

RESOLUCIÓN NÚMERO 1060
FECHA 19 JUL 2024

“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN No. 13-836-001667-2022 DEL DIECIOCHO (18) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022), DENTRO DE LA ACTUACIÓN RADICADA POR LA SEÑORA MARÍA PAULA URIBE LEYVA, PROPIETARIA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON CODIGO CATASTRAL No. 13-836-00-01-00-00-0002-0240-0-00-00-0000 DEL MUNICIPIO DE TURBACO, DIRECCIÓN TERRITORIAL DE BOLÍVAR.”

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.

1.1. EXPEDIENTE DT.

PRIMERO. Que el veintiuno (21) de octubre de dos mil veintidós (2022) la ciudadana **MARÍA PAULA URIBE LEYVA**, presentó solicitud No. 2602.7DTB-2022-0020539-ER-000, con radicado No. 1383600019882022 de rectificación frente al número predial **13-836-00-01-00-00-0002-0240-0-00-00-0000**.

SEGUNDO. Que el veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintidós (2022), la Dirección Territorial de Bolívar se pronunció bajo la **Resolución No. 13-836-001533-2022** frente al radicado No. 1383600019882022, resolviendo una solicitud de rectificación de datos del predio No. **13-836-00-01-00-00-0002-0240-0-00-00-0000**, como número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura del predio, aclarando que: *“las correcciones presentadas y la respectiva rectificación en los datos catastrales no inciden el avalúo de los respectivos predios.”*

TERCERO. Que el veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintidós (2022) la ciudadana **MARÍA PAULA URIBE LEYVA**, presento bajo la solicitud No. 2602.7DTB-2022-0020708-ER-000, con radicado No. 1383600019952022 mutación primera, para el predio No. **13-836-00-01-00-00-0002-0240-0-00-00-0000**.

CUARTO. Que el cuatro (4) de noviembre de dos mil veintidós (2022), la Dirección Territorial de Bolívar se pronunció al respecto del radicado No. 1383600019952022, bajo la

Resolución No. 13-836-001617-2022, a través de la cual se ordenan e inscriben cambios respecto una mutación primera.

QUINTO. Que el cuatro (4) de noviembre de dos mil veintidós (2022), el señor Iván Caraballo Cortes, como apoderado de la ciudadana **MARÍA PAULA URIBE LEYVA**, a través de la solicitud No. 2602.7DTB-2022-0022958-ER-000, y número de radicación 138361800002582022, presentó solicitud de revisión de avalúo, respecto al predio objeto de estudio.

SEXTO. Que el día dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintidós (2022), mediante **Resolución No. 13-836-001667-2022**, la Dirección Territorial de Bolívar confirma el avalúo del predio No. **13-836-00-01-00-00-0002-0240-0-00-00-0000**.

SÉPTIMO. Que el día veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veintidós (2022), la Dirección Territorial de Bolívar, bajo el oficio 2602.7DTB-2022-0024914-EE-001, remite la Citación de Notificación personal frente la **Resolución No. 13-836-001667-2022** del dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintidós (2022), así como vía correo electrónico le remite la enunciada Resolución.

OCTAVO. Que el veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintidós (2022), los apoderados de la ciudadana, el señor Iván Caraballo Cortes y la señora Roció de Jesús Padrón Tuiran, radicaron Recurso de reposición y en subsidio de Apelación frente a la **Resolución 13-836-001667-2022** del dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintidós (2022), mediante radicado No 1383600022692022.

NOVENO. Que el tres (3) de mayo de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial de Bolívar expidió un acta de informe frente a la verificación en campo que se realizó respecto del predio No. **13-836-00-01-00-00-0002-0240-0-00-00-0000**, en el cual se concluyó : *“de acuerdo a la asignación por parte de la dirección territorial se realizó visita de verificación predial y posteriormente se revisaron los planos temáticos de zonas homogéneas física y geoeconómica del municipio de Turbaco, correspondientes a la actualización catastral 2019, vigencia fiscal 01-01-2020, que es la vigente en el municipio, estableciendo que estas, al igual que las características físicas del predio 13-836-00-01-00-00-0002-0240-0-00-00-0000, lote de terreno sin construcción, corresponden con lo inscrito en la base de datos catastrales gráfica y alfanumérica. teniendo en cuenta lo antes expuesto se confirma el avalúo del predio 13-836-00-01-00-00-0002-0240-0-00-00-0000, establecido mediante la resolución 13-836-001667-2022.”*

