

RESOLUCIÓN NÚMERO 1059
FECHA 19 JUL 2024

"POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA **RESOLUCIÓN No. 63-130-002857-2023** DEL TREINTA Y UNO (31) DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023), DENTRO DE LA ACTUACIÓN INTERPUESTA POR LOS SEÑORES **JORGE IVÁN LÓPEZ VERGARA Y CESAR AUGUSTO LÓPEZ VERGARA** PROPIETARIOS DEL PREDIO IDENTIFICADO CON **CODIGO CATASTRAL No. 63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-000**, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE **CALARCÁ**, DIRECCIÓN TERRITORIAL DE QUINDÍO."

**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 los señores **JORGE IVÁN LÓPEZ VERGARA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.540.526 y **CESAR AUGUSTO LÓPEZ VERGARA**, identificado con cédula 80.129.215, son propietarios del predio ubicado en la A colon 22 54, distinguido con la ficha catastral No. **63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-000**, con folio de matrícula inmobiliaria No. 282-18460 del municipio de Calarcá.

SEGUNDO. Que el treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023), de oficio el IGAC radicó solicitud de trámite de mutación tercera No. 6313000007902023, 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.

TERCERO. Que, de acuerdo al informe de visita aportado por la Dirección Territorial de Quindío, en las observaciones el profesional que realizó la visita, Johana Reyes Arias, indicó lo siguiente: "*se realizó cambio del destino económico, cambiando de A (habitacional) a C (comercial), funciona el hotel el Cacique, el hotel no cuenta con servicio de restaurante, por lo tanto, no s e califica cocina*".

CUARTO. Que el treinta y uno (31) de julio de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial de Quindío del IGAC, expidió la **Resolución No. 63-130-002857-2023**, a través de la cual se resuelve una solicitud de construcciones de predios, y se inscribe en el catastro del municipio de Calarcá, en el que realizó cambios, respecto a la información catastral registrada del predio identificado con el No. **63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-000**.

DATOS DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL	CONTENIDO RESOLUCIÓN No. 63-130-002857-2023 OBJETO DE RECURSO	
	INFORMACIÓN QUE SE CANCELA	INFORMACIÓN QUE SE INSCRIBE
No. Cédula Catastral	63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-0000	63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-0000
Nombre de Propietario	JORGE IVAN LOPEZ VERGARA CESAR AUGUSTO LOPEZ VERGARA	JORGE IVAN LOPEZ VERGARA CESAR AUGUSTO LOPEZ VERGARA
No. Identificación propietario	80540526 80129215	80540526 80129215
No. Matricula Inmobiliaria	282-18460	282-18460
Dirección	A COLON 22 54	A COLON 22 54
Área de Terreno	1001 m ²	1001 m ²
Área Construida	544 m ²	784 m ²
Destino Económico	A – Habitacional	C - Comercial
Zona Homogénea Física ZHF	30, 91	30, 91
Zona Homogénea Geoeconómica ZHG	06, 11	06, 11
Avalúo Catastral	\$ 141.785.000 vigencia 01/01/2023	\$ 731.389.000 vigencia 01/01/2024

QUINTO. Que el primero (1) de agosto de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial de Quindío realiza citación de notificación personal a los señores López Vergara de la **Resolución No. 63-130-002857-2023**, a través del oficio No. 2617.7DTQ-2023-0015269-EE-065-O.

SEXTO. Que el nueve (9) de agosto de dos mil veintitrés (2023) en la sede de la Dirección Territorial de Quindío, se notificó personalmente al señor **CESAR AUGUSTO LÓPEZ VERGARA** del contenido de la **Resolución No. 63-130-002857-2023** del treinta y uno (31) de julio de dos mil veintitrés (2023).

SÉPTIMO. Que el dieciséis (16) de agosto de dos mil veintitrés (2023), los señores **JORGE IVÁN LÓPEZ VERGARA** y **CESAR AUGUSTO LÓPEZ VERGARA**, mediante la solicitud 2617DTQ-2023-0001244-ER y radicado No. 6313000041942023, presentaron recurso de reposición y en subsidio de apelación.

