

RESOLUCIÓN NÚMERO 1711
FECHA 21 DIC 2023

"POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN NO. 54-172-1907-2021 DEL VEINTISÉIS (26) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) DENTRO DE LA ACTUACIÓN INTERPUESTA POR EL SEÑOR TIBERIO DEL CARMEN GUECHÁ RIVERA EN CALIDAD DE PROPIETARIO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON CODIGO CATASTRAL No. 54-172-01-00-00-00-0077-0801-8-00-00-0002 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 Chinácota.

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

*"(...) HOMOLOGACION DE VALOR UNITARIO DEL METRO CUADRADO DE TERRENO POR NUEVO ESTUDIO GEOECONOMICO, PASANDO DE ZONA ZHF 52 A ZONA 53 Y A ZONA 51, DE LA ZONA ZHG 09 A ZONA 05 Y ZONA 04.
MODIFICACION DEL AREA DE TERRENO POR AJUSTE CARTOGRAFICO.
INCORPORACION Y/O DEMOLICION DE CONSTRUCCIONES.
CALIFICACION DE CONSTRUCCIONES.*

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

1711

TERCERO. Que mediante Resolución No. 54-172-1907-2021 del veintiséis (26) 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. 54-172-01-00-00-00-0077-0801-8-00-00-0002 y ordenó la inscripción del predio con la siguiente información:

DATOS DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL	RESOLUCIÓN 54-172-1907-2021	
	INFORMACIÓN QUE SE CANCELA	INFORMACIÓN QUE SE INSCRIBE
No. Cédula Catastral	541720100000000770801800000002	541720100000000770801800000002
Nombre(s) de Propietario(s)	GUECHA RIVERA ANGELICA-CAROLINA GUECHA RIVERA NELLY-DEL-CARMEN GUECHA RIVERA OMAR-DE-JESUS GUECHA RIVERA TIBERIO-DEL-CARMEN GUECHA RIVERA ROSALBINA RIVERA GUECHA EVA-DEL-CARMEN	GUECHA RIVERA ANGELICA-CAROLINA GUECHA RIVERA NELLY-DEL-CARMEN GUECHA RIVERA OMAR-DE-JESUS GUECHA RIVERA TIBERIO-DEL-CARMEN GUECHA RIVERA ROSALBINA RIVERA GUECHA EVA-DEL-CARMEN
No. Identificación Propietario(s)	51790390 13487179 88215214 80331180 37211194	51790390 13487179 88215214 80331180 37211194
No. Matrícula Inmobiliaria	264-1043	264-1043
Dirección	LT 8 UR EL LAGO	LT 8 UR EL LAGO
Área de Terreno m ²	1385	2062
Área Construida m ²	398	302
Destino Económico	G (RECREACIONAL)	G (RECREACIONAL)
Zona Homogénea Física ZHF	52	51= 880m ² 53= 1182m ²
Zona Homogénea Geoeconómica ZHG	09	04= 880m ² 05= 1182m ²
Avalúo Catastral	\$ 201.223.000	\$ 362.216.000

CUARTO. Que el veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021), bajo el Radicado No.2616DTNS-2021-0003712-EE-001 se remitió la citación de notificación personal a uno de los copropietarios del bien inmueble No. **54-172-01-00-00-00-0077-0801-8-00-00-0002**, la señora **ANGELICA CAROLINA GUECHA RIVERA**, y el dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) se notificó personalmente del contenido de la **Resolución No. 54-172-1907-2021 del veintiséis (26) de octubre de dos mil veintiuno (2021)**, al señor **TIBERIO DEL CARMEN GUECHÁ RIVERA**.

QUINTO. Que el diecinueve (19) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), a través de radicado No. 2616DTNS-2021-0005676-ER-000, el señor **TIBERIO DEL CARMEN GUECHÁ RIVERA**, identificado con cédula de ciudadanía No.88.215.214 de Cúcuta, en calidad de copropietario del bien inmueble, presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra la **Resolución No. 54-172-1907-2021 del veintiséis (26) de octubre de dos mil veintiuno (2021)**.

SEXTO. Que a través de la **Resolución No. 54-172-2813-2021 de diciembre veintiuno (21) de dos mil veintiuno (2021)**, notificada vía correo electrónico el veinticuatro (24) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), se resolvió el recurso de reposición en la cual se modificó la destinación del predio con referencia catastral No. 54-172-01-00-0077-0002-801 y en lo demás confirmó el contenido de la **Resolución No. 54-172-1907-2021 del veintiséis (26) de octubre de dos mil veintiuno (2021)**.

