

RESOLUCIÓN NÚMERO 1574

FECHA 29 NOV 2023

“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN NO. 15-442-0038-2017 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2017, DENTRO DE LA ACTUACIÓN INTERPUESTA POR EL SEÑOR OSCAR PINILLA RONCO, EN CALIDAD DE COPROPIETARIO DEL PREDIO, IDENTIFICADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL NO. 15-442-00-01-0002-0123-000 DEL MUNICIPIO DE MARIPI - DIRECCIÓN TERRITORIAL DE BOYACÁ”

**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 con 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 señor OSCAR PINILLA RONCO, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.278.463, en su condición de copropietario del bien inmueble con código Catastral No. 15-442-00-01-0002-0123-000 mediante escrito radicado con el No. 5152017ER543 de enero treinta y uno (31) de dos mil diecisiete (2017) solicitó ante la Unidad Operativa de Catastro de Chiquinquirá (*Dirección Territorial de Boyacá del IGAC*), la revisión del avalúo catastral, toda vez que a su juicio el avalúo generado es muy costoso, lo cual le perjudica para pagar el respectivo impuesto predial, además que las tierras donde se ubica el mismo no tiene “costos comerciales”, para lo cual allegó copia de la escritura pública No. 78 del 11 de noviembre de 2010, copia de impuesto predial, paz y salvo emitido por la Tesorería Municipal de las vigencias 2012 y 2017 y registro fotográfico del inmueble objeto de la solicitud.

SEGUNDO: Que mediante la Resolución No. 15-442-0038-2017 del treinta (30) de noviembre de dos mil diecisiete (2017) la Unidad Operativa de Catastro de Chiquinquirá (*Dirección Territorial de Boyacá del IGAC*) da respuesta a la solicitud del peticionario y corrige la información catastral frente al área de construcción, pues la unidad (A) se encontraba doblemente inscrita, por lo cual pasó de 638 m² a 326 m² y como consecuencia se recalculo y ajusto el valor del avalúo catastral.

TERCERO: Que el día catorce (14) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), se notificó mediante aviso¹ el contenido de la **Resolución No. 15-442-0038-2017** del treinta (30) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), al señor **OSCAR PINILLA RONCO**.

CUARTO: Que encontrándose dentro del término legal previsto en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 el señor **OSCAR PINILLA RONCO** radica recurso de reposición y en subsidio de apelación el día dieciocho (18) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), bajo el consecutivo No 5152017ER14519-01.

QUINTO: Que a través de la **Resolución No. 15-442-0009-2021** de junio treinta (30) de dos mil veintiuno (2021), la Dirección Territorial de Boyacá resuelve el recurso de reposición, en la que se confirma la inscripción catastral realizada en la **Resolución No. 15-442-0038-2017** del treinta (30) de noviembre de dos mil diecisiete (2017).

del recurso de apelación:

DATOS DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL	RESOLUCIÓN 15-442-0038-2017 OBJETO DE APELACION	
	INFORMACION QUE SE CANCELA	INFORMACION QUE SE INSCRIBE
No. Cédula Catastral	15-442-00-01-0002-0123-000	15-442-00-01-0002-0123-000
Nombre de Propietario	OSCAR PINILLA RONCO RUBIELA REDONDO RODRIGUEZ	OSCAR PINILLA RONCO RUBIELA REDONDO RODRIGUEZ
No. Identificación propietario	7278463 23801146	7278463 23801146
No. Matrícula Inmobiliaria	072-53949	072-53949
Dirección	LA DESPENSA VDA SANTA ROSA	LA DESPENSA VDA SANTA ROSA
Area de Terreno	20000.00	20000.00
Area Construida	638	326
Destino Económico	D (Agropecuario)	D (Agropecuario)
Zona Homogénea Física ZHF	44	44

¹ Pues como consta en el aviso de notificación 6004, pg. 32 del expediente digital, el aviso fue recibido por el señor Oscar Pinilla Ronco el día 13 de diciembre de 2017, teniéndose por notificado al día siguiente como lo establece el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.



Zona Homogénea Geoeconómica ZHG	10	10
Avalúo Catastral	\$ 100.770.000 (Año 2017)	\$ 49.663.000

Tabla 2. Análisis de cambios realizados en la Resolución No. 15-442-0038-2017 al predio 15-442-00-01-0002-0123-000

SEXTO: Que el día veinticuatro (24) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), la Dirección Territorial de Boyacá mediante el radicado No. 1000DG-2021-0000193-IE-001, remitió a la Dirección General del IGAC en 46 folios el expediente, para que se impartiera trámite al recurso de apelación presentado por el señor **OSCAR PINILLA RONCO**, copropietario del predio con código Catastral No. 15-442-00-01-0002-0123-000 del municipio de Maripí.

SEPTIMO: Que una vez remitido el expediente a la Subdirección General del IGAC para que se resolviera el recurso de apelación, mediante Auto calendado el día veintiuno (21) de marzo de dos mil veintitrés (2023), se decretó la práctica de pruebas en el periodo de veintiuno (21) de marzo al veinte (20) de abril 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.

