

RESOLUCIÓN NÚMERO 1796

Fecha 28 DIC 2023

“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN No. 54-172-1871-2021 DE OCTUBRE VEINTICINCO (25) DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) DENTRO DE LA ACTUACIÓN INTERPUESTA POR LA SEÑORA SANDRA PATRICIA BOLAÑOS ARBOLEDA EN CALIDAD DE PROPIETARIA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON CODIGO CATASTRAL No. 54-172-01-00-00-00-0086-0011-000 DEL MUNICIPIO DE CHINÁCOTA - DIRECCIÓN TERRITORIAL DE NORTE DE SANTANDER”.

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 mediante Resolución No. 54-00-027-2021 de el primero (1) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), el Director Territorial de Norte de Santander modifica parcialmente la Resolución Nro. 54-000-0023-2013 del 24 de diciembre de 2013, mediante la cual se aprobó el estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación de los Valores Unitarios por Tipo de Construcción del municipio de Chinácota y ordena al funcionario competente del área de Gestión Catastral, efectuar los cambios generados en el proceso de prestación del servicio público catastral orientado a mantener vigente la base catastral de los predios acordados por las partes en el Municipio de Chinacota.

SEGUNDO. Que una vez realizadas las actividades de reconocimiento predial en campo, por parte de la Dirección Territorial de Norte de Santander se evidenciaron los siguientes cambios:

(...) HOMOLOGACION DE VALOR UNITARIO DEL METRO CUADRADO DE TERRENO POR NUEVO ESTUDIO GEOECONOMICO, PASANDO DE ZONA ZHF 42 A ZONA 51 Y ZONA ZHG 11 A ZONA 04. CAMBIO DESTINO ECONOMICO

SE MODIFICARON LAS CONSTRUCCIONES, EN VISITA DE CAMPO SE PUDO EVIDENCIAR QUE NO EXISTEN UNIDADES Y/O CONSTRUCCIONES.

MODIFICACION DEL AREA DE TERRENO POR AJUSTE CARTOGRAFICO

QUE LAS CORRECCIONES PRESENTADAS Y LA RESPECTIVA RECTIFICACION EN LOS DATOS CATASTRALES SI INCIDEN EL AVALUO DE LOS RESPECTIVOS PREDIOS. (...)

TERCERO. Que mediante **Resolución No. 54-172-1871-2021** del veinticinco (25) de Octubre de dos mil veintiuno (2021), la Dirección Territorial de Norte de Santander, en uso de sus facultades legales, efectuó la actualización del avalúo catastral del inmueble identificado con Código Catastral No. **54-172-01-00-00-00-0086-0011-000** y ordenó la inscripción del predio con la siguiente información:

DATOS DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL	RESOLUCIÓN 54-172-1871-2021	
	INFORMACIÓN QUE SE CANCELA	INFORMACIÓN QUE SE INSCRIBE
No. Cédula Catastral	54-172-01-00-0086-0011-000	54-172-01-00-0086-0011-000
Nombre de Propietario	BOLAÑOS ARBOLEDA SANDRA PATRICIA MONTAÑO ARBOLEDA CESAR AUGUSTO	BOLAÑOS ARBOLEDA SANDRA PATRICIA MONTAÑO ARBOLEDA CESAR AUGUSTO
No. Identificación	60421209 88002157	60421209 88002157
No. Matrícula Inmobiliaria	264-1423	264-1423
Dirección	K 4 14 72 MZ H LT 96 UR LA CATALAN	K 4 14 72 MZ H LT 96 UR LA CATALAN
Área de Terreno SMC	1015	1000
Área Construida	95	0
Destino Económico	A (HABITACIONAL)	S (LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO O EDIFICADO)
Zona Homogénea Física ZHF	42	51
Zona Homogénea Geoeconómica ZHG	11	4
Avalúo Catastral	\$ 62.877.000 (Año 2020)	\$ 118.067.000

CUARTO. Que el veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021), se remitió la citación de notificación personal a la usuaria, y el doce (12) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) se notificó personalmente del contenido de la **Resolución No. 54-172-1871-2021** del veinticinco (25) de Octubre de dos mil veintiuno (2021).

