

RESOLUCIÓN NÚMERO 1793

FECHA 28 DIC 2023

"POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN NO. 25-175-1008-2019 DEL 5 DE DICIEMBRE DE 2019, DENTRO DE LA ACTUACIÓN INTERPUESTA POR EL SEÑOR GUSTAVO ERNESTO PADILLA GARCÍA, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NO. 14.268.999, EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA CORPORACIÓN LEVANTE S.A.S. IDENTIFICADA CON NIT 900.680.999-3, SOCIEDAD PROPIETARIA DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON CÓDIGO CATASTRAL NO. 251750000000000060517000000000 Y 251750000000000005260000000000 DEL MUNICIPIO DE CHIA - DIRECCIÓN TERRITORIAL CUNDINAMARCA".

**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 veintisiete (27) de julio de dos mil dieciocho (2018) mediante escrito radicado bajo el número: ER14127/2018, el señor OTTO ORTIZ CASTRO conforme a la autorización dada por el señor GUSTAVO ERNESTO PADILLA GARCÍA, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.268.999, en calidad de representante legal de la **CORPORACIÓN LEVANTE S.A.S.** identificada con Nit 900.680.999-3, sociedad propietaria de los predios identificados con código catastral No. **251750000000000060517000000000** y **251750000000000005260000000000**, presentó solicitud de revisión de avalúo catastral de la vigencia 2015 para los referidos predios.

SEGUNDO: Que mediante la Resolución No. **25-175-1008-2019** del cinco (5) de diciembre de dos mil diecinueve (2019) la Dirección Territorial Cundinamarca del IGAC confirmó la inscripción catastral de los inmuebles identificados con Código Catastral No. **251750000000000060517000000000** y **251750000000000005260000000000**; la resolución antes mencionada fue notificada de manera personal el día diecisiete 17 de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

TERCERO: Que encontrándose dentro del término legal previsto en el artículo 77 de la Ley 1437 de 2011 (pues los términos se encontraban suspendidos de conformidad a la Resolución 1515 de 2019) el señor GUSTAVO ERNESTO PADILLA GARCÍA, en calidad de representante legal de la **CORPORACIÓN LEVANTE S.A.S.** radicó el día el trece (13) de enero de dos mil veinte (2020) recurso de Reposición y en Subsidio de apelación bajo el consecutivo SIGAC N.º 2020ER147.

CUARTO: Que en consideración a lo anterior el día primero (1º) de julio de dos mil veintidós (2022) la Dirección Territorial Cundinamarca del IGAC expidió la Resolución N.º **25-000-0022-2022** por medio de la cual resolvió el recurso de reposición confirmando en su totalidad la resolución N.º **25-175-1008-2019** del cinco (5) de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

QUINTO: Que una vez remitido el expediente a la Subdirección General del IGAC para que se resolviera el recurso de apelación, mediante Auto calendarado el día siete (7) de julio de dos mil veintitrés (2023), se decretó la práctica de pruebas y se ordenó a la Dirección de Gestión Catastral emitir informe con concepto técnico sobre los predios objeto de estudio.

SEXTO: Que el día veintiocho (28) de julio de dos mil veintitrés (2023), la Subdirección General recibió el concepto técnico emitido por la Dirección de Gestión Catastral con el radicado No. 2000SG-2023-0001106-IE-002 en el cual se concluyó, lo siguiente:

a) **"Para el predio N° 25175000000000060517000000000"**

*Como se puede evidenciar del análisis técnico que se presentó anteriormente, el aspecto jurídico del predio fue **incorrectamente** inscrito en la resolución objeto del recurso de apelación, teniendo en cuenta y tal como se sustentó, existe error en el nombre de propietario vigente para la época, pues se inscribió la empresa **TGV-DE-COLOMBIA-SAS** con Nit 9006809993, cuando lo correcto es **CORPORACIÓN LEVANTE S.A.S.** De la misma manera, con relación a la dirección del predio pues figura inscrito como "LTS F Y G", cuando lo correcto es "LOTE F".*

*En cuanto al aspecto físico - área de terreno se concluye que **no se encuentra incorporada de manera correcta**, puesto que en la consulta VUR de la matrícula inmobiliaria N° 50N-259615 señala que por Escritura Pública de Venta Parcial N° 3604 del 28/12/1993 de la Notaría 44 de Santafé de Bogotá le corresponde 28.491,14m2 y no 24442m2, como figura en la citada resolución, lo cual debe ser rectificado por la Territorial Cundinamarca, aclarando que el área de terreno no fue recursada por el propietario.*

*Con relación al Aspecto físico - Área construida, se concluye que **no se encuentra incorporada de manera correcta**, pues se registra un área construida de **1.935m2**, y de acuerdo con lo evidenciando en la inspección ocular, existen en el terreno una mayor área construida, la cual no es reciente y no se encuentra incorporada en el catastro como se advierte en el comparativo de construcciones realizado en la **Tabla 4**, reiterando que al realizar la rectificación gráfica, teniendo como base los linderos descritos en el título de*

dominio, documento que no fue aportado para su verificación, llevará adicionalmente a incluir y/o excluir construcciones modificando su avalúo catastral.

Con relación al avalúo catastral fijado, este se encuentra **correctamente asignado**, por estar dentro de los valores de mercado y, por lo tanto, debe **confirmarse**.

Reiterando que, una vez se realicen las correcciones de área de terreno y construida anteriormente señaladas, necesariamente se producirá una modificación en el avalúo catastral fijado.

b) Para el predio N° 2517500000000006052600000000

Como se puede evidenciar del análisis técnico que se presentó anteriormente, el aspecto jurídico del predio se encuentra parcialmente **incorrecto**, en la resolución objeto del recurso de apelación, teniendo en cuenta que en la inscripción se omitió escribir el NIT de la CORPORACION LEVANTE S.A.S, el cual **de acuerdo con lo registrado** en el folio de matrícula No 50N-798339, es el número NIT. 900680999, lo cual debe ser corregido.

En cuanto al Aspecto físico - Área de terreno se concluye que para la fecha 27/07/2018, en la cual se presenta la solicitud, se encuentra incorporada de manera **correcta**. No obstante, y tal como se explicó anteriormente, en la consulta VUR de la matrícula inmobiliaria N°50N-798339, en su Anotación 8, se precisa que cedió en venta una franja de terreno de 9640,29m² a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, por lo que la Territorial Cundinamarca deberá tramitar su desenglobe posteriormente.

Con relación al Aspecto físico - Área construida, se concluye que **no se encuentra incorporada de manera correcta**, pues se registra un área construida de 777m² y de acuerdo con lo evidenciando en la inspección ocular, existen en el terreno una mayor área construida, la cual no es reciente y no se encuentra incorporada en el catastro como se advierte en el comparativo de construcciones realizado en la **Tabla 5**.

De igual manera y en cuanto al destino económico del predio N° 2517500000000006052600000000 también es **incorrecto**, figura inscrito A= Habitacional, y se debe rectificar, siendo lo **correcto** por su predominación D= Agropecuario.

Con relación al avalúo catastral fijado, este se encuentra **correctamente asignado**, por estar dentro de los valores de mercado y, por lo tanto, debe **confirmarse**.