OCTAVO: Que a través de memorando Nro. 2500DGC-2023-002010-IE-001 de marzo veintiocho (28) de dos mil veintitrés (2023), la Subdirección General le solicitó concepto técnico, sobre el inmueble de la referencia, a la Dirección Gestión Catastral, esto de conformidad con lo previsto en el numeral 4 del artículo 27 del Decreto 846 de 2021.

NOVENO: Que el día once (11) de agosto de dos mil veintitrés (2023), la Dirección de Gestión Catastral, emitió respuesta a la solicitud de concepto técnico mediante memorando No. 2500DGC-2023-0001537-IE, en el cual se concluyó, lo siguiente:

*"Una vez analizados cada uno de los argumentos expresados por el señor **OSCAR PINILLA RONCO** en el oficio mediante el cual interpone los recursos contra la Resolución 15-442-0038-2017 de 30- 11-2017, 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 15- 442-00-01-0002-0123-000, mediante el citado acto 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"*

*En el aspecto jurídico se puede concluir que el nombre e identificación de los propietarios y matrícula inmobiliaria, se encuentran **correctamente** inscritos en la base catastral, acorde a la escritura pública No. 78 del 11-11-2010 de la Notaría Única del Circuito de Maripí y el reporte del VUR.*

*La dirección del predio "LA DESPENSA VDA SANTA ROSA", igualmente está **correctamente** inscrita en base catastral, que es como se denomina el predio dentro de los argumentos de la escritura pública No. 78 del 11-11-2010 de la Notaría Única del*



Círculo de Maripí, pero que no fue actualizada en las anotaciones registrales por la ORIP del Círculo Registral de Chiquinquirá.

*⇒ En el aspecto físico – Área de Terreno, se determinó que el área que se encuentra inscrita en el catastro, correspondiente a 20.000m², es coincidente con el área registrada en VUR, con la verificada en la inspección ocular efectuada en su momento por la Unidad Operativa de Catastro de Chiquinquirá, es decir que se encuentra **correctamente** inscrita.*

⇒ Con relación al Aspecto físico - Área de Construcción, tal como se mencionó en el citado acto, esta fue cambiada de 638 M² a 326 M²; el cual fue realizado con base en la visita a campo efectuada por la UOC de Zipaquirá, (SIC) lo cual fue correcto. Sin embargo, al no haberse advertido la situación de la calificación de acabados principales (pisos) y la conservación estructural de la vivienda, mencionados en los resultados de la prueba técnica "Aspecto Físico – Área de Construida", se hace necesario que la Territorial Boyacá, realice las correcciones sugeridas, para que se rectifiquen los avalúos, desde la entrada en vigencia de la actualización de la formación catastral del municipio de Maripí.

*⇒ Con relación a las Zona Homogéneas Física y Económica asignadas al inmueble, tal como se explicó en el numeral "Aspecto Físico – Área de Terreno" se encuentran **correctos**."*

2. 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:

2.1.1. 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.

2.1.2. 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*² (...)" 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 de la Resolución 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 visto el expediente se concluye que el señor **OSCAR PINILLA RONCO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.278.463, en su calidad de copropietario del bien inmueble identificado con código Catastral No. **15-442-00-01-0002-0123-000**, se encuentra legitimado para recurrir la resolución objeto de análisis.

2.1.3. SUSTENTACIÓN

2.1.4.

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 los siguientes puntos:

"(...)

- *El predio no tiene planeación de construcción*

- *Las viviendas que se encuentran dentro del predio están en deterioro y no se cuenta con los recursos económicos para su mejoramiento.*

- *En este sector no se encuentran empresas que generen comercio o empleo para la comunidad.*

² 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



- Este sector es muy propenso a deslizamientos y hundimientos de tierra; debido a esto no se cuenta con carretera, únicamente caminos veredales por donde no se puede transitar con vehículos.

- En la vereda de Santa Rosa se encuentra un avalúo por hectárea de \$1.000.000

- Es de aclarar que este año se presentó este inconveniente del avalúo tan elevado, pues en años anteriores se venía cancelando la suma de \$1.850.000 y ahora se encuentra por un valor de \$50.000.000, lo cual es imposible.

PRETENCIONES (sic)

Por los hechos anteriormente expuestos, solicito se lleva a cabo un nuevo avalúo para la respectiva corrección del mismo, pues mi predio donde se encuentran las viviendas es de tan solo dos hectáreas, y en estos momentos está con un avalúo demasiado alto, cuando en realidad por las condiciones del sector y el área debería ser únicamente de \$2.000.000. (...)

De acuerdo con lo expuesto, 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.

Previo al análisis del caso concreto es pertinente precisar que la Resolución 1149 de 2021 derogó todas las disposiciones que le sean contrarias incluyendo aquellas previstas en la Resolución 070 del 4 de febrero de 2011. De lo cual se colige que esta última Resolución continúa vigente respecto de las disposiciones no reguladas por la Resolución 1149 de 2021.

3. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL FRENTE AL CASO CONCRETO

3.1. PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico que se plantea en el presente caso para el predio identificado con código Catastral No. 15-442-00-01-0002-0123-000 de copropiedad del señor **OSCAR PINILLA RONCO**, es: ¿Si el avalúo catastral del predio identificado con código Catastral No. 15-442-00-01-0002-0123-000, se ajusta a las condiciones físicas del mismo? en especial en lo que respecta a la calificación y estado de conservación.