OCTAVO. Que el veintidós (22) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial de Quindío, expidió la **Resolución No. 63-130-004058-2023**, a través de la cual se confirma en todas sus partes el contenido de la **Resolución No. 63-130-002857-2023** del treinta y uno (31) de julio de dos mil veintitrés (2023).

NOVENO. Que el primero (1) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), la dirección Territorial de Quindío remite a los ciudadanos involucrados citación de notificación personal, con el radicado No. 2617DTQ-2023-0008609-EE, caso No. 842437.

DÉCIMO. Que el nueve (9) de noviembre de dos mil veintitrés, se notifica personalmente el señor **CESAR AUGUSTO LÓPEZ VERGARA**, del contenido de la **Resolución No. 63-130-004058-2023** del veintidós (22) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

DÉCIMO PRIMERO. Que el veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), bajo el radicado No. 2617DTQ-2023-0013144-EE, caso No. 937827, la Dirección Territorial de Quindío remite aviso al señor **JORGE IVÁN LÓPEZ VERGARA**.

DÉCIMO SEGUNDO. Que el dieciséis (16) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), bajo el radicado No.2617DTQ-2024-0000058-IE, Caso No. 963934, la Dirección Territorial de Quindío remitió al superior jerárquico para conocer el recurso de apelación respecto al predio bajo estudio.

DÉCIMO TERCERO. 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 calendarado el día doce (12) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), se decretó la práctica de pruebas en el periodo comprendido entre el doce (12) de marzo de dos mil veinticuatro (2024) y el quince (15) de abril de dos mil veinticuatro (2024), por medio del cual se ordenó a la Dirección de Gestión Catastral emitir informe bajo concepto técnico sobre el predio objeto de estudio.

DÉCIMO CUARTO. Que el diecinueve (19) de marzo de dos mil veinticuatro (2024) mediante el radicado No.2000SG-2024-0000407-IE, memorando caso No. 982427, la Subdirección General solicita concepto técnico del bien inmueble **63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-000**, de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo 27 del Decreto 846 de 2021.

DÉCIMO QUINTO. Que bajo el radicado No. 2500DGC-2024-0000720-IE del veintidós (22) de abril de dos mil veinticuatro (2024), la Dirección de Gestión Catastral en cabeza de la

ingeniera Luisa Cristina Burbano Guzmán, emitió concepto técnico Nro. 1026125, en el cual se concluyó:

*“En el **Aspecto Jurídico**, se puede concluir que el predio N^{OS} 63-130-01-00-00-00-0251-0004-0- 00-00-0000 se encuentra **correctamente** inscrito en la resolución objeto de recurso.*

*Con relación a la **dirección del predio**, en el certificado del VUR se registra como Dirección del Inmueble: “AVENIDA COLON # 22 54”, y la nomenclatura que figura inscrita en la base catastral es “A COLON 22 54”, es decir se encuentran **correctamente** inscrito.*

*En cuanto al **Aspecto Físico – Área de Terreno**, se determinó que se encuentran **correctamente** inscritos en la resolución objeto de recurso de apelación.*

*En el **Aspecto Físico – Área Construida**, se determinó que la Territorial Quindío debe adicionar 23.6m² de área construida, de las cuales 20,0 m² son de uso 31 – Hotel y 3.6m² con uso 09 piscina, que habían sido inscritas como mejora en el N^O 63-130-01-00-00-00-0251-0022-5-00- 00-0001, por lo cual **no se encuentra correctamente** inscrita, en la resolución objeto del recurso.*

*Con relación al **Destino Económico** del inmueble, se observa que se encuentra inscrito con destino **C= Comercio**, lo cual es **correcto**.*

*Tal como se sustentó en el numeral “**Avalúo Catastral Fijado**”, este **se encuentra correctamente inscrito**, en la resolución objeto de recursos; pero que se ajustará, una vez se le inscriban las construcciones que equivocadamente se inscribieron sobre el predio en informalidad, como mejora.*

