,79 m <sup>2</sup><br>Actualización Catastral                | \$120.000.000ha <sup>2</sup> Vigencia 01/01/2013 |
| ZHG | 16 | ÁREA DE TERRENO 11.570,52 m <sup>2</sup><br>01/01/2013 Actualización Catastral | \$900.000.000ha <sup>2</sup> Vigencia            |
| ZHG | 15 | ÁREA DE TERRENO 390,32 m <sup>2</sup><br>Actualización Catastral               | \$240.000.000ha <sup>2</sup> Vigencia 01/01/2013 |

Tabla 4. Resumen de Características de Zonas Homogéneas predio 761090001000000061328000000000

Para atender los argumentos de la recurrente, se hizo análisis a la Resolución No 76-109-002022- 2023 del 27-06-2023, para hallar el motivo del aumento del avalúo catastral en los predios producto del desenglobe que hicieron parte del predio matriz No 761090001000000060638000000000, para lo cual es importante comprender que, para realizar el trámite de la mutación de desenglobe, el funcionario asignado, dentro del procedimiento que se tiene establecido para tal fin, debe confrontar el polígono del predio con la cartografía de zonas homogéneas, hallando inconsistencia en la Zona Homogénea Geoeconómica 13, que era con la cual se venían liquidando los avalúos del mencionado predio matriz, para corregir dicha inconsistencia, uno de los argumentos contenidos en el acto administrativo recurrido, cita: "QUE AL REALIZAR EL ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA DEL INMUEBLE SE EVIDENCIA QUE LA ZONA GEOECONÓMICA Y FÍSICAS PRESENTABAN INCONSISTENCIA YA QUE EL PREDIO FIGURABA CON LA ZHG (23) Y ZHF (13), SIN EMBARGO, SE PROCEDE A CORREGIR DICHA INCONSISTENCIA TENIENDO EN CUENTA LA PARAMETRIZACIÓN DEL SISTEMA Y LA INTERRELACION GRÁFICA-ALFANUMÉRICA, QUEDANDO EL INMUEBLE CON LA ZONA GEOECONÓMICA QUINCE (15) Y DIECISEIS (16) CON LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA (23) PARA EL DENOMINADO LOTE 1 (76-109-00-01-00- 00-0006-1327-0-00-00-0000)... ES POR ESTO QUE DICHA ACTUALIZACIÓN DE LAS ZONAS, GENERA QUE SE CORRIJA LA PRECITADA INCONSISTENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE", al efectuar la corrección de las zonas homogéneas geoeconómicas, se produjo un cambio en los avalúos catastrales, dado que tal como se mostró en la Tabla 4, cada zona corresponde a un valor por M<sup>2</sup> diferente y por lo tanto, los predios desenglobados se liquidarán con los precios del terreno determinados en el estudio económico, durante el proceso de la actualización de la formación catastral del municipio de Buenaventura en el año 2012 para la vigencia 01-01-2013, evidenciados en el anterior ítem, en la Tabla 3.

Al respecto es importante mencionar que, contrastando los recursos interpuestos por la representante legal, de la EMPRESA DE ACOPIO Y ALMACENAMIENTO DEL PACÍFICO LTDA, propietaria del predio C 18 B K 62 BIS Lo 1, los señores Arnulfo Eliecer Valencia Aristizábal y Marilly Madely Ceballos Duque, propietarios del predio C 18 B K 62 BIS Lo 2, por el contrario, estos últimos radicaron oficio de **aceptación de la Resolución No 76-109-2022-2023**, ante la Territorial Valle del Cauca 2622DTV-2023-

0002003-ER, por estar de acuerdo con el avalúo catastral corregido en la misma; ver en la Imagen 7:

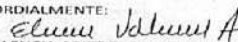
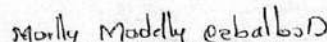
|  |  |
|--|--|
| EN ESTE ORDEN, ES ENTENDIBLE QUE LA ESTRUCTURA DEL TRAMITE PROVIENE DE UN SOLO PREDIO, PERO QUE APERTURO UNA INFORMACION TOTALMENTE INDEPENDIENTE (CATASTRAL Y REGISTRAL), RAZON POR LA CUAL, NOSOTROS LOS PROPIETARIOS DEL PREDIO LOTE No 2 (76-109-00-01-00-00-0006-1328-0-00-00-0000), SI ESTAMOS DE ACUERDO CON LOS AVALUOS QUE FUERON DADOS A NUESTRO PREDIO. |  |
| ENFATIZAMOS, EN NO ESTAR DE ACUERDO CON LA PETICION APELACION, HECHA POR PARTE DE LA EMPRESA DE ACOPIO Y ALMACENAMIENTO DEL PACIFICO LTDA, TODA VEZ, NOS HA GENERADO RETRAZO, PERDIDAS Y MULTAS EN EL PROCESO DE NEGOCIACION SOBRE NUESTRO PREDIO.   |  |
| RECIBIRE INFORMACION EN EL CORREERO ELECTRONICO: <a href="mailto:fabiospina34@hotmail.com">fabiospina34@hotmail.com</a>  |  |
| CORDIALMENTE:<br><br>VALENCIA ARISTIZABAL ARNULFO ELIECER<br>C.C No 16.947.730  | <br>CIBALLOS DUQUE MARILLY MADELY<br>C.C No 31.589.378 |

