

RESOLUCIÓN NÚMERO 915
FECHA 02 JUL 2024

"POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN No. 63-190-000906-2023 DE SEPTIEMBRE SEIS (6) DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023), DENTRO DE LA ACTUACIÓN INTERPUESTA POR EL SEÑOR WILLIAM JIMÉNEZ GIL EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD BANCO DAVIVIENDA S.A., PROPIETARIA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON CODIGO CATASTRAL No. 63-190-01-01-00-00-0427-0010-0-00-00-0000, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CIRCASIA, 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 el treinta (30) de junio de dos mil veintitrés (2023), se firma el Acta de inicio del Convenio interadministrativo 006 para el municipio de Circasia y 5459 del 2023 para el IGAC suscrito entre la Alcaldía de Circasia y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

SEGUNDO. Que el día trece (13) de Julio del año dos mil veintitrés (2023) se aprobó el plan de trabajo del Convenio interadministrativo 006 para el municipio de Circasia y 5459 del 2023 para el IGAC suscrito entre la Alcaldía de Circasia y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aunaron esfuerzos técnicos y financieros con la Alcaldía de Circasia, con el objeto de realizar la conservación catastral Urbana - Rural del municipio, con base en los listados de predios previamente definidos, que mediante dicho convenio se estipuló realizar la conservación catastral de 1500 trámites.

TERCERO. Que el día catorce (14) de agosto del año dos mil veintitrés (2023) bajo el número de radicado 2617DTQ-2023-000-1442-EE, caso No. 753167, la Dirección Territorial de Quindío solicitó a la Alcaldía Municipal de Circasia que procediera con la socialización del proceso de conservación Urbana-Rural del Municipio.

CUARTO. Que la Dirección Territorial realizó visita al predio en mención, y el profesional que la realizó, observó lo siguiente en el informe de visita: "Se incorpora el área construida al predio con ficha 63-190-01-01-00-00-0427-0010-0-00-00-0000 , el cual cuenta con una

construcción de dos pisos con armazón en bloque ladrillo, cubrimiento de muros en estuco y pisos en cerámica, además de baños y cocina pequeños y enchapados en cerámica, se capturó la información por medio del método indirecto y con las medidas y calificación del predio 63-190-01-01-00-00-0429-0002-0-00-00-00009."

QUINTO. Que el día seis (6) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial de Quindío emitió la **Resolución No. 63-190-000906-2023**, para el predio de la Referencia, en el que se inscribieron los siguientes cambios:

ART.	C NÚMERO PREDIAL		APELLIDOS Y NOMBRES		DES	A - TERRENO	TIPO DOC A-CONS	NRO. DOC. AVALÚO	DV VIGENCIA FISCAL
	I	NUPRE/CÓDIGO HOMOLOGADO	DIRECCIÓN O VEREDA	MATRÍCULA INMOBILIARIA					
1	C	01-01-00-00-0427-0010-0-00-00-0000	BANCO DAVIVIENDA S.A.				NIT	8600343137	
		BSN001INQJE	MZ N LO 5 UR CANTABRIA		S	48 M2	0	\$ 179.000.00	
			260 - 190900						
		01-01-00-00-0427-0010-0-00-00-0000	BANCO DAVIVIENDA S.A.				NIT	8600343137	
		BSN001INQJE	MZ N LO 5 UR CANTABRIA		A	48 M2	99.5	\$ 29.172.000.00	01/01/2024
			260 - 190900						
			FECHA INSCRIPCIÓN CATASTRAL			06/09/2023			

SEXTO. Que el siete (7) septiembre de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial de Quindío, bajo el radicado No. 2617DTQ-2023-0004013-EE-O, remitió citación de Notificación personal de la **Resolución No. 63-190-000906-2023** proferida el día seis (6) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

SÉPTIMO. Que el día siete (07) de septiembre del año dos mil veintitrés (2023) bajo el número de radicado 2617DTQ-2023-000-4154-EE, caso No. 775273, la Dirección Territorial de Quindío solicitó a la Alcaldía de Circasia la difusión del convenio Interadministrativo número 006 de 2023 con el objeto de darle a conocer a la comunidad el proceso de conservación catastral urbano - rural.