DÉCIMO. Que el catorce (14) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial de Bolívar procede a expedir la **Resolución No. 13-836-002448-2023**, a través del cual se confirma en todas sus partes la **Resolución No. 13-836-001667-2022** dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

DÉCIMO PRIMERO. Que el veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), vía correo electrónico la Dirección Territorial de Bolívar, procede a realizar la diligencia de notificación de la **Resolución No. 13-836-002448-2023** del el catorce (14) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

DÉCIMO SEGUNDO Que el veintiuno (21) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), bajo el caso No. 897527, radicado No. 2602DTB-2023-0001744-IE la Dirección Territorial de Bolívar remitió el expediente del caso de la referencia a la Subdirección General para pronunciamiento sobre el Recurso de Apelación.

1.2. TRÁMITE SG.

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 dieciséis (16) de enero de dos mil veinticuatro (2024), se decretó la práctica de pruebas en el periodo comprendido entre el dieciséis (16) de enero de dos mil veinticuatro (2024) y el diecinueve (19) de febrero 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 a través de memorando No. 937914 y radicado No. 2000SG-2024-000058-IE, la Subdirección General solicitó concepto técnico a la Dirección de Gestión Catastral, sobre el inmueble con código catastral No. **13-836-00-01-00-00-0002-0240-0-00-00-0000**, 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-2024-0000546-IE del veinte (20) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), la Dirección de Gestión Catastral en cabeza de la ingeniera Luisa Cristina Burbano Guzmán, emitió concepto técnico Nro. 937914, en el cual se concluyó:

*“Una vez analizados cada uno de los argumentos expresados por el señor **IVÁN E. CARABALLO CORTÉS** y por la doctora **ROCÍO DE JESÚS PADRÓN TUIRÁN**, quienes actúan en representación de la propietaria **MARÍA PAULA URIBE LEYVA**, en el oficio mediante el cual interpone los recursos contra la actuación administrativa Resolución N° **13-836-001667-2022** del **18/11/2022**, y de la mismamaneira, realizado el estudio de los procedimientos y normatividad vigente para el predio identificado con el número predial **138360001000000020240000000000**, mediante el citado acto administrativo recurrido, se puede concluir lo siguiente:*

☰ Como se puede evidenciar del análisis técnico que se presentó anteriormente, el **Aspecto Jurídico** del predio N° **138360001000000020240000000000** se encuentra **correctamente** inscrito en la resolución objeto del recurso de apelación.

☰ 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.

☰ Con relación al **Aspecto Físico - Área Construida**, se concluye que se encuentra incorporada de manera **correcta**, sin construcción, en la resolución objeto del recurso de apelación, de acuerdo con lo evidenciando en la inspección ocular.

☰ En cuanto al **Destino Económico D= Agropecuario** del predio N° **138360001000000020240000000000** también es **correcto** en la resolución objeto del recurso de apelación.

☰ En lo referente al **Avalúo Catastral Fijado**, y tal como se sustentó, la Territorial Bolívar deberá realizar una revisión y ajuste del estudio de ZHF y ZHG para el sector donde se ubica geográficamente el predio N°138360001000000020240000000000, debido a las diferencias evidenciadas en la consulta de las 2 fuentes de información: Zonas Homogéneas SNC vs Áreas Homogéneas de Tierras Colombia en Mapas.

Por último, es pertinente aclarar al recurrente, que lo referente al pago de Impuesto Predial es competencia de las Autoridades Municipales, de acuerdo con el Artículo 2 de la Ley 44 de 1990 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 No. 1149 de 2021 en concordancia con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

2.2.2. LEGITIMACIÓN

La legitimación ha sido entendida por la jurisprudencia como “(...) *la posición sustancial que tiene uno de los sujetos en la situación fáctica o relación jurídica de la que surge la controversia o litigio que se plantea en el proceso y de la cual según la ley se desprenden o no derechos u obligaciones*¹ (...)” En tal sentido, quien se encuentra legitimado para recurrir un acto administrativo es aquella persona que demuestre un interés legítimo respecto de la decisión adoptada o quien padezca un perjuicio cierto y directo derivado de su expedición.

