

RESOLUCIÓN NÚMERO 1573

FECHA 29 NOV 2023

"POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN No. 13-836-000434-2022 DEL TREINTAY UNO (31) DE MAYO DOS MIL VEINTIDÓS (2022) DENTRO DE LA ACTUACIÓN PRESENTADA POR EL SEÑOR GUSTAVO RAFAEL PUELLO PUELLO EN CALIDAD DE PROPIETARIO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON CODIGO CATASTRAL No. 13-836-01-01-00-00-0018-0028-0-00-00-0000 DEL MUNICIPIO DE TURBACO - DIRECCION TERRITORIAL DE BOLIVAR".

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

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

**CONSIDERANDO**

**I. ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** Que el día veintinueve (29) de marzo de dos mil veinte (2020), el señor **GUSTAVO RAFAEL PUELLO PUELLO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.056.183 de Cartagena, en su condición de propietario del predio identificado con la referencia catastral No. 13-836-01-01-00-00-0018-0028-0-00-00-0000, presentó ante la Dirección Territorial de Bolívar, solicitud de revisión del predio, argumentando un daño gravoso y elevación de impuesto.

**SEGUNDO.** Que el treinta y uno (31) de mayo dos mil veintidós (2022) la Dirección Territorial de Bolívar, mediante la **Resolución No. 13-836-000434-2022**, resuelve la solicitud del ciudadano para el predio de su propiedad identificado con la referencia catastral **13-836-01-01-00-00-0018-0028-0-00-00-0000**, y ordenó mantener la inscripción del predio con la siguiente información:

DATOS DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL	RESOLUCIÓN 13-836-000434-2022	
	INFORMACIÓN QUE SE CANCELA	INFORMACIÓN QUE SE INSCRIBE
No. Predial	1383601010000000180028000000 0000	1383601010000000180028000000 0000



Nombre de Propietario	PUELLO PUELLO ALBA VICTORIA PUELLO MESTRE MARIA DEL SOCORRO PUELLO PUELLO GUSTAVO RAFAEL	PUELLO PUELLO ALBA VICTORIA PUELLO MESTRE MARIA DEL SOCORRO PUELLO PUELLO GUSTAVO RAFAEL
No. Identificación propietario	33125720 23229501 9056183	33125720 23229501 9056183
No. Matrícula Inmobiliaria	060-79738	060-79738
Dirección	C 7 5A 04	C 7 5A 04
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	10544	10544
Área Construida (m <sup>2</sup> )	194	194
Destino Económico	A (Habitacional)	A (Habitacional)
Zona Homogénea Física ZHF	26= 4516m <sup>2</sup> 27= 6028m <sup>2</sup>	26= 4516m <sup>2</sup> 27= 6028m <sup>2</sup>
Zona Homogénea Geoeconómica ZHG	10	10
Avalúo Catastral \$ (Vigencia:01012022)	1.395.409.000	1.395.409.000

**TERCERO.** Que el dos (2) de junio de dos mil veintidós (2022), la Dirección Territorial de Bolívar remitió Citación de Notificación personal al ciudadano **GUSTAVO RAFAEL PUELLO PUELLO**, y el tres (03) de junio de dos mil veintidós (2022) se notificó personalmente del contenido de la **Resolución No. 13-836-000434-2022** de mayo treinta y uno (31) de dos mil veintidós (2022).

**CUARTO.** Que mediante escrito con Número de radicación: 2602.7DTB-2022-0009632-ER-000 presentado el quince (15) de junio de dos mil veintidós (2022), estando dentro del término procesal correspondiente, el ciudadano **GUSTAVO RAFAEL PUELLO PUELLO** interpone recurso de apelación contra la Resolución No.13-836-000434-2022 de del treinta y uno (31) de mayo dos mil veintidós (2022), expedida por la Dirección Territorial de Bolívar.

**QUINTO.** Que una vez remitido el expediente a la Subdirección General del Instituto para que se resolviera el recurso de apelación, mediante auto calendarado el día treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023) se decretó la práctica de pruebas en el periodo comprendido entre el primero (01) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) y el dos (02)



de octubre de dos mil veintitrés (2023), por medio del cual se ordenó a la Dirección de Gestión Catastral emitir informe con concepto técnico sobre el predio objeto de estudio.