OCTAVO. Que el once (11) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), en las instalaciones del Banco Davivienda, recibieron la citación de Notificación personal del siete (7) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

NOVENO. Que con fecha del quince (15) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial de Quindío, mediante radicado No. 2617DTQ-2023-0005283-EE-O, expide Aviso para notificar la **Resolución No. 63-190-000906-2023** del seis (6) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), la cual fue publicada el mismo día en la página web del **INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI- IGAC** y desfijada con fecha veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

DÉCIMO. Que el veinticinco (25) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), el recurrente recibió en sus instalaciones el aviso remitido por la Dirección Territorial.

DÉCIMO PRIMERO. Que el cinco (5) de octubre de dos mil veintitrés (2023), mediante número de solicitud 2617DTQ-2023-0001927-ER, bajo el número de radicación 6319000020112023 el interesado y propietario del bien inmueble objeto del recuso, a través del apoderado judicial, radicó el Recurso de reposición en subsidio apelación en contra de la **Resolución No. 63-190-000906-2023** del seis (6) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

DÉCIMO SEGUNDO. Que el tres (3) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial de Quindío, expide la **Resolución No. 63-190-001426-2023**, y rechaza el recurso de reposición, confirmando en todas sus partes la decisión adoptada a través de la **Resolución No. 63-190-000906-2023** y concede el recurso de Apelación.

DÉCIMO TERCERO. Que el siete (7) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial de Quindío, mediante el Oficio con radicado No. 2617DTQ-2023-0008941-EE-O remitió la citación de notificación personal de la **Resolución No. 63-190-001426-2023** del tres (3) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

DÉCIMO CUARTO. Que el catorce (14) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), se notifica personalmente del contenido de la **Resolución No. 63-190-001426-2023** del tres (3) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), el señor **LUIS FRANCISCO PEÑA RAMIREZ**, en su condición de autorizado.

DÉCIMO QUINTO. Que el veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), bajo el radicado No. 2617DTQ-2023-0000693-IE, caso No. 903606, la Dirección Territorial de Quindío, remite el expediente del predio bajo estudio, para que el superior jerárquico se pronuncie sobre el Recurso de Apelación.

DÉCIMO SEXTO. 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 calendaro el día primero (01) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), se decretó la práctica de pruebas en el periodo comprendido entre el cuatro (04) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) al veintidós (22) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por medio del cual se ordenó a la Dirección de Gestión Catastral emitir informe bajo concepto técnico sobre el predio objeto de estudio.

DÉCIMO SÉPTIMO. Que a través de memorando No. 913305 y radicado No. 2000SG-2023-0000811-IE, la Subdirección General solicitó concepto técnico a la Dirección de Gestión Catastral, sobre el inmueble con código catastral **No. 63-190-01-01-00-00-0427-0010-0-00-00-0000**, de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo 27 del Decreto 846 de 2021.

DÉCIMO OCTAVO. Que bajo el Radicado No. 2500DGC-2024-0000197-IE del treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticuatro (2024), la Dirección de Gestión Catastral en cabeza de la ingeniera Luisa Cristina Burbano Guzmán, emitió concepto técnico Nro. 913305, en el cual se concluyó:

*“La territorial Quindío, del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, cumplió cabalmente con la normatividad aprobada y vigente que rige la materia catastral, para llevar a cabo la inscripción de la construcción del inmueble identificado con cédula catastral 63-190-01-01-0427-0010-000 del Municipio de Circasia, en sus aspectos jurídico, físico (terreno y Construcción) y económico, efectuado mediante la resolución No. 63-190-000906-2023 motivo de recursos; por lo tanto dicha construcción se encuentra **correctamente inscrita**.*

De otra parte, es necesario mencionar que, la incorporación de la construcción objeto de recursos, debió realizarse desde el año 2020, momento en el cual el predio fue adquirido por El Banco Davivienda, quien omitió su deber de efectuar la declaración desde dicho momento que, corresponde a la compra del inmueble mediante Escritura Pública No 2141 del 2020-08-24, la cual, como se mencionó, incluía no solo la adquisición del lote de terreno, sino también la construcción, como quedó consignado en los respectivos títulos jurídicos.