Reiterando que, una vez se realicen las correcciones de área de terreno y construida anteriormente señaladas, necesariamente se producirá una modificación en el avalúo catastral fijado.

≡ **Análisis del avalúo comercial aportado como prueba para desvirtuar los avalúos catastrales de los predios N°s 2517500000000006051700000000 y 2517500000000006052600000000.**

Por Último y con relación al avalúo comercial aportado por el recurrente, con el cual pretendía desvirtuar al valor catastral fijado a los dos inmuebles, se reitera que **no pudo ser tenido en cuenta como prueba para modificar el avalúo**, pues el mismo no cumplió con la normatividad que rige la materia de elaboración de avalúos comerciales.

A continuación, se resumen los conceptos de los profesionales de la Dirección Territorial Cundinamarca, quienes precisaron que:

Para Bogotá y Chía aplicaban normas urbanísticas distintas. Una cosa es el Plan de Ordenamiento Territorial de Chía y otra es el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. Además, el recurrente afirma que la comparación con los valores de los avalúos de los predios ubicados en Bogotá no son más que un indicador y no una prueba. En ese sentido **NO** es pertinente la relación de los avalúos de los predios ubicados en Bogotá.

En otro punto se precisa la pertinencia de las pruebas allegadas para efectos de sustentar la aplicación del método de renta para establecer los valores de los avalúos catastrales de los predios, dado que los arriendos que pretenden servir para establecer la renta que puede obtener los inmuebles motivo de la solicitud **NO** pueden ser tenidos en cuenta en atención a que los mismos no reflejan el potencial de uso industrial y comercial que tienen los inmuebles. En otras palabras, los mismos no estarían explotados en el potencial adecuado.

El recurrente indica que el Lote G se encuentra ocupado en un 70% para comercio con unos arrendatarios que tienen actividades económicas con vocación de permanencia y es sobre esas actividades actuales que se debe calcular el valor del avalúo comercial del inmueble. En otros términos, sobre el valor actual y no sobre el potencial se debe calcular el valor del avalúo, tal y como lo preceptúa la norma, avalúo de terreno más avalúo de construcción.

El concepto técnico de avalúo indica con relación a este tema que el método de renta obliga a calcular el valor de la renta que pueden generar los inmuebles teniendo presente el mejor uso. La Territorial consideró que le asiste razón al técnico ya que el método de renta tiene como horizonte el potencial de rentabilidad que puede generar un inmueble y ese sentido habría que tener presente el valor máximo de renta que podrían generar.

Asiste razón a lo consignado en el concepto técnico de avalúo en el sentido que lo mencionado por el recurrente, con relación a la Ley 820 de 2003, no es pertinente para desarrollar un método de avalúo. La territorial indicó que la norma ibídem no es más que una restricción de orden legal para efectos de establecer los topes que pueden cobrar los arrendadores a los arrendatarios cuando arriendan vivienda urbana. Además señaló que, la mencionada restricción no opera cuando se arriendan locales comerciales para establecimientos de comercio, como es el caso del uso de comercio.

Para la aplicación que hicieron los recurrentes del método (técnica) residual para sustentar la revisión del avalúo, en principio los recurrentes allegaron una licencia de parcelación la cual contenía un presupuesto de obra, pero sin soportes. La resolución objeto de recurso señaló dicha anomalía. En atención a ello en el recurso anexan un presupuesto de obra soportado, pero el concepto técnico señala que el mismo presenta inconsistencias en atención a que el presupuesto allegado en el recurso señala como valor de metro cuadrado un valor de \$1.575.821,60. Mientras que el presupuesto inicial allegado en la solicitud indica un valor de \$1.650.000 de costos directos por m² de construcción. Lo que lleva a concluir al técnico que realizó el Concepto que los presupuestos son inconsistentes, ya que las cifras de los presupuestos son disímiles, causa por la cual se puede concluir que el presupuesto tiene deficiencias y en ese sentido habrá que rechazarse dicho argumento.

El estudio de mercado no tiene los datos para establecer en que entidad territorial se ubican, que normatividad le aplica como insumo necesario para saber si son comparables para efectos del valor del avalúo de los inmuebles que nos ocupan. De igual manera la Territorial precisó que son necesarios para establecer la pertinencia del mismo. Reiterando que no se pueden comparar predios que corresponden a entidades territoriales distintas, ya que la normatividad urbanística aplicable es distinta para los predios, dependiendo del municipio o ciudad de la que hagan parte.

La forma que estructuró el presupuesto de obra allegado por los recurrentes y frente al cual la resolución objeto de análisis indicó que el mismo presentaba inconsistencias ya que los valores contenidos corresponden a las áreas totales de construcción, sin incluir los parqueaderos. Causa por la cual en la Resolución materia de recurso se resaltó y rechazó dicha circunstancia. En el recurso se aclaró a que correspondía dicha situación especificando porque aparecían dichos valores. En el Concepto Técnico de avalúos se indicó que inconsistencias en el presupuesto se mantenían ya que esa forma de estructurar el presupuesto no tenía en cuenta algunos parqueaderos. Lo que tergiversaba el valor del presupuesto allegado y en ese sentido el mismo, aunado a lo ya indicado con relación al presupuesto, no servía como prueba para establecer el valor del avalúo de los predios en discusión. Para la Territorial lo indicado en el Concepto Técnico es lo correcto, ya que el presupuesto de obra debe incluir todos los valores que reflejen todo el valor potencial que puede llegar a tener el predio.

Finalmente, y con relación al avalúo comercial aportado como prueba por el recurrente para desvirtuar el avalúo catastral fijado a los inmuebles 25175000000000060517000000000 y N°2517500000000000060526000000000, se puede concluir que se considera correctos los argumentos anteriormente expuestos por la Territorial Cundinamarca, pues el avalúo fue debida y técnicamente rechazado, con lo cual, la territorial confirma que no se accede a las pretensiones del recurrente, confirmando las ZHF y ZHG adoptadas para los mencionados predios, durante el proceso de actualización de la formación catastral del Municipio de Chía llevado a cabo en el año 2014 con vigencia 01/01/2015."

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:

2.1.1. 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*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 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 **GUSTAVO ERNESTO PRADILLA GARCÍA**, se encuentra legitimado para recurrir la resolución objeto de análisis, pues actúa en calidad de representante legal de la **CORPORACIÓN LEVANTE S.A.S.** persona jurídica propietaria de los predios identificados con Código Catastral No. **25175000000000060517000000000** y **251750000000000526000000000**.

2.1.3. 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 señor **GUSTAVO ERNESTO PRADILLA GARCÍA**, se presenta en una serie de argumentos con respecto al

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

valor del avalúo catastral, las cuales están sustentadas en dos aspectos principales, a saber:

"(...) 1. NO ES PROCEDENTE COMPARAR EL VALOR DE TERRENO DE LOS PREDIOS DE BOGOTÁ CON LOS PREDIOS DE CHÍA PUES EL POT DE BOGOTÁ ES MUY DIFERENTE EN LA NORMATIVIDAD URBANÍSTICA Y POR ENDE TIENEN UN VALOR DIFERENTE A LOS PREDIOS DE CHÍA.