**SEXTO.** Que a través de Memorando Nro.763100 de septiembre (6) de dos mil veintitrés (2023), la Subdirección General le solicitó concepto técnico, sobre el inmueble de la referencia, a la Dirección de Gestión Catastral, esto de conformidad con lo previsto en el numeral 5 del artículo 27 del Decreto 846 de 2021.

**SÉPTIMO.** Que la Dirección de Gestión Catastral en cabeza de la Ingeniera Luisa Cristina Burbano Guzmán, emitió respuesta a la solicitud de concepto técnico a través del memorando Nro. 763100, el veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), en el cual se concluyó, lo siguiente:

*“Como se puede evidenciar del análisis técnico que se presentó anteriormente, el **Aspecto Jurídico** del predio N° **138360101000000180028000000000** se encuentra **correctamente** inscrito en la Resolución N° **13-836-000434-2022 del 31/05/2022**. No obstante, es conveniente que los propietarios soliciten la corrección del folio de matrícula inmobiliaria ante la ORIP de Cartagena para que sean incluidos los números de identificación personal.*

*En cuanto al **aspecto Físico - Área de Terreno** se concluye que se encuentra incorporada de manera **incorrecta** en la resolución objeto de Revisión de Avalúo, aunque el área de terreno no fue objetada por el recurrente, es evidente la diferencia de **1.978m<sup>2</sup>** que existe entre el área digital y la vigente en la base de datos catastral, ya que una vez sea rectificadas, con efectos catastrales, por parte de la Territorial, evidentemente se verá reflejada la modificación en el avalúo catastral del inmueble.*

*Con relación al **Aspecto físico - Área construida**, se concluye que **no se encuentra incorporada de manera correcta**, pues se registró en el acto administrativo objeto de recurso un área construida de **194m<sup>2</sup>** con calificación de 27 puntos, y de acuerdo con lo evidenciado en la inspección ocular, existe en el terreno una mayor área construida, correspondiente a **203m<sup>2</sup>** con calificación de 22 puntos, la cual no es reciente y no se encuentra incorporada en el catastro como se advierte en el comparativo de construcciones realizado en la **Tabla 3**. Dichos cambios se verán reflejados en la modificación del avalúo catastral.*

*En cuanto al **Destino Económico A= Habitacional** del predio N° **138360101000000180028000000000** también es **correcto** en la Resolución N° **13-836-000434- 2022 del 31/05/2022**.*

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

**Fijado.**

*Por último, es pertinente aclarar al recurrente, en el acto administrativo que resuelva el Recurso de Apelación que, de acuerdo con el Artículo 2 de la Ley 44 de 1990, 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."*

**II. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.**

**2.1. COMPETENCIA.**

Esta Subdirección es competente para conocer del presente recurso en consideración a lo preceptuado en el Decreto 846 de 2021, la Resolución 1149 de 2011, en armonía con lo dispuesto en la Resolución 1330 de 2022.

**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

<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 Palacios



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 visto el expediente se concluye que el señor **GUSTAVO RAFAEL PUELLO PUELLO** 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 del usuario se encuentra enmarcada en el siguiente extracto derivado del escrito allegado:

*“Mi descontento obedece a que en el acto administrativo controvertido no se tuvo en cuenta lo preceptuado en el artículo 2 de la Ley 1995 de 2019, toda vez que el incremento del avalúo catastral del predio identificado con Referencia Catastral fue de un 1.000%, y además no se tuvo en cuenta el deterioro de la vivienda construida hace 80 años y el predio en si también ha sufrido deterioro por la zanja inmensa que con el pasar de los años se ha formado porque ahí convergen todas las aguas lluvias qua atraviesa la población de Turbaco.*

*Por todo lo anterior, le depreco que revoque en todas sus partes el acto administrativo acusado (RESOLUCIÓN No. 13-836-000434-2022 DEL 31 DE MAYO DE 2022. DICTADA DENTRO DE ASUNTO RADICADO BAJO EL No. 13-836-000434-2022 DEL 31 DE MAYO DE 2022, PROFERIDA POR EL DIRECTOR TERRITORIAL BOLIVAR)”.*

De acuerdo a la documentación aportada, se concluye que el usuario acreditó los requisitos exigidos para la procedencia del recurso, razón por la cual se continuará con el análisis de fondo.

### III. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL FRENTE AL CASO CONCRETO.

#### 3.1. PROBLEMA JURÍDICO.

¿La información incorporada en la **Resolución No.13-836-000434-2022** del treinta y uno (31) de mayo dos mil veintidós (2022), objeto del recurso de apelación, se encuentra acorde



con la realidad física del predio No. 13-836-01-01-00-00-0018-0028-0-00-00-0000 ubicado en el Municipio de Turbaco, Bolívar?