3.2. RAZONES DE LA DECISIÓN

Teniendo en cuenta el problema jurídico, se hace importante mencionar que el señor **OSCAR PINILLA RONCO**, solicitó el trámite de revisión de avalúo, el cual está establecido en la Resolución No 1149 de 2021 y que está definido como:

"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."

Aunado a lo anterior, la Dirección de Gestión Catastral, en el concepto técnico evaluó los aspectos relacionados con la información catastral, de acuerdo con lo establecido por el artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 148 de 2020, en donde se indica que la información catastral deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles, por lo que se indicó frente a los componentes catastrales del predio lo siguiente:

3.2.1. Componente jurídico:

Para adelantar el análisis del componente jurídico la Dirección de Gestión Catastral realizó la respectiva revisión de la Ventanilla Única de Registro -VUR- de la Superintendencia de Notariado y Registro, indicando en su informe que:

"De acuerdo con la información revisada en el reporte generado en la Ventanilla Única de Registro VUR de la matrícula inmobiliaria No 072 - 53949, los propietarios del inmueble identificado con cédula catastral 15-442-00-01-0002-0123-000 vigentes para el momento de la solicitud de revisión eran los señores Oscar Pinilla Ronco y Rubiela Redondo Rodríguez identificados con cédulas de ciudadanía Nos. 7.278.463 y 23.801.146, respectivamente.

Con relación al área de terreno, es necesario mencionar que el predio jurídicamente fue adquirido en derechos y acciones mediante escritura pública No. 78 del 11-11-2010 de la Notaría Única de Maripí; con un área de terreno de dos hectáreas (2H-000m2).

Por último, y con relación a la dirección del predio, en el certificado del VUR se registra como "Dirección Actual del Inmueble: "SIN DIRECCION LA FORTUNA", y en la resolución objeto de recursos la dirección consignada es: "LA DESPENSA VDA SANTA ROSA", que es como se denomina el predio dentro de los argumentos de la escritura pública No. 78 del 11-11-2010 de la Notaría Única de Maripí; aspecto que debe ser revisado y corregido por la ORIP del Círculo Registral de Chiquinquirá-Boyacá."

3.2.2. Componente físico:

Respecto al componente físico, es importante indicar que de acuerdo con lo descrito por la Dirección de Gestión Catastral del IGAC, se logró establecer:

“Aspecto físico - Área de Terreno

Tal como se mencionó en el anterior numeral, el predio identificado con número catastral 15-442-00-01-0002-0123-000 del municipio de Maripí, en el folio de matrícula y de acuerdo con la escritura pública No. 78 del 11-11-2010 de la Notaría Única del Circulo de Maripí - Boyacá, jurídicamente registra un área de terreno de 20.000 M², la cual es coincidente con al área que se encuentra incorporada en la resolución objeto de recursos, esto teniendo en cuenta que la misma fue verificada directamente en terreno por la, Unidad Operativa de Catastro UOC de Chiquinquirá, oficina que se encontraba vigente para la época, y que corresponde o es la misma que hoy se encuentra consignada en el Sistema Nacional Catastral SNC, como se puede observar en la Imagen 1.

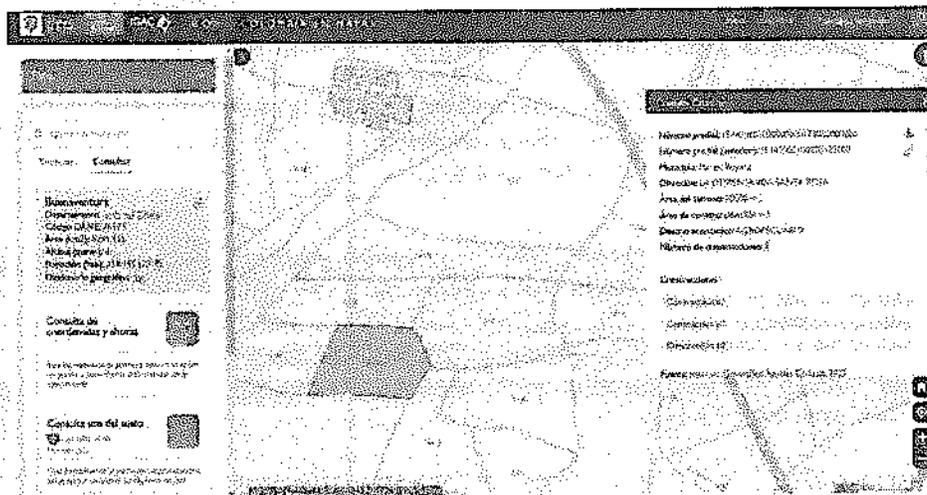


Imagen 1. Gráfico predio 15-442-00-01-0002-0123-000 Municipio de Maripí SNC

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede afirmar que es **correcta** la inscripción del área de terreno. De igual forma, es de precisar que en el recurso el solicitante no manifiesta ningún inconformismo, respecto al área de terreno o linderos del predio incorporados en el catastro.

