

RESOLUCIÓN NÚMERO 012

FECHA 09 ENE 2024

"POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN No. 63-130-0001318-2023 DEL QUINCE (15) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023), DENTRO DE LA ACTUACIÓN INTERPUESTA POR EL CIUDADANO JORGE TULIO DIAZ GARCÍA PROPIETARIO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON CODIGO CATASTRAL No. 63-130-01-00-00-00-0242-0001-0-00-00-0000, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CALARCÁ, DIRECCIÓN TERRITORIAL DE QUINDIÓ"

**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**

**1. ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** Que el señor **JORGE TULIO DIAZ GARCIA** identificado con cédula de ciudadanía No. 18388194, es propietario del predio ubicado en K 25 29 26, distinguido con la ficha catastral No. 63-130-01-00-00-00-0242-0001-0-00-00-0000, con folio de matrícula inmobiliaria No. 282-1643 del municipio de Calarcá, el cual fue radicado de oficio por el IGAC con el número de radicación 6313000019782023, para actualizar los registros catastrales, conforme al pre-censo realizado, en virtud del Convenio Interadministrativo No. 003 del año 2022, suscrito entre el IGAC con el Municipio de Calarcá.

**SEGUNDO.** Que el día dieciséis (16) de mayo de dos mil veintitrés (2023), se realizó visita técnica, por parte de la Dirección Territorial de Quindío, en la que se evidenció una construcción de un (1) piso, la cual cuenta con una vivienda y dos (2) locales comerciales.

**TERCERO.** Que el quince (15) de junio de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial del Quindío, expidió la **Resolución No. 63-130-0001318-2023**, en el que realizó cambios, respecto a la información catastral registrada del predio identificado con el No. **63-130-01-00-00-00-0242-0001-0-00-00-0000**:



DATOS DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL	RESOLUCION 63-130-001318-2023	
	INFORMACION QUE SE CANCELA	INFORMACION QUE SE INSCRIBE
No. Predial	6313001000000024200010 00000000	631300100000002420001000 000000
Nombre de Propietario	DIAZ GARCIA JORGE TULIO	DIAZ GARCIA JORGE TULIO
No. Identificación propietario	18388194	18388194
No. Matrícula Inmobiliaria	282-1643	282-1643
Dirección	K 25 29 26	K 25 29 26
Area de Terreno (m²)	128	128
Area Construida (m²)	120	122.36
Destino Económico	A (Habitacional)	A (Habitacional)
Zona Homogénea Física ZHF	30	30
Zona Homogénea Geoeconómica ZHG	07	07
Avalúo Catastral \$	35.339.000 (Vigencia 01012023)	61.858.000 (Vigencia 01012024)

**CUARTO.** Que el día dieciséis (16) de junio de dos mil veintitrés (2023), se remitió al ciudadano la citación para notificación personal bajo el Oficio No. 2617.7DTQ-2023-0009929-EE-079-O, que en vista que no pudo ser notificado de manera personal, fue notificado por la Dirección Territorial por Aviso el día veintiocho (28) de junio de dos mil veintitrés (2023), bajo el Oficio No. 2617.7DTQ-2023-0011064-EE-101-O.

**QUINTO.** Que el once (11) de julio de dos mil veintitrés (2023), bajo el radicado No. 26170TQ-2023-0012695-ER-000, el ciudadano **JORGE TULIO DIAZ GARCIA**, presento derecho de petición bajo el asunto certificación de estratificación.

**SEXTO.** Que el día doce (12) de julio de dos mil veintitrés (2023), dentro de la oportunidad requerida, bajo la solicitud No. 2617.7DTQ-2023-0012893-ER-000, y radicado No. 6313000031952023, el ciudadano **JORGE TULIO DIAZ GARCIA**, interpuso Recurso de Reposición y en subsidio de apelación en contra de la **Resolución No. 63-130-0001318-2023** del quince (15) de junio de dos mil veintitrés (2023).

**SÉPTIMO.** Que el veinticuatro (24) de julio de dos mil veintitrés (2023), bajo el caso No. 725750, radicación No. 2617DTQ-2023-0014390-EE-001, dio contestación al derecho de petición del once (11) de julio de dos mil veintitrés (2023), dando contestación de fondo a la solicitud del ciudadano.

**OCTAVO.** Que el día primero (1) de Agosto de dos mil veintitrés (2023), a través de la **Resolución No.63-130-002906-2023** la Dirección Territorial del Quindío, resolvió confirmar



en todas sus partes la **Resolución No. 63-130-0001318-2023** del quince (15) de junio de dos mil veintitrés (2023).