Resolución IGAC 1515 de 2019. Artículo 2 SUSPENDER por los periodos establecidos en el artículo anterior, los términos para adelantar, responder y dar solución, según corresponda, a los trámites y solicitudes, incluyendo los recursos administrativos en materia de conservación catastral, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

□ *Artículo 3°: RECIBIR y radicar toda petición, queja, denuncia a reclamo correspondiente a la conservación catastral que se presente en el sistema de correspondencia de la entidad, con la anotación expresa de que se trata de un asunto de conservación catastral y que los términos por tramitar y resolver están suspendidos.*

□ *Artículo 4°: SUSPENDER la expedición de certificados catastrales, no se podrán utilizar los sistemas informáticos correspondientes para su recepción, elaboración y generación durante el periodo comprendido desde el día primero (1° de enero de 2020 y hasta el día diez (10) de enero de 2020 inclusive.*

Como lo expresamos en la descripción física de la zona de influencia de los inmuebles y sus alrededores (lo cual permite poner en contexto a cualquier estudio de un avalúo, sobre a realidad espacial del objeto avaluado), la continuación de la zona de influencia de Bogotá a lo largo de la autopista norte, hace que se pueda comparar su comercialización con inmuebles en los límites entre Bogotá y Chía y especialmente los ubicados entre la autopista y la Kr 7. Quizá, no para ser tomado como prueba, pero sí como un indicador importante dada que las variables endógenas de los inmuebles son muy similares lo mismo que su homogeneidad física, entre la Ak 7 y la autopista norte para los inmuebles que a conforman, al igual que su uso actual. Por lo que, no deben ser tan marcadas las diferencias valoratorias en sus valores unitarios a pesar de ser parte de dos jurisdicciones diferentes.

Cabe anotar que mientras el valor comercial (vigencia 2018), que sirve de referencia al catastral, definido por la UAECD oscila entre los \$251.000/m² y los \$270.000/m² para el terreno, mientras que, para nuestros inmuebles ya se los avaluó en el año 2015 con un valor superior a los \$303.000/m² en esta vigencia, es decir, un 21% más alto el de nuestros predios que los cercanos en Bogotá en predios de condiciones similares con 3 años de diferencia y, en 2018 a \$332.000/m², equivalente a 28% más caro.

Así por ejemplo, resaltamos de manera puntual entre los inmuebles relacionados en el texto de la solicitud y la cartografía de localización del mismo, el inmueble de a AK 45 242 10 muy similar al nuestro, especialmente en su uso y explotación, en donde se localiza el concesionario FOTON NORTE y (a bomba TERPEL. Cuyo valor unitario comercial de terreno en el 2018 determinado por la UAECD asciende a \$250.750/m². Algo para tener en cuenta en el momento de la determinación del avalúo comercial que servirá de referencia al avalúo catastral en discusión.

2. EL METODO DE RENTA INDICA QUE SE PUEDE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE UN INMUEBLE A PARTIR DE DETERMINAR LAS RENTAS QUE PUEDEN GENERAR LOS INMUEBLES; SIN EMBARGO, UN LOTE URBANIZABLE Y CON UNA PROYECCIÓN DE DESARROLLO COMERCIAL Y/O INDUSTRIAL, NO ES COHERENTE MEDIR SU RENTABILIDAD POR UNOS PARQUEADEROS O UNOS USOS TRANSITORIOS A NIVEL.

El lote G en particular en el año 2018 se encuentra utilizado en más del 70% de su extensión con usa COMERCIAL, del cual el 20% corresponde a una estación de servicio (Bomba TEXACO), UN 10% en venta de artículos de madera casas prefabricadas y artículos deportivos y un 40% como

parqueadero de vehículos de la vitrina de ventas de automóviles de PRACO DIDACOL. Es decir, son negocios que no se pueden considerar temporales y cuyas construcciones son las que determinan el avalúo catastral en la fecha, ya que este se compone de el avalúo de terreno + el avalúo de la construcción (solo se inscriben en la ficha catastral las construcciones permanentes), como efectivamente se encuentra consignado en el inventario catastral oficial.

En el caso del Lote F, no se considera por estar arrendado solamente a IRRIDELCO SA. quienes lo utilizan en el almacenamiento y venta de materiales para irrigación de cultivos con una renta \$9'000.000/mes, valor que no permite su valuación a partir de su rentabilidad. Por tanto, no la consideramos en la solicitud.

3. SEGÚN LA LEY 620 DE 2008..." ESTA AFIRMACIÓN TAMPOCO APLICA PARA DESARROLLAR UN METODO VALUATORIO.

Al respecto expresamos nuestro soporte en el punto anterior,

4. EL METODO RESIDUAL APLICADO TIENE LAS SIGUIENTES INCONSISTENCIAS:

- a) NO SE ADJUNTA SOPORTE DE LOS PRESUPUESTOS DE LOS COSTOS DIRECTOS DE LAS EDIFICACIONES PLANTEADAS
- b) NO SE ADJUNTA EL ESTUDIO DE MERCADO QUE SOPORTA EL ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO QUE SE UTILIZA PARA PODER DETERMINAR EL VALOR UNITARIO DE VENTA DE LAS UNIDADES DE OFICINA Y LOCALES, TAMPOCO SE INDICA SI LAS UNIDADES INCLUYEN GARAJES CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS.
- c) EN EL ANÁLISIS DE COSTOS, EN EL CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD, SE INDICA QUE SE CONSTRUYEN 26.068,16 Y 70.826,48 M2 DE ÁREA TOTAL SIN PARQUEADEROS, LO CUAL ES INCONSISTENTE PUES LAS ÁREAS UTILIZADAS PARA EL CÁLCULO DE LOS COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN NO SE INDICAN EN EL FORMATO DE POTENCIAL, PERO SE INFIERE QUE SON 33.468 Y 99.153 M2.
- d) LO ANTERIOR INDICA QUE SE ESTIMA HACER 2 SÓTANOS PARA PARQUEADERO EN CADA LOTE, LO CUAL RIMA CON LA PREMISA BÁSICA DEL "MEJOR Y MAYOR USO", PUES ESTA SERIE DE SÓTANOS SON MUY COSTOSOS ESCALA, MÁXIME CUANDO SE TIENEN MÁS DEL 50% DEL AR ÚTIL DE TERRENO DISPONIBLE DONDE SE PUEDEN PLANTEAR LOS PARQUEADEROS REQUERIDOS.
- e) EN ESTE ORDEN DE IDEAS, NO ESTÁN LOS SOPORTES Y LOS CÁLCULOS PRESENTAN INCONSISTENCIAS QUE HACEN INVIABLE EL PROYECTO ASÍ PLANTEADO.

Con base en lo anterior, la Oficina de Conservación concluye que, "AL PRESENTAR INCONSISTENCIAS IMPORTANTES EN LA REALIZACIÓN DE LA SOLICITUD Y LOS EJERCICIOS ECONÓMICOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS Y ADJUNTO COMO PRUEBA ÚNICA PARA EL TRÁMITE DE LA REFERENCIA; SE CONCLUYE QUE DICHS EJERCICIOS NO CUMPLEN CON LO ESTIPULADO EN LA RESOLUCION 620 DE 2008.