*Como se expuso en el análisis del concepto técnico, la Territorial Quindío, al margen de la solicitud planteada por el recurrente, se detectó que en el inmueble materia de reclamación, adicionalmente la territorial realizó la inscripción de una mejora, **lo cual no fue correcto**, de acuerdo con la sustentación realizada al finalizar el concepto técnico, motivo por el cual, en este caso la territorial si debe realizar la cancelación de esta, inscrita catastralmente con el número No 63-130-01-00-00-00- 0251-0022-5-00-00-0001, ya que tal como se explicó dichas construcciones pertenecen es al predio No **63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-0000**, por lo que, también debe realizar la rectificación de la inscripción de este último, como las*

aclaraciones de las restituciones cartográficas de los predios enunciados en las imágenes cartográficas del concepto técnico.

Por último, es pertinente mencionar que lo referente al pago de Impuesto Predial, es competencia de las Autoridades Municipales, de acuerdo con la Ley 44 de 1990, artículo 2, el cual establece que el impuesto predial es un gravamen del orden municipal, y por lo tanto la administración, recaudo y control de este tributo corresponde a los respectivos municipios; en consecuencia, cualquier reclamo sobre el particular debe ser presentado ante las autoridades municipales correspondientes.”

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

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

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.

Revisado el Sistema Nacional Catastral (SNC), se evidencia lo siguiente:

Propietarios y/o poseedores							
Número predial: 63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-0000				NIP: BSM0002HSKE			
Tipo identificación	No. identificación	DV	Nombre o razón social	Sigla	Tipo propietario	% participación	¿Bloqueado?
CC-Cédula de Ciudadanía	80129215		CESAR AUGUSTO LOPEZ VERGARA		PROPIETARIO	50.0	No
CC-Cédula de Ciudadanía	80540526		JORGE IVAN LOPEZ VERGARA		PROPIETARIO	50.0	No
Total de propietarios: 2							

Conforme lo expuesto, y revisado el expediente se concluye que los señores **JORGE IVÁN LÓPEZ VERGARA Y CESAR AUGUSTO LÓPEZ VERGARA**, se encuentran legitimados para recurrir la Resolución objeto de análisis, por ser propietarios 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 de los señores **JORGE IVÁN LÓPEZ VERGARA Y CESAR AUGUSTO LÓPEZ VERGARA**, se resume en el siguiente texto extraído del escrito presentado por los ciudadanos:

“1. Que de acuerdo a la visita técnica al predio antes relacionado en cumplimiento al objeto contractual en desarrollo del proceso de conservación catastral se evidencia una medición excesiva en el área construida.

2. De acuerdo al Decreto 2653 de 30 de diciembre de 2022 de DNP los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y no actualizados durante la vigencia 2022 se reajustan a partir del 1 de enero de 2023 en

4,31%.

3. *Que la resolución no relaciona la fecha de la anterior actualización catastral de manera que se pueda realizar el adecuado seguimiento al acto administrativo.*

4. *El acto administrativo no evidencia en forma comparativa con la anterior actualización catastral la nueva área construida relacionada.*

5. *Que los fines económicos en los cuales se encuentra en función el predio, están debidamente reglamentados ante las autoridades locales desde el inicio de la misma actividad, la cual contribuye con todas sus obligaciones tributarias del orden local y nacional, esto son los elementos que evidencian los fines económicos del bien por lo tanto no es aceptable el nuevo reconocimiento comercial, ya que esta actividad está debidamente legalizada con anterioridad ante las autoridades correspondientes.*

6. *Debido a este acto administrativo de incremento de valúo en un porcentaje cercano al 520% excede las capacidades comerciales allí realizadas sin evaluar los efectos tributarios a futuro lo que se puede considerar un abuso de autoridad."*

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. 63-130-002857-2023** del treinta y uno (31) de julio de dos mil veintitrés (2023), y la **Resolución No. 63-130-004058-2023** del veintidós (22) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), la cual confirmó en la primera, ambas proferidas por la Dirección Territorial de Quindío, se encuentra acorde con la realidad física, jurídica y económica del predio identificado con número catastral **63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-000**?

