

RESOLUCIÓN NÚMERO 280

FECHA 08 MAR 2024

“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA **RESOLUCIÓN No. 54-172-1319-2021** DEL VEINTE (20) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) DENTRO DE LA ACTUACIÓN INTERPUESTA POR LA SEÑORA OLGA MARINA JAUREGUI CARRERO PROPIETARIA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON CODIGO CATASTRAL No. **54-172-010-00-0120-0020-000**, UBICADO EN EL 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, Resolución 1330 de 2022 y Resolución 1040 de 2023 y,

CONSIDERANDO

1. ANTECEDENTES

PRIMERO. Que mediante Resolución número **54-172-1319-2021** del veinte (20) de octubre de dos mil veintiuno (2021), la Dirección Territorial Norte de Santander ordena la rectificación y registro de nuevos datos catastrales al predio identificado con el código catastral número **54-172-010-00-0120-0020-000**.

SEGUNDO. Que el día dos (02) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) la Dirección Territorial de Norte Santander elabora el radicado 2016DTNS-2021-0003915-EE-001 mediante el cual cita al señor OLGA MARINA JAUREGUI CARRERO, con el fin de notificarla personalmente del contenido de la Resolución número **54-172-1319-2021** del veinte (20) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

TERCERO. El día diecisiete (17) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) la Dirección Territorial de Norte de Santander remite correo electrónico a la señora OLGA MARINA JAUREGUI BARRERO a fin de notificarla personalmente de la Resolución número **54-172-1319-2021** del veinte (20) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

CUARTO. Que el día veintiséis (26) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) mediante radicado número 2616DTNS-2022-0006342-ER-000, la señora OLGA MARINA JAUREGUI CARRERO GONZÁLEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 27.682.555

interpone recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la Resolución número **54-172-1319-2021** del veinte (20) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

QUINTO. Que mediante Resolución número **54-172-2840-2022** del veintiocho (28) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), la Dirección Territorial de Norte de Santander decide confirmar la Resolución número **54-172-1319-2021** del veinte (20) de octubre de dos mil veintiuno (2021) y conceder el recurso de apelación contra esta impetrado.

SEXTO. Que el día veintisiete (27) de enero de dos mil veintidós (2022) la Dirección Territorial de Norte Santander remite correo electrónico a la señora OLGA MARINA JAUREGUI CARRERO a fin de notificarla personalmente de la Resolución **54-172-2840-2022** del veintiocho (28) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

SÉPTIMO. Que el día veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022) se elabora el radicado número 2616DTNS-2022-0001990-EE-001, mediante el cual se le comunica a la señora OLGA MARINA JAUREGUI CARRERO, que mediante Resolución No. **54-172-2840-2022** del veintiocho (28) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), se resuelve el recurso de reposición contra la resolución No. **54-172-1319-2021** del veinte (20) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

OCTAVO. Mediante correo electrónico de fecha once (11) de febrero de dos mil veintidós (2022), la Dirección Territorial de Norte de Santander remite a esta Subdirección el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución número **54-172-1319-2021** del veinte (20) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

NOVENO. Que una vez remitido el expediente por la Dirección Territorial de Norte de Santander a la Subdirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi con el fin que se resolviera el Recurso de Apelación, en cumplimiento de lo dispuesto por el numeral 11 del artículo 17 del Decreto 846 de 2021, mediante auto calendado el día siete (07) de febrero de dos mil veintidós (2022), se decretó la práctica de pruebas ordenando a la Dirección de Gestión Catastral emitir informe bajo concepto técnico sobre el predio objeto de estudio.

DÉCIMO. Que a través de memorando No. 2500DGC-2022-0015585-IE-001 de fecha nueve (09) de septiembre de dos mil veintidós (2022) caso número 458868, la Subdirección General solicitó concepto técnico a la Dirección de Gestión Catastral, sobre el inmueble con código catastral No. **54-172-010-00-0120-0020-000**, de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo 27 del Decreto 846 de 2021.