La anterior situación devela que el propietario del inmueble contenido en la resolución objeto de recursos incumplió con lo establecido en el Artículo 64 de la Resolución 1149 del 2021, el cual define claramente las obligaciones catastrales del propietario, poseedor u ocupante, como a continuación se transcriben:

“ARTÍCULO 64 Suministro de información. El propietario, poseedor u ocupante está obligado a:

- 1. Cerciorarse de que todos los predios de su propiedad, posesión u ocupación estén incorporados en el catastro, con la información actualizada.*
 - 2. Informar al Gestor Catastral los datos actuales, para que los cambios en los aspectos físicos, jurídicos y económicos se asuman en los procesos catastrales.*
 - 3. Suministrar datos, documentos y facilitar la obtención y captura de información, para el desarrollo de la actividad catastral.*
 - 4. Suministrar información veraz y útil, así como participar en las actividades derivadas del proceso de gestión catastral con enfoque multipropósito; en igual sentido, les corresponde solicitar la anotación, modificación o rectificación de la información predial de su interés.*
- El incumplimiento a cualquiera de los numerales anteriores será*

considerado una infracción al régimen de gestión catastral de conformidad con lo dispuesto en los artículos 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 o en la norma que la modifique, adicione o derogue”.

De otra parte, también incumplió el deber que tienen los propietarios de informar los cambios físicos y jurídicos de su inmueble, contenidos en el Artículo 2.2.2.2.7. del Decreto 148 de 2020, que señala:

“ARTÍCULO 2.2.2.2.7. Cualquier persona podrá informar ante el gestor catastral competente; de forma presencial o a través de los canales dispuestos para tal fin, la información correspondiente a la realidad física, jurídica y/o económica de sus predios con el propósito de eliminar cualquier disparidad entre la realidad del predio y la información catastral”.

Con relación a la pertinencia de la realización de la incorporación de la construcción por parte de la Territorial Quindío, es necesario hacer precisión que la norma es clara en señalar que el proceso de conservación catastral puede ser adelantado por el gestor catastral **“de oficio o a petición de parte”**, tal como lo establece el Artículo 2.2.2.2.2 del Decreto 148 de 2020, así:

DECRETO 148 DE febrero 4 de 2020, “Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, ‘Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística”

ARTÍCULO 2.2.2.2.2. Procesos de la gestión catastral. La gestión catastral comprende los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito.

...

c) **Proceso de conservación catastral.** Es el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. **La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte de oficio**, para lo cual, los gestores catastrales deberán adoptar los mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial.

Para el caso que nos ocupa, si bien la Territorial Quindío en esta oportunidad adelantó el proceso de conservación catastral incorporando las construcciones de la “Urbanización Parque Residencial Cantabria” atendiendo la solicitud del municipio, es decir

*“de parte”, pues dicho proceso fue realizado, en cumplimiento del objeto contractual establecido en el Contrato Interadministrativo No. 006 suscrito con la administración municipal, con el propósito de “AUNAR ESFUERZOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS ENTRE EL MUNICIPIO DE CIRCASIA Y EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI CON EL FIN DE REALIZAR LA CONSERVACIÓN EN LOS DIFERENTES PREDIOS EXISTENTES EN LA ZONA RURAL Y URBANA DEL MUNICIPIO DE CIRCASIA QUINDÍO”, esta labor la Territorial también habría podido adelantarla “de oficio”, es decir, en cumplimiento de la **misionalidad de la entidad**, pues es dable advertir que conforme a lo preceptuado en el Decreto 846 del 2021 “por el cual se modifica la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi”, en su Artículo 4, en el cual se señalan como funciones de la entidad la elaboración del inventario de la propiedad inmueble, como a continuación se transcribe:*

1. Ejercer como **autoridad** en materia geográfica, geodésica, cartográfica, **catastral** y agrológica nacional.
2. Ejercer la **función reguladora y ejecutora** en materia de **gestión catastral**, agrológica, cartografía, geografía y geodesia, así como garantizar su adecuado cumplimiento.
3. **Elaborar el inventario de la propiedad inmueble con sus atributos físicos, económicos, jurídicos y fiscales en el territorio nacional de acuerdo con su jurisdicción. (...)**
4. Determinar la información jurídica y catastral básica que deberá contener la ficha única de información de inmuebles y dictar las medidas necesarias para asegurar su debida actualización.
5. Expedir las normas que deberán seguir los gestores catastrales cuando les correspondan las funciones de formación, actualización y conservación catastrales”. (subrayado negrilla fuera de texto),

Así las cosas, la actuación de la Territorial Quindío claramente se dio en cumplimiento de la función misional, de la misma manera, de acuerdo con el análisis técnico efectuado el acto administrativo proferido se realizó con sujeción al orden jurídico, manuales y procedimientos internos que rigen en la entidad, con pleno respeto por las garantías y derechos de los particulares, por el contrario, de ninguna manera se puede afirmar que, en momento alguno, dichos actos administrativos hubieran sido proferidos “bajo notables defectos de expedición irregular”, como lo afirma el recurrente.