Aspecto físico - Área Construida

Con relación al área construida, en la visita practicada por la UOC de Chiquinquirá, esta detecto que existía error en su incorporación, lo cual se indica en la motivación de la Resolución No.15-442-0038- 2017 del 30-11-2017, que señala, entre otros: “...SEGÚN LO VERIFICADO EN TERRENO SE OBSERVA QUE EN LAS CONSTRUCCIONES LA UNIDAD (A) SE ENCUENTRA DOBLEMENTE INSCRITA, ASI MISMO EXITE UN

ERROR DE CALCULO DE AREA DE CONSTRUCCIONES LAS CUALES SE PROCEDEN A RECALCULAR DE ACUERDO A LO VERIFICADO EN TERRENO, ASÍ: UNIDAD (A) USO HABITACIONAL CON 40 PUNTOS Y UN AREA DE 269 MTS²; LA UNIDAD (B) USO (KIOSKO) CON 60 PUNTOS Y UN AREA DE 34 MTS²; LA UNIDAD (C) USO (ENRAMADA) CON 40 PUNTOS Y UN AREA DE 34 MTS². POR LOS ANTERIORES MOTIVOS SE PROCEDE A MODIFICAR EL AVALUO; ACTUANDO DE CONFORMIDAD CON EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE LA CONSERVACION CATASTRAL Y LA RESOLUCION 070 DE 2011, NORMATIVIDAD EXPEDIDA POR LA DIRECCION GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI; DE ACUERDO A LAS APRECIACIONES ANTERIORES SE PROCEDE A MODIFICAR EL AVALUO CATASTRAL CON FECHA DE LA RESOLUCION Y CON VIGENCIA FISCAL 01-01-2014..."; teniendo en cuenta lo anterior, y como resultado de la inspección ocular adelantada, la U.O.C. de Chiquinquirá modifica el área construida cambiándola de 638m² a 326 m², sin observarse ningún cambio en la calificación de las construcciones.

A continuación, se detallan las áreas construidas correctas encontradas en terreno por la UOC de Chiquinquirá:

- a. Vivienda en 2 pisos (construcción convencional) con un área de 269 m², calificada con 40 puntos;
- b. Un kiosko (construcción no convencional) en estructura metálica; todo tipo de cubiertas; piso en cemento; estado de conservación bueno a regular, con un área de 34 m², calificado como Tipo 60.
- c. Una enramada (construcción no convencional) en estructura en madera común; cubierta de zinc, Eternit o teja de barro; pisos en tierra; conservación regular o mala, con un área de 23m², calificada como Tipo 40

La suma de las anteriores construcciones da un área total construida de 326 m², como se indicó anteriormente, de igual forma se precisa que al revisar el SNC, se observa que actualmente el predio figura inscrito con la misma área construida corregida, sin ninguna modificación, ver Imagen 2 y 3.

Datos del predio		Área terreno	
Dirección	CA DESPESA VDA SANTA ROSA	Área terreno	20.000
Avalúo	36.063.000	Área construida	326
Dest. Económico	U-Agricultario	Matrícula inmob	072.53949
Resolución	21094/2021-EL TERRAZO FOR SEPTOR	Uso	OK

Propietarios			
Nombre	Estado	Documento	(E.C.O.I)
PINILLA RONCO OSCAR	C	000007278463	
REDONCO RODRIGUEZ RUBIELA	C	000023801146	

Zonas y construcciones del predio	
Zona	Construcción
44	07-Vivienda hasta 3 pisos
10	21-Kioscos
23	07-Enramadas - Coberturas - Canchales

Imagen 2. Evidencia de la DTBOY de los precios del terreno y construcciones, predio 15-442-00-01-0002-0123-000 Municipio de Maripí con el avalúo anterior a 2023

Número predial: 15-442-00-01-00-01-0002-0123-000-00-0000		NIP: AA-E001F(1)2	
Avalúo catastral			
Valor terreno:	\$ 0	Valor total construcción:	\$ 0
Valor total construcción convencional:	\$ 0	Valor total construcción no convencional:	\$ 0
Valor total avalúo catastral:	\$ 77.745.000		
Nota sobre:	Censo 2011 y 2018		
Justificación avalúo: Decreto: Cierre de SPA, Incremento Decreto 050 - Cierre de SPA, Incremento Decreto 050 - Vigencia: 01/01/2023 Auto estimación: NO			

Imagen 3. Inscripción en SNC el avalúo del predio 15-442-00-01-0002-0123-000 Municipio de Maripí

Posteriormente, y en atención al recurso de reposición interpuesto por el peticionario, en contra de la Resolución No. 15-442-0038-2017, el área de Conservación de la Territorial Boyacá, emitió la Resolución No. 15-442-0009-2021 del 30-06-2021, en la cual señala lo siguiente: "... SE OBSERVAQUE EN LA REVISION DE AVALUO SE MODIFICO EL AREA CONSTRUIDA Y CALIFICACION DE CADA UNIDAD DE ACUERDO A LO VERIFICADO EN LA INSPECCION OCULAR, EN CUANTO ALOS ESTUDIOS DE ZONA FISICAS Y GEOECONOMICAS ESTOS CORRESPONDEN CON LO INSCRITO EN LA BASE DE DATOS CATASTRAL POR LOS ANTERIORES MOTIVOS SE PROCEDA A CONFIRMAR EN TODO Y CADA UNA DE SUS PARTES LA RESOLUCION 15-442- 0038-2017...", es decir, que la Territorial Boyacá, decidió confirmar la resolución 15-442-0038-2017 del 30-11-2017, como consecuencia de la verificación hecha en campo por el funcionario asignado, que corrigió las inconsistencias de las áreas construidas que afectaban el avalúo y no hubo ningún pronunciamiento respecto de la calificación.