Como es el punto crucial en discusión por lo expuesto en la Resolución que se Recurre, sustentamos cada uno de los puntos tratados en este numeral en el cuerpo de la Resolución y que llevan a la Oficina de Conservación, de la Territorial Cundinamarca, a negar nuestra justa solicitud. La cual, resaltamos, contiene toda la información necesaria que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo y verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.

No sin antes manifestar que por un espíritu de justicia y equidad se nos hace imperiosa la comunicación técnica entre los funcionarios que realizan la verificación de las gestiones catastrales y el solicitante, pare un resultado eficaz, eficiente y concordante con la realidad, antes de que se tomen las decisiones definitivas, mejorando así la información catastral del inventario predial en sus diferentes aspectos, pues, a pesar que la Oficina de Conservación se tardó más de un año en dar respuesta al radicado, situación que además es completamente opuesta a lo dispuesto por la LEY 1995 de 20 de Agosto de 2019, que en lo pertinente establece,

ARTÍCULO 4. Revisión de los avalúos catastrales. Los propietarios poseedores o las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán presentar para efectos catastrales, en cualquier momento, solicitud de revisión catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ella deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud. La autoridad catastral deberá resolver dicha solicitud dentro de los tres (03) meses siguientes a la radicación. *Subrayas fuera de texto.*

Y, de las múltiples visitas a la entidad por parte de nuestros autorizados para saber del estado del trámite administrativo y/o dar claridad de las inquietudes que se tuvieran al respecto, nunca se permitió la aclaración de pruebas o complementación de las mismas o de la argumentación en caso de dudas y por eso solo hasta esta instancia es posible hacerlo, como procedemos a demostrarlo con la sustentación de lo argumentado en la solicitud y las diferencias manifiestas con los criterios de análisis del funcionario que las evaluó:

Contexto normativo y económico del ejercicio determinativo del valor potencial

En primera medida se toma como desarrollo urbanístico de los predios identificados con las cédulas catastrales 00-000006- 0517000 y 00-00- 0006-0517-000, la Licencia de parcelación otorgada por la Secretaría de Planeación Municipal de Chía con el No. 2014000238, Parcelación No. 2014000001 de 27 de Agosto de 2014, ejecutoriada el 8 de septiembre de 2014. La cual fue radicada bajo el No 20130228999904305, de conformidad con los lineamientos del POT del Municipal de CHIA, a saber, ACUERDO 17 de 2000, vigente.

A la citada Licencia, se le concede prórroga mediante la Resolución 3850 de 15 de noviembre de 2017, por un término de 12 meses, es decir, es el acto administrativo que regula el desarrollo de los predios en comento al momento de solicitar la Revisión de Avalúo por medio del radicado 2252018ER14127 el 27 de agosto de 2018. Los citados documentos se adjuntaron oportunamente con la solicitud de Revisión radicada, al igual que las demás pruebas relacionadas en el texto explicativo con el que soportamos nuestra solicitud.

LOS EJERCICIOS ECONÓMICOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS se soportan con base en

los cuadros de área de parcela única, plano lotes y cuadro de áreas aprobadas. Los cuales, son la base del método residual utilizado de conformidad con la Resolución 620 de 2008-IGAC, el estudio de mercado que incluye ventas inmobiliarias de productos similares al propuesto, documentos que reposan en el cuaderno administrativo del proceso, como lo explicaremos específicamente dando respuesta concreta a continuación de cada una de las afirmaciones expresadas en el estudio realizado para la Oficina de Conservación, ya esbozadas en mayúscula en el punto 4 de este documento, en su orden transcrito:

a) El proyecto es en una ZONA JARDÍN DE USO MÚLTIPLE ESPECIAL (ZJME), por lo que, el análisis de costos es de una edificación de oficinas y comercio en el primer piso, de 6 pisos de altura, 1 sótano, ascensores, en estructura de pórticos en concreto armada convencional, oficinas inteligentes para el lote 1 y para los lotes 2 y 3 de la parcelación, por cada planta, 2 baterías de baños, con acabados de primera y cubierta en placa. Que contenga amplias áreas libres en su alrededor. además del retiro obligatorio por la Autopista central norte y la carretera central norte (Prolongación de la AK 7 en esta zona rural), retiro corredor férreo que divide la parcelación, aislamientos de control ambiental, retiro calzada de desaceleración, aislamiento con cercas vivas (según exigencia de la CAR), aislamiento perimetral de zona dura.

Por lo anterior, subsanamos la omisión, con el ánimo que se compruebe la fidelidad de nuestra información presentada que representa la realidad del inmueble a la fecha de la solicitud, adjuntamos un presupuesto realizado con la información de la revista CONSTRUDDATA 185. Diciembre de 2017 - febrero 2018 y del informe TEKHNE edición 81. De una edificación de características similares al ser una edificación de 6 pisos, 1 sótano, 6 ascensores, en estructura de pórticos en concreto armado, oficinas inteligentes de área libre de 2000 m² en construcción por cada planta 2 baterías de baño por piso, acabados típicos del puntaje tipo 5, cubierta en placa. Cuyo valor de costo total sugerido asciende a la suma de \$1'765.000/m².

Estadísticas muy conocidas por las entidades catastrales, en nuestro país, que son concordantes con el valor planteado en el ejercicio de potencial presentado que en nuestro caso es de \$1'650.000/m².

Cabe anotar que, erramos al no incluir en la determinación de los costos del proyecto, ni la plusvalía, ni del valor de ejecución del urbanismo, ni la Licencia ambiental, ni las adecuaciones de las áreas de conservación ambiental especialmente la cerca viva exigida por el POT bajo las consideraciones de la CAR. Por lo que no se tuvieron en cuenta para los costos, cuyo valor incrementaría. Adjuntamos informe No 20071126.18559 de la SUBSECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO AGROPECUARIO, DE CHÍA.

b) Con relación a la aseveración que no se adjunta el estudio de mercado me permito manifestar que no es cierta, ya que, en el folio 27 del radicado con título INVESTIGACIÓN DE MERCADO, se incluye la relación de inmuebles investigados en el mercado de las ofertas existentes en el momento de la investigación y en cuyo tratamiento estadístico se calcula un valor adoptado para el m² de terreno de \$284.000.

Resaltamos que el proyecto SIBELIUS EMPRESARIAL es el más parecido al nuestro, dada su cercanía, a desarrollarse entre la Autopista Norte y la AK 7, su producto de venta y por ser un proyecto nuevo en comercialización. De ahí, que el valor de venta de los locales y oficinas haya sido adoptado a \$10'000.000/m² para el comercio de primer piso sobre la Autopista central del norte, y \$8'000.000/m² para los locales con acceso a la carretera central del norte (AK 7). De igual forma para las oficinas de los pisos superiores.

No puede pasarse por alto que cada inmueble investigado, relacionado en la INVESTIGACIÓN DE MERCADO, cuenta con su localización, áreas, valores unitarios, oferta, canon e índice de

capitalización en uno de los casos, observaciones, registrofotográfico de la web y fuente con quien podría corroborarse su autenticidad, además de la obtención de la información particular de soporte.