Al respecto, se tiene que los artículos 33 y 37 del Decreto 1149 de 2021 en armonía con lo preceptuado en la Ley 1437 de 2011, prevén que el derecho a recurrir los actos administrativos de naturaleza catastral, se encuentra en cabeza de quienes acrediten su condición de propietario, poseedor u ocupante de los predios objeto de controversia.

Conforme lo expuesto, y revisado el expediente se concluye que la señora **MARÍA PAULA URIBE LEYVA** se encuentra legitimada para recurrir la Resolución objeto de análisis, por ser propietaria del predio objeto de estudio, quien otorgó poder especial al señor Ivan Caraballo Cortés y la señora Rocío de Jesús Padrón Tuirán, para la realización de los trámites ante el IGAC.

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*

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

expresión concreta de los motivos de inconformidad". De lo cual se infiere que su procedencia está supeditada al cumplimiento de una carga argumentativa que permita entender las razones específicas que generan desacuerdo frente a la decisión tomada, las cuales deben apoyarse en hechos objetivos y probados en consonancia con la normatividad aplicable al caso.

Para el caso que nos ocupa se evidencia que la disconformidad de la Usuaría, se resume en el siguiente texto extraído del escrito de apelación:

"(...) AUMENTO EXAGERADO 7.501% DEL AVALUO CATASTRAL PREDIAL 2018 al 2020 y al 2022."

Y en el cual solicita, en lo concerniente a las competencias del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, lo siguiente:

"1. Admitir este RECURSO DE REPOSICION y en SUBSIDIO APELACION Y RECLAMACION A AUTORIDADES SUPERIORES PARA REBAJAR EL AVALUO CATASTRAL de los PREDIOS EN AGUAS PRIETAS, TURBACO para rebajar los avalúos con el cambio de las zonas geoeconómicas, que por error de omisión de las mismas se aumentaron exageradamente dichos avalúos que hoy fueron ratificadas los avalúos por estas nuevas resoluciones: ✓ RESOLUCION 13-836-001667-2022 DEL 18/11/2022, ✓ RESOLUCION 13-836-001668-2022 DEL 18/11/2022."

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. 13-836-001667-2022** del dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintidós (2022), y la **Resolución No. 13-836-002448-2023** del catorce (14) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), la cual confirmó en todos sus partes la primera, ambas proferidas por la Dirección Territorial de Bolívar, se encuentra acorde con la realidad física, jurídica y económica del predio identificado con número catastral **13-836-00-01-00-00-0002-0240-0-00-00-0000**?

3.2. RAZONES DE LA DECISIÓN.

Con fundamento en el concepto técnico Nro. 937914 del veinte (20) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), remitido por la Dirección de Gestión Catastral (DGC) encabeza de la ingeniera Luisa Cristina Burbano Guzmán, se procede a indicar lo siguiente conforme a los resultados de la prueba técnica practicada, lo cual servirá de fundamento para tomar la decisión:

La Dirección de Gestión Catastral del IGAC, practicó visita al inmueble objeto de estudio el día veintiuno (21) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), contando con el acompañamiento del señor José Arrollo autorizado por el doctor Caraballo quien también asistió a la diligencia.

3.2.1. Registro fotográfico tomado en campo:

En las Imágenes del 1 al 9, se presentan los registros fotográficos, tomados en campo, al predio No. 13-836-00-01-00-00-0002-0240-0-00-00-0000:

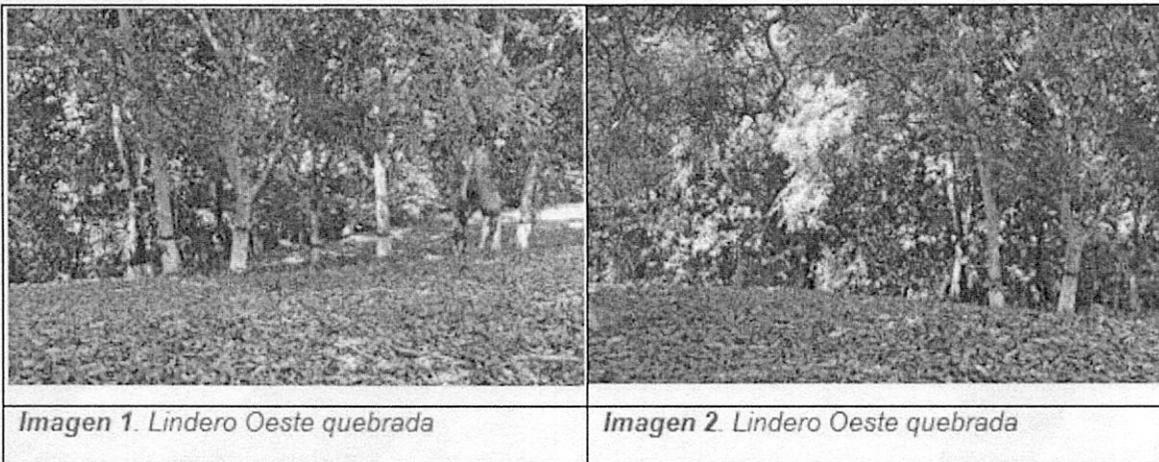




Imagen 3. Lindero Oeste quebrada y terreno ondulado



Imagen 4. Lindero Oeste quebrada y terreno ondulado



Imagen 5. Panorámica central terreno ondulado



Imagen 6. Panorámica central terreno ondulado

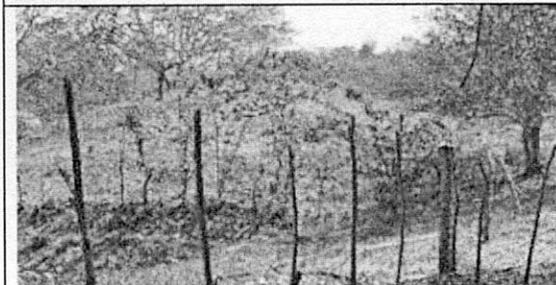


Imagen 7. Panorámica hacia lindero Este y terreno ondulado

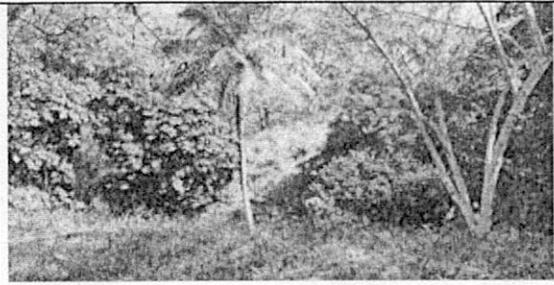


Imagen 8. Panorámica hacia lindero Norte y terreno ondulado

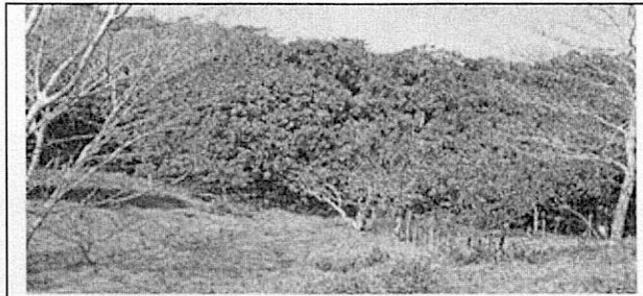


Imagen 9. Panorámica hacia lindero Norte y terreno ondulado

3.2.2. Aspecto jurídico.

“Como resultado de la revisión adelantada, en la resolución 13-836-001667-2022 del 18/11/2022, objeto de recursos, para el predio identificado con el N° **1383600010000002024000000000** y matrícula inmobiliaria N° 060-114505, denominado “PARCELA 36”, ubicado en la zona rural del municipio de Turbaco - Bolívar, figura **correctamente** inscrita con la titularidad del dominio a señora **MARÍA PAULA URIBE LEYVA** identificada con cédula de ciudadanía N°45.691.827.

En cuanto al área de terreno jurídica, en la consulta VUR menciona que esta se encuentra contenida en el Resolución 1238 del 28 de junio de 1991.