QUINTO. Que el veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), a través de radicado No. 2616DTNS-2021-0005927-ER-000, la señora **SANDRA PATRICIA BOLAÑOS ARBOLEDA** identificada con la cédula de ciudadanía No. 60.421.209, en calidad de propietaria del bien inmueble, presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación, en el cual solicita: *"probar mi situación socioeconómica es precaria y ustedes lo pueden constatar con el nivel de construcción que tengo en mi predio número 96 de la urbanización la catalana Chinácota norte de Santander."*

SEXTO. Que a través de la **Resolución Nro. 54-172-2822-2021 de diciembre veintidós (22) de dos mil veintiuno (2021)**, notificada vía correo electrónico el veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), se resolvió el recurso de reposición la cual confirmó en todos sus partes la **Resolución No. 54-172-1871-2021** del veinticinco (25) de Octubre de dos mil veintiuno (2021).

SEPTIMO. Que una vez remitido el expediente a la Subdirección General del Instituto para que se resolviera el recurso de apelación, mediante auto calendaro el día siete (07) de octubre de dos mil veintidós (2022) se decretó la práctica de pruebas en el periodo comprendido entre el siete (07) de octubre de dos mil veintidós (2022) y el ocho (8) de

noviembre de dos mil veintidós (2022), 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.487879 de octubre once (11) de dos mil veintidós (2022), 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 3 del artículo 27 del Decreto 846 de 2021.

NOVENO. Que la Dirección de Gestión Catastral en cabeza de la Doctora Luisa Cristina Burbano Guzmán, emitió respuesta a la solicitud de concepto técnico inicial, a través del memorando Nro. 487879 del trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

DÉCIMO. Que a través del Memorando No. 650426 de mayo diecisiete (17) de dos mil veintitrés (2023), la presente subdirección solicitó a la Dirección de Gestión Catastral alcance al concepto técnico remitido.

DÉCIMO PRIMERO. En cumplimiento del Memorando Caso No. 487879 del once (11) de octubre dos mil veintidós (2022), se comisionó a la profesional Soraida María Tarazona Domínguez, para practicar visita de terreno al inmueble objeto de estudio, visita que fue realizada el día veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022), la cual fue atendida por el propietario solicitante.

DÉCIMO SEGUNDO. A través del caso No. 783732, bajo el radicado No. 2500DGC-2023-001967-IE, del dieciocho (18) de septiembre de 2023 la Dirección de Gestión Catastral en cabeza de la Ingeniera Luisa Cristina Burbano Guzmán, emitió primer Alcance al Concepto Técnico en el cual se concluyó, lo siguiente:

*(...) Una vez analizados cada uno de los argumentos expresados por la señora **SANDRA PATRICIA BOLAÑOS ARBOLEDA**, en el oficio mediante el cual interpone los recursos contra la actuación administrativa Resolución N°54-172-1871-2021 del 25/10/2021, y de la misma manera, realizado el estudio de los procedimientos y normatividad vigente para el predio identificado con el número predial **541720100000000860101000000000**, mediante el citado acto administrativo recurrido, se puede concluir lo siguiente:*

*Como se puede evidenciar del análisis técnico que se presentó anteriormente, el **Aspecto Jurídico** del predio N°**541720100000000860101000000000** se encuentra **correctamente** inscrito en la Resolución N°54-172-1871-2021 del 25/10/2021.*

*En cuanto al **Aspecto Físico - Área de Terreno**, y teniendo en cuenta la diferencia señalada entre el área de terreno de 1.000 m² vigente en el Sistema Nacional Catastral – SNC, frente a la indicada en la de 976m², la Dirección Territorial Norte de Santander debe realizar la **rectificación del polígono del predio 541720100000000860101000000000** en la base gráfica, de conformidad*

con las distancias establecidas en el registro público inmobiliario.

Aunado a lo anterior, la Territorial deberá corregir la fecha de inscripción catastral (23/09/1981) indexando los avalúos hasta la última actualización catastral y no 25/10/2021 como se indicó en la resolución 54-172-1871-2021 del 25/10/2021, teniendo en cuenta lo normado a la luz de los artículos 26 y 27 de la Resolución 1149 del IGAC.