Con relación a la publicidad y dispensa informativa de la actividad adelantada por la Territorial en ejecución del Convenio Interadministrativo Nro. 006 de 2023, se evidenció que contrario a lo que afirma el recurrente estos procesos fueron adecuadamente y suficientemente ejecutados por la Territorial, porque en el proceso de socialización se vinculó a todos los actores, incluyendo a la comunidad

en general, al comandante de la policía, alcaldesa municipal, oficinas de planeación, hacienda y gobierno, entre otros; adicionalmente, realizó sesiones con el Concejo Municipal de Circasia, las cuales fueron publicitadas en la página web de la corporación a través del facebook.com/concejocircasiaq y en la gaceta del concejo municipal, de la cual se resalta la quinta sesión presencial ordinaria tercer periodo constitucional, la cual fue llevada a cabo el día miércoles 9 de agosto de 2023, donde se socializó el plan de trabajo para la ejecución del convenio.

En cuanto a la determinación de la entidad de ejecutar el trámite de tercera, es de precisar y tal como se sustentó, lo actuado por la Territorial está conforme a las normas y manuales de procedimientos que rigen la entidad, por lo tanto, las actuaciones se llevaron a partir de un conjunto de exigencias y condiciones previstas por la ley garantizando cabalmente los procedimientos efectuados.

Ahora bien, frente al expediente del caso se debe mencionar que, la documentación le fue entregada de forma física al apoderado de Davivienda SA, como existe prueba de ello en el expediente a través del oficio No 2617DTQ 20230007153 EE del 18 de octubre del 2023 y en el cual consta de manera expresa que, al apoderado de Davivienda, se le hizo entrega dentro de los términos legales.

Por último, y con relación a los técnicos/contratistas que efectuaron la visita técnica, basta con señalar que la contratación de este personal **cumplió con todos y cada uno de los requisitos previstos** en la Resolución 207 de 2023 por medio de la cual se modifica la Resolución 028 de 2023, " la cual determinó los honorarios y perfiles de acuerdo con las competencias y responsabilidades inherentes al objeto contractual a desarrollar; criterios que las áreas responsables deben tener en cuenta al fijar los requisitos específicos de estudio y experiencia, así como las condiciones del mercado, de conformidad con las necesidades del Instituto Geográfico Agustín Codazzi", norma que fue acatada en su totalidad por la Territorial Quindío al momento de realizar la contratación del personal designado para realizar la visita a terreno y proyectar el correspondiente informe técnico. Sin embargo, sin aportar prueba alguna el recurrente cuestiona la idoneidad de dicho personal, cuando tal como se sustentó, estos técnicos fueron contratados cumpliendo con el lleno de requisitos fijados por la entidad en la norma antes citada.

Finalmente, tal como se ha expuesto a lo largo del concepto técnico, no se encuentra soporte alguno para entrar a modificar o revocar la decisión como lo pretende el recurrente, pues sus afirmaciones no se encuentran fundamentadas, ya que no aporta prueba alguna que

controviertan que lo afirmado en el acto administrativo motivo del recurso no corresponde con la realidad física, jurídica y económica del predio.”

2. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

2.1. COMPETENCIA

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

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

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

2.2.1. OPORTUNIDAD

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

2.2.2. LEGITIMACIÓN

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

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

¹ Sentencia proferida por la Sección Tercera del Consejo de Estado, el 23 de abril de 2008, exp. 16.271, M.P. Ruth Stella Correa Palacio

Conforme lo expuesto, y revisado el expediente se concluye que el señor **WILLIAM JIMÉNEZ GIL** en representación legal del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, se encuentra legitimado para recurrir la Resolución objeto de análisis, por ser el banco 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 **BANCO DAVIDIENDA S.A.**, se resume en el siguiente texto extraído del escrito del ciudadano:

"CAPÍTULO TERCERO -SUSTENTACIÓN-

Con el propósito de formular un esquema de reproche, con incidencia en los actos administrativos enlistados en el capítulo primero, se proponen ante el despacho los siguientes cargos de ilegalidad:

CARGO PRIMERO

INAPLICACIÓN DE REGLAS ADJETIVAS OPONIBLES A LA ACTUACIÓN Y REPRESENTATIVAS DE GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LA ENTIDAD BANCARIA.- Defecto procedimental y sustantivo: Violación al debido proceso en su manifestación del principio de legalidad – Expedición irregular del acto administrativo por lesión al debido proceso.

(...)

CARGO SEGUNDO (SUBSIDIARIO)

INAPLICACIÓN DE REGLAS ADJETIVAS OPONIBLES AL TRAZADO PROCEDIMENTAL ORDENADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL EN FASE PRELIMINAR.

(...)

CARGO TERCERO

INAPLICACIÓN DE PRINCIPIOS APLICABLES A LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA

- Defecto procedimental: Violación al principio de congruencia interna de la actuación administrativa.
(...)"

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 Dirección Territorial de Quindío del IGAC, desconoció los derechos del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** en el trámite y promulgación de las **Resoluciones** número **63-190-000906-2023** del seis (6) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) y **Resolución No. 63-190-001426-2023** del tres (3) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), concernientes al predio identificado con ficha catastral **63-190-01-01-00-00-0427-0010-0-00-00-0000** ?

3.2. RAZONES DE LA DECISIÓN.

Con fundamento en el concepto técnico Nro. 913305 del treinta y uno (31) de enero 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:

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

En las Imágenes del 1 al 5, se presentan los registros fotográficos, tomados en campo, al predio homogéneo 63-190-01-01-0429-0002-000 para la calificación, de la Urbanización Parque Residencial Cantabria:



Imagen 1. Fachada homogénea asimilada para el predio 63-190-01-01-0427-0010-000



Imagen 2. Estructura homogénea asimilada para el predio 63-190-01-01-0427-0010-000

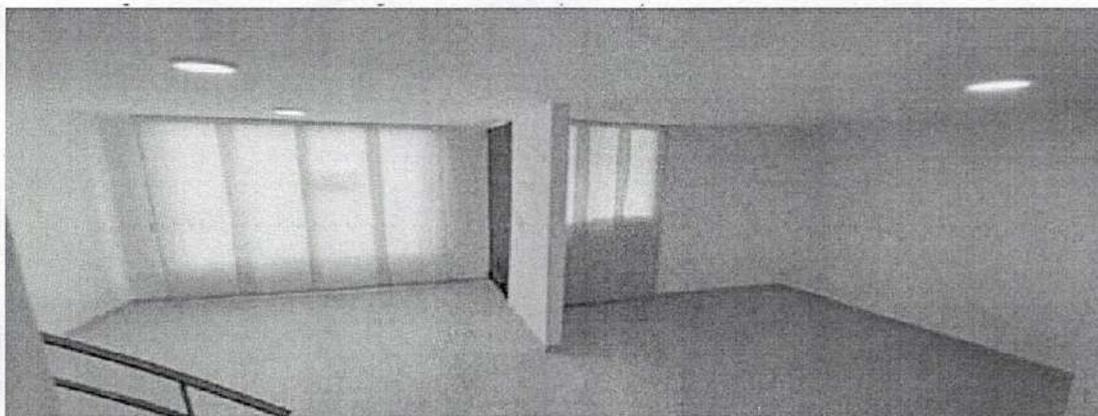


Imagen 3. Acabados homogéneos asimilados para el predio 63-190-01-01-0427-0010-000