### 3.2. RAZONES DE LA DECISIÓN

Que con fundamento en el concepto técnico remitido por la Dirección de Gestión Catastral, a través del memorando No. 763100 del veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), y revisado el expediente es pertinente indicar lo siguiente:

#### 3.2.1. Componente Jurídico.

*“Como resultado de la revisión adelantada, en la resolución 13-836-000434-2022 del 31/05/2022 objeto de recursos figuran **correctamente** inscritos con la titularidad del dominio los señores **ALBA VICTORIA PUELLO PUELLO** identificada con cédula de ciudadanía N° 33.125.720, **MARIA DEL SOCORRO PUELLO MESTRE** identificada con cédula de ciudadanía N° 23.229.501 y **GUSTAVO RAFAEL PUELLO PUELLO** identificado con cédula de ciudadanía N° 9.056.183, para el predio identificado con el N° 138360101000000180028000000000 y matrícula inmobiliaria N° 060-79738, ubicado en la Calle 7 5A-04 del municipio de Turbaco.*

*De otra parte, al revisar la Anotación 002 del certificado de tradición, se puede observar que, los titulares figuran inscritos **sin número de documento**, aspecto que es conveniente que los propietarios soliciten su corrección ante la ORIP de Cartagena.*

*Por último, y con relación al área de terreno, en el reporte del VUR, no se observa área de terreno registrada.”*

Respecto al terreno es indispensable indicar que de conformidad con el precitado concepto técnico se evidenció que:

#### 3.2.2. Componente físico:

##### 3.2.2.1. Área de Terreno.

*“Al momento de realizar la inspección ocular, se confronta la forma y ubicación del inmueble con la cartografía catastral vigente, pudiéndose verificar que estas son coincidentes con la realidad física del predio encontrada en terreno.*

*Ahora bien, la Dirección Territorial Bolívar, mediante la Resolución 13-836-000434-2022 del 31/05/2022 objeto de recursos, entre otros, decide confirmar el área de terreno vigente en la base de datos catastral. No obstante, al realizar la verificación en la herramienta SIG se observa que, el área digital del polígono del predio que se encuentra incorporado en la cartografía catastral*



oficial, es de 8.566m<sup>2</sup> como se evidencia en la Imagen 1, la cual, no es coincidente con el área de terreno 10.544m<sup>2</sup> que se encuentra inscrita en la resolución objeto de apelación, es decir existe una diferencia de 1.978m<sup>2</sup> entre el área gráfica digital y la inscrita en el Sistema Nacional Catastral – SNC, observando que tanto en la consulta VUR del folio de matrícula inmobiliaria como en la Escritura Pública N° 351 de fecha 22/06/2012 de la Notaría Única de Arjona jurídicamente el predio no registra área de terreno.

Teniendo en cuenta lo anterior, es necesario que la Territorial realice la respectiva revisión para que determine a que obedece la diferencia evidenciada y realice la rectificación de área de terreno con efecto catastral.

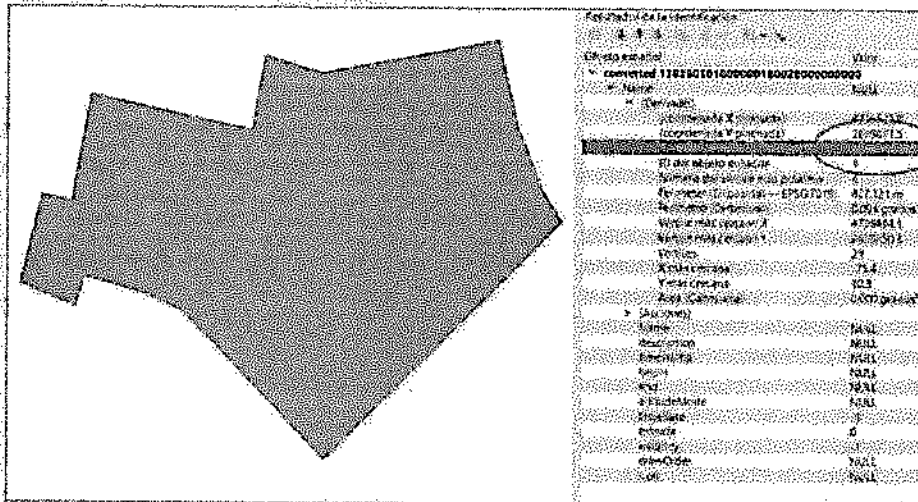


Imagen 1. Área de terreno digital herramienta GIS - Polígono GEOPORTAL

Frente al área construida se tiene que en la visita a campo realizada por parte del profesional designado se evidenció que:

### 3.2.2.2. Área Construida.

*“Como resultado de la inspección ocular efectuada el día 19 de septiembre de 2023, se pudo determinar que no es correcta el área y puntaje de la construcción inscrita en la resolución objeto de recursos. Esto teniendo en cuenta que, figura un área de 194m<sup>2</sup> y 27 puntos de calificación, no obstante, como resultado de la visita practicada, se pudo verificar que, en realidad esta construcción tiene un área de 203 m<sup>2</sup>, con puntaje de calificación de 22 puntos, lo cual puede corroborarse en la imágenes 1 al 20, es decir que el área construida es mayor en 9 m<sup>2</sup> y la calificación inferior en 5 puntos, como se detalla en la Tabla 3, donde se realiza un comparativo entre*



la información vigente y la obtenida en la visita practicada en terreno, así:

AREA CONSTRUIDA RESOLUCIÓN RECURRIDA Y VIGENTE SNC				AREA CONSTRUIDA VERIFICADA EN INSPECCIÓN OCULAR 19/09/2023			
Unid ad	Uso	Punt aje	Area m <sup>2</sup>	Unid ad	Uso	Punt aje	Area m <sup>2</sup>
A	01 (Habitacion al)	27	194	A	01 (Habitacion al)	22	203
Area Total Construida			194	Area Total Construida			203

Tabla 3. Comparativo Area Resolución 13-836-000434-2022 vs Terreno  
138360101000000180028000000000

Cabe mencionar que, en la parte oriental del inmueble, en la colindancia con la Doble Calzada Troncal del Caribe, existe una enramada transitoria con cubierta de teja de zinc y polisombra, estructura de madera y piso en tierra que no se tuvo en cuenta para el avalúo catastral por sus características y mal estado de conservación.

Con relación al destino económico del inmueble, se encuentra **correctamente** inscrito **A= Habitacional**, como se confirmó en la Resolución 13-836-000434-2022 del 31/05/2022.

Teniendo en cuenta lo anterior, la Territorial debe corregir la inscripción catastral del predio incorporando el área construida faltante con la calificación pertinente en el proceso de Conservación."

Respecto al Avalúo Catastral fijado, se indicó en el concepto técnico:

### 3.2.2.3. Avalúo Catastral fijado.

"Con relación al avalúo catastral fijado, y una vez revisados los reportes de zonas, remitidos por la Territorial Bolívar el 25 de septiembre de 2023, se pudo determinar que el predio N° 138360101000000180028000000000, se encuentra inscrito en el acto administrativo objeto de recursos, con las zonas homogéneas: ZHF= 26= 4516m<sup>2</sup> y 27= 6028m<sup>2</sup> y ZHG= 10. En la Tabla N°4 se realiza la descripción de las características vigentes de cada zona.





ZONA HOMOGÉNEA		CARACTERÍSTICAS ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA					
ACTIVIDAD	Zona N°	Norma Uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual	Utilización
ZHF	26	Uno (Suelo Comercial Mixto Doble Calzada)	Rango de pendientes > 14%	Pavimentadas	Básicos Incompletos y complementarios	Residencial	Residencial 2 - (Bajo)
ZHF	27	Uno (Residencial)	Rango de pendientes > 14%	Pavimentadas	Básicos Incompletos y complementarios	Residencial	Residencial 2 - (Bajo)
ZHG	10	VALOR CATASTRAL ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA					
S120.000m <sup>2</sup> Vigencia 01/01/2020 Actualización Catastral							

Tabla 4. Resumen de características de Zonas Homogéneas

Es de precisar que, como resultado de la visita practicada en terreno, se pudo verificar que una de las características de la Zona Homogénea Física 27 asignada al inmueble, no corresponde con la realidad física observada en campo, debido a que, los accesos de la Carrera 5 y por la Calle 7, corresponden a vías que se encuentran **sin pavimentar**, como se evidencia en las Imágenes 1 - 4 del numeral 1 Registro Fotográfico, no obstante, y como se puede observar en la Tabla 4, donde se detalla las características de las zonas asignadas, en la columna "Vías" se clasifica el predio con "Vías pavimentadas"

Por lo anteriormente expuesto, la Territorial Bolívar, deberá realizar revisión y ajuste del estudio de ZHF y ZHG para el sector donde se ubica geográficamente el predio N° 138360101000000180028000000000, lo cual evidentemente tendrá una afectación en el avalúo catastral fijado al inmueble.