DÉCIMO PRIMERO. Que bajo el Radicado No. 2500DGC-2022-0000884-IE-002 del dieciocho (18) de octubre de dos mil veintidós (2022), la Dirección de Gestión Catastral, emitió concepto técnico.

DÉCIMO SEGUNDO: Que a través de memorando No. 2500DGC-2023-0003338-IE-001 de fecha cuatro (04) de mayo de dos mil veintitrés (2023) caso número 642858, la Subdirección General solicita a la Dirección de Gestión Catastral, la aclaración y complementación al concepto técnico por esta rendida el día dieciocho (18) de octubre de dos mil veintidós (2022) sobre el inmueble con código catastral No. **54-172-010-00-0120-0020-000**.

DÉCIMO TERCERO. Que bajo el Radicado No. 2500DGC-2022-0003163-IE del quince (15) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), la Dirección de Gestión Catastral, en cabeza de la Ingeniera Luisa Cristina Burbano, emitió concepto técnico en el cual se concluyó:

“(...)

*Una vez analizados cada uno de los argumentos expresados por la señora OLGA MARINA JAUREGUI CARRERO en el oficio mediante el cual interpone los recursos contra la Resolución **54-172-1319-2021 de 20-10-2021**, 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 54-172-00-00-0004-0987-000, 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. 680 del 06-11-2014 Notaría Única del Circulo de Chinácota – Norte de Santander y el reporte del VUR.*
- *La dirección del predio “K 4 11 19 BR LAS COLINAS”, inscrita actualmente en la base catastral no corresponde con la que figura en el folio de matrícula inmobiliaria: “CARRERA 4 9-386”, motivo por el cual, es conveniente que el interesado realice la correspondiente actualización de la nomenclatura ante la Oficina de Registro Instrumentos Públicos.*
- *En el aspecto físico – Área de Terreno, se determinó que se encuentra **correctamente** inscrita.*
- *En el aspecto físico – Área de Construcción, se determinó que se encuentra **correctamente** inscrita.*
- *Respecto al avalúo catastral fijado al inmueble, tal como se sustentó en el numeral “Avalúo Catastral Fijado”, es necesario que la Territorial Norte de Santander, efectúe la correspondiente revisión y ajuste, si hubiere lugar, de las Zonas Homogéneas Físicas ZHF y Geoeconómicas ZHG, asignadas al predio, esto con el fin de atender de fondo, el recurso de apelación presentado sobre la Resolución de reposición mencionada.*

De otra parte, es importante precisar que, los incrementos de los avalúos catastrales resultantes de los procesos de actualización son diferentes a los reajustes anuales que por conservación ordena Gobierno Nacional con fundamento en el artículo 6 de la Ley 242 de 1995, modificadorio del artículo 8 de la Ley 44 de 1990 y en concordancia con el artículo 6 de la Ley 14/83.

(...)"

2. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

2.1. COMPETENCIA

La presente Subdirección es competente para conocer del presente recurso en consideración a lo preceptuado en el Decreto 846 de 2021, y la normativa catastral vigente.

2.2. ANALISIS DE PROCEDENCIA DEL RECURSO (ARTÍCULO 77 LEY 1437 DE 2011).

De conformidad con lo señalado en el artículo 78 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011, para que se dé trámite a la vía administrativa es indispensable que los recursos se presenten con el lleno de los requisitos previstos en los numerales 1, 2 y 4 del artículo 77 del referido Estatuto, a saber:

2.2.1. OPORTUNIDAD

Revisado el expediente digital se constató que el recurso fue presentado dentro de los términos legales previstos en el artículo 58 de la Resolución 1149 de 2021 en concordancia con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

2.2.2. LEGITIMACIÓN

La legitimación ha sido entendida por la jurisprudencia como "(...) *la posición sustancial que tiene uno de los sujetos en la situación fáctica o relación jurídica de la que surge la controversia o litigio que se plantea en el proceso y de la cual según la ley se desprenden o no derechos u obligaciones*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.