SÉPTIMO. Que el día seis (6) de enero de dos mil veintidós (2022), bajo el radicado No.2616DTNS-2022-0000033-ER-000, el ciudadano **TIBERIO DEL CARMEN GUECHÁ RIVERA**, presentó Recurso de Apelación Parcial contra la **Resolución No. 54-172-2813-2021 de diciembre veintiuno (21) de dos mil veintiuno (2021)**.

OCTAVO. Que el catorce (14) de marzo de dos mil veintidós (2022), bajo el Radicado No. 2616DTNS-2022-0002676-EE-001, la Dirección Territorial de Norte de Santander informó a la copropietaria, la señora **ANGELICA CAROLINA GUECHA RIVERA**, que la solicitud de Recurso de Apelación Parcial fue enviada a la Subdirección General del IGAC, cuya función es decidir en segunda instancia los recursos legales que se interpongan.

NOVENO. Que una vez remitido el expediente a la Subdirección General del Instituto para que se resolviera el recurso de apelación, mediante auto calendado el día seis (06) de octubre de dos mil veintidós (2022) se decretó la práctica de pruebas en el periodo comprendido entre el seis (6) de octubre de dos mil veintidós (2022) y el cuatro (04) 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.

DÉCIMO. Que a través de Memorando Nro.486531 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.

DÉCIMO PRIMERO. Que en cumplimiento del Memorando N°2500DGC-2022-0017497-IE-001, Caso: 486531 del once (11) de octubre de dos mil veintidós (2022), se comisiona a la profesional Soraida María Tarazona Domínguez para practicar visita de terreno al inmueble objeto de concepto técnico, la cual fue realizada el día veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022).

DÉCIMO SEGUNDO. Que el trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022) bajo el radicado No. 2000SG-2022-00011-06-IE-002, caso No. 486531, la Dirección de Gestión Catastral remitió concepto técnico

DÉCIMO TERCERO. Que el diecisiete (17) de mayo de dos mil veintitrés (2023), bajo el caso No.650360, radicado No.25000DGC-2023-0003998-IE-001, desde la Subdirección General se solicitó a la Dirección de Gestión Catastral, Alcance del informe con las aclaraciones pertinentes.

DÉCIMO CUARTO. Que el seis (6) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), bajo el caso No.752921, radicado No. 2000SG-2023-0000523-IE, se reiferó a la Dirección de Gestión Catastral, la solicitud de Alcance del informe con las aclaraciones pertinentes.

DÉCIMO QUINTO. Que a través de Memorando Nro.802883 de cuatro (04) de octubre de dos mil veintitrés (2023), bajo el radicado No.2500DGC-2023-0002102-IE, la Dirección de Gestión Catastral en cabeza de la Ingeniera Luisa Cristina Burbano Guzmán, emitió respuesta a la solicitud de concepto técnico, en el cual se concluyó, lo siguiente:

*"Como se puede evidenciar del análisis técnico que se presentó anteriormente, el **Aspecto Jurídico** del predio N°541720100000000770801800000002 se encuentra **correctamente inscrito** en la Resolución N°54-172-1907-2021 del 26/10/2021.*

*En cuanto al **Aspecto Físico - Área de Terreno**, y teniendo en cuenta la diferencia señalada entre el área de terreno de 2.062m² vigente en el Sistema Nacional Catastral – SNC, frente a la indicada en la consulta VUR 1.410m², la Dirección Territorial Norte de Santander debe realizar la verificación de la Escritura de Constitución de Copropiedad del Condominio EL LAGO junto con las modificaciones y reformas registradas en los folios de matrícula inmobiliaria matriz y motivo del caso, teniendo en cuenta que estas son posteriores a la Escritura Pública N°43 del 5 de febrero de 1993 de la Notaría Única de Chinácota que cita el área (1.410m²) pretendida por el propietario en el recurso y que NO es coincidente con el cálculo de área producto de las distancias medidas en la más reciente inspección ocular.*

Adicionalmente, deberá establecer y rectificar la inscripción de las vías internas, ya que en la consultarealizada en el GEPORAL del IGAC y en el SNC no se encuentra información asociada, inscribiendo el predio



omitido o distribuyendo su área entre las unidades privadas que conforman el condominio, teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad.