**NOVENO.** Que el quince (15) de agosto de dos mil veintitrés (2023), bajo el caso No. 754909, radicado No. 2617DTQ-2023-0001764-EE, proceden a remitir desde la Dirección Territorial de Quindío la Citación de Notificación personal al ciudadano, la cual quedo efectuada el veintidós (22) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

**DÉCIMO.** Que el veintinueve (29) de agosto de dos mil veintitrés (2023), el señor **JORGE TULIO DÍAZ GARCÍA**, bajo el radicado 2617DTQ-2023-0001401-ER, caso No. 766104, presento documento bajo el asunto: Anexo Recurso de reposición y en subsidio Apelación.

**DÉCIMO PRIMERO.** Que el quince (15) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), bajo el caso No. 782767, radicado 2617DTQ-2023-0005337-EE, la Dirección Territorial remite recurso de apelación al superior jerárquico para que conozca del Recurso de apelación.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Que una vez remitido el expediente por la Dirección Territorial en cumplimiento de lo estipulado en el Decreto 846 de 2021, artículo 17, numeral 11, a la Subdirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi con el fin que se resolviera el Recurso de Apelación, mediante auto calendado del veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), se decretó la práctica de pruebas en el periodo comprendido entre el veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) y el veintisiete (27) de octubre de dos mil veintitrés (2023), por medio del cual se ordenó a la Dirección de Gestión Catastral emitir concepto técnico sobre el predio objeto de estudio.

**DÉCIMO TERCERO.** Que a través de memorando No. 2000SG-2023-0000618-IE, caso No. 784184, la Subdirección General solicitó concepto técnico a la Dirección de Gestión Catastral, sobre el inmueble con código catastral No. **63-130-01-00-00-00-0242-0001-0-00-00-0000**, de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo 27 del Decreto 846 de 2021.

**DÉCIMO CUARTO.** Que bajo el Radicado No. 2500DGC-2023-0003337-IE del treinta (30) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), la Dirección de Gestión Catastral en cabeza de la ingeniera Luisa Cristina Burbano Guzmán, emitió concepto técnico Nro. 898473 en el cual se concluyo:

*⇒ En el Aspecto Jurídico, como se puede evidenciar del análisis técnico que se presentó antes, figura **incorrectamente** inscrito en la resolución objeto del recurso de apelación, ya que en la consulta realizada en la Ventanilla Única de Registro – VUR la señora **NUBIA NIETO DE MEJÍA**, quien no registra número de documento, adquirió el inmueble mediante la Escritura Pública N° 112 del 22/02/1972 de la Notaría 1 de Calarcá, observando que en la misma consulta VUR no se evidencia que*



la señora NUBIA haya cedido su derecho. Dato que debe ser actualizado en el SNC por la Dirección Territorial Quindío.

⇒ En cuanto al **Aspecto Físico - Área de Terreno** se concluye que se encuentra incorporada de manera **correcta** en la resolución objeto del recurso de apelación, aclarando que no fue recurrida por el propietario.

⇒ Con relación al **Aspecto Físico - Área Construida** se concluye que se encuentra incorporada de manera **correcta**, producto de la inspección ocular efectuada por la Territorial Quindío el día 16 de mayo de 2023, aclarando que no fue recurrida por el propietario.

⇒ Para el **Destino Económico** se concluye que se encuentra incorporado de manera **correcta** A=Habitacional en la resolución objeto del recurso de apelación, aunque adicionalmente a la parte residencial físicamente existen 2 locales comerciales, predomina el área construida habitacional.

⇒ Para el **Avalúo Catastral Fijado**, de acuerdo con lo expuesto anteriormente en el análisis del avalúo catastral fijado se concluye que se encuentra incorporado de manera **correcta** en la resolución objeto del recurso de apelación."

## 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



proferidas ambas por la Dirección Territorial del Quindío, se encuentran acorde con la realidad física, jurídica y económica del predio identificado con número No. 63-130-01-00-00-00-0242-0001-0-00-00-0000?

### 3.2. RAZONES DE LA DECISIÓN.

Con el fin que haya mayor claridad al ciudadano recurrente, nos permitimos indicar que:

- De acuerdo a lo contemplado en la Resolución 1149 de 2021, en sus artículos 14, 15 y 23, respecto a las mutaciones, se precisa:

*“Artículo 14. Mutación catastral. Son los cambios que se presentan en los componentes físico, jurídico o económico de un predio, una vez han sido formados.*

*Artículo 15. Clasificación de las mutaciones catastrales. Para los efectos catastrales, las mutaciones se clasifican en el siguiente orden:*

(...)

*Mutaciones de tercera clase: Las que ocurran en los predios por nuevas construcciones o edificaciones, demoliciones, y modificación de las condiciones y características constructivas y en general variables asociadas a la construcción.*

*También, los cambios que se presenten respecto del uso de la construcción y destino económico del predio.*

(...)