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

Conforme lo expuesto, y revisado el expediente se concluye que la señora OLGA MARINA JAUREGUI CARRERO, se encuentra legitimada para recurrir la Resolución objeto de análisis, por ser propietaria del predio, frente a la decisión recurrida objeto de estudio.

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 OLGA MARINA JAUREGUI CARRERO, se resume en:

“(…)

El Decreto 148 de 2020 define en su artículo 2.2.2.1.1., el avalúo catastral como valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separa el valor del suelo y el de la construcción, de acuerdo con ello mi propiedad debería alcanzar un valor de \$168.868.333 en el mercado, el cual, de acuerdo al tamaño, condiciones de deterioro y precariedad de la construcción no tiene, reflejo de ello es que el mismo se encuentra estratificado en nivel 2.

Si bien en la resolución se manifiesta que en el municipio se ha realizado un nuevo estudio geoeconómico que ha modificado la zona homogénea física y la zona homogénea geoeconómica, la Resolución N°70 de 2011 del IGAC en artículo 87 refiere que el avalúo de la formación catastral se obtendrá zonas homogéneas geoeconómicas teniendo en cuenta los valores unitarios que las autoridades catastrales determinen para edificaciones y terrenos, para dicha determinación de acuerdo al artículo 90 de la mencionada resolución, se debe tener en cuenta lo siguiente:

Artículo 90. Factores que inciden en el avalúo de las construcciones o edificaciones. Los factores que inciden en el avalúo de las construcciones y/o edificaciones son:

- a) Los materiales de construcción y su calidad.*
- b) La tipología de la construcción.*
- c) Las condiciones urbanísticas y arquitectónicas.*
- d) La normatividad definida en el Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial.*
- e) La edad o vetustez.*

Frente a estos ítems, me permito señalar que el material de construcción que prima en mi edificación es el de tapia pisada, sus pisos son en baldosín, es una vivienda

con una sala, tres cuartos pequeños, una habitación, baño, comedor y cocina, tiene un solar cuyas paredes se encuentran en mal estado, incluso sin adecuado encerramiento frente a las casas vecinas, se destina como casa de habitación y tiene una antigüedad de más de 50 años, por lo que no resulta coherente que teniendo en cuenta la consideración de estos factores, que determinan el avalúo de la edificación e inciden en el avalúo catastral, el mismo haya aumentado más del 100%.

Por lo anterior, solicito se reponga la decisión contenida en la Resolución y se reduzca el avalúo catastral teniendo en cuenta las consideraciones del predio, para ello me permito adjuntar fotos del predio y evidencia del estrato del mismo.

(...)"

Expuesto lo anterior, se continuará con el análisis de fondo del presente caso:

3. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL FRENTE AL CASO CONCRETO.

3.1. PROBLEMA JURÍDICO.

¿Debe revocarse la Resolución número **54-172-1319-2021** del veinte (20) de octubre de dos mil veintiuno (2021) expedida por la Dirección Territorial de Norte de Santander y disponerse la revisión del avalúo del predio identificado con el código catastral número **54-172-010-00-0120-0020-000**?

3.2. RAZONES DE LA DECISIÓN.

3.2.1. Aspecto jurídico.

"(...)

De acuerdo con la información revisada en la Ventanilla Única de Registro VUR de la matrícula inmobiliaria No 264-5696, los actuales propietarios del inmueble identificado con cédula catastral 54-172-01-00-0120-0020-000 son los señores OLGA MARINA JAUREGUI CARRERO, identificada con cedula de ciudadanía No. 27.682.555 y el señor PAULO ALBERTO PATIÑO JAUREGUI, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.098.668.839, el cual en la anotación No 8 del folio dice: mediante la escritura pública No. 680 del 06-11- 2014 Notaría Única del Circulo de Chinácota – Norte de Santander, de esta manera se encuentra inscrito en el Sistema Nacional Catastral SNC, y corresponde a la mencionada en los actos de los recursos, como puede verse en la imagen 6.