Imagen 7. Oficio 2622DTV-2023-0002003-ER aceptación Resolución 76-109-2022-2023

Teniendo en cuenta lo anterior, se pudo verificar que la actuación desplegada por la Territorial Valle del Cauca, fue **correcta**, a pesar de que, al corregir la inconsistencia, se hubiese producido un aumentado el avalúo catastral de los predios; pues se ajustó fielmente a los procedimientos y normatividad vigente definida por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, en la Resolución 1149 del 19 de agosto de 2021.

**“Artículo 17. Rectificaciones.** “Se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, en los siguientes casos:

1. Errores en la inscripción catastral.
2. Cancelación de doble inscripción de un predio.
3. Cambios que se realicen para mejorar la precisión de la georreferenciación del predio y/o construcciones o edificaciones, o modificaciones producto de la proyección de las bases de datos catastrales a los sistemas de proyección cartográfica definidos por el IGAC.

El trámite de las rectificaciones se puede iniciar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte...”

**Artículo 27. Inscripción catastral de las rectificaciones.** La fecha de la inscripción catastral de las rectificaciones por errores provenientes de la formación o actualización, observados de oficio o a petición de parte, será la de la formación o actualización catastral en la que se cometió el error.”

Con lo anterior, la Territorial Valle del Cauca si percibió la inconsistencia, por tanto, ajustó los avalúos desde la fecha en que se incurrió.



**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 (...), 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."

**Artículo 22. Inscripción catastral de las mutaciones de segunda clase.** La fecha que se inscribirá para las mutaciones de segunda clase, será la de la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la escritura pública para el caso de predios inscritos en la base registral o la del acto administrativo que sustenta el cambio en identificadores prediales, tipo de suelo urbano o rural, servidumbres, entre otras."

En el presente caso, la mutación de segunda (desenglobe) afecta los avalúos catastrales desde la vigencia correspondiente a la fecha de la inscripción en folio de matrícula 372-51523 **ANOTACION: Nro 1 Fecha: 12-03-2013**, esto quiere decir que se deben liquidar los avalúos de manera retroactiva, hasta la vigencia fiscal 01-01-2014.

Con la anterior situación, la EMPRESA DE ACOPIO Y ALMACENAMIENTO DEL PACIFICO LTDA. como los vendedores, incumplieron con su deber del suministro oportuno de información, establecido en el **Artículo 64 de la Resolución 1149 del 2021**, "Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito"; de la misma manera, también incumplió el deber que tienen los propietarios de informar los cambios físicos y jurídico del inmueble que, están contenidos en el Artículo 2.2.2.2.7. del Decreto 148 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 Estadística".

Cabe resaltar que, la Territorial Valle del Cauca en la Resolución No 76-109-002022-2023 del 27-06- 2023, dice formalmente que puede interponer los recursos, como se indica:

**"ARTÍCULO 2. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 56 DE LA RESOLUCIÓN 1149 DE 2021, EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO SE NOTIFICARÁ PERSONALMENTE Y SUBSIDIARIAMENTE POR AVISO SIGUIENDO EL PROCEDIMIENTO PREVISTO EN LOS ARTICULOS 67, 68 Y 69 DE LA LEY 1437 DE 2011 (CPACA), PROCEDERÁ LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA SIEMPRE Y CUANDO EL INTERESADO ACEPTÉ SER NOTIFICADO DE ESTA MANERA.**

**ARTÍCULO 3.** CONTRA EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO PROCEDEN LOS RECURSOS DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIO DE APELACIÓN, ANTE EL FUNCIONARIO QUE DICTÓ LA DECISIÓN, PODRAN INTERPONERSE POR ESCRITO EN LA DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL, O DENTRO DE LOS DIEZ (10) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A SU NOTIFICACIÓN, DE CONFORMIDAD CON LO PRECEPTUADO EN EL ARTICULO 58 DE LA RESOLUCIÓN 1149 DE 2021 Y LO DISPUESTO EN ARTICULO 74 Y 76 DE LA LEY 1437 DE 2011 O LA NORMA QUE LA MODIFIQUE, ADICIONE O SUSTITUYA.

EL RECURSO DE APELACION PODRA INTERPONERSE ANTE EL SUBDIRECTOR GENERAL Y CUANDO ESTE SEA RECHAZADO, PROCEDE EL RECURSO DE QUEJA, EL CUAL ES FACULTATIVO Y PODRA INTERPONERSE DIRECTAMENTE ANTE EL DIRECTOR GENERAL ACOMPAÑANDO COPIA DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE HAYA NEGADO EL RECURSO, DENTRO DE LOS CINCO (5) DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA DE NOTIFICACIÓN DE LA DECISIÓN DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 74 DE LA LEY 1437 DE 2011.