Teniendo en cuenta lo anterior, y con el fin de atender el recurso de apelación, se procede a consultar la información que reposa en el sistema de información de la Territorial Boyacá, analizándose en primera instancia la calificación que se le asignó a la construcción. En la Tabla 4, se resume la calificación que actualmente tiene asignada en el sistema la Unidad Habitacional:

CALIFICACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA					
INFORMACIÓN QUE SE CANCELA					
1 ESTRUCTURA		puntos	3 BAÑO		puntos
ARM	Ladrillo Bloque	2	TAM	Pequeño	1
MUR	Bloque ladrillo	4	ENC H	Baldosín decorado	3

CUB CON S	Zinc, Teja de barro.	3	MOB I CON S	Sencillo	3
	Regular	2		Regular	2
	SUBTOTAL	11		SUBTOTAL	9
2 ACABADOS PRINCIPALES			4 COCINA		
FAC H CUB RI PISO S CON S	Sencilla	2	TAM	Pequeña	1
	Estuco, cerámica, papel	2	ENC H	Baldosín decorado	3
CON S	Tableta, baldosa fina	6	MOB I	Sencillo	2
	Regular	2	CON S	Regular	2
	SUBTOTAL	12		SUBTOTAL	8
TOTAL					40

Tabla 4. Calificación vigente de la Unidad Habitacional del predio 15-442-00-01-0002-0123-000

De otra parte, se procedió a revisar las fotografías del inmueble que reposan en la base de datos, producto del fotorreconocimiento efectuado en campo por la territorial, donde se puede observar los acabados y estado de la conservación de las construcciones, como se muestra en las Imágenes 4, 5 y 6.