Imagen 4. Baño homogéneo asimilada para el predio 63-190-01-01-0427-0010-000

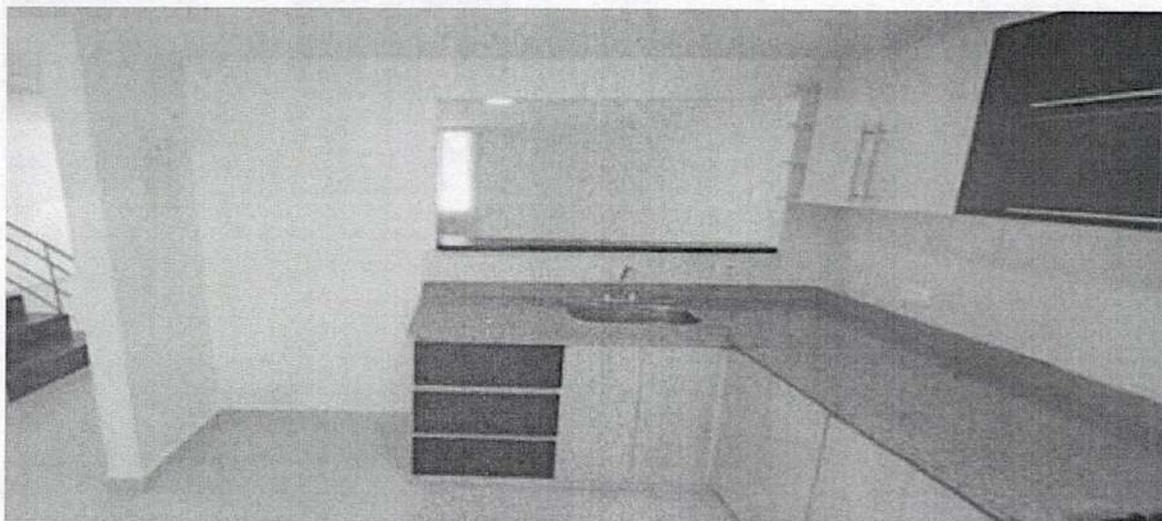


Imagen 5. Cocina homogénea asimilada para el predio 63-190-01-01-0427-0010-000

3.2.2. Aspecto jurídico.

“De acuerdo con la información revisada en la Ventanilla Única de Registro VUR de la matrícula inmobiliaria No 280-190900, el actual propietario del inmueble identificado con cédula catastral 63- 190-01-01-0427-0010-000 es BANCO DAVIVIENDA S.A. identificado con NIT. 8600343137, el cual en la anotación No 8 de fecha 22-08-2020 del folio dice: ESCRITURA 2141 DEL 2020-08-24 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$215.625.000, y de esta manera se encuentra inscrito en el Sistema Nacional Catastral SNC, como se puede ver en la Imagen 6, y corresponde a lo mencionado en el acto administrativo motivo del recurso.

Ubicación	Propietarios/Poseedores	Justificación derecho propiedad	Detalle avalúo	Trámites	Ficha predial y carta catastral	Registro fotográfico	Histórico avalúo
Propietarios y/o poseedores							
Número predial: 63-190-01-01-00-00-0427-0010-0-00-00-0000				NIP: BSN0001N0JE			
Tipo identificación	No. identificación	DV	Nombre o razón social	Sigla	Tipo propietario	% participación	¿Bloqueado?
NIT-Nit	8600343137		BANCO DAVIVIENDA S.A.		PROPIETARIO		No
Total de propietarios: 1							

Imagen 6. Predio 63-190-01-01-0427--0010-000 inscripción en el SNC.

Con relación al área de terreno, es necesario mencionar que el predio jurídicamente fue adquirido mediante escritura pública No. 2141 del 24-08-2020 Notaría Primera del Circulo de Armenia; con un área de terreno de 48 m², 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. 63-190-01-01-0427-0010-000, el acto administrativo recurrido.”

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 280-190900 se pudo verificar que allí se registra: “MANZANA N LOTE 5 CON AREA DE 48 M2 CUYOS

LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2332, 2012/12/17, NOTARIA QUINTA ARMENIA...

Tal como se mencionó en el anterior numeral, el predio identificado con número catastral 63-190-01- 01-0427-0010-000 del municipio de Circasia Quindío, en el folio de matrícula y de acuerdo con la escritura pública No. 2141 DEL 24-08-2020 Notaría Cuarta del Circulo de Armenia, jurídicamente registra un área de terreno de 48 m², la cual es coincidente con la que figura en Sistema Nacional Catastral SNC, como se puede ver en la imagen 7.