Propietarios y/o poseedores							
Número predial: 54-172-01-00-00-0120-0020-0-00-00-0000				NIP: BPX0001SAFC			
Tipo identificación	No. identificación	DV	Nombre o razón social	Sigla	Tipo propietario	% participación	¿Bloqueado?
CC-Cédula de Ciudadanía	27682555		OLGA MARINA JAUREGUI CARRERO		PROPIETARIO		No
CC-Cédula de Ciudadanía	1098668839		PAULO ALBERTO PATINO JAUREGUI		PROPIETARIO		No
Total de propietarios: 2							

Imagen 6. Predio 54-172-01-00-0120-0020-000 inscripción en el SNC.

Con relación al área de terreno, es necesario mencionar que, no se encuentra anotada en la descripción de cabida y linderos del VUR, pero viene inscrito en la base del Sistema Nacional Catastral SNC, con un área de terreno de 311 M2, y corresponde a la mencionada en los actos de los recursos, como se puede ver en la imagen 7.

3.2.2. Componente físico.

3.2.2.1. Área de Terreno

Respecto al área de terreno se concluyó que:

“(…)

Al momento de la visita técnica 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, pero se observa una diferencia entre el área alfanumérica y la gráfica.

Por otra parte, al revisar el folio de la MI 264-5696 se pudo verificar que allí se registra “CASA PARA HABITACION COSNTRUIDA DE TAPIA PISADA, TECHOS DE MADERA Y TEJA CON SU CORRESPONDIENTE SUELO Y SOLAR, QUE MIDE DE FRENTE SIETE METROS CON CINCUENTA (7.50 M) Y DE FONDO O LARGO CUARENTA Y UN METROS (41 M),.- SUS LINDEROS CONSTAN EN LA ESCRITURA # 344 DE DICIEMBRE 2 DE 1.973, DE LA NOTARIA DE CHINACOTA.- CON BASE EN LAS SOGUIENTES MATRICULAS: 2.834 PPAG: 20 TOMO 13 CHINACOTA”

De acuerdo con lo registrado en el folio, al momento de atender el recurso de reposición con la Resolución Nro. 54-172-2840-2021 de 28-12-2021, la dirección territorial decide inscribir el área definida mediante métodos indirectos utilizando la ortofoto (fotografía aérea del terreno), pasando así de 311M2 a 309M2. a continuación se transcribe de la motivación del acto administrativo:

“QUE LA METODOLOGIA ELABORADA POR EL IGAC RESPECTO DEL LEVANTAMIENTO CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPOSITO ESTABLECE EN EL ITEM 7.1.2.3 LA VIABILIDAD DE REALIZAR LA

RECOLECCION DE INFORMACION, FISICA MEDIANTE LA UTILIZACION DE METODOS INDIRECTOS A TRAVES DEL USO DE IMAGENES DE SENSORES REMOTOS (ORTOFOTOS), ELLO EN CONCORDANCIA CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2.2.2.2.6. DEL DECRETO No. 148 DEL AÑO 2020 QUE HABLA ACERCA DE LOS METODOS INDIRECTOS DE RECOLECCION DE INFORMACION, ES POR ELLO QUE MEDIANTE EL USO DE LA ORTOFOTO (FOTOGRAFIA AEREA DEL TERRENO) SE DEFINIO DEBIDAMENTE EL LINDERO DEL PREDIO CON REFERENCIA CATASTRAL No. 54-172-01-00-0120-0020-000, CIRCUNSTANCIA QUE PERMITIO DEFINIR POR AJUSTE CARTOGRAFICO LA CABIDA DEL CITADO PREDIO, POR LO QUE EL AREA QUE REGISTRABA EN EL CENSO CATASTRAL DEL INMUEBLE, NO FUE LA MEDIDA ENCONTRADA EN LA LABOR DE RECONOCIMIENTO PREDIAL, POR LO CUAL PASA DE 311 M2 A 309 M2.”