A pesar, que en el momento de la investigación, no había mucha oferta en el sector, también se aportan como un indicativo los valores comerciales unitarios determinadas por la UAECD en algunos predios vecinos que dada la cercanía, el aspecto físico, localización entre las autopista norte y la AK 7, similitud en forma, topografía y uso (explotación a la fecha), sirven de referencia importante para la determinación del justiprecio, de los inmueble objeto de la Revisión de avalúo. Tal como, lo manifestamos con anterioridad a manera de ejemplo al referimos al predio de la AK 45 242 10 (FOTON AUTONORTE).

En el punto c) del numeral 4 de la Resolución, habla de unas áreas totales de construcción diferentes a las contempladas en el cálculo de los costos directos, algo que es lógico, pues los 26.068,16 Y 70.826,48 M2 mencionados en la Resolución corresponden al área de construcción de acuerdo con el cálculo de edificabilidad incluyendo los puntos fijos, y el área para calcular los costos de construcción, debe incluir el área de sótano en el que se ubican algunos de los parqueaderos del proyecto. Es decir, si a los 26.068,16 se le suma los 28.328 m2 del área de parqueaderos planteados para el lote 1 para ser construidos en sótano, la suma es de 33.448,16 m2 y, si a los 70.826,48 se le suma los 28.328 m2 del área de parqueaderos planteados para los lotes 2 y 3 para ser construidos en el sótano, la suma es de 99.153.98 m2, que es el área total de la construcción por la que se debe calcular el costo directo.

d) Como ya lo hemos mencionado, los predios objeto de la revisión de avalúo por ser parte de un área normatizada como ZONA DE JARDÍN MÚLTIPLE ESPECIAL está reglamentada por el POT Ac 17 de 2000, Art 219, donde se exige una cerca viva en su perímetro en un ancho de 7 metros, que debe levantarse a 0,6 m del lindero de área útil para no afectar la jurisdicción de las áreas colindantes y poder hacer a respectiva poda de formación y mantenimiento en ambos costados, además de las normas de aislamientos de las construcciones de conformidad con el art 197, cuadro No 5, que incluye una zona dura perimetral. Es decir, a diferencia de la opinión de lo manifestado en La Resolución que se recurre ante la premisa básica del "mejor y mayor uso, es necesario dejar amplias zonas de área libre que garanticen a sostenibilidad ambiental y paisajística. No solo por responsabilidad urbanística, sino, además por la obligatoriedad de norma.

Es de considerarse que, se hacen varios ejercicios para la prefactibilidad del proyecto, y el que se presenta como ejercicio de determinación del valor potencial es el general que sin acudir a otros recursos como la compensación de las áreas de cesión tipo A, por ejemplo, lo dejan como el ejercicio que más se ajusta a la realidad física y, legal de los inmuebles producto de la Licencia de parcelación, que lo rige. Razón por la cual, adjuntamos uno de los varios, realizado para los lotes 2-3 (LI F), que permite su comparación con el presentado en el análisis de edificabilidad. Es decir, no es caprichoso el modelo adjunto a la solicitud. Ver el citado anexo.

Además, no todos los parqueaderos se localizan en el sótano de la edificación, sino que, buen número de los parqueaderos privados se proyectan en la superficie sobre la cotá cero, al igual que los adicionales de parqueo de visitantes en las zonas comunales.

Por otra parte, ante la segunda consideración de el numeral que se revisa en los considerandos de la resolución, la localización del proyecto y la calidad del producto de venta exige que cada

unidad privada incluya este valor agregado que proteja de la intemperie los vehículos (contemplándose los parqueaderos como parte integral del valor de venta de la unidad privada), sin que esto impida el aprovechamiento de las áreas libres permitidas sin dejar de lado el aspecto ambiental y paisajístico mencionado, especialmente en la placa sobre el área de sótano adicional requerido para completar con el cupo planteado de parqueaderos, y así completar parqueaderos privados faltantes que satisfagan lo exigido por la norma. De igual forma, los cupos de parqueo de usa común planteados como parqueaderos de visitantes, que a su vez se contemplan en el ejercicio coma parte del área de equipamiento comunal de estacionamientos adicionales.

A manera de ejemplo en el proyecto SIBELIUS, que se toma coma referencia de mercado, cada oficina se vende (al momento de la investigación), con los cupos de parqueo incluidos en el precio de la unidad privada. Como referencia se ilustra una oferta de venta del mencionado proyecto con el siguiente cuadro:

PARQUEADEROS			
OFICINA	ÁREA CONSTRUÍDA	CUPOS	No. PARQUEOS
OFICINA 209	137,77	3	332-333-354
OFICINA 210	150,31	3	330-331-355
OFICINA 211	147,74	3	328-329-356
OFICINA 212	99,84	2	312-313
TOTAL	535,66	11	

Fuente: María Paz Loaiza. 3203067668. ALEIZA CORPORATION. Junio de 2018.

Nota: Los datos presentados con la solicitud, se pueden perfectamente corroborar con la fuente citada en cada uno de los puntos de investigación de mercado

- f) Como se ha podido demostrar, las consideraciones hechas por la Oficina de Conservación no están de acuerdo con la realidad de la solicitud.

Por lo anterior, solicitamos la enmienda a la conclusión expuesta por el funcionario sustentador con base en sus consideraciones, at demostrarse que el ejercicio "económicos urbanísticos" manifiestos por este, son coherentes y cumplen con lo dispuesto en la Resolución IGAC 620 de 2008. (...)"

De acuerdo con esto, 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

El problema jurídico que se plantea en el presente caso es: ¿Si el avalúo catastral de los predios identificados con código Catastral N.º **25175000000000006051700000000** y **2517500000000000526000000000**, se ajusta a las condiciones físicas y normativas de estos?

3.2 RAZONES DE LA DECISIÓN

Teniendo en cuenta el problema jurídico, se hace importante mencionar que el señor GUSTAVO ERNESTO PRADILLA GARCÍA, 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.”

Así mismo y como existen argumentos relacionados con el avalúo catastral, se hace importante mencionar la definición propuesta por el Decreto 148 de 2020, sobre el mismo:

“Avalúo catastral. Es el 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 separada el valor del suelo y el de la construcción.”

En ese sentido y teniendo en cuenta el trámite de revisión de avalúo, una vez recibido el expediente y dando cumplimiento a lo previsto en el numeral b) del artículo 2.2.2.2. y 2.2.2.2.6 del Decreto 148 de 2020, en los cuales se prevén los métodos de actualización catastral y en aplicación del “método directo” de recolección de información, se realizó visita técnica al predio el día 9 de junio de 2023 por parte del profesional asignado por la Dirección de Gestión Catastral y se emitió el respectivo concepto técnico.

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 2.2.2.1 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 de los predios lo siguiente:

A) PREDIO N° 25175000000000060517000000000 CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 50N-259615.