Unidades de zonas homogéneas

Zona física	Tasa geométrica	Área terreno	Vl. m ² terreno	Área m ² terreno
91	10	44.00	4.02224	176.972.73
92	11	4.00	804.71	3.218.85

Área total de terreno: 48 m² [Ver zonas](#)

Imagen 7. Área de terreno predio 63-190-01-01-0427-0010-000 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. 63-190-01-01-0427-0010-000, 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 63-190-000906-2023, motivo del recurso, en el Sistema Nacional Catastral no figuraba inscrita, ninguna unidad de construcción 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. 006 de 2023 suscrito con el Municipio de Circasia, se identificó que el predio 63-190-01-01-0429-0002-000 catastralmente venía inscrito solo con área de terreno, cuando su realidad física y material mostraba que en dicho terreno existía una unidad constructiva "vivienda hasta tres pisos (01)" con características de predio homogéneo, pues dicho inmueble hace parte del Conjunto Parque Residencial Cantabria, dicha construcción fue incorporada al censo catastral mediante método indirecto, verificado en el plano arquitectónico de la Imagen 8, con un área convencional de 99,5 m² y asignando la respectiva calificación a: fachada, estructura, acabados, baño y cocina, de acordó con la metodología catastral, establecida para tal fin, como se muestra en la Imagen 9.

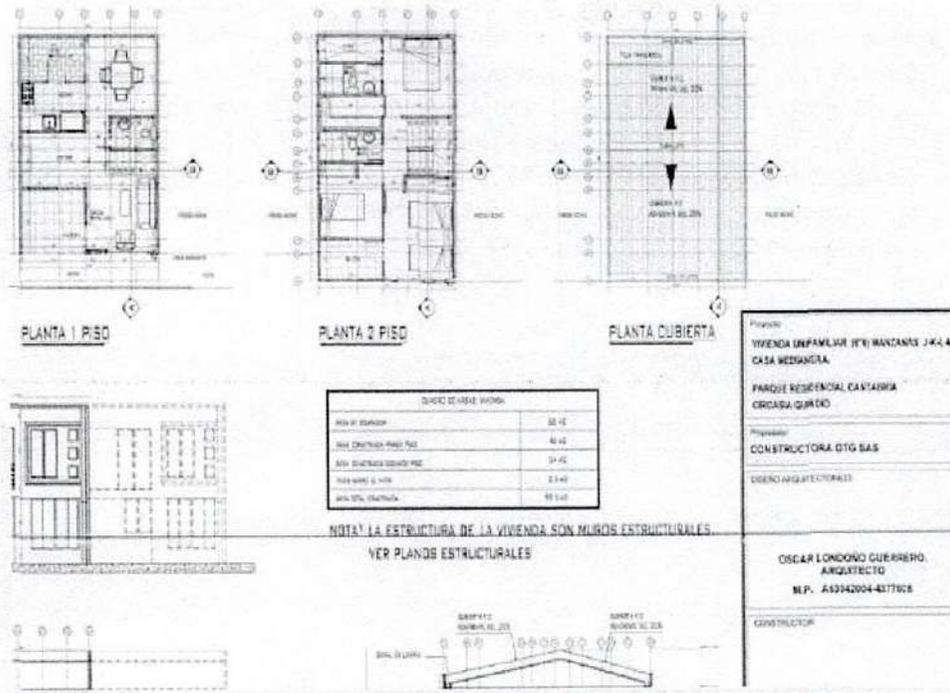


Imagen 8. Plano arquitectónico aprobado predio 63-190-01-01-0427-0012-000

Información de construcción			
Construcciones convencionales			
Componente construcción	Elemento calificación	Detalle calificación	Puntos
ESTRUCTURA	MUROS	BLOQUE LADRILLO	4.0
ESTRUCTURA	ARMAZÓN	LADRILLO BLOQUE	2.0
ESTRUCTURA	CONSERVACIÓN	BUENO	4.0
ACABADOS PRINCIPALES	FACHADAS	SENCILLA	2.0
ACABADOS PRINCIPALES	CUBRIMIENTO MUROS	ESTUCO, CERÁMICA, PAPEL PINTO	2.0
ACABADOS PRINCIPALES	PISOS	TASLETA, CAUCHO, ACRÍLICO, GRANITO, SALODSA FINA	6.0
ACABADOS PRINCIPALES	CONSERVACIÓN	BUENO	4.0
BAÑO	TAMAÑO	PEQUEÑO	1.0
BAÑO	ENCHAPES	CERÁMICA CRISTANAC, GRANITO	4.0
BAÑO	MOBILIARIO	REGULAR	6.0
BAÑO	CONSERVACIÓN	BUENO	4.0
COCINA	TAMAÑO	PEQUEÑA	1.0
COCINA	ENCHAPES	CERÁMICA CRISTANAC, GRANITO	4.0
COCINA	MOBILIARIO	REGULAR	3.0
COCINA	CONSERVACIÓN	BUENO	4.0
ESTRUCTURA	CUBIERTA	ETERNIT O TEJA DE BARRO (CUBIERTA SENCILLA)	9.0