3.2. RAZONES DE LA DECISIÓN.

Con fundamento en el concepto técnico Nro. 1026125 del veintidós (22) de abril de dos mil veinticuatro (2024), remitido por la Dirección de Gestión Catastral (DGC), en cabeza de la Ingeniera Luisa Cristina Burbano, se procede a indicar lo siguiente conforme a los resultados de la prueba técnica practicada, lo cual servirá de fundamento para tomar la decisión:

3.2.1. Registro fotográfico tomado en campo, durante el proceso de conservación catastral:

“En las Imágenes, se presentan los registros fotográficos y del informe de visita donde se evidencian las áreas construidas, del hotel, kiosko y piscinas tomados en campo, al predio 63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-0000 para el cálculo de las áreas y de la calificación:

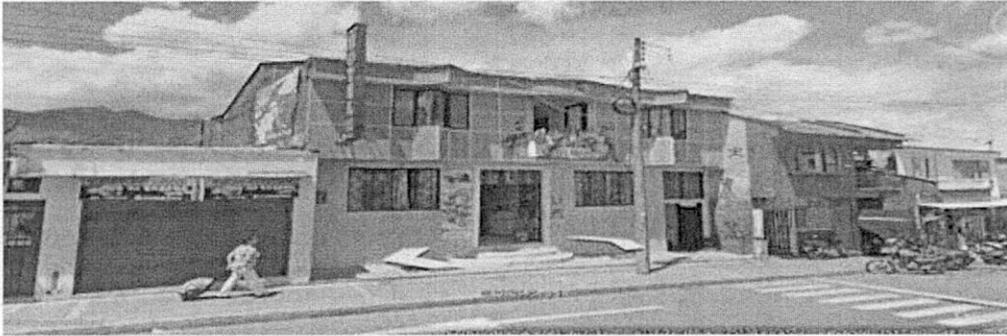


Imagen 1. Fachada 63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-0000

3.2.2. Aspecto jurídico.

“De acuerdo con la información revisada en la Ventanilla Única de Registro VUR de la matricula inmobiliaria N° 282-18460, los actuales propietarios del inmueble identificado con cédula catastral 63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-0000 son los señores JORGE IVAN LOPEZ VERGARA y CESAR AUGUSTO LOPEZ VERGARA, identificados con C.C. Nos. 80540526 y 80129215, que en la anotación No 26 de fecha 21-12-2016 del folio dice: ESCRITURA 1782 DEL 2016-12-13 NOTARIA PRIMERA DE CALARCA, y de esta manera se encuentra inscrito en el Sistema Nacional Catastral SNC, como se puede ver en la Imagen 2, y corresponde a lo mencionado en el acto administrativo motivo del recurso.

Propietarios y/o poseedores							
Número predial: 63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-0000				NIP: BSM0002HSKE			
Tipo identificación	No. identificación	DY	Nombre o razón social	Sigla	Tipo propietario	% participación	¿Bloqueado?
CC-Cédula de Ciudadanía	80540526		JORGE IVAN LOPEZ VERGARA		PROPIETARIO	50.0	No
CC-Cédula de Ciudadanía	80129215		CESAR AUGUSTO LOPEZ VERGARA		PROPIETARIO	50.0	No
Total de propietarios: 2							

Imagen 2. Predio 63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-0000 inscripción en el SNC.

Con relación al área de terreno, es necesario mencionar que el predio

jurídicamente fue adquirido mediante escritura pública No. 1782 del 13-12-2016 Notaría Primera del Circulo de Calarcá; con un área de terreno de 1001 m², como aparece en el Sistema Nacional Catastral SNC, la cual corresponde a la inscrita en el acto administrativo motivo del recurso.

Teniendo en cuenta lo anterior, desde el aspecto jurídico la Territorial Quindío, Inscribió correctamente el predio identificado con ficha catastral No. 63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00- 0000, el acto administrativo recurrido.

Respecto de la dirección del predio, en el certificado del VUR se registra como Dirección del Inmueble: "AVENIDA COLON #22-54", y la nomenclatura que figura inscrita en la resolución recurrida es A COLON 22 54, es decir se encuentra correctamente inscrito."