*Parágrafo. Las mutaciones determinadas por cambios físicos, pueden llegar a modificar el avalúo catastral.*

(...)

*Artículo 23. Inscripción catastral de las mutaciones de tercera clase. La fecha que se inscribirá para las mutaciones de tercera clase será la de radicación de la solicitud. Esta mutación afecta los avalúos catastrales desde la vigencia correspondiente a la fecha de la inscripción.”*

- Respecto a la estratificación económica, el DANE en su página web ha indicado: *“La estratificación socioeconómica es una clasificación en estratos de los inmuebles residenciales que deben recibir servicios públicos. Se realiza principalmente para cobrar de manera diferencial por estratos los servicios públicos domiciliarios permitiendo asignar subsidios y cobrar contribuciones en*

*controversia o litigio que se plantea en el proceso y de la cual según la ley se desprenden o no derechos u obligaciones<sup>1</sup> (...)*" 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 revisado el expediente se concluye que el señor **JORGE TULIO DIAZ GARCÍA**, se encuentra legitimado para recurrir la Resolución objeto de análisis, por ser propietario del predio 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 del ciudadano **JORGE TULIO DIAZ GARCÍA** se resume en el siguiente párrafo tomado del escrito de apelación allegado por el recurrente, a saber:

*"Considero que el aumento en el valor de la propiedad no refleja la realidad que se aplica en los normativos aducidos en que se refiere a través de una mutación de tercera, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 15, literal C, de la Resolución 1149 del 19 de agosto de 2021, artículo 17 inscripción catastral."*

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.

¿La información incorporada en la Resolución No. 63-130-0001318-2023 del quince (15) de junio de dos mil veintitrés (2023), y la Resolución No. 63-130-002906-2023 del primero (1) de Agosto de dos mil veintitrés (2023), que confirmó en todos sus partes la primera

<sup>1</sup> 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



esta área...”, la competencia del mismo corresponde a los respectivos entes territoriales.

- Con relación al incremento de los avalúos catastrales producto de los procesos de actualización, es importante recalcar que los mismos son diferentes al reajuste anual que por conservación ordena el Gobierno Nacional de conformidad con lo estipulado en el artículo 6 de la Ley 242 de 1995, modificatorio del artículo 8 de la Ley 44 de 1990 y en concordancia con lo estipulado en el artículo 6 de la Ley 14 de 1983.

Aclarado lo anterior, y con fundamento en el concepto técnico Nro. 898473 del veintiuno (21) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), radicado No. 2500DGC-2023-0003337-IE, remitido por la Dirección de Gestión Catastral en cabeza de la Ingeniera Luisa Cristina Burbano Guzmán, revisado el expediente es pertinente, y con el fin de darle respuesta de fondo al ciudadano se procede a indicar lo siguiente:

### 3.2.1. Componente jurídico.

*“En la resolución 63-130-001318-2023 del 15/06/2023, objeto de recursos, para el predio identificado con el N° 631300100000002420001000000000 y matrícula inmobiliaria N° 282-1643, ubicado en el municipio de Calarcá – Quindío, figura incorrectamente inscrito únicamente como propietario el señor JORGE TULIO DÍAZ GARCÍA, identificado con cédula de ciudadanía N° 18.388.194, faltando la inscripción de la señora NUBIA NIETO DE MEJÍA quien adquirió el inmueble junto con el señor LUIS ENRIQUE PINZÓN HERNÁNDEZ mediante la Escritura Pública N° 112 del 22/02/1972 de la Notaría 1 de Calarcá, como consta en la anotación N° 2 de la consulta realizada en la Ventanilla Única de Registro – VUR; ahora bien, en la misma consulta, puntualmente en la anotación 3, solo se evidencia la transacción de venta realizada por el precitado señor PINZÓN, pero en ninguna de las siguientes calificaciones se evidencia que la señora NUBIA NIETO DE MEJÍA haya cedido su derecho. Dato que debe ser actualizado por la Dirección Territorial Quindío.”*

### 3.2.2. Componente Físico.

#### 3.2.2.1. Area de Terreno.

*“En la Resolución 63-130-002906-2023 del 01/08/2023, objeto de reclamación, es correcta el área de terreno registrada de 118m<sup>2</sup>, la cual es coincidente con la cartografía catastral, coincidiendo con las distancias de los linderos establecidos en la descripción de cabida y linderos del folio de matrícula inmobiliaria N° 282-1643 producto de la consulta realizada en la Ventanilla Única de Registro – VUR.”*