No obstante lo anterior, al momento de practicar la visita en la segunda instancia, se realizó la medición del predio a través de método directo empleando cinta métrica, encontrando que existe una pequeña diferencia correspondiente a 1M2 entre lo registrado en la base catastral gráfica y alfanumérica, por lo que con la visita técnica efectuada se pudo constatar que, la realidad son 308 m2. Ver imagen 8.

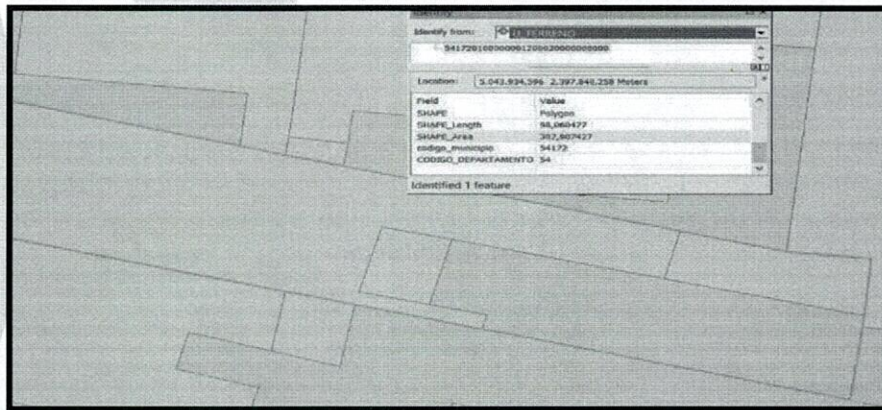


Imagen 8. Área de terreno – bases de datos geográficas – IGAC predio 54-172-01-00-0120-0020-000

Fuente: Base de Datos Grafica – Dirección de Gestión Catastral

Sin embargo, es de mencionar que, la diferencia de área antes señalada correspondiente a 1,5 M2, entre el área catastral (309 M2) y registral (307, 50 M2), se encuentra dentro de los márgenes permisibles, esto de conformidad con lo establecido en el Artículo 15 de la Resolución Conjunta 1101 de 2001.

Artículo 15. Rangos de Tolerancia. Los rangos de tolerancia descritos en la tabla 1, se establecen como la variación de área admisible y aplicable cuando existan diferencias entre la realidad física verificada técnicamente, y la descripción del folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria. En todo caso, la inscripción catastral debe reflejar la realidad física de los predios de acuerdo con los lineamientos establecidos por la autoridad catastral.

Tabla 1. Rangos de tolerancia

Tipo de suelo	Rango de área	Tolerancia (%)
Suelo urbano o rural con comportamiento urbano	Menor o igual a 80 m ²	7%
	Mayor a 80 m ² y menor o igual 250 m ²	6%
	Mayor a 250 m ² y menor o igual 500 m ²	4%
	Mayor a 500 m ²	3%
	Menor o igual a 2.000 m ²	10%

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera correcta, el área de terreno inscrita por la territorial, en Resolución No: 54-172-2840-2021, con la cual se atiende el recurso de reposición.

(...)"

3.2.2.2. Área Construida

En cuanto al área construida se observó:

"(...)

Antes de proyectarse la resolución 54-172-1319-2021, motivo del recurso, el predio venía figurando con un área construida de 232 m², distribuidos en dos unidades, una correspondiente a Vivienda (01) con calificación de 17 puntos y área construida de 202 m² y otra, correspondiente a una Ramada (02) Tipo 60 con área construida de 30 m²; como está contenido en el SNC en la Imagen 9.