3.2.3. Componente físico.

3.2.3.1. Área de Terreno

Respecto al área de terreno se concluyó que:

"Al momento de atender el concepto técnico se confronta la forma y ubicación del inmueble con la cartografía catastral digital vigente, pudiéndose verificar que estas son coincidentes con la realidad física.

De otra parte, al revisar el folio de la MI 282-18460 se pudo verificar que allí se registra: "LOTE DE TERRENO, MEJORADO CON CASA DE HABITACION, CONSTANTE DE 10.00 VARAS DE FRENTE (8,00 METROS) POR 100,00 VARAS DE CENTRO (80,00 METROS), CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN RELACIONADOS EN LA SENTENCIA DE 10 DE JUNIO DE 1992, JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DE CALARCA...", no registra área de terreno.

Tal como se mencionó en el anterior numeral, el predio identificado con número catastral 63-130-01- 00-00-00-0251-0004-0-00-00-0000 del municipio de Calarcá Quindío, en el folio de matrícula y de acuerdo con la escritura pública No. 1782 del 13-12-2016 Notaría Primera del Circulo de Calarcá, registra un área de terreno de 1001 m², la cual es coincidente con la que figura en Sistema Nacional Catastral SNC.

Unidades de zonas homogéneas				
Zona física	Zona geoeconómica	Área terreno	Vr. m ² terreno	Asalón unidad terreno
30	06	459,00	142.707,73	65.502.848,15
91	11	542,00	3.171,28	1.718.835,33

Área total de terreno: 1001 m² [Ver zonas](#)

Imagen 3. Área de terreno predio 63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-0000 inscripción en el SNC.

Teniendo en cuenta lo anterior, desde el Aspecto Físico Área de Terreno la Territorial Quindío, Inscribió correctamente el predio identificado con ficha catastral No. 63-130-01-00-00-00-0251-0004- 0-00-00-0000, en el acto administrativo recurrido, cumpliendo con la normatividad y procedimientos vigentes que rigen este proceso.”

3.2.3.2. Área construida

En cuanto al área construida se observó lo siguiente:

“Antes de proyectarse la Resolución 63-130-002857-2023, motivo del recurso, en el Sistema Nacional Catastral le figuraba inscrita una unidad de construcción Habitacional con un área de 544 m² asociada al predio.

No obstante, al practicar las inspecciones oculares, conforme al proceso de conservación catastral que adelantó la Territorial Quindío, en cumplimiento del Convenio Nro. 003 de 2023 suscrito con el Municipio de Calarcá, al efectuarse la visita técnica al predio distinguido con la ficha catastral 63- 130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-0000, y conforme al informe técnico de visita, presentado por el ejecutor designado (firmada por la persona que atendió la visita), se encontró que el inmueble tiene: una construcción (hotel) de 2 pisos con área de 632,84 m², dos locales comerciales con área de 60,16 m², dos piscinas con área de 68,18 m² y un kiosco con 22,9 m², para un total de área construida de 784,08 m² como aparece en la resolución objeto de recursos; observando las diferencias con relación a la construcción que venía inscrita, como se evidencia en el mencionado informe de la imagen 4.



10. Información de Localización (Croquis del terreno y construcciones, con colindantes y cotas cuando aplique)

Áreas
 A = 632,842 m²
 B = 68,182 m²
 C = 22,901 m²
 D = 60,160 m²
 E = 11/07
 C = 19/07

11. OBSERVACIONES

Se realiza cambio del destino económico, para de A (Habitacional) a C (comercial) en función al Hotel El Cacique. El hotel no cuenta con servicio de restaurante, por lo tanto no se califica cocina

Funcionario IGAC	Nombre	Johana Reges Arce	Propietario, poseedor, autorizado o quien atendió la visita	Nombre	
	Firma	Johana Reges A.		Firma	Lucelly Francis
	CC	1094946149		CC	33817929

Imagen 4. Evidencia del Informe de visita técnica del predio 63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-0000

Con la anterior información, la Territorial Quindío proyecta la Resolución N° 63-130-002857-2023, motivo de recursos, radicando la mutación de tercera clase y realizando la incorporación de las áreas constructivas (omitidas del censo catastral), de conformidad con la información obtenida en campo y a la realidad física y material del inmueble, Información que se encuentra inscrita en el Sistema Nacional Catastral SNC como se

puede ver en la Imagen 5.