**3.2.2.2. Área Construida**

“Como resultado de la inspección ocular efectuada por la Territorial Quindío el día 16 de mayo de 2023, se pudo determinar que es correcta el área construida correspondiente a 122.36m<sup>2</sup> confirmada en la resolución objeto de recursos, como se detalla en la Tabla 3, en la cual se realiza un comparativo con la que venía figurando previamente a la emisión del acto administrativo recurrido, así:

AREA CONSTRUIDA VIGENTE EN SNC				AREA CONSTRUIDA INCORPORADA EN LA RESOLUCIÓN 63-130-001318-2023			
Unidad	Uso	Puntaje	Area m <sup>2</sup>	Unidad	Uso	Puntaje	Area m <sup>2</sup>
A	01 (Habitacional)	21	102	A	01 (Habitacional)	42	93.52
B	28 (Comercial)	36	18	B	28 (Comercial)	48	28.84
Área Total Construida			120	Área Total Construida			122.36

Tabla 3. Comparativo Área Construida SNC vs Resolución N° 63-130-001318-2023 del 15/06/2023

Cabe mencionar que, el área construida no fue objeto del recurso por parte del propietario.

Con relación al destino económico del inmueble, y en vista que se incorporó parte de la construcción con destino 28 (comercial), se encuentra correctamente inscrito A= Habitacional, como se confirmó en la Resolución 63-130-002906-2023 del 01/08/2023, ya que en mayor proporción predomina el área construida habitacional en el predio.”

**3.2.2.3. Avalúo catastral fijado.**

(...) la modificación del avalúo catastral del predio pasó de \$ 35.339.000 a \$61.858.000 para la vigencia 01/01/2024, actualización que se origina en cumplimiento a la aplicación de la Resolución N° 63-130-001318-2023 del 15/06/2023, en la que se determinó que en la inscripción catastral del predio existía diferencia entre la construcción vigente en el Sistema Nacional Catastral – SNC vs la existente físicamente en el terreno, la cual venía inscrita con 120m<sup>2</sup>, cuando lo correcto es 122.36m<sup>2</sup>; luego, en la Resolución 63-130-002906-2023 del 01/08/2023, mediante la cual se resuelve el Recurso de Reposición, la Dirección Territorial Quindío precisa al recurrente que en el predio venía figurando una construcción de bahareque sin acabados y que al momento de realizar el reconocimiento predial se encontró una construcción de ladrillo con acabados; además, en



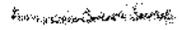
**ARTÍCULO QUINTO.** Una vez se surta el trámite de notificación descrito en el Artículo Segundo de la presente Resolución, se ordena **DEVOLVER** el expediente a la Dirección Territorial de Quindío para lo de su cargo.

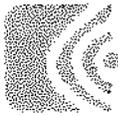
**ARTÍCULO SEXTO.** Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso de conformidad con el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en la ciudad de Bogotá D.C. 09 ENE 2024

  
**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 



la calificación de la construcción se discriminaron dos (2) unidades diferentes de acuerdo al uso evidenciado en la inspección ocular, así: 93.52m<sup>2</sup> destinación económica habitacional y 28.84m<sup>2</sup> destinación económica comercial, para un total de área construida de 122.36m<sup>2</sup>, lo anterior evidentemente generó un aumento tanto en el área construida como en puntaje de calificación, razones por las cuales es totalmente consecuente el aumento del valor del avalúo catastral. Aunado a lo anterior, la Territorial indicó que aunque se presentaron cambios en la inscripción catastral del inmueble, el predio conservó el destino económico A= Habitacional y NO se categorizó C= Comercial, como equivocadamente lo interpretó el propietario. Teniendo en cuenta lo anterior, es correcto el avalúo catastral fijado en la resolución objeto de recurso.

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

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMAR** el contenido de la Resolución No. 63-130-0001318-2023 del quince (15) de junio de dos mil veintitrés (2023), y la Resolución No. 63-130-002906-2023 del primero (1) de Agosto de dos mil veintitrés (2023), que confirmó en todas sus partes la primera decisión, ambas proferidas por la Dirección Territorial de Quindío, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO. ORDENAR** a la Dirección Territorial de Quindío, que proceda a actualizar en el Sistema Nacional Catastral como propietaria del predio bajo estudio a la señora **NUBIA NIETO DE MEJÍA**, de conformidad con la anotación N° 2 derivado de la consulta realizada en la Ventanilla Única de Registro – VUR.

**ARTÍCULO TERCERO. NOTIFICAR PERSONALMENTE** el contenido de la presente Resolución al ciudadano **JORGE TULIO DIAZ GARCÍA** identificado con Cédula No. 18388194, en su calidad de propietario del predio distinguido con la ficha catastral 63-130-01-00-00-00-0242-0001-0-00-00-0000, del municipio de Calarcá, Quindío, 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 2° 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.