Cabida y Linderos

...-VER RESOLUCION # 1238 DE FECHA 28-06-91 DE INST. COL. DE LA REF. AGRARIA INCORA. CARTAGENA.-

Imagen 10. Ítem Cabida y Linderos MI N° 060-114505

3.2.3. Componente físico.

3.2.3.1. Área de Terreno

Respecto al área de terreno se concluyó que:

“Al momento de realizar la inspección ocular se confronta la forma y ubicación del inmueble con la cartografía catastral vigente, pudiéndose verificar que estas son coincidentes con la realidad física del predio encontrada en terreno.

En la Resolución 13-836-001667-2022 del 18/11/2022, objeto de reclamación, es **correcta** el Área de terreno registrada de **29.641m²**, la cual es coincidente con la establecida en la Escritura Pública N°4369 del 04/10/2017 de la Notaría Segunda de Cartagena, debidamente registrada en el folio de matrícula

19 JUL 2024
1060

inmobiliaria N° 060-114505.”

3.2.3.2. Área construida

En cuanto al área construida se observó lo siguiente:

“Como resultado de la inspección ocular efectuada el día 21 de febrero de 2024 se pudo determinar que físicamente en el predio N°138360001000000020240000000000 no existen construcciones, por lo que **es correcta** la inscripción catastral, sin área construida, confirmada en la Resolución 13-836-001667-2022 del 18/11/2022 y ratificada en la resolución 13-836-002448-2023 del 14/09/2023 que resolvió el recurso de reposición.

Con relación al destino económico del inmueble, se encuentra **correctamente** inscrito **D= Agropecuario**, como se confirmó en la Resolución 13-836-001667-2022 del 18/11/2022.”

3.2.4. Avalúo catastral fijado.

En cuanto a este punto es pertinente indicar que:

“En cuanto al avalúo catastral fijado y una vez revisados los reportes de zonas dispuestos por la Territorial Bolívar, se pudo determinar que el predio N° **138360001000000020240000000000** se encuentra inscrito en el acto administrativo objeto de recursos con las Zonas Homogéneas: ZHF= 52 y ZHG= 06, las cuales en la siguiente Tabla 5 se realiza la descripción de las características vigentes.

ZONA HOMOGÉNEA		CARACTERÍSTICAS ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA						
		Unidad Climática	Valor Potencial	Pendiente	Norma de Uso	Uso Actual del Suelo	Influencia de Vías	Disponibilidad de Aguas
Actividad	Zona N°							
ZHF	52	CS – Cálido Seco	38	e	Suelo de Desarrollo Agropecuario y Minero	Residencias Campestres	Regulares 4 – Sin pavimentar vía Angosta	Escasas
ZHG	06	VALOR CATASTRAL ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA						
		\$ 360.000.000ha ² Vigencia 01/01/2020 Actualización Catastral						

Tabla 5. Resumen de Características Zonas Homogéneas

Es así, como resultado de la visita practicada en terreno se pudo verificar que la Zona Homogénea Física 52 asignada, indica en el ítem “Uso

Actual del Suelo” con “Residencias Campestres”, característica que no corresponde con la realidad física observada en campo, cuando en realidad en el predio no existe construcción alguna. Este análisis se ve fortalecido cuando al revisar el ítem “Norma de Uso”, que hace referencia al uso que ha sido aprobado en el instrumento de ordenamiento territorial, y para el caso que nos ocupa, el uso aprobado para esa zona es de “Suelo de Desarrollo Agropecuario y Minero” y no viviendas campestres.

Aunado a lo anterior, se evidenció que el inmueble es interno, teniendo que acceder atravesando por el predio colindante N° 0280, además, en la consulta VUR no se evidencia anotación alguna que tenga relación directa con la imposición de servidumbre; es decir, el predio carece de ingreso particular (ver Imagen 10).