Información de construcción			
Unidad: D	Uso unidad: COMERCIO	Tipo calificación: COMERCIAL	
Construcciones convencionales			
Componente construcción	Elemento calificación	Detalle calificación	Puntos
COCINA	MOBILIARIO	POBRE	0.0
ESTRUCTURA	MUROS	BLOQUE LADRILLO	4.0
ESTRUCTURA	CUBIERTA	ETERNIT O TEJA DE BARRO (CUBIERTA SENCILLA)	9.0
ESTRUCTURA	CONSERVACIÓN	BUENO	4.0
ACABADOS PRINCIPALES	FACHADAS	REGULAR	6.0
ACABADOS PRINCIPALES	CUBRIMIENTO MUROS	ESTUCO, CERÁMICA, PAPEL FINO	3.0
ESTRUCTURA	ARMAZÓN	CONCRETO HASTA TRES PISOS	22.0
ACABADOS PRINCIPALES	PISOS	TABLETA, CAUCHO, ACRÍLICO, GRANITO, BALDOSA FINA	9.0
ACABADOS PRINCIPALES	CONSERVACIÓN	REGULAR	2.0
BAÑO	MOBILIARIO	SENCILLO	3.0
Total puntaje: 62.0			
Tipificación: NA - NA			
Datos generales			
Total pisos construcción:	2	Total baños:	2
Piso ubicación unidad:	PS-01	Total locales:	2
Total pisos unidad:	1	Área unidad construida:	60.16
Total habitaciones:	0	Año construcción:	2013
Observaciones:			

Información de construcción			
Unidad: A	Uso unidad: HOTELES	Tipo calificación: COMERCIAL	
Construcciones convencionales			
Componente construcción	Elemento calificación	Detalle calificación	Puntos
ESTRUCTURA	ARMAZÓN	CONCRETO HASTA TRES PISOS	22.0
ESTRUCTURA	CUBIERTA	ETERNIT O TEJA DE BARRO (CUBIERTA SENCILLA)	9.0
ESTRUCTURA	CONSERVACIÓN	BUENO	4.0
ACABADOS PRINCIPALES	FACHADAS	REGULAR	6.0
ACABADOS PRINCIPALES	CUBRIMIENTO MUROS	ESTUCO, CERÁMICA, PAPEL FINO	3.0
ACABADOS PRINCIPALES	PISOS	TABLETA, CAUCHO, ACRÍLICO, GRANITO, BALDOSA FINA	9.0
ACABADOS PRINCIPALES	CONSERVACIÓN	REGULAR	2.0
BAÑO	MOBILIARIO	REGULAR	6.0
COCINA	MOBILIARIO	POBRE	0.0
ESTRUCTURA	MUROS	BLOQUE LADRILLO	4.0
Total puntaje: 65.0			
Tipificación: NA - NA			
Datos generales			
Total pisos construcción:	3	Total baños:	18
Piso ubicación unidad:	PS-01	Total locales:	3
Total pisos unidad:	3	Área unidad construida:	632.84
Total habitaciones:	17	Año construcción:	2013
Observaciones:			

19 JUL 2024

Construcciones no convencionales			
Descripción construcción	Puntos/Tipo	Dimensión	Unidad
Estructura metálica; todo tipo de cubiertas; piso en cemento; estado de conservación bueno a regular.	60.0	22.9	C

Observaciones:

Imagen 5. Áreas y calificación de las construcciones predio 63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00- 00-0000 inscripción en el SNC.