En cuanto al **Aspecto Físico - Área de Construida**, se encuentra **correctamente** inscrito en la resolución motivo de Recursos, y no fue recurrida por el propietario.

Para el destino Económico del inmueble, se encuentra **correctamente** inscrito A= Habitacional, tal como se rectificó en la Resolución N°54-172-2813-2021 del 21/12/2021 mediante la cual se resolvió el recurso reposición y se constató en la más reciente inspección ocular

Con relación al **Avalúo Catastral Fijado** y de acuerdo con lo argumentado en el Aspecto Físico

Área de terreno y las diferencias encontradas en la Zonas Homogéneas expuestas anteriormente en el análisis del avalúo catastral fijado **no es correcta** la inscripción catastral del predio N° 5417201000000077080180000002, por lo que la Territorial Norte de Santander en la conservación catastral debe corregir las inconsistencias consideradas, lo cual evidentemente se verá reflejado en el avalúo catastral del inmueble. Observando que el avalúo no fue motivo de recursos."

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:

21 DIC 2023

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 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 **TIBERIO DEL CARMEN GUECHÁ RIVERA** 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:

1. *"El lote afectado tiene un área de 1410 Mts², de conformidad con lo consagrado en la escritura pública Número 43 del 5 de febrero de 1993, Notaria Única del Circuito de Chinácota.*
2. *Sobre dicha área se ha cancelado la tributación respectiva, con los ajustes que legalmente se han ordenado año a año.*

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 Palacios



3. *El área del lote 8 afectado por la Resolución apelada, la aumento a 2062 Mts2, por actualización que hiciera el IGAC dentro del proceso de gestión catastral realizado con el Municipio de Chinácota, identificando tres (3) predios construidos ("...una vivienda recreacional en PH (72) con 62 puntos de calificación y un área de 153 m2, dos enramadas (02) tipo 60 y 80 y áreas construidas de 83m2 y 66 m2 respectivamente, es decir un total de área construida de 302 M2, lo que significa un decremento en área construida de 96 M2 con respecto a la que venía figurando..."*
4. *Dicha actualización no corresponde a la realidad del área que siempre ha tenido el lote afectado, incremento que no tiene ninguna justificación por cuanto que (I) nunca se han efectuado construcciones adicionales a las inicialmente efectuadas, (II) al lote no se le han adicionado otros lotes que impliquen crecimiento del área, no tiene ni se beneficia de ninguna enramada (?). que implique un decremento del área construida respecto a la que venía figurando*
5. *Tal y como se resolvió en la Resolución que se apela, la destinación económica del predio afectado 54-172-01-009-0077-02-801. su destinación económica ha vuelto a la naturaleza de la misma (habitacional) y como tal ha venido cancelando la tributación según esa naturaleza, y considerando igualmente naturaleza de la propiedad horizontal, esta cancela la tributación correspondiente a las áreas comunes lo que implica que según el ordenamiento colombiano LEGAL Y CONSTITUCIONALMENTE NO PUEDE EXISTIR UNA DOBLE TRIBUTACION, lo que se pretende hacer con la Resolución apelada de cobrar sobre un área privada agregando un área comunal a la misma, ampliando el área del lote 8 afectado por la resolución recurrida."*

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. 54-172-1907-2021 del veintiséis (26) de octubre de dos mil veintiuno (2021) y la Resolución No. 54-172-2813-2021 de diciembre veintiuno (21) de dos mil veintiuno (2021) que confirmó parcialmente la primera, se encuentra acorde con la realidad física del predio No. 54-172-01-00-00-00-0077-0801-8-00-00-0002?

3.2. RAZONES DE LA DECISIÓN

Que con fundamento en el concepto técnico remitido por la Dirección de Gestión Catastral, a través del memorando Nro.738650 el veintisiete (27) de julio de dos mil veintitrés (2023), 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 N° 264-1043, los actuales propietarios del inmueble identificado con cédula catastral 54-172-01-00-00-00-0077-0801-8-00-00-0002 son los señores **TIBERIO DEL CARMEN GUECHA RIVERA** identificado con cédula de ciudadanía No. **88.215.214**, **ANGELICA CAROLINA GUECHA RIVERA** (menor) sin número de identificación referida, **NELLY DEL CARMEN GUECHA RIVERA** identificada con cédula de ciudadanía No. **51.790.390**, **ROSALBINA GUECHA RIVERA** identificada con cédula de ciudadanía No. **60.331.180**, **EVA DEL CARMEN RIVERA DE GUECHA** identificada con cédula de ciudadanía No. **37.211.194** y el señor **OMAR DE JESUS GUECHA RIVERA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **13.487.179**, es decir que es **correcta** la inscripción de los propietarios en la Resolución materia del recurso de apelación."*

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 cartografiacatastral vigente, pudiéndose verificar que estas son coincidentes con la realidad física encontrada en terreno.