**ARTÍCULO 4.** LOS RECURSOS SE CONCEDERAN EN EL EFECTO SUSPENSIVO Y POR CONSIGUIENTE LA ANOTACION DE LA INSCRIPCION CATASTRAL EN LOS DOCUMENTOS DE LA TESORERIA MUNICIPAL U OFICINA RECAUDADORA SOLO SE EFECTUARÁN HASTA LA EJECUTORIA DEL ACTO ADMINISTRATIVO.”

*Por último, es pertinente mencionar que, lo referente al pago de impuesto predial retroactivo, 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.*

*Cabe mencionar que, la recurrente en ningún momento ha demostrado que el avalúo catastral fijado, supera el valor comercial del inmueble; el cual debió solicitar como se describe a continuación:*

**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.

Ahora, en la verificación al procedimiento de rectificación de las inconsistencias halladas en la inscripción del predio matriz No **761090001000000060638000000000**, debidamente anotado por la oficina de registro de instrumentos públicos en el folio de matrícula inmobiliaria 372-51522 y NO en el 372-51524, como se atendió en la Resolución No 76-109-0049-2022, la Territorial no tuvo en cuenta que estas debían haberse realizado previamente a la inscripción de los dos inmuebles producto del desenglobe; así como lo indica el **Artículo 17. Rectificaciones.** el numeral 3 "... El trámite de las rectificaciones se puede iniciar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte y previo procedimiento administrativo, **se decide por acto administrativo puntual motivado conforme al cual se hace la inscripción catastral.**

Del concepto técnico rendido por la Dirección de Gestión Catastral, y toda vez que no existe prueba técnica que lo confronte o rebata, se puede concluir sin temor a equívocos que no es procedente revocar las resoluciones recurridas, pues el avalúo catastral endilgado a los predios identificados con fichas catastrales números 76-109-00-01-00-00-0006-1327-0-00-00-0000 y 76-109-00-01-00-00-0006-1328-0-00-00-0000 desenglobados del predio **76-109-00-01-00-00-0006-0638-0-00-00-0000** por parte de la Dirección Territorial del Valle del Cauca obedece a la realidad física y económica de los predios.

Al llevarse a cabo el desenglobe del predio matriz **76-109-00-01-00-00-0006-0638-0-00-00-0000** se realizó la actualización de los subyacentes evidenciándose que estos no estaban correctamente catalogados dentro de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas físicas del Distrito Especial de Buenaventura vigente desde el año 2013 y era necesario realizar la actualización y corrección de los mismos.

Sin embargo, se hace necesario indicar a la Dirección Territorial de Valle del Cauca que debe realizar la anulación de la ficha catastral del predio **76-109-00-01-00-00-0006-0638-0-00-00-0000**, toda vez que con la expedición de la **Resolución No. 76-109-002022-2023 del veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023)** surgen de la misma los predios **76-109-00-01-00-00-0006-1327-0-00-00-0000** y **76-109-00-01-00-00-0006-1328-0-00-00-0000** y aquella debe cancelarse.

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 **Resolución No. 76-109-002022-2023 del veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023)**, y de la **Resolución No. 38 del catorce (14) de agosto de dos mil veintitrés (2023)**, que confirmó en todas sus partes la primera decisión, ambas proferidas por la Dirección Territorial Valle Del Cauca, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO. ORDENAR** a la Dirección Territorial de Valle del Cauca que proceda a la cancelación de la ficha catastral número **76-109-00-01-00-00-0006-0638-0-00-00-0000** de conformidad a lo dispuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**ARTÍCULO TERCERO. NOTIFICAR PERSONALMENTE** el contenido de la presente Resolución a la recurrente **JANETH PATRICIA CAICEDO VALENCIA** representante legal del **EMPRESA DE ACOPIO Y ALMACENAMIENTO DEL PACÍFICO LTDA**, 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. NOTIFIQUESE** mediante **AVISO** a los **TERCEROS INTERESADOS**, de conformidad con lo previsto en el inciso 2o del Artículo 69 del Código Procedimiento Administrativo, y de lo Contencioso Administrativo, y cuando se desconozca la información del destinatario, se procederá a FIJAR en la Página Web y en la Cartelera de la respectiva Dirección territorial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, esto de conformidad con lo

señalado en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO QUINTO.** Una vez se surta el trámite de notificación descrito en el numeral anterior, se ordena **DEVOLVER** el expediente a la Dirección Territorial Valle del Cauca para lo de su cargo.


**ARTÍCULO SEXTO.** Una vez se realice por parte de la Dirección Territorial de Valle del Cauca lo dispuesto en el artículo segundo de la presente Resolución, a efectos de trazabilidad, por favor **PROCEDER A INFORMAR** a esta dependencia el trámite y la gestión realizada.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.** 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 Valle Del Cauca para lo de su cargo.

**ARTÍCULO OCTAVO.** 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. 0 1 AGO 2024

  
**DIEGO FERNANDO CARRERO BARÓN**  
Subdirector General (E)

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