En cuanto al **Aspecto Físico - Área de Construida**, se encuentra **incorrectamente** inscrito en la resolución motivo de Recursos, ya que existen físicamente en el terreno cuatro (4) unidades de construcción, las cuales deberán ser incorporadas por la Territorial Norte de Santander con el fin de atender el recurso.

Con relación al **Avalúo Catastral Fijado** y de acuerdo con la existencia de construcciones en el predio y las diferencias encontradas en las Zonas Homogéneas expuestas anteriormente en el análisis del avalúo catastral fijado no es correcta la inscripción catastral del predio N° 5417201000000000860101000000000, la Territorial Norte de Santander en la conservación catastral debe corregir las inconsistencias consideradas, lo cual evidentemente se verá reflejado en el aumento del avalúo catastral del inmueble.”

DÉCIMO TERCERO. Que el doce (12) de octubre de dos mil veintitrés (2023), bajo el caso 799553, la presente Subdirección General, solicito a la Dirección de Gestión Catastral solicitó nuevamente Alcance al concepto técnico emitido, para mayor claridad.

DÉCIMO CUARTO. Que el quince (15) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), bajo el caso No. 891207, la Dirección de Gestión Catastral en cabeza de la Ingeniera Luisa Cristina Burbano Guzmán, emitió segundo alcance al Concepto Técnico el cual será también tenido en cuenta para emitir la presente decisión, y en el cual concluyó:

“(…)realizado nuevamente el estudio de los procedimientos y normatividad vigente para el predio identificado con el número predial **5417201000000000860101000000000**, mediante el citado acto administrativo recurrido, se reitera lo concluido en el Concepto Técnico emitido por esta Dirección bajo la radicación N° 2500DGC-2023-001967-IE N° Caso 783732 de fecha 18/09/2023:

En cuanto al **Aspecto Físico - Área de Terreno**, la Territorial deberá corregir la fecha de inscripción catastral (23/09/1981) indexando los avalúos hasta la última actualización catastral y no 25/10/2021 como se indicó en la resolución 54-172-1871-2021 del 25/10/2021, teniendo en cuenta lo normado a la luz de los artículos 26 y 27 de la Resolución 1149 del 19 de agosto de 2021 del IGAC.

En cuanto al **Aspecto Físico - Área de Construida**, se encuentra **incorrectamente** inscrito en la resolución motivo de Recursos, ya que

existen físicamente en el terreno cuatro (4) unidades de construcción, las cuales deberán ser **incorporadas** por la Territorial Norte de Santander con el fin de atender el recurso. Precisando que, la inscripción catastral de la rectificación de la incorporación de las construcciones es 25/10/2021, fecha en la cual se retiraron las construcciones vigentes en su momento en el Sistema Nacional Catastral y NO 23/09/1981 como se interpretó en su requerimiento.”

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*¹(...)”, en tal sentido, quien se encuentra legitimado para recurrir un acto administrativo es aquella persona que demuestre un interés legítimo respecto de la decisión adoptada o quien padezca un perjuicio cierto y directo derivado de su expedición.

Al respecto, se tiene que los artículos 33 y 37 del Decreto 1149 de 2021 en armonía con lo preceptuado en la Ley 1437 de 2011, prevén que el derecho a recurrir los actos administrativos de naturaleza catastral, se encuentra en cabeza de quienes acrediten

¹ Sentencia proferida por la Sección Tercera del Consejo de Estado, el 23 de abril de 2008, exp. 16.271, M.P. Ruth Stella Correa Palacio

su condición de propietario, poseedor u ocupante de los predios objeto de controversia.

Conforme lo expuesto y visto el expediente se concluye que la señora **SANDRA PATRICIA BOLAÑOS ARBOLEDA** se encuentra legitimada 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 de la usuaria se encuentra enmarcada en el siguiente extracto derivado del escrito allegado:

“(...) probar mi situación socioeconómica es precaria y ustedes lo pueden constatar con el nivel de construcción que tengo en mi predio número 96 de la urbanización la catalana Chinácota norte de Santander

Por lo anterior solicito que se reponga, modifique o sustituya dicha resolución y los respectivos actos administrativos y de no ser de su resorte, ruego se le dé trámite antes sus superiores (...)”