En el reporte de Zonas Homogéneas inscritas en el SNC (Imagen 10), aportado por la Territorial Bolívar, únicamente se evidencia la cobertura de la ZHF= 52 para el predio motivo de recursos, así:

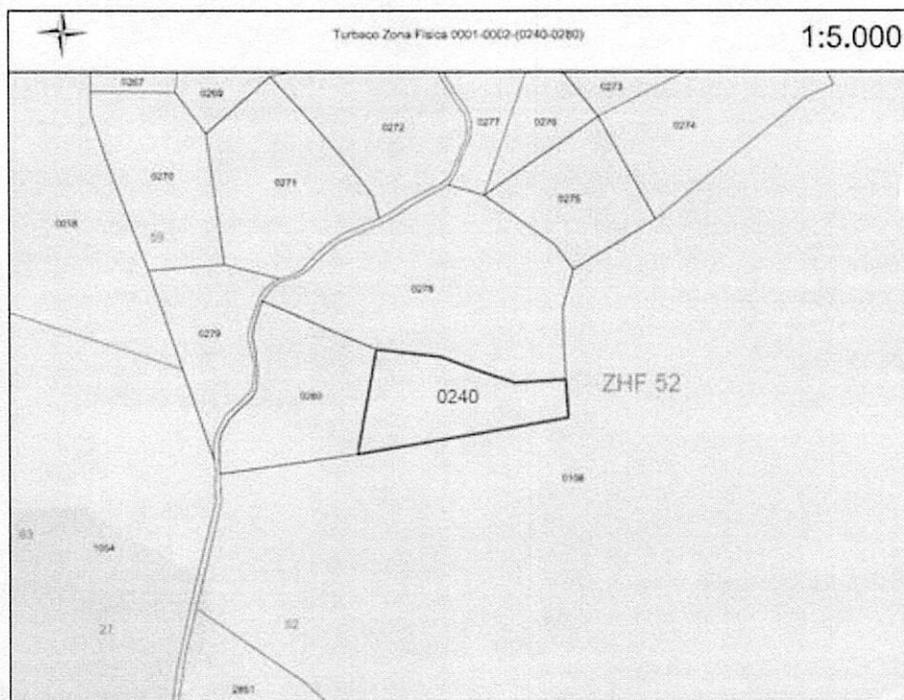


Imagen 10. ZHF= 52 SNC

Ahora, al realizar la revisión del Mapa de Áreas Homogéneas de Tierras – AHT del Municipio de Turbaco, el cual se encuentra publicado en Colombia

en Mapas (información de acceso público) se puede observar que el predio N°138360001000000020240000000000 tiene asignadas dos AHT: 07CSdz-49 y 09CSez-38, las cuales registran Valores Potenciales VP del suelo de 49 y 38 puntos, siendo este valor un índice numérico que se emplea para valorar las tierras y busca representar su capacidad productiva con base en las características y propiedades agronómicas de los suelos, el clima y el relieve del sector; no obstante, esta información difiere parcialmente frente a la información consignada para el predio en la Tabla 5, pues allí solo se registra el VP de 38 puntos, omitiéndose el valor de 49 puntos el cual cubre algo más de la mitad del predio, con características diferentes la una de la otra, como se visualiza en las Imágenes 11 y 12:

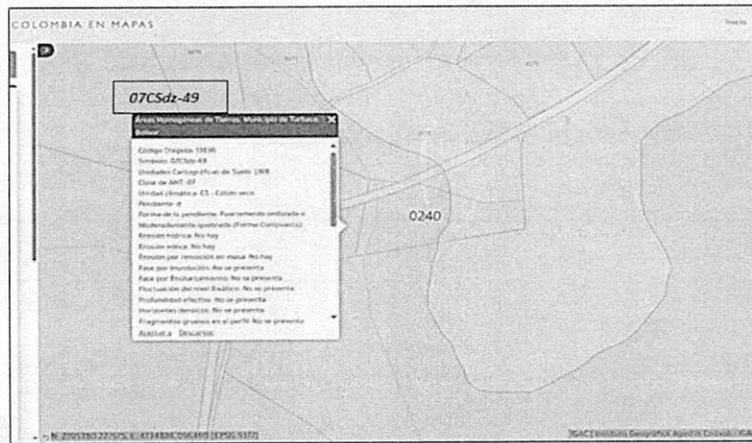


Imagen 11. Consulta Áreas Homogéneas de Tierras – Colombia en Mapas - Símbolo: 07CSdz-49