Unidades de construcción									
Construcción convencional									
Detalle	Unidad	Una unidad	Puntos/Tipo	Piso ubicación unidad	Total por unidad	Área unidad construida	Un m ² construidas	Área total construida	
01	A	01-VIVIENDA HASTA 3 PISOS	17	0	1	155	0	0	
02	B	01-VIVIENDA HASTA 3 PISOS	15	0	1	47	0	0	
Área total construcción convencional: 202 m ²									
Construcción no convencional									
Detalle	Unidad	Una unidad	Descripción				Tipo construcción	Dimensión	
03	C	2-RAMADAS COBERTIZOS - CARREYES	Estructura en madera finc cubierta de zinc, eternit o teja de barro pisos de cemento; conservación general buena o regular.				NO CONVENCIONAL	30.0	
Área total construcción no convencional: 30 m ²									
Total unidades: 3 Área total construcción: 232 m ²									

Imagen 9. Descripción del área de construcción predio 54-172-01-00-0120-0020-000 SNC

Una vez se realiza la Resolución 54-172-1319-2021, la territorial efectúa cambios en la construcción, pasando a tres unidades construidas, una Vivienda (01) con 34 puntos de calificación y un área de 191 m² una Ramada (02) tipo 40, con área construida de 11 m², y, un galpón o gallinero (03) Tipo 40, con área construida de 24 m², es decir un total de área construida de 226 m², lo que significa un decremento en área construida de 6 m² con respecto a la que venía figurando, y destinación económica habitacional (A). Como se resume en la Tabla 4.

UNIDAD	ÁREA M ²	PUNTAJE
A - Habitacional (01)	191	19
B - Habitacional (02)	11	17
C- Galpón/Gallinero (03)	24	TIPO 40

Tabla 4. áreas y calificaciones propuestas de las construcciones predio 54-172-01-00- 0120-0020-000

Teniendo en cuenta lo anterior, es claro que, en la calificación dada a la construcción, se incorporan los aspectos señalados por la señora Olga Marina en oficio con el cual interpone el recurso, es decir, condiciones de deterioro de la construcción, materiales constructivos (Adobe) e inclusive se corrige el área construida reduciendo las mismas, es decir que esta se encuentra correctamente inscrita.

Por último y en cuanto al destino económico de la construcción, esta aparece registrada como destino Habitacional (A), lo cual es correcto de acuerdo con la visita practicada.

(...)"

3.2.3. Avalúo catastral fijado.

En cuanto a este punto es pertinente indicar que:

"(...)

Con relación a este aspecto, en la motivación de la Resolución No 54-172-1319-2021 de 20-10-2021, objeto de recursos, se señala que el incremento del avalúo del inmueble objeto de reclamación, fue en cumplimiento de aplicar la Resolución No. 54-00-0027-2021 de 01- 09-2021, en la que se determinó la "HOMOLOGACION DE VALOR UNITARIO DEL METRO CUADRADO DE TERRENO POR NUEVO ESTUDIO GEOECONOMICO, PASANDO DE ZONA ZHF 31 A ZONA 35 Y ZONA ZHG 08 A ZONA 05. MODIFICACION DEL AREA DE TERRENO POR AJUSTE CARTOGRAFICO. INCORPORACION Y/O DEMOLICION DE

CONSTRUCCIONES, CALIFICACION DE CONSTRUCCIONES", para el citado predio, ver numeral 2. "Resumen general de los cambios realizados en los actos administrativos".

Para el caso que nos ocupa al predio objeto de recursos se le efecto cambio de Zonas Homogéneas Físicas - ZHF, pasando de ZHF 31 a ZHF 35, y de acuerdo con el Acta de Comité de Avalúos dicha zona corresponde a un área, con topografía inclinada, vías pavimentadas y servicios básicos. No obstante, como resultado de la visita efectuada se pudo verificar que la zona donde se encuentra ubicado el predio no tiene vías pavimentadas, como se puede observar en la Tabla 5.

ZONA HOMOGÉNEA AFISICA ZHF		CARACTERÍSTICAS DE ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA ZHF					
ACTIVIDAD	Zona No.	Norma Uso Reglamentada	Topografía	Vías	Servicios	Uso actual	Tipificación
ZHF CANCELADA	31	Zona residencial aislada de baja densidad y/o zona residencial unifamiliar o bifamiliar	Plana	Pavimentada	Básicos	Residencial	Bajo-Medio
ZHF INSCRITA	35	Zona residencial central y aislada de baja densidad y zona residencial unifamiliar o bifamiliar	Inclinada	Pavimentada	Básicos	Residencial	Bajo-Medio

Tabla 5. Descripción de las Zonas Homogéneas Físicas canceladas e inscritas
Fuente: Resoluciones emitidas por Dirección Territorial Norte de Santander

De otra parte, y con relación a la Zona Homogénea Geoeconómica – ZHG, en esta se produjo un cambio pasando de la ZHG 08 a la ZHG 05, con valores por m² de terreno de \$66.413 y \$103.309, respectivamente, como se puede observar en la Tabla 6, donde se describe las características de la zona cancelada e inscrita.