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.

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.

III. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL FRENTE AL CASO CONCRETO

3.1. PROBLEMA JURÍDICO

¿La información incorporada en la **Resolución No. 54-172-1871-2021** del veinticinco (25) de octubre de dos mil veintiuno (2021) y **Resolución Nro. 54-172-2822-2021** de diciembre veintidós (22) de dos mil veintiuno (2021) que confirmó la primera, se encuentra acorde con la realidad física jurídica y económica del predio No. **54-172-01-00-00-0086-0011-0000**?

3.2. RAZONES DE LA DECISIÓN

Que con fundamento en el Concepto Técnico del trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022), al primer Alcance al concepto técnico proferido el dieciséis (16) de agosto de dos mil veintitrés (2023), al segundo Alcance al concepto técnico proferido el quince (15) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), remitidos por la Dirección de Gestión Catastral y revisado el expediente es pertinente indicar que:

3.2.1. Componente Jurídico.

*“De acuerdo con la información revisada en la Ventanilla Única de Registro VUR de la matrícula inmobiliaria No 264-1423, los actuales propietarios del inmueble identificado con cédula catastral 54- 172-01-00-00-00-0086-0011-0-00-00-0000 son los señores **SANDRA PATRICIA BOLAÑOS ARBOLEDA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **60421209** y el señor **CESAR AUGUSTO MONTAÑO ARBOLEDA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **88002157**, es decir que es **correcta** la inscripción de los propietarios en la Resolución materia del recurso de apelación.*

En cuanto al área de terreno, de acuerdo con el VUR el inmueble registra un área de 1.000 m², e indicando que se trata de un predio con linderos técnicamente descritos, en los siguientes numerales, se hará el análisis si fue correcta la modificación del área de terreno efectuada en el acto administrativo objeto de recursos.”

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

3.2.2. Componente físico:

3.2.2.1. Área de Terreno.

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

Ahora bien, la Dirección Territorial Norte de Santander, mediante la Resolución 54-172-1871-2021 del 25/10/2021, decide rectificar el "...AREA DE TERRENO POR AJUSTE CARTOGRAFICO...". No obstante, es conveniente que la territorial realice una revisión del polígono, pues es claro que digitalmente el área es de 976m² y no de 1.000m², como fue el área inscrita en la citada resolución, es decir existe una diferencia de 24m² entre el área digital y la jurídica, pues como se mencionó en el anterior numeral, en el folio se está indicando que el predio tiene una cabida precisa de 1000m², con linderos técnicamente definidos "LOTE DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE DE 1.000 METROS CUYOS LINDEROS SON: POR EL NORTE CON UN AREA DE 20.00 METROS Y CON PREDIOS DE JOSE MARIA IBARRA, RAUL ORTEGA Y FRANCISCO ANTONIO SUAREZ; SUR. AVENIDA ESPAÑA; ORIENTE CON AREA DE 50.00 METROS Y CON ZONA VERDE; OCCIDENTE CON AREA DE 50.00 METROS Y CON EL LOTE N. 95 DE LA MANZANA H.". Así las cosas, la territorial debe realizar el ajuste cartográfico del predio.

Es importante precisar que, la inscripción catastral para la rectificación de área de terreno con efectocatastral al área establecida en el título de dominio, en los términos del artículo 27 de la Resolución 1149 del 19/08/2021 del IGAC, es la fecha cuando se cometió el error en la inscripción en base de datos catastral; es decir, que la fecha correcta de inscripción catastral es 23/09/1981 indexando los avalúos hasta la última actualización catastral y no 25/10/2021 como se indicó en la resolución 54-172-1871-2021 del 25/10/2021."

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.