*Con relación al destino económico del predio, este venía figurando A (Habitacional), pero de acuerdo con la visita practicada, en la Resolución N° 63-130-002857-2023 objeto de recursos, se corrigió, inscribiéndolo como **C - Comercial** lo cual es correcto de conformidad con lo establecido en el Artículo 86 de la Resolución 1149 de 2021.*

“ARTÍCULO 86.- Clasificación catastral de los predios por su destinación económica. - “Los predios, según su destinación económica, se clasificarán para fines estadísticos en:

PARÁGRAFO 2: *En los casos de existir diversas destinaciones en un mismo predio, se clasificará atendiendo aquella actividad predominante que se desarrolle, para lo cual se aplicará el criterio de tomar la mayor área de terreno y /o construcción.*

*Teniendo en cuenta lo anterior, se pudo verificar que en este aspecto la actuación desplegada por la Territorial Quindío fue **correcta**, pues se ajusta a los procedimientos y normatividad vigente definida por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, en la cual se basó la Territorial para actualizar la información catastral del predio identificado con ficha catastral N°. 63-130-01-00- 00-00-0251-0004-0-00-00-0000, esto a partir de la visita técnica a terreno efectuada por la contratista asignada por la Territorial, con el fin de inscribir las otras edificaciones del predio, que a pesar de existir físicamente no se encontraban incorporadas al censo catastral, como también, los cambios que se presenten respecto del uso de la construcción y destino económico; para lo cual, se utilizaron métodos directos, conforme lo establecido en los procedimientos preceptuados en el Artículo 2.2.2.2.6 del Decreto 148 de 2020.”*

3.2.4. Avalúo catastral fijado.

En cuanto a este punto es pertinente indicar que:

*La Resolución № 1149 de 19/09/2021 del IGAC reza en el Artículo 12. **Avalúo catastral en la conservación catastral.** El avalúo de la conservación catastral se definirá con fundamento en la determinación de los valores catastrales aprobados en la formación o última actualización para el terreno, la construcción y anexos y su afectación por los índices anuales establecidos por el Gobierno Nacional o por los gestores catastrales según su competencia, para vigencias anuales, a partir del primero (1°) de enero de cada año.*

*Teniendo en cuenta lo anterior, el legislador claramente estableció que el avalúo catastral no puede ser inferior al **60%** del su valor comercial, lo cual está definido en la Resolución 1149 de 2021, claramente establece en el Parágrafo 1 del Artículo 12, así:*

Parágrafo 1. Avalúo catastral en la conservación catastral: En todo caso los valores catastrales asignados no podrán ser inferiores al 60% del valor comercial de éstos.”

Para atender los argumentos de los recurrentes, se hizo análisis a la Resolución N° 63-130-002857- 2023 del 31-07-2023, para hallar el motivo del aumento del avalúo catastral del predio N° 63-130-01- 00-00-00-0251-0004-0-00-00-0000, para lo cual es importante comprender que, el funcionario asignado incluyó las construcciones no inscritas, y sumadas a las que estaban vigentes se liquidaron acorde al uso y destinación económica actual; atendiendo el procedimiento de conservación catastral del IGAC, que se tiene establecido para tal fin, pues no se debe perder de vista que, la función del catastro es mantener actualizado el censo de la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico y económico.

Igualmente, es importante recordarles a los recurrentes que, el Decreto 2653 de fecha 30 de diciembre de 2022, estableció en el Artículo 2.2.10.1.1., lo siguiente:

*“Artículo 2.2.10.1.1. **Reajuste de avalúos para predios urbanos.** Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y no actualizados durante la vigencia 2022, se ajustarán a partir del 1° de enero de 2023 en cuatro punto treinta y uno por ciento (4.31%); que no se relaciona al presente caso, ya que no se hizo ninguna formación o actualización de la formación catastral, sino que, se realizó una conservación dinámica, por muestreo realizado por el municipio de Calarcá, para incluir y/o*

inscribir las construcciones omitidas del censo catastral.

Cabe mencionar que, los recurrentes en ningún momento han aportado pruebas con las que demuestren que, el avalúo catastral fijado, supera el valor comercial del inmueble; el cual pudo solicitar como lo establece la normatividad vigente, así:

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.

Artículo 34. Forma de la petición de revisión. *Los propietarios, poseedores y las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán pedir por escrito ante el gestor catastral, directamente o por conducto de sus apoderados o representantes legales, la revisión del avalúo catastral con las pruebas de que el mismo no se ajusta al mercado inmobiliario.*

En la petición de revisión del avalúo, el solicitante debe indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición y las pruebas deben corresponder a las vigencias solicitadas hasta la última actualización catastral.