*Por otra parte, al revisar en la Ventanilla Única de Registro – VUR la descripción de cabida y linderos del folio de matrícula inmobiliaria N°264-1043 se pudo verificar que allí se registra un área de terreno de **1.410m²** con*

los siguientes linderos: "...POR EL NORTE, EN LINEA RECTA DE 22 METROS DE LOS PUNTOS 16 A 12 DEL PLANO, CON EL LOTE N.4; POR EL ORIENTE, EN LINEA IRREGULAR DE 54.50 METROS DE LOS PUNTOS 12 A 18 DEL PLANO CON TERRENO DE CAMPO ELIAS AMAYA; POR EL SUR, EN LINEA RECTA DE 41 METROS DE LOS PUNTOS 18 A 17 CON EL LOTE N.6; POR EL OCCIDENTE, EN LINEA IRREGULAR DE 13.85 METROS DE LOS PUNTOS 17 A 25 CON LA VIA N.7, EN 2 METROS DE LOS PUNTOS 25 A 14 CON EL LOTE NUMERO 9 Y EN 33 METROS DE LOS PUNTOS 14 A 16 CON LOTE N.5.-...".

Aunado a lo anterior, en las anotaciones N°s 7, 8, 10, 11 y 12 del folio de matrícula inmobiliaria, se evidencia la calificación de cinco (5) modificaciones y/o reformas que han surtido efecto sobre la precitada matrícula inmobiliaria que hace parte del Condominio EL LAGO, señaladas en las siguientes imágenes N°5 y 6.

<p>ANOTACION: Nro 7 Fecha: 30-01-1996 Radicación: 00000 Doc: ESCRITURA 19 DEL 1993-01-18 DEL 00-00-00 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: 915 REFORZIA A LOS ESTATUTOS DEL CONDOMINIO URBANIZACION EL LAGO (OTRO) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio incompleto) A: RIVERA DE GUECHA EVA DEL CARMEN A: GUECHA GUECHA TIBERIO DEL CARMEN</p>
<p>ANOTACION: Nro 8 Fecha: 30-01-1996 Radicación: 00070 Doc: ESCRITURA 20 DEL 1996-01-18 DEL 00-00-00 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: 915 PROTOCOLIZACION REGLAMENTO ADMINISTRACION ZONAS Y SERVICIOS COMUNES (OTRO) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio incompleto) A: RIVERA DE GUECHA EVA DEL CARMEN A: GUECHA GUECHA TIBERIO DEL CARMEN</p>
<p>ANOTACION: Nro 9 Fecha: 08-02-2002 Radicación: 73 Doc: ESCRITURA 4173 DEL 2001-12-19 DEL 00-00-00 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: \$40.220.000 ESPECIFICACION: 0109 ADJUDICACION SUCESION MODO DE ADQUISICION (MODO DE ADQUISICION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio incompleto) DE: GUECHA GUECHA TIBERIO DEL CARMEN A: GUECHA RIVERA TIBERIO DEL CARMEN CC 88215214 X A: GUECHA RIVERA ANGELICA CAROLINA (MENOR) X A: GUECHA RIVERA NELLY DEL CARMEN CC 51700300 X A: GUECHA RIVERA ROSALBA CC 80331180 X A: RIVERA DE GUECHA EVA DEL CARMEN CC 37211104 X A: GUECHA RIVERA OMAR DE JESUS CC 13407170 X</p>