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:

*“En la resolución objeto de recursos figura con la titularidad del dominio del predio N° 25175000000000060517000000000, la empresa **TGV-DE-COLOMBIA-SAS** con Nit 9006809993, la cual no figura asociada a las transacciones anotadas en el reporte de la Ventanilla Única de Registro VUR de la matrícula inmobiliaria No 50N-259615, observando que en la Anotación N°8 del folio, data que el actual propietario del inmueble es la **CORPORACIÓN LEVANTE S.A.S** quien adquirió el inmueble mediante Escritura Pública N°6261 del 30/12/2013 de la Notaría 21 de Bogotá D.C, fecha muy anterior a la solicitud de revisión de avalúo.*

*Ahora bien, en la más reciente consulta realizada al predio en el Sistema Nacional Catastral – SNC se evidencia la **continuidad** de la información **errónea** en la inscripción catastral, lo cual debe ser objeto de rectificación por parte de la Territorial Cundinamarca.*

*Teniendo en cuenta lo anterior, se puede concluir que fue **incorrecta** la inscripción del propietario que se registra en Resolución 25-175-1008-2019 del 05/12/2019.*

*Con relación a la dirección del inmueble, identificada en la citada resolución, se observa que **erradamente** el predio se denomina “**LTS F Y G**”, pues de acuerdo con la consulta realizada a la matrícula inmobiliaria No 50N-259615 en la Ventanilla Única de Registro -VUR, la “Dirección Actual del Inmueble es “**LOTE G**”.*

Componente físico:

Respecto al componente físico, y en especial a lo atinente al área de construcción, en el concepto rendido por la Dirección de Gestión Catastral, se pudo establecer que:

Aspecto Físico - Área de Terreno

En la Resolución 25-175-1008-2019 del 05/12/2019 objeto de reclamación, el Área de terreno registrada es de 24.442m², la cual difiere de la indicada en la descripción de cabida y linderos del certificado de tradición donde señala que por Escritura Pública de Venta Parcial N° 3604 del 28/12/1993 de la Notaría 44 de Santafé de Bogotá el área restante es de 28.491,14m², observando que los linderos descritos en la consulta VUR corresponden a los del predio de mayor extensión y no señala los linderos resultantes luego de las dos ventas parciales; además, finalmente el certificado señala erradamente que el área de terreno es de 16.708.17m² según la Escritura Pública de Aclaración N° 1833 del 16/08/1994 de la misma notaría, por lo que se debe tener en cuenta que el área citada en la nota corresponde al predio segregado denominado "LOTE G-1" identificado con la matrícula inmobiliaria N° 50N-20284469 (ver anotación 5). Cabe mencionar que las ventas parciales ya figuran inscritas en el SNC.

De otra parte, al realizar el reconocimiento predial, se evidencio que existe diferencias entre el polígono que se encuentra incorporado en la cartografía oficial, con el identificado físicamente en el terreno. Al respecto es importante precisar, que no fue posible identificar adecuadamente la colindancia sur del predio, debido a que tal como se mencionó inicialmente, las personas que realizaron el acompañamiento de la visita, manifestaron desconocer el límite predial, el cual se esperaba identificar en Escritura Pública N° 4374 de fecha 16/11/2016 menciona en la motivación de la Resolución 25-175-1008-2019 del 05/12/2019 recurrida, pero esta no fue suministrada en el expediente entregado, precisando que, al revisar el certificado de tradición del inmueble dicha escritura no se encuentra asociada a ninguna de las transacciones anotadas en él.

Por último, vía telefónica se solicitó al autorizado, señor Otto Ortiz, copia de la escritura más reciente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, en la cual se pueda verificar los linderos vigentes del predio, documento que tampoco fue allegado, a pesar de haberse adquirido el compromiso por parte del señor Ortiz para hacerlo.

Ahora bien, en el estudio del expediente en la página 106 se encontró una referencia gráfica del predio N° 2517500000000006051700000000, donde se denomina como "Lote 1" en el proyecto de parcelación, la cual continúa generando incertidumbre sobre la correcta identificación del predio en la cartografía catastral, pues no hay coincidencia entre las dos, como se puede evidenciar, al realizar el comparativo del predio, en las siguientes imágenes:

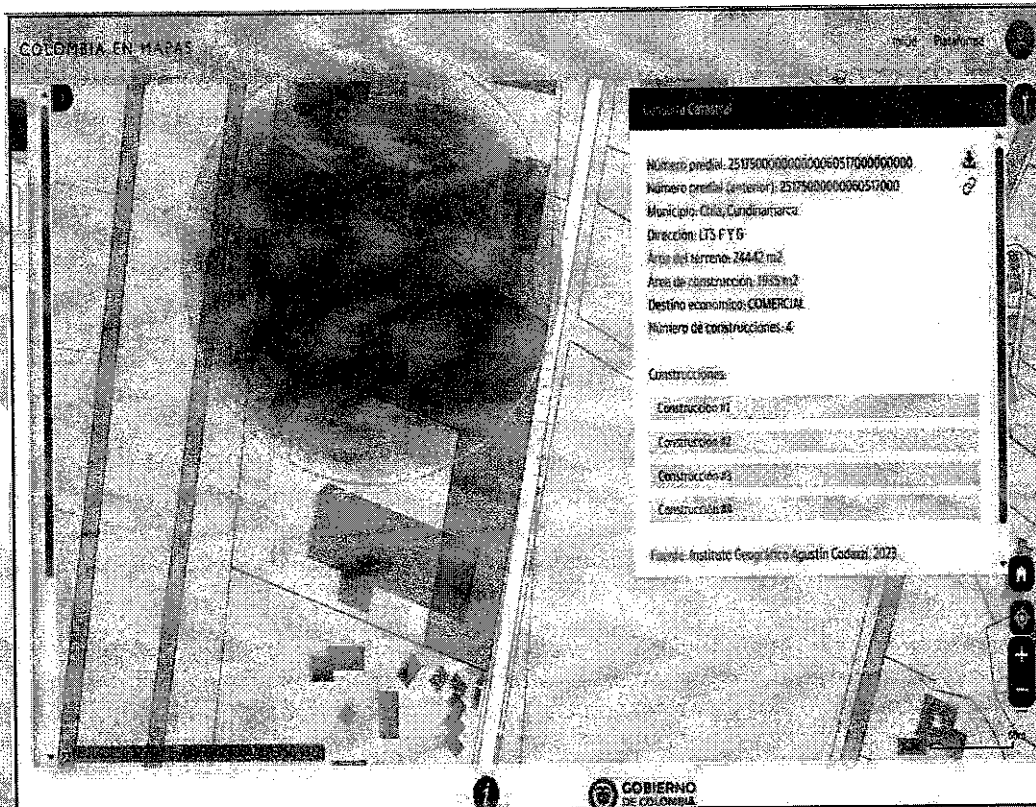


Imagen 17. Consulta GEOPORTAL IGAC 2517500000000006051700000000



Imagen 18. Plano página 106 expediente 25-175-1008-2019

☰ **Aspecto Físico - Área Construida**

Como resultado de la inspección ocular efectuada el día 09 de junio, se pudo determinar que es **incorrecta** el área construida que actualmente figura inscrita en el Sistema Nacional Catastral SNC del predio N°2517500000000006051700000000 correspondiente a 1.935m², como se detalla en la Tabla 4, donde simultáneamente se realiza un comparativo con el área construida que se encuentra inscrita en la resolución objeto de recursos y el área reconocida en la visita y con el apoyo de la imagen suministrada por la Territorial Cundinamarca como métodos indirectos, donde se puede observar que en realidad el Área construida es de 7.883m², así:

ÁREA CONSTRUIDA VIGENTE SNC				ÁREA CONSTRUIDA VERIFICADA EN INSPECCIÓN OCULAR DEL DÍA 09/06/2023			
Unidad	Uso	Puntaje	Área m ²	Unidad	Uso	Puntaje	Área m ²
A	28 (Comercio)	55	523	A	28 (Comercio)	43	374
B	02 (Enramada)	80	210	B	02 (Enramada)	80	275
C	02 (Enramada)	60	182	C	02 (Enramada)	60	62
D	05 (Taller)	64	1020	D	05 (Taller)	64	1020
				E	05 (Taller)	30	152
				F	Parqueadero	40	6000
Área Total Construida			1935	Área Total Construida			7883

Tabla 4. Comparativo SNC vs Terreno 2517500000000006051700000000

Con relación al destino económico del inmueble, teniendo en cuenta la información catastral vigente del predio y las diferencias jurídicas y físicas verificadas en la inspección ocular, predomina y se encuentra **correctamente** inscrito B= Comercial, como se confirmó en la Resoluciones 25-175-1008-2019 del 05/12/2019 y 25-000-0022-2022 del 01/07/2022.

Componente económico:

En cuanto a este aspecto y frente al predio identificado con N° 2517500000000006051700000000, el concepto técnico indica que el avalúo catastral se encuentra correctamente inscrito en el Sistema Nacional Catastral pues los valores son consecuentes con los registrados en las zonas homogéneas; sin embargo, al inconsistencia respecto al área de terreno y construcción, el avalúo puede presentar variación, véase:

☰ **Avalúo catastral fijado**

Con el fin de determinar si se encuentra correctamente asignado el avalúo catastral al inmueble, se procedió a revisar el reporte de zonas escala 1:2000, remitidos por la Territorial Cundinamarca, determinando que el inmueble tiene asignada la Zona Homogénea Física No 97 y Zona Homogénea Geoeconómica 07, las cuales corresponden a las consignadas en SNC. De igual manera, y una vez practicada la visita de terreno, se puede afirmar que las características de la ZHF se ajustan a la realidad física del predio y su entorno. Con relación al valor de la ZHG que le corresponde al predio, es claro que este se encuentra por debajo del posible valor comercial del inmueble, tal como lo establece el **Parágrafo 2 del Artículo 8°. Avalúo catastral** de la Resolución 70 de 2011, así:

Parágrafo 2°. El avalúo catastral es el valor asignado a cada predio por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso los supere. Para el efecto, las autoridades catastrales desarrollarán los modelos que reflejen el valor de los predios en el mercado inmobiliario de acuerdo a sus condiciones y características.

Lo anterior, se corrobora con la venta parcial que realiza la Corporación Levante a la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, mediante la Escritura Pública N°3059 del 29 de diciembre del 2020 de la Notaría Segunda de Chía, en la cual venden **9.640,29m²** por valor de **\$9.766.104.279**, es decir, aproximadamente daría un valor de la \$10.000.000.000 por hectárea, cifra real que ratifica que es correcto el avalúo catastral asignado al inmueble, pues se cumple con la norma no superando su posible valor comercial, precisando que el valor del terreno catastral por hectárea² para la ZHG= 07 vigencia 01/01/2023 es de \$3.726.517.811,7.

Teniendo en cuenta lo anterior, se concluye que el avalúo catastral se encuentra **correctamente** asignado, por lo tanto, debe confirmarse.

No obstante lo anterior, y tal como se sustentó en los numerales donde se analizó el área de terreno y construida, al existir error en la resolución, tanto en el área de terreno como en el área construida, una vez la territorial efectúe la corrección de las mismas, necesariamente se producirá una modificación en el avalúo catastral estimado en la citada resolución, pues estos aspectos, tienen una directa incidencia en la magnitud del avalúo catastral calculado; teniendo en cuenta que, el terreno se incorporó con un área de 24.442m², cuando lo correcto es 28.491,14m², esto de acuerdo con la información que reposa en el registro público inmobiliario; y para el caso del área construida, se registra un área de 1.935m², la cual podría pasar a 7.883m² aproximadamente, valor que dependerá de la correcta identificación gráfica de acuerdo con sus linderos, una vez se determine la correcta cabida del inmueble.”

B) PREDIO N° 25175000000000000605260000000000 CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 50N-798339.

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:

(...) = Aspecto jurídico

*En la resolución objeto de recursos figura con la titularidad del dominio del predio No 25175000000000000605260000000000, la **CORPORACION LEVANTE S.A.S**, la cual carece de identificación, sin embargo, al revisar la consulta en la Ventanilla Única de Registro – VUR de la matrícula inmobiliaria No 50N-798339, se puede observar que, dicha corporación registra el NIT. 900680999, por lo que es necesario que la Dirección Territorial Cundinamarca **corrija** la inscripción, complementando la información con el NIT de identificación.”*

Componente físico:

Respecto al componente físico, tratándose de las áreas de terreno y construcción, así como el destino inscrito no son consecuentes por cuanto se indica que:

"(...) ≡ Aspecto físico - Área de Terreno

El predio N° 251750000000000060526000000000 figura correctamente inscrito en el Sistema Nacional Catastral – SNC con un área de terreno de 89.796.21m²; no obstante, en la consulta realizada en la VUR, precisa en su anotación 8, posterior a la interposición de los recursos, que cedió en venta una franja de terreno de 9640,29m² a favor de la AGENCIANACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI mediante la Escritura Pública N°3059 del 29 de diciembre del 2020 de la Notaría Segunda de Chía y que el área restante luego de la referida venta es de 80.156.49m², reiterando que esta venta parcial es posterior a la interposición del recurso y por lo tanto, solo se menciona, con el fin de que la Territorial Cundinamarca en el marco del proceso de conservación catastral dé trámite a este desenglobe, manteniendo el censo de la propiedad actualizado.

De otra parte, es de precisar que, en este predio la persona que realizó el acompañamiento in situ no tenía acceso al inmueble y adicionalmente, al igual que en el predio anterior, no disponía de copia de la escritura pública N° 4374 de fecha 16/11/2016 señalada en la Resolución 25-175-1008-2019 del 05/12/2019 recurrida, la cual tampoco figura asociada a las transacciones anotadas en el certificado de tradición del inmueble, por lo que vía telefónica se solicitó al autorizado, señor Otto Ortiz, copia de la escritura debidamente registrada que indique los linderos del predio, documento que no fue allegado. En la Imagen 19, se muestra la referencia gráfica del predio como figura incorporado, la cual es extraída del Geoportal.