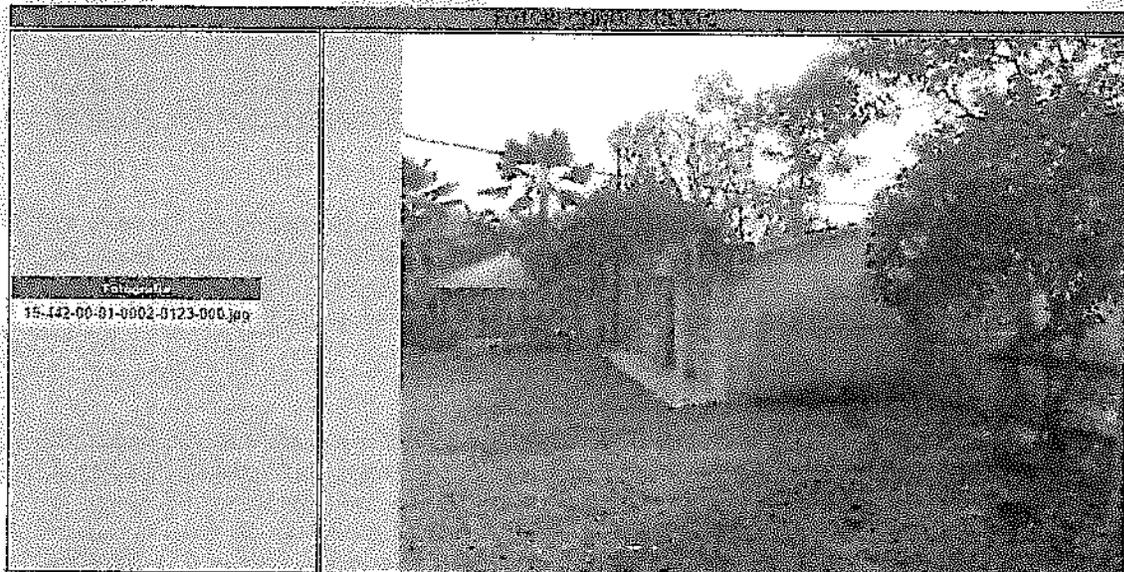




Imagen 4. Foto reconocimiento del suministrado por DTBOY

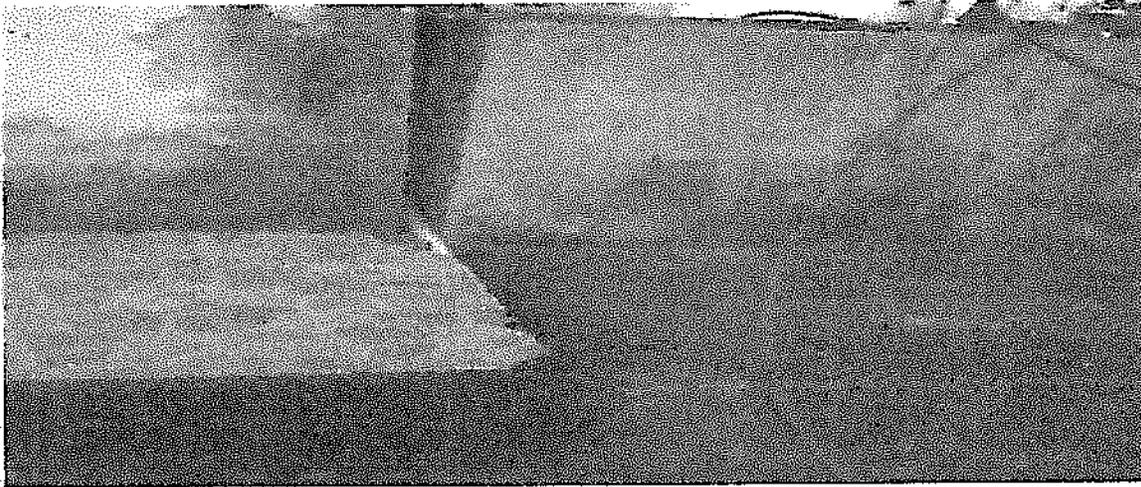


Imagen 5. Foto suministrada por el peticionario, contenida en el expediente.

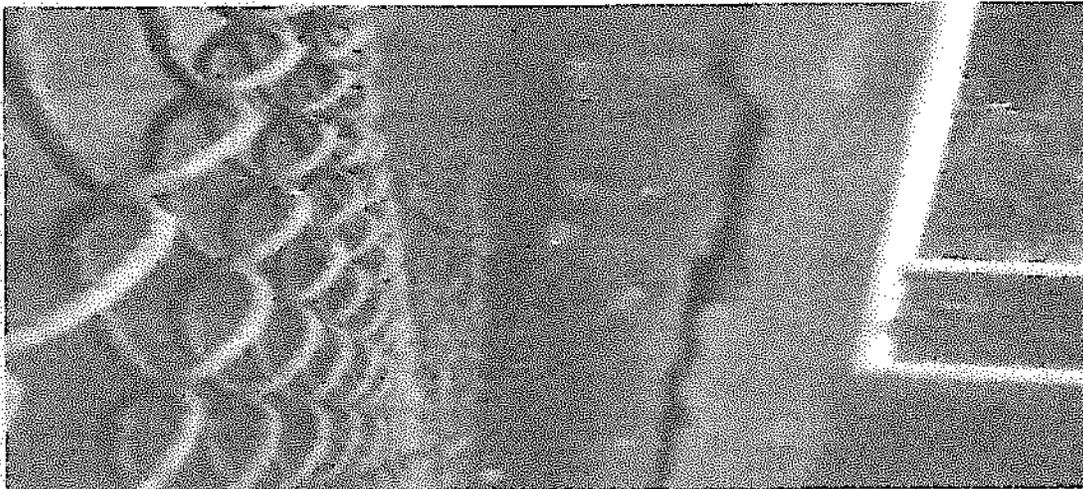


Imagen 6. Foto suministrada por el peticionario, contenida en el expediente.

Al realizar un análisis de las anteriores imágenes, se tiene una diferencia de criterio con el puntaje asignado a las construcciones por la UOC Chiquinquirá, pues al parecer, esta se centró en la verificación de las áreas construidas, y no hubo un cuestionamiento de la calificación de los acabados y de la estructura de la unidad habitacional.

En el anexo de calificación de edificación de la ficha predial suministrado por la territorial, ítems 2. Acabados Principales, los pisos aparecen calificados con 6 puntos, cuando lo cierto es que, para construcciones con esas características, el tipo de pisos son de bajo costo, como se puede observar en el contexto de la construcción, lo cual debe corresponder es a 3 puntos y no a 6 como fue



calificado.

En cuanto a la calificación de la conservación en los ítems 1, 2, 3 y 4; por la situación estructural de la vivienda, como lo demuestra el usuario en su reclamación (fotografías), la calificación que le correspondería es mala (0 puntos); efectuar esta corrección, reduce la calificación de 40 puntos a 29 puntos, un puntaje menor de la construcción, cambia el valor por m² de construcción aprobado en las tablas de liquidación, por consiguiente traducirá en una reducción del el avalúo catastral final. En la Tabla 5 se consolida la propuesta de corrección de la calificación de la unidad habitacional.

CALIFICACIÓN PROPUESTA PARA LA VIVIENDA					
INFORMACIÓN QUE SE INSCRIBE					
1 ESTRUCTURA			3 BAÑO		pun- tos
		pun- tos			pun- tos
ARM	Ladrillo Bloque	2	TAM	Pequeño	1
MUR	Bloque ladrillo	4	ENC	Baldosín decorado	3
CUB			H		
CON	Zinc, Teja de barro.	3	MOB	Sencillo	3
			I		
S	Regular	0	CON	Regular	0
			S		
	SUBTOTAL	9		SUBTOTAL	7
2 ACABADOS PRINCIPALES			4 COCINA		
FAC	Sencilla	2	TAM	Pequeña	1
H			ENC	Baldosín decorado	3
CUB	Estuco, cerámica, papel	2	H		
RI			MOB	Sencillo	2
PISO	Tableta, baldosa fina	3	I		
S			CON	Regular	0
CON	Regular	0	S		
S	SUBTOTAL	7		SUBTOTAL	6
TOTAL					29

Tabla 5. Calificación propuesta de la Unidad Habitacional del predio 15-442-00-01-0002-0123-000

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se debe efectuar la corrección de la calificación de la construcción de la Unidad habitacional, pasando de 40 a 29 puntos."