Imagen 5. Pantallazo consulta estado jurídico VUR N°264-1043



ANOTACIÓN: Nro 10 Fecha: 22-01-2004 Radicación: 42
 Doc: ESCRITURA 918 DEL 2003-12-19 DEL NOTARIO DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: 6900 MODIFICACION REGLAMENTO DE COPROPIEDAD (OTRO)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio incompleto)
 A: GUECHA RIVERA ANGELICA CAROLINA (MENOR)
 A: GUECHA RIVERA ROSALBINA
 A: GUECHA RIVERA TIBERIO DEL CARMEN
 A: GUECHA RIVERA OMAR DE JESUS
 A: GUECHA RIVERA NELLY DEL CARMEN
 A: RIVERA DE GUECHA EVA DEL CARMEN

ANOTACIÓN: Nro 11 Fecha: 15-09-2009 Radicación: 906
 Doc: SENTENCIA 544 DEL 2009-08-06 00:00:00 JUZGO POLO MPAL DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: 6809 NULIDAD ART 16 DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD URB. EL LAGO CANCELACION PARCIAL DEL
 REGIMEN DE CONDOMINIO (CANCELACION)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio incompleto)
 DE: JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CHINACOTA
 A: CONDOMINIO URBANIZACION EL LAGO DE CHINACOTA

ANOTACIÓN: Nro 12 Fecha: 03-08-2012 Radicación: 2012-264-6-813
 Doc: ESCRITURA 508 DEL 2012-08-01 00:00:00 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$0
 ESPECIFICACION: 0330 REFORMA REGIMEN DE CONDOMINIO (LIMITACION AL DOMINIO)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio incompleto)
 A: CONDOMINIO URBANIZACION EL LAGO NIT. 860205083

Imagen 6. Pantallazo consulta estado jurídico VUR N°264-1043

Sin embargo, previa validación de las condiciones físicas del inmueble reconocidas en campo, la Dirección Territorial a través de la Resolución N°54-172-1907-2021 del 26/10/2021 decide, entre otras, rectificar el área de terreno, pasando de 1.385m² a 2.062m², de conformidad con la identificación física del predio realizada sobre la ortofotografía.

De lo anterior, es claro que existe una marcada diferencia de 652m² entre el área registral (1.410m²) con la inscrita en el Sistema Nacional Catastral - SNC (2.062m²) producto de la identificación física del predio, y teniendo en cuenta las reformas evidenciadas en el registro público inmobiliario, es necesario que la territorial proceda a revisar el contenido de la escritura de constitución de la copropiedad del Condominio El Lago, así como todas las escrituras de modificaciones y reformas que han sido realizadas, con sus respectivos anexos (planos protocolizados), ya que como se indicó, el área en la Escritura Pública N°43 del 5 de febrero de 1993 de la Notaría Única de Chinacota indique que, el área del inmueble es de 1.410m², la cual corresponde al área pretendida por el propietario en el recurso, y el área y linderos citados en el folio de matrícula inmobiliaria N°264-1043 NO corresponden con el cálculo de área producto de las distancias medidas en la más reciente inspección ocular de fecha 27 de octubre de 2022 precisando que, las modificaciones y reformas evidentemente son posteriores a la fecha de la escritura señalada por el recurrente.

Teniendo en cuenta lo anterior, la Dirección Territorial Norte de Santander al momento de rectificar el área de terreno al parecer, no tuvo en cuenta las anotaciones del certificado de tradición, por lo tanto, y con el fin de establecer la procedencia de restablecer la cabida y linderos indicados en la matrícula

21 DIC 2023

3.2.2.2. Área Construida.

“Al realizar la inspección ocular al predio el pasado 27 de octubre de 2022, se evidenció una construcción de tipo convencional, a la cual no se obtuvo acceso, y dos construcciones de tipo no convencional, coincidentes con las áreas vigentes en el Sistema Nacional Catastral – SNC y que se indican en la siguiente Tabla 4:

AREA CONSTRUIDA			
Unidad	Uso	Puntaje	Área m ²
A	01 (Habitacional)	62	153
B	02 (Enramada)	60	83
C	02 (Enramada)	80	66
Área Total Construida:			302

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 objeto de recursos, el predio fue inscrito con destino G= Recreacional, lo cual fue rectificado en la Resolución 54-172-1907-2021 del 26/10/2021 donde se rectificó a Destino Económico A= Habitacional, lo cual es correcto pues, tal como se verificó en la más reciente visita efectuada en campo, el predio no cumple con los requisitos para ser clasificado como recreacional, esto de acuerdo con la definición establecida en el diccionario de datos del modelo de levantamiento catastral LADM_COL V. 1.2; en el ítem “LC_DestinacionEconomicaTipo”, el cual define que el destino económico recreacional, así: “Se califica con destino recreacional, aquellos predios que corresponden a equipamientos deportivos y recreativos, parques de propiedad privada o pública, clubes, generando bienestar físico y social.”