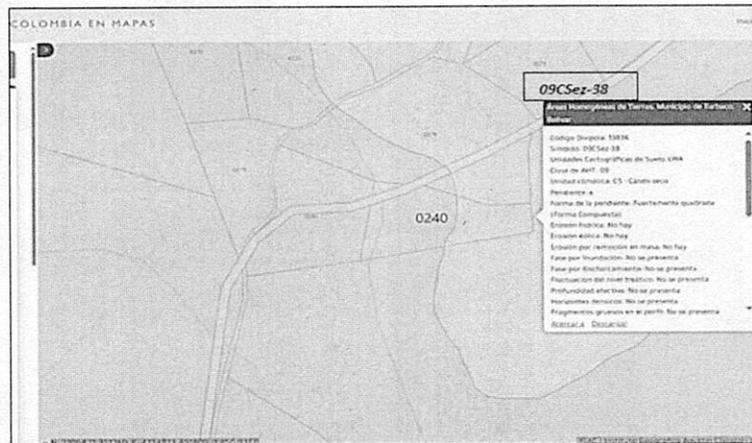


Imagen 12. Consulta Áreas Homogéneas de Tierras – Colombia en Mapas - Símbolo: 09CSez-38

De igual manera, en la Tabla 6 se transcriben las características de cada tipología (Símbolo: 07CSdz-49 y Símbolo: 09CSez-38) de Áreas Homogéneas de Tierras publicadas en Colombia en Mapas, resaltando las características que las diferencian:

Código Divipola: 13836	
Símbolo: 07CSdz-49	Símbolo: 09CSez-38
Unidades Cartográficas de Suelo: LWB	Unidades Cartográficas de Suelo: LWA
Clase de AHT: 07	Clase de AHT: 09
Unidad climática: CS - Cálido seco	Unidad climática: CS - Cálido seco
Pendiente: d 12-25%	Pendiente: e 25-50%
Forma de la pendiente: Fuertemente ondulada o Moderadamente quebrada (Forma Compuesta)	Forma de la pendiente: Fuertemente quebrada (Forma Compuesta)
Erosión hídrica: No hay	Erosión hídrica: No hay
Erosión eólica: No hay	Erosión eólica: No hay
Erosión por remoción en masa: No hay	Erosión por remoción en masa: No hay
Fase por Inundación: No se presenta	Fase por Inundación: No se presenta
Fase por Encharcamiento: No se presenta	Fase por Encharcamiento: No se presenta
Fluctuación del nivel freático: No se presenta	Fluctuación del nivel freático: No se presenta
Profundidad efectiva: No se presenta	Profundidad efectiva: No se presenta
Horizontes densicos: No se presenta	Horizontes densicos: No se presenta
Fragmentos gruesos en el perfil: No se presenta	Fragmentos gruesos en el perfil: No se presenta
Pedregosidad superficial: No se presenta	Pedregosidad superficial: No se presenta
Limitante por Roccosidad: No se presenta	Limitante por Roccosidad: No se presenta
Limitante por Sodicidad: No se presenta	Limitante por Sodicidad: No se presenta
Limitante por Salinidad: z - Con salinidad	Limitante por Salinidad: z - Con salinidad

Contenido de yeso: No se presenta	Contenido de yeso: No se presenta
Drenaje artificial: No se presenta	Drenaje artificial: No se presenta
Acidez intercambiable: No se presenta	Acidez intercambiable: No se presenta
Misceláneos y otros: No se presenta	Misceláneos y otros: No se presenta
Valor potencial: 49	Valor potencial: 38
Observaciones: Suelos a partir de rocas sedimentarias, arcillolitas con inclusiones de areniscas; texturas medias, finas y medianamente finas; bien drenados, moderadamente profundos a muy superficiales afectados por contenidos de sales. La fertilidad química es alta	Observaciones: Suelos a partir de rocas sedimentarias, calizas y lodolitas calcáreas; se caracterizan por texturas medianamente finas y finas (FAr, Ar); bien drenados, moderadamente superficiales y superficiales afectados por sales. La fertilidad química es alta
Fecha actualización: 2019	Fecha actualización: 2019
has: 1731.078129411106	has: 68.78669485105435
dept: 13	dept: 13
Estudio: AHT	Estudio: AHT

Tabla 6. Comparativo Símbolo: 07CSdz-49 vs Símbolo: 09CSez-38
Áreas Homogéneas de Tierras - Colombia en Mapas