Imagen 19. Consulta GEOPORTAL IGAC 251750000000000060526000000000

⇒ **Aspecto físico - Área Construida**

Como resultado de la inspección ocular efectuada el día 09 de junio, se pudo determinar que es **incorrecta** el área construida que actualmente figura inscrita en el Sistema Nacional Catastral SNC del predio N°25175000000000060526000000000, corresponde a 777m², como se detalla en la Tabla 5, donde simultáneamente se realiza un comparativo con el área construida que se encuentra inscrita en la resolución objeto de recursos y el área reconocida en la visita y con el apoyo de la imagen suministrada por la Territorial Cundinamarca como métodos indirectos, donde se puede observar que en realidad el Área construida es de 18.897, observando que su construcción no es reciente, así:

ÁREA CONSTRUIDA VIGENTE SNC				ÁREA CONSTRUIDA VERIFICADA EN INSPECCIÓN OCULAR DEL DÍA 09/06/2023			
Unidad	Uso	Puntaje	Área m ²	Unidad	Uso	Puntaje	Área m ²
A	28 (Comercio)	55	523	A	28 (Comercio)	43	374
B	02 (Enramada)	80	210	B	02 (Enramada)	80	275
C	02 (Enramada)	60	182	C	02 (Enramada)	60	62
D	05 (Taller)	64	1020	D	05 (Taller)	64	1020
				E	05 (Taller)	30	152
				F	Parqueadero	40	6000
Área Total Construida			1935	Área Total Construida			7883

Tabla 5. Comparativo SNC vs Terreno 25175000000000060526000000000

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 **A= Habitacional**, lo cual fue confirmado en las Resoluciones 25-175-1008-2019 del 05/12/2019 y 25-000-0022-2022 del 01-07-2022, sin embargo, este **no es correcto**, pues en la visita efectuada en campo, y tal como se corrobora en las fotografías, el destino económico correcto por su predominancia es **D= Agropecuario**.

Componente económico:

Al igual que ocurre con el primer predio objeto de análisis, el concepto técnico indica que el avalúo catastral para el predio identificado con código catastral N.º 25175000000000060526000000000 se encuentra correctamente inscrito en el Sistema Nacional Catastral respecto a los registrados en las zonas homogéneas, sin embargo, las inconsistencias presentadas frente al área de terreno y construcción, así como el destino del predio hacen que el avalúo pueda fluctuar, tal y como se expone a continuación:

⇒ **Avalúo catastral fijado**

Con el fin de determinar si se encuentra correctamente asignado el avalúo catastral al inmueble, se procedió a revisar el reporte de zonas escala 1:2000, remitidos por la Territorial Cundinamarca, determinando que el inmueble tiene asignada la Zona Homogénea Física N.º 41 y Zona Homogénea Geoeconómica 07, las cuales corresponden a las consignadas en

SNC. De igual manera, y una vez practicada la visita de terreno, se puede afirmar que las características de la ZHF se ajustan a la realidad física del predio y su entorno. Con relación al valor de la ZHG que le corresponde al predio, es claro que este se encuentra por debajo del posible valor comercial del inmueble, tal como lo establece el **Parágrafo 2 del Artículo 8°**. **Avalúo catastral** de la Resolución 70 de 2011, así:

Parágrafo 2°. El avalúo catastral es el valor asignado a cada predio por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso los supere. Para el efecto, las autoridades catastrales desarrollarán los modelos que reflejen el valor de los predios en el mercado inmobiliario de acuerdo a sus condiciones y características.

Lo anterior, se corrobora con la venta parcial que realiza la Corporación Levante a la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, mediante la Escritura Pública N°3059 del 29 dediciembre del 2020 de la Notaría Segunda de Chía, en la cual venden **9.640,29m²** por valor de **\$9.766.104.279**, es decir, aproximadamente daría un valor de la \$10.000.000.000 por hectárea, cifra real que ratifica que es correcto el avalúo catastral asignado al inmueble, pues se cumple con la norma no superando su posible valor comercial, precisando que el valor del terreno catastral por hectárea² para la ZHG= 07 vigencia 01/01/2023 es de \$3.726.517.811,7.

Teniendo en cuenta lo anterior, se concluye que el avalúo catastral se encuentra **correctamente** asignado, por lo tanto, debe **confirmarse**.

No obstante lo anterior, y tal como se sustentó en los numerales donde se analizó el área de terreno y construida, al existir error en la resolución, tanto en el área de terreno como en el área construida, una vez la territorial efectúe la corrección de las mismas, necesariamente se producirá una modificación en el avalúo catastral estimado en la citada resolución, pues estos aspectos, tienen una directa incidencia en la magnitud del avalúo catastral calculado; teniendo en cuenta que, el terreno se incorporó con un área de 24.442m², cuando lo correcto es 28.491,14m², esto de acuerdo con la información que reposa en el registro público inmobiliario; y para el caso del área construida, se registra un área de 1.935m², la cual podría pasar a 7.883m² aproximadamente, valor que dependerá de la correcta identificación gráfica de acuerdo con sus linderos, una vez se determine la correcta cabida del inmueble. (...)

Visto el análisis realizado a los distintos componentes catastrales de los predios identificados con Código Catastral No. **251750000000000060517000000000** y **2517500000000000526000000000**, y en especial a lo que refiere al componente físico, se observa que las áreas de terreno y construcción en ambos predios presentan diferencias significativas, por lo cual, al corregir las mismas incidirán directamente en el valor del avalúo catastral para los referidos inmuebles, e igualmente al realizar el cambio de destino para el predio N.º 2517500000000000526000000000.

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 N.º 25-175-1008-2019 del cinco (5) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), así como la Resolución N.º 25-000-0022-2022 del primero (1º) de julio de dos mil veintidós (2022), 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 Cundinamarca que proceda a:

- 1.1. Efectuar la inscripción y corrección de las áreas de terreno y construcción de los predios identificados con código catastral No. **251750000000000060517000000000** y **2517500000000000526000000000**.
- 1.2. Efectuar la inscripción y corrección del destino para el predio identificado con código catastral No. **2517500000000000526000000000** de: **A= Habitacional** a: **D= Agropecuario**.
- 1.3. Efectuar la inscripción y corrección de los aspectos jurídicos de los predios identificados con código catastral No. **251750000000000060517000000000** y **2517500000000000526000000000** conforme a lo señalado en la parte motiva de la presente resolución.
- 1.4. Una vez efectuados los ajustes mencionados anteriormente, proceder a rectificar los avalúos para los predios objeto de estudio, desde la vigencia objeto de revisión (2015), haciendo los ajustes concernientes a cada vigencia en cada uno de los predios según corresponda.

ARTÍCULO SEGUNDO. NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución al recurrente, señor **GUSTAVO ERNESTO PADILLA GARCÍA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.268.999, en su calidad de representante legal de la **CORPORACIÓN LEVANTE S.A.S.** sociedad propietaria de los predios identificados con código catastral No. **251750000000000060517000000000** y **2517500000000000526000000000**, 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. Una vez se surta el trámite de notificación descrito en el numeral anterior, se ordena **DEVOLVER** el expediente a la Dirección Territorial Cundinamarca para lo de su cargo.



ARTÍCULO CUARTO. Una vez se realice por parte de la Dirección Territorial Cundinamarca 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 Bogotá D.C.


DIÉGO FERNANDO CARRERO BARÓN
Subdirector General (E)

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