Respecto al Avalúo Catastral fijado, se indicó 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 54-172-1907-2021 del 26/10/2021, el cual pasó de \$201.223.000 a \$326.216.000, 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

inmobiliaria, lo cual es el motivo del recurso interpuesto, se hace necesario que se revise la trazabilidad de los trámites realizados a las unidades que conforman el Condominio EL LAGO desde su constitución, con el fin de establecer si catastralmente las citadas modificaciones jurídicas calificadas en el folio de matrícula motivo del recurso y en su folio matriz, fueron tenidas en cuenta para realizar el correspondiente trámite catastral, observando que la ficha predial compartida por la Territorial carece de información en la justificación del derecho de propiedad o de posesión el predio, lo que no permitió dilucidar sobre el tema.

Por último, es importante se tenga en cuenta que, dentro del estudio que realice la Territorial de la tradición del inmueble, deberá establecer el tratamiento que jurídicamente le dieron a las vías del conjunto dentro de la constitución del del Condominio EL LAGO, ya que en la consulta realizada en el SNC y GEPORTAL del IGAC no se encuentra información asociada (ver imagen 7); es decir, que deberá realizar la inscripción catastral del predio omitido o la distribución entre las unidades privadas que conforman el condominio teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad. Lo anterior evidentemente se verá reflejado en la modificación del área de terreno del predio motivo de apelación."

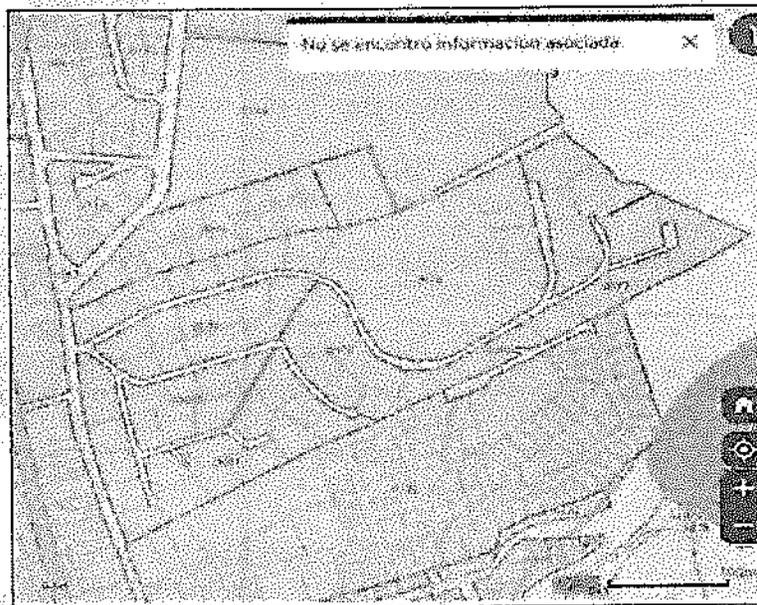


Imagen 7. Consulta GEOPORTAL IGAC vías comunes

La ortofotografía es la presentación fotográfica de una zona de la superficie terrestre, en la que todos los elementos están en la misma escala, libre de errores y deformaciones, con la misma validez de un plano cartográfico.

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

actualización consistía en que el predio venía inscrito con la ZHF 52, homologando a la ZHF 51 y 53 y de la misma manera, venía inscrito con la ZHG 09, homologando a la ZHG 04 y 05, lo anterior en el marco del contrato interadministrativo N°95 suscrito con el municipio de Chinácota e IGAC N°5287.

No obstante, lo anterior, al revisar las características de las ZHF 51, 53 y ZHG 04, 05 se encuentra que las tipologías de la ZHF 51 **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 empinado. De la misma manera sucede con la ZHG, pues al modificar la zonafísica de 52 a 51, 53 ya la misma no estaría contemplada en la zona geoeconómica 4 sino en la 5.

En la Tabla 5 se realiza la descripción de las características de las zonas homogéneas inscritas.