Lo anterior, unido a lo precisado en el numeral 3 "Aspecto Físico - Área de Terreno", donde se identificó la diferencia de área de terreno existente en lo consignado en el Sistema Nacional Catastral - SNC donde figura inscrita un área de 10.544m<sup>2</sup>, cuando gráficamente se tiene un área de 8.566m<sup>2</sup>; y al hecho que, en el numeral 4 "Aspecto Físico - Área Construida", donde se identifica que el predio registra diferencias en el área y puntaje de la construcción pasando de 194m<sup>2</sup> con 27 puntos a 203m<sup>2</sup> con 22 puntos (Ver Tabla 3), es de esperarse que una vez la Territorial efectúe la correspondiente revisión y ajustes a la información antes citada del predio N° 138360101000000180028000000000 se tendrá que producir directamente una modificación en el avalúo catastral del inmueble."



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

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** REVOCAR el contenido de la Resolución No. 13-836-000434-2022 del treinta y uno (31) de mayo dos mil veintidós (2022) objeto del recurso de apelación, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia, y en consecuencia de ello, se **ORDENA** a la Dirección Territorial de Bolívar que proceda a:

- 1.1. Rectificar, ajustar e inscribir el área de terreno respectivo con efecto catastral del predio No. 13-836-01-01-00-00-0018-0028-0-00-00-0000, conforme a la parte motiva de la presente Resolución.
- 1.2. Revisar, ajustar e inscribir en virtud del proceso de conservación catastral el área de terreno construido con la calificación pertinente conforme a la realidad del predio No. 13-836-01-01-00-00-0018-0028-0-00-00-0000, acorde a lo expuesto en la parte motiva de la presente Resolución.
- 1.3. Efectuar la correspondiente revisión, ajuste e inscripción de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y Geoeconómicas (ZHG) asignadas y correspondientes al predio No. 13-836-01-01-00-00-0018-0028-0-00-00-0000.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** NOTIFICAR PERSONALMENTE el contenido de la presente Resolución al ciudadano, el señor GUSTAVO RAFAEL PUELLO PUELLO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.056.183 de Cartagena, copropietario del predio con código catastral No. 13-836-01-01-00-00-0018-0028-0-00-00-0000, entregándole copia de la misma e informándole que en su contra no proceden recursos; en caso de no ser posible la notificación personal acorde al artículo 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, se surtirá la notificación por aviso, en los términos previstos en los artículos 69 y siguientes de la referida ley.

**ARTÍCULO TERCERO.** ORDENAR LA NOTIFICACION, acorde a lo establecido en el inciso segundo del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, el contenido de la presente Resolución a los copropietarios del inmueble identificado con cédula catastral No. 13-836-01-01-00-00-0018-0028-0-00-00-0000, las señoras ALBA VICTORIA PUELLO PUELLO, identificada con la cédula No. 33.125.720, y MARIA DEL SOCORRO PUELLO MESTRE identificada con la cédula No. 23.229.501, informándole(s) que en contra de la presente Resolución no proceden recursos.

**ARTÍCULO CUARTO.** Una vez se surta el trámite de notificación descrito en el numeral 2 y 3 de la presente Resolución, se ordena DEVOLVER el expediente a la Dirección Territorial de Bolívar para lo de su cargo.



**ARTÍCULO QUINTO.** Una vez se realice por parte de la Dirección Territorial de Bolívar los puntos enlistados en el artículo primero de la presente Resolución, a efectos de trazabilidad, por favor **PROCEDER A INFORMAR** a esta dependencia el trámite y la gestión realizada.

**ARTÍCULO SEXTO.** 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. 29 NOV 2023

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

Proyectó: Andrea Katherin Jiménez Salazar Abogada contratista – Subdirección General  
Revisó: Arlíd Johana Álvarez Rincón Profesional Especializada Subdirección General  
Aprobó: María Andrea Rózo Medina – Contratista Asesora Subdirección General