"Para la vigencia 01/01/2021 y anteriores el predio venía figurando inscrito en la Base de Datos Catastral con un área construida de 95m² de uso Habitacional; sin embargo, la Territorial menciona en el acto administrativo recurrido, Resolución N°54-172-1871-2021 del 25/10/2021, que al momento de la visita (11/10/2021 según ficha predial) no se evidencian unidades y/o construcciones, lo cual es ratificado en la Resolución N°54-172-2822-2021 del 22/12/2021 mediante la cual resuelve el Recurso de Reposición.

No obstante, al realizar la visita al predio el pasado 27 de octubre de 2022, se evidenciaron dos construcciones de tipo convencional y dos construcciones de tipo no convencional, observando que estas no fueron levantadas recientemente, como se puede observar en las Imágenes del 1 al 7. Lospuntajes

y áreas construidas encontradas en terreno se relacionan en la Tabla 4:

AREA CONSTRUIDA			
Unidad	Uso	Puntaje	Área m ²
A	01 (Habitacional)	16	76
B	02 (Enramada)	60	20
C	02 (Enramada)	60	26
D	01 (Habitacional)	25	65
Área Total Construida			187

Tabla 4. Área construida verificada en inspección ocular del día 27/10/2022

Por último, y con relación al Destino Económico del inmueble, se observa que en la resolución objetode recursos, el predio fue inscrito con destino S= Urbanizado no construido o edificado, lo cual fue confirmado en las Resoluciones 54-172-1871-2021 del 25/10/2021 y 54-172-2822-2021 del 22/12/2021, sin embargo este **no es correcto**, pues tal como se mencionó en la visita efectuada en campo evidentemente si existen construcciones de tipo residencial habitadas, y tal como se corrobora en el registro fotográfico, el Destino Económico correcto es **A= Habitacional**."

En el alcance al concepto técnico, se reiteró:

(...) "la descripción de cabida y linderos obedece a los determinados en la Escritura Pública de Reloteo N° 2250 del 23 de septiembre de 1981 de la Notaría 2 de Cúcuta, señalada en la anotación N° 1 del folio de matrícula inmobiliaria, como se evidencia en la siguiente imagen N° 1:

ANOTACION: Nro.1 Fecha: 02-11-1981 Radicación: 388
 Doc: ESCRITURA 2250 DEL 1981-09-23 00:00:00 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: 912 RELOTEO.MODO DE ADQUISICION (OTRO)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 A: SOLIAS PAREDA JUAN CC 31069 X

Imagen 1. Anotación N° 1 consulta VUR

Es así que, posteriormente, en el análisis de Aspecto Físico - Área de Terreno del Concepto Técnico se precisó que: **“...la inscripción catastral para la rectificación de área de terreno con efecto catastral al área establecida en el título de dominio, en los términos del artículo 27 de la Resolución 1149 del 19/08/2021 del IGAC, es la fecha cuando se cometió el error en la inscripción en base de datos catastral...”** (negrita fuera del texto), siendo la fecha correcta únicamente para la **inscripción catastral de la rectificación de área de terreno el 23/09/1981**, fecha que de acuerdo a lo precisado anteriormente, fue en la que se llevó a cabo la elaboración del instrumento público que da nacimiento jurídico al inmueble de 1000m² materia del estudio y que sirvió de base para la misma inscripción catastral del predio en la base de datos catastral en su momento, e indexando los avalúos hasta la última actualización catastral y no 25/10/2021 como se indicó en la resolución 54-172-1871-2021 del 25/10/2021 motivo de recursos, lo anterior de conformidad con lo preceptuado en el Artículo 27 ibidem, el cual establece que: **“...La fecha de inscripción catastral de las rectificaciones por errores cometidos en la conservación catastral será la correspondiente a cada mutación. Si la rectificación involucra múltiples mutaciones se dará aplicación a los criterios estipulados en el Artículo 26 del presente acto administrativo...”**

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

3.2.2.3. Avalúo Catastral fijado.

“Como se mencionó al inicio del presente informe, la modificación del avalúo catastral del predio en la Resolución 54-172-1871-2021 del 25/10/2021, el cual pasó de \$62.077.000 a \$118.067.000, se origina en cumplimiento a la aplicación de la Resolución No. 54-00-027-2021 de fecha septiembre 01 de 2021, en la que se aprobó la homologación de las Zonas Homogéneas Físicas ZHF y Geoeconómicas ZHG del citado predio, entre otros, dicha actualización consistía en que el predio venía inscrito con la ZHF 42, homologando a la ZHF 51 y de la misma manera, venía inscrito con la ZHG 11, homologando a la ZHG 04, lo anterior en el marco del contrato interadministrativo N° 95 suscrito con el municipio de Chinacota e IGAC N° 5287.