ZONA HOMOGÉNEA		CARACTERÍSTICAS ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA					
ACTIVIDAD	Zona N°	Norma Uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso Actual	Utilización
ZHF	51	Zona residencial aislada de baja densidad	Plana	Sin Pavimentar	Básicos	Residencial	Medio - Alto
ZHF	53	Zona residencial aislada de baja densidad	Empinada	Sin Pavimentar	Básicos	Residencial	Medio - Alto
ZHG	04	VALOR CATASTRAL ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA			ZONA FÍSICA		
		\$118.068/m ² Vigencia 01/01/2022			01, 03, 04, 35, 38, 47, 48, 51, 52, 90		
ZHG	05	\$103.309/m ² Vigencia 01/01/2022			20, 30, 34, 35, 37, 38, 40, 47, 48, 53, 91, 92		

Tabla 5. Descripción de las Zonas Homogéneas inscritas

Por lo anteriormente expuesto, la Territorial Norte de Santander, debe realizar una revisión del estudio de ZFH Y ZHG para el sector donde se ubica geográficamente el predio No. 541720100000000770801800000002, lo cual evidentemente se verá reflejado 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. 54-172-1907-2021** del veintiséis (26) de octubre de dos mil veintiuno (2021) y la **Resolución No. 54-172-2813-2021** de diciembre veintiuno (21) de dos mil veintiuno (2021) la cual confirmó parcialmente el contenido de la primera, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

ARTÍCULO SEGUNDO. Como consecuencia del artículo anterior, se **ORDENA** a la Dirección Territorial de Norte de Santander que proceda a:

- 1.1. Revisar, ajustar e inscribir el área de terreno del predio No. **54-172-01-00-00-00-0077-0801-8-00-00-0002**.
- 1.2. Establecer y rectificar la inscripción de las vías internas, así como la verificación e inscripción del predio omitido y/o se proceda con la distribución del área entre las unidades privadas que conforman el condominio, teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad.
- 1.3. Verificar la Escritura de Constitución de Copropiedad del Condominio "EL LAGO" junto con las modificaciones y reformas registradas en los folios de matrícula inmobiliaria matriz y motivo del caso.
- 1.4. Efectuar la correspondiente revisión, ajuste e inscripción de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y Geoeconómicas (ZHG) asignadas y correspondientes al predio No. **54-172-01-00-00-00-0077-0801-8-00-00-0002**.

ARTÍCULO TERCERO. NOTIFICAR PERSONALMENTE el contenido de la presente Resolución al recurrente, el señor **TIBERIO DEL CARMEN GUECHÁ RIVERA**, identificado con cédula de ciudadanía No.88.215.214 de Cúcuta, copropietario del predio con código catastral No. **54-172-01-00-00-00-0077-0801-8-00-00-0002**, 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 CUARTO. NOTIFICAR POR AVISO, 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. **54-172-01-00-00-00-0077-0801-8-00-00-0002**, los ciudadanos **NELLY DEL CARMEN GUECHA RIVERA** identificada con cédula de ciudadanía No. **51.790.390**, **ANGELICA CAROLINA GUECHA RIVERA** (menor) sin número de identificación referida, **ROSALBINA GUECHA RIVERA** identificada con cédula de ciudadanía No. **60.331.180**, **EVA DEL CARMEN RIVERA DE GUECHA** identificada con cédula de ciudadanía No. **37.211.194** y el señor **OMAR DE JESUS GUECHA RIVERA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **13.487.179**, informándoles que en contra de la presente Resolución no proceden recursos.

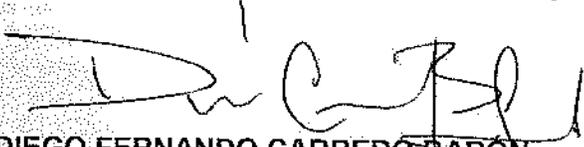
ARTÍCULO QUINTO. Una vez se surta el trámite de notificación descrito en el numeral anterior, se ordena **DEVOLVER** el expediente a la Dirección Territorial de Norte de Santander para lo de su cargo.

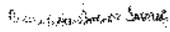
ARTÍCULO SEXTO. Una vez se realice por parte de la Dirección Territorial de Norte de Santander los puntos enlistados en el artículo segundo de la presente Resolución, a efectos de trazabilidad, por favor **PROCEDER A INFORMAR** a esta dependencia el trámite y la gestión realizada.

ARTÍCULO SÉPTIMO. 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. 21 DIC 2023


DIEGO FERNANDO CARRERO BARÓN
Subdirector General (E)

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