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONOMICA ZHG		ZONA FISICA	VALOR CATASTRAL \$/M ²
ZHG	Zona No.		
ZHG CANCELADA	08	02, 21, 22, 31, 32, 34, 35, 44, 46, 48, 51	\$66.413
ZHG INSCRITA	05	20, 30, 34, 35, 37, 38, 40, 47, 48, 53, 91, 92	\$103.309

Tabla 6. Resumen de características de ZHG canceladas e inscritas
Fuente: Resoluciones emitidas por Dirección Territorial Norte de Santander

Teniendo en cuenta lo anterior, se hace necesario que se revise la ZHF No 35 asignada al inmueble, por no existir correspondencia con el tipo de vías encontradas en terreno sin pavimentar, cuando la zona señala que son vías pavimentadas. Esta circunstancia, podría tener una afectación en el valor de la ZHG asignada al inmueble, y por ende valúo catastral fijado, motivo por el cual debe ser revisada.

(...)"

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. 54-172-1319-2021** del veinte (20) de octubre de dos mil veintiuno (2021), y la **Resolución No. 54-172-2840-2022** del veintiocho (28) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), que confirmó en todas sus partes la primera decisión, ambas proferidas por la Dirección Territorial de Norte de Santander, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. En virtud del proceso de conservación catastral, se **ORDENA** a la Dirección Territorial de Norte Santander a que proceda a:

- 2.1. Llevar a cabo una revisión y de ser el caso se ajuste las Zonas Homogéneas Físicas y Zonas Homogéneas Geoeconómicas asignadas al predio pues las tipologías de la ZHF no concuerdan a las consignadas al predio y pueden incidir en el valor de las ZHG.

ARTÍCULO TERCERO. NOTIFICAR PERSONALMENTE el contenido de la presente Resolución a la recurrente **OLGA MARINA JAUREGUI CARRERO**, entregándole copia de la misma e informándole que en su contra no proceden recursos; en caso de no ser posible la notificación personal, se surtirá la notificación por aviso, en los términos previstos en los artículos 65 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO. NOTIFIQUESE mediante **AVISO** a los **TERCEROS INTERESADOS**, de conformidad con lo previsto en el inciso 2o del Artículo 69 del Código Procedimiento Administrativo, y de lo Contencioso Administrativo, y cuando se desconozca la información del destinatario, se procederá a **FIJAR** en la Página Web y en la Cartelera de la respectiva Dirección territorial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, esto de conformidad con lo señalado en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

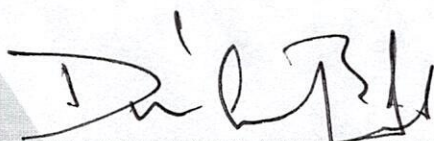
ARTÍCULO QUINTO. Una vez se surta el trámite de notificación descrito en el Artículo Segundo de la presente Resolución, se ordena **DEVOLVER** el expediente a la Dirección Territorial de Norte de Santander para lo de su cargo.

ARTÍCULO SEXTO. Realizado por parte de la Dirección Territorial de Norte de Santander lo indicado 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. 08 MAR 2024



DIÉGO FERNANDO CARRERO BARÓN
Subdirector General (E)

Proyectó: Luis Gabriel Andrade – Abogado contratista – Subdirección General 
Revisó: Arlid Johana Álvarez Rincón – Profesional Especializada Subdirección General 
Aprobó: María Andrea Rozo Medina – Contratista Asesora Subdirección General 