3.2.3. Componente económico:

Frente al componente económico la Dirección de Gestión catastral indica:

"Avalúo catastral fijado

En la Resolución No. 15-442-0038-2017 de noviembre 30 de 2017 objeto de recursos, en la motivación del acto se hace referencia que el incremento del avalúo fue producto del proceso de actualización del formación catastral, que fue llevado a cabo en el año 2013 y puesto en vigencia en el año 2014, como se transcribe a continuación: **"REVISION A LOS DOCUMENTOS CATASTRALES QUE REPOSAN EN ESTA UNIDAD OPERATIVA COMO RESULTADO DEL PROCESO DE LA ACTUALIZACION DE LA FORMACION CATASTRAL REALIZADO EN EL MUNICIPIO DE MARIPI EN EL AÑO 2013 Y CON VIGENCIA 01-01-2014"**.

De la misma manera, y tal como se mencionó en el numeral anterior se realizó la corrección del área construida, lo cual originó modificación en el avalúo catastral el cual pasó de \$100.770.000 a \$49.653.000, sin embargo, y a pesar de esta reducción en el avalúo catastral correspondiente al 50.73%, el peticionario en su solicitud manifiesta que aún no está conforme con el avalúo catastral asignado a su predio, para lo cual manifiesta los siguientes argumentos:

- En este sector no se encuentran empresas que generen comercio o empleo para la comunidad.
- Este sector es muy propenso a deslizamientos y hundimientos de tierra; debido a esto no se cuenta con carretera, únicamente caminos veredales por donde no se puede transitar con vehículos.
- En la vereda de Santa Rosa se encuentra un avalúo por hectárea de \$1.000.000
- Es de aclarar que este año se presentó este inconveniente del avalúo tan elevado, pues en años anteriores se venía cancelando la suma de \$1.850.000 y ahora se encuentra por un valor de \$50.000.000, lo cual es imposible.

Con el fin de tener en cuenta los argumentos del señor Pinilla, se procedió a la revisión del avalúo catastral fijado teniendo en cuenta que de acuerdo con el Artículo 8 de la Resolución 70 de 2011, vigente para el momento de la reclamación, establece que el avalúo catastral es el resultado de la suma del avalúo independiente del avalúo para terreno y la construcción, así:

Artículo 8°. Avalúo catastral. El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos "

Así las cosas, se inició con la revisión de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas ZHF y ZHG asignadas al terreno del inmueble en el estudio económico realizado en el proceso de la Actualización de la Formación Catastral, puesto en vigencia 01-01-2014, a partir de las cuales se determina el avalúo catastral para el terreno del inmueble, determinando que a este predio se le asignó la Zona

Homogénea Física ZHF 44 y Zona Homogénea Geoeconómica ZHG 10, cuyas características se resumen en la Tabla 4 e Imagen 3.

ZONA HOMOGÉNEAS		CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA HOMOGÉNEA				
ACTIVIDAD	Zona No.	Norma Uso Reglamentada	Disponibilidad de Aguas	Vías	Uso actual	Área Homogénea de Tierra
Zona Homogénea Física ZHF	44	Suelo de uso agropecuario tradicional – DA2	Escasas	Malas 5 – Transitabl e en tiempo seco	Mixto	CHpsf-30
Zona Homogénea Geoeconómica ZHG	10	Con valor catastral de \$ 1.800.000 por Ha. vigencia 01-01-2014				

- Tabla 4. Resumen de características de ZHF y ZHG asignadas al predio 15-442-00-01-0002-0123-000 con la Resolución No: 15-442-0009-2021

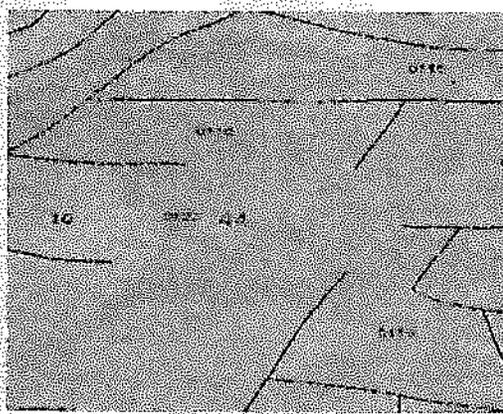
	Código	1544200
	Código Zona Física	44
	Área Homogénea Tierra	CHpsf-30
	Disponibilidad Agua	Escasas
	Influencia Vial	Malas 5 - Transitable en tiempo seco
	Uso Actual Suelo	Mixto
	Norma Uso Suelo	Suelo de uso agropecuario tradicional- DA2
	Vigencia	<Null>
	Usuario Log	MIGRACION_2021
	Fecha Log	30/11/2021
	Código Municipio	15442
	GLOBALID_SNC	<Null>
	globalid	<Null>

Imagen 7. Zona Homogénea Física 44 – Zona Homogénea Geoeconómica 10 SNC asignadas al predio 15-442-00-01-0002-0123-000 con la Resolución No: 15-442-0009-2021

Teniendo en cuenta la Imagen 7, donde se puede apreciar las características con las que cuenta la ZHF 44, se puede observar el Área Homogénea de Tierra corresponde a la clasificación **CHpsf-30**, lo cual significa que el suelo de este predio tiene las siguientes características:

- ☞ **CH:** corresponde a un suelo ubicado en un clima Cálido Húmedo
- ☞ **p:** En la superficie de este suelo se registra pedregosidad
- ☞ **s:** Muestra que este suelo tiene limitantes para los cultivos porque tienen poca profundidad efectiva, es decir es un suelo superficial
- ☞ **f:** Este suelo corresponde a una ladera con pendiente entre 50-75 %, es decir fuertemente inclinada o escarpada, es una montaña, que no tiene vocación



agropecuaria.