Por último, es importante tener en cuenta que, de acuerdo con la revisión efectuada, el recurrente no aportó ninguna prueba con la cual demostrara que el avalúo catastral no se ajusta a las características y condiciones de su predio, aspecto que no impide que la Territorial Bolívar proceda con la revisión de la ZHF (52), la cual sirvió de base para la definición del valor que le fue asignado a la ZHG (06), adoptada en el proceso de actualización de la formación catastral realizado en el año 2019 con vigencia 01/01/2020. Al respecto es necesario adicionar que, al momento de la visita uno de los propietarios del inmueble mencionó que a esa fecha ellos ya habían vendido los predios 0240y 0280, es decir los dos, por un valor comercial aproximado de \$700.000.000, el cual, está muy por debajo del actual valor catastral asignado, pues solo el predio 0240 tiene un avalúo catastral asignado por valor de \$1.166.023.000, como se puede observar en la Tabla 3.

Por lo anteriormente expuesto, es necesario que la Territorial realice la revisión y ajuste de la Zona Homogénea Física ZHF asignada al sector donde se ubica geográficamente el predio N°138360001000000020240000000000, lo cual seguramente tendrá una afectación en la asignación de la Zona Homogénea Geoeconómica - ZHG

a dicha zona, y consecuentemente en el avalúo catastral fijado a los inmuebles que se encuentran allí ubicados. Más aún, si se tiene en cuenta que a este predio se le asignó la misma ZHG (06) que a los casos asociados a la Parcelación Polvo Azul, la cual fue objeto de revisión en la misma comisión efectuada para el presente inmueble, esto a pesar que dicha Parcelación se encuentra ubicada en otro sector del municipio de Turbaco con condiciones y características totalmente diferentes.”

Por otra parte, y de acuerdo con el Artículo 2 de la Ley 44 de 1990², cualquier reclamo sobre el valor del impuesto predial debe ser presentado por el interesado ante las autoridades municipales correspondientes.

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. REVOCAR el contenido de la la **Resolución No. 13-836-001667-2022** del dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintidós (2022), y la **Resolución No. 13-836-002448-2023** del catorce (14) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), ambas proferidas por la Dirección Territorial de Bolívar, concerniente al predio No. **13-836-00-01-00-00-0002-0240-0-00-00-0000**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. En virtud de lo anterior, se **ORDENA** a la Dirección Territorial de Bolívar, a que proceda a: Efectuar la correspondiente revisión, ajuste e inscripción de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y Goeconómicas (ZHG) asignadas y correspondientes al sector donde se ubica geográficamente el predio No. **13-836-00-01-00-00-0002-0240-0-00-00-0000**.

ARTÍCULO TERCERO. NOTIFICAR PERSONALMENTE el contenido de la presente Resolución a la señora **MARÍA PAULA URIBE LEYVA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 45.691.827 de Cartagena, y/o a sus apoderados, 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, lo anterior se realizará conforme a lo establecido en los artículos 65 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

² Ley 44 de 1990 **ARTÍCULO 2°.- Administración y recaudo del impuesto.** El Impuesto Predial Unificado es un impuesto del orden municipal. La administración, recaudo y control de este tributo corresponde a los respectivos municipios. Los municipios no podrán establecer tributos cuya base gravable sea el avalúo catastral y cuyo cobro se efectúe sobre el universo de predios del municipio, salvo el Impuesto Predial Unificado a que se refiere esta Ley.

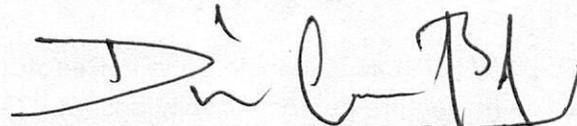
ARTÍCULO CUARTO. Una vez se surta el trámite de notificación descrito en el Artículo Segundo de la presente Resolución, se ordena **DEVOLVER** el expediente a la Dirección Territorial Bolívar para lo de su cargo.

ARTÍCULO QUINTO. Realizado por parte de la Dirección Territorial de Bolívar 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 Katherin Jiménez Salazar- Abogada contratista – Subdirección General *Andrea Katherin Jiménez Salazar*
Revisó: Arlid Johana Alvarez Rincon- Abogada contratista -- Subdirección General *J*
Aprobación Técnica: José Mauricio Meneses Hernández – Contratista Subdirección General *a*