Artículo 35. Avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión. *Los avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión, tendrán la vigencia fiscal que se indique en la providencia en firme, correspondientes a las vigencias objeto de la solicitud.*

*Teniendo en cuenta lo anterior, el avalúo catastral fijado al inmueble se encuentra **correctamente inscrito**, determinando que el incremento de*

este obedeció fundamentalmente, a la incorporación de las construcciones que estaban omitidas en el catastro y al cambio de destino económico pasándolo de habitacional a comercial, aspectos que debían ser corregidos por la entidad, por ajustarse a la realidad física del predio.

Finalmente, y aparte de la reclamación realizada por el recurrente, es de mencionar que, en el proceso de la revisión adelantada por este despacho se encontró que, **adicional al trámite objeto de la reclamación del recurrente**, la Territorial Quindío tramitó otra mutación con la que incorpora **la mejora 63-130-01-00-00-00-0251-0022-5-00-00-0001**, inscrita en condición de informalidad sobre el predio 63-130-01-00-00-00-0251-0022-0-00-00-0000, asociándole una construcción y parte de la piscina, inscripción que fue realizada mediante Resolución No 63-130-002999-2023 del 05/08/2023, la cual actualmente también es objeto de recursos por los mismos señores López Vergara.

Es de precisar que el error en la inscripción obedeció al hecho de que existe inconsistencia en la restitución de la cartografía catastral, frente a la realidad física de estos predios; por tanto, la Territorial Quindío debe corregir la cartografía catastral, así como se plantea en el contenido del concepto técnico emitido por este despacho para del recurso en segunda instancia, ordenado por la Subdirección General en el memorando de marzo 19 del mismo año con radicación No 2000SG- 2024-0000413-IE. Caso: 982457.”

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMAR PARCIALMENTE en lo concerniente al área de terreno, destino económico, avalúo catastral, la Resolución No. 63-130-002857-2023 del treinta y uno (31) de julio de dos mil veintitrés (2023) y la Resolución No. 63-130-004058-2023 del veintidós (22) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), proferidas por la Dirección Territorial de Quindío, respecto del predio No. 63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-000, 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 Quindío a que proceda a actualizar e inscribir el área construida real del predio No. 63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-000, adicionando: 23.6m² de área construida, de las cuales 20,0 m² son de uso (31) – Hotel y 3.6m² con uso (09) –

Piscina, que de manera errada había sido incluida como mejora bajo el número catastral 63-130-01-00-00-00-0251-0022-5-00-00-001.

ARTÍCULO TERCERO. NOTIFICAR PERSONALMENTE el contenido de la presente Resolución los señores **JORGE IVÁN LÓPEZ VERGARA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.540.526, y **CESAR AUGUSTO LÓPEZ VERGARA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.129.215, propietarios del bien inmueble No. **63-130-01-00-00-00-0251-0004-0-00-00-000**, con número de matrícula 282-18460, entregándoles 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, lo anterior se realizará conforme a lo establecido en los artículos 65 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

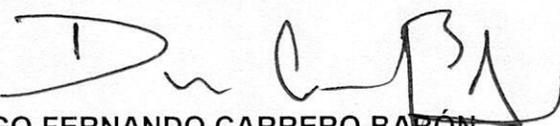
ARTÍCULO CUARTO. Una vez se surta el trámite de notificación descrito en el Artículo Tercero de la presente Resolución, se ordena **DEVOLVER** el expediente a la Dirección Territorial Quindío para lo de su cargo.

ARTÍCULO QUINTO. Realizado por parte de la Dirección Territorial de Quindío 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 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. 19 JUL 2024


DIEGO FERNANDO CARRERO BARÓN
Subdirector General (E)

Proyectó: Andrea Katherín Jiménez Salazar- Abogada contratista – Subdirección General *Andrea Katherín Jiménez Salazar*

Revisó: Arlid Johana Álvarez Rincón – Abogada contratista - Subdirección General *J*

Aprobación Técnica: José Mauricio Meneses Hernández - Contratista Subdirección General *Q*