≡ 30: Este puntaje de 30 puntos, corresponden al valor potencial del suelo, que de manera puntual no se refieren solamente a la fertilidad, pero al ser la suma de todos los puntajes, indicaría una baja fertilidad.

De lo anterior, se puede concluir que, este suelo presenta muchas limitaciones para su uso, pues al tener una baja fertilidad, limitaciones de pedregosidad y fuerte pendiente ha sido clasificado como sin vocación agropecuaria, aspecto que es mencionado en su recurso por el señor Oscar Pinilla Ronco, donde claramente señala que "Este sector es muy propenso a deslizamientos y hundimientos de tierra; debido a esto no se cuenta con carretera, únicamente caminos veredales por donde no se puede transitar con vehículos",.

Como se puede observar, las anteriores limitaciones en el uso del suelo si fueron contempladas en la asignación de la ZHF 44, de allí que congruentemente la territorial le asignó a dicha zona física, la ZHG 10 con un valor de \$1.800.000/Ha, es decir, que en el avalúo total del inmueble, el cual como ya se mencionó para el año 2014 fue de \$49.653.000, el peso del terreno en el avalúo total apenas fue del 7.25%. Esto teniendo en cuenta que el predio tiene un área de terreno de 2Ha (20.000M²), con un valor por Ha de \$1.800.000, para el año 2014, el avalúo del terreno sería de apenas \$3.600.000, es decir que, el valor restante del avalúo catastral fijado, correspondiente a \$46.053.000 se deriva del avalúo catastral asignado al área construida, como se demuestra en la Tabla 5:

AREA DE TERRENO (Información 2023)	AREAS CONSTRUIDAS (Información 2023)	
2 HAS Valor por Ha. \$2.280.186	269 M ² Vivienda hasta tres pisos con calificación de 40 puntos	Valor por M ² \$180.369= \$48.519.261
	34 M ² Kioscos con Tipo 60	Valor por M ² \$97.541= \$3.316.394
	23 M ² Ramada-cobertizos-caneyes Tipo 40	Valor por M ² \$50.671= \$1.165.433
Avalúo del terreno \$4.560.372=	Precios para la vigencia 01-01- 2023	Avalúo de las construcciones \$53.001.088=

Tabla 5. Se liquidan el terreno y construcciones, con los valores para el 2023, suministrados por la DTBOY.

Teniendo en cuenta lo anterior, y tal como se explicó en el "Aspecto Físico -Área Construida" es necesario que la Territorial efectúe la corrección en la calificación de la unidad habitacional, lo cual finalmente originará una reducción en el valor del avalúo catastral total asignado al inmueble."



ARTÍCULO QUINTO. Una vez se realice por parte de la Dirección Territorial de Boyacá 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 Bogotá D.C. 2 9 NOV 2023

DIEGO FERNANDO CARRERO BARÓN

Subdirector General (E)

Proyectó: Lolita Camargo Correa Abogada contratista – Subdirección General 
Revisó: Arlid Johana Álvarez Rincón Profesional Especializada Subdirección General 
Aprobó: María Andrea Rozo Medina – Contratista Asesora Subdirección General 



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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: REVOCAR la Resolución No. 15-442-0038-2017 de treinta (30) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), así como la Resolución No. 15-442-0009-2021 de junio treinta (30) de dos mil veintiuno (2021), que resolvió el recurso de reposición, por las razones expuestas en la parte motiva de este acto, y en consecuencia de ello, se **ORDENA** a la Dirección Territorial de Boyacá que proceda a:

- 1.1. Efectuar la correspondiente revisión y ajuste de la calificación de acabados principales (pisos) y el estado de conservación estructural de la vivienda correspondiente al predio identificado con código catastral No. 15-442-00-01-0002-0123-000.
- 1.2. Una vez realizado el ajuste mencionado anteriormente, proceder a rectificar los avalúos para el predio objeto de estudio, desde la entrada en vigencia de la actualización de la formación catastral del municipio de Maripí

ARTÍCULO SEGUNDO. NOTIFICAR PERSONALMENTE el contenido de la presente Resolución al recurrente, señor **OSCAR PINILLA RONCO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.278.463, copropietario del predio identificado con código catastral No. 15-442-00-01-0002-0123-000, 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 NOTIFICACIÓN, acorde a lo establecido en el inciso segundo del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, el contenido de la presente Resolución a la copropietaria del inmueble identificado con código catastral No. 15-442-00-01-0002-0123-000, a saber: la señora **RUBIELA REDONDO RODRÍGUEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 23.801.146, entregándole copia de la misma e informándole que en su contra no proceden recursos.

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