No obstante, lo anterior, al revisar las características de las ZHF 51 y ZHG 04 se encuentra que lastipologías de la ZHF no se ajustan a las condiciones de entorno de la zona, detectadas al momento de la visita, por ejemplo, una de las características de la zona, es que el terreno es plano, cuando en realidad es ondulado. De la misma manera sucede con la ZHG, pues al modificar la zona física de 51 a 53 ya la misma no estaría

contemplada en la zona geoeconómica 4 sino en la 5.

(...)

Por lo anteriormente expuesto, la Territorial Norte de Santander, deberá realizar una revisión del estudio de ZHF y ZHG para el sector donde se ubica geográficamente el predio No. 541720100000000860011000000000, lo cual evidentemente se verá reflejado en el avalúocatastral 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. 54-172-1871-2021** del veinticinco (25) de Octubre de dos mil veintiuno (2021), y la **Resolución Nro. 54-172-2822-2021 de diciembre veintidós (22) de dos mil veintiuno (2021)**, la cual confirmó todo el contenido de la primera, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia, y en consecuencia de ello, se **ORDENA** a la Dirección Territorial de Norte de Santander que proceda a:

- 1.1. Realizar la rectificación del polígono del predio **54-172-01-00-00-00-0086-0011-000**, de conformidad con las distancias establecidas en el registro público inmobiliario.
- 1.2. Corregir la fecha de inscripción catastral (23/09/1981) indexando los avalúos hasta la última actualización catastral y no 25/10/2021 como se indicó en la Resolución 54-172-1871-2021 del 25/10/2021 (objeto del recurso), teniendo en cuenta lo normado a la luz de los artículos 26 y 27 de la Resolución 1149 del 2021.
- 1.3. Revisar, ajustar e inscribir el área construida correspondiente a la realidad física del predio con código catastral No. **54-172-01-00-00-00-0086-0011-000**.
- 1.4. Revisar, ajustar e inscribir el correcto destino económico del predio, conforme a la parte motiva de la presente Resolución.
- 1.5. Efectuar la correspondiente revisión, ajuste e inscripción de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y Geoeconómicas (ZHG) asignadas y correspondientes al predio No. **54-172-01-00-00-00-0086-0011-000**.

ARTÍCULO SEGUNDO. NOTIFICAR personalmente el contenido de la presente Resolución a los propietarios del predio con código catastral No. **54-172-01-00-00-00-0086-0011-000 SANDRA PATRICIA BOLAÑOS ARBOLEDA**, identificado con cédula de ciudadanía 60.421.209, usuaria solicitante, y al señor **CESAR AUGUSTO MONTAÑO ARBOLEDA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 88.002.157, entregándoles copia de la misma e informándoles 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 TERCERO. Una vez se surta el trámite de notificación descrito en el numeral anterior se ordena **DEVOLVER** el expediente a la Dirección Territorial de Norte de Santander para lo de su cargo.

ARTÍCULO CUARTO. Una vez se realice por parte de la Dirección Territorial de Norte de Santander 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 QUINTO. Contra el presente Acto Administrativo no procede ningún recurso de conformidad con el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D.C.


DIEGO FERNANDO CARRERO BARÓN
Subdirector General(E)

Proyectó: Andrea Katherine Jiménez Salazar Abogada contratista – Subdirección General *Andrea Katherine Jiménez Salazar*
Revisó: Arlid Johana Álvarez Rincón Profesional Especializada Subdirección General *J*
Aprobó: Maria Andrea Rozo Medina – Contratista Asesora Subdirección General *Maria Andrea Rozo Medina*