Total puntaje: 60.0
Tipificación: 4 - Medio

Datos generales			
Total pisos construcción:	2	Total baños:	2
Piso ubicación unidad:	PS-01	Total locales:	0
Total pisos unidad:	2	Área unidad construida:	99.5
Total habitaciones:	4	Año construcción:	2023

Imagen 9. Calificación construcción convencional predio 63-190-01-01-0427-0010-000 inscripción en el SNC.

Con la anterior información, la Territorial Quindío, proyecta la Resolución No 63-190-000906-2023, motivo de recursos, radicando la mutación de tercera clase, realizando la incorporación de las áreas constructivas, de conformidad con la información obtenida en campo y a la realidad física y material del inmueble, previa confrontación con lo contenido en la Escritura Pública No 2141 del 2020-08-24, mediante la cual se realizó la compraventa; información que fue inscrita en el Sistema Nacional Catastral SNC, como se puede ver en la Imagen 10.

Unidades de construcción

Construcción convencional								
Detalle	Unidad	Uso unidad	Puntos/Tipo	Piso ubicación unidad	Total pisos unidad	Área unidad construida	Vr. m ² construcción	Avalúo unidad construida
	A	01-VIVIENDA HASTA 3 PISOS	60	PS-01	2	99,5	291.373,51	28.991.664,05

Área total construcción convencional: 99,5 m²

Imagen 10. Descripción del área construida predio 63-190-01-01-0427-0010-000 inscripción en el SNC.

Con relación al destino económico del predio, esta aparece registrada como A - Habitacional, lo cual es correcto de acuerdo con la visita practicada y como se inscribió en la Resolución No 63-190- 000906-2023, objeto de recursos.

Teniendo en cuenta lo anterior, se pudo verificar que la actuación desplegada por la Territorial Quindío, fue **correcta**, pues se ajustó fielmente 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 No. 63-190-01-01-0427- 0010-000 incorporando el área construida, con base en los títulos jurídicos, licencias de construcción, fotografías, ortofotos y, la visita técnica a terreno efectuada por funcionarios y/o contratistas de la territorial no solo al inmueble objeto del presente concepto, sino también a los predios que forman parte del Conjunto Parque Residencial Cantabria, con el fin de inscribir las construcciones de los predios que conforman este conjunto las cuales, a pesar de existir físicamente en terreno, no se encontraban incorporadas al censo catastral; para lo cual, no solamente se utilizaron métodos directos, sino también métodos indirectos, conforme lo establecido en los procedimientos preceptuados en el Artículo 2.2.2.2.6 del Decreto 148 de 2020.

Con relación a la incorporación de la construcción efectuada por la territorial es necesario mencionar que, al revisar el aspecto jurídico del predio, se pudo determinar que, en la Anotación No. 9 del Folio del

Matricula Inmobiliaria No. 280-190900, se establece claramente que, mediante Escritura Pública No 2141 de 2020-08-24, el Banco Davivienda adquirió el inmueble mediante compraventa a la Constructora OTG S.A.S, señalando dicho instrumento que, en la compraventa realizada, no solamente estaba adquiriendo el lote de terreno, sino también la construcción en el levantada, como quedó consignado en los respectivos títulos jurídicos es decir que, desde el año 2020 **ya existía físicamente la construcción que fue objeto de incorporación**, no obstante, ni la constructora, ni el nuevo propietario que, para el caso es el Banco Davivienda, omitió efectuar su declaración desde el momento mismo de su adquisición, pues tal como se mencionó, la compra incluía no solo el lote de terreno, sino que dentro del mismo existía una construcción, como quedo consignado en los respectivos títulos jurídicos.

Con la anterior situación, el Banco Davivienda incumplió su deber de suministro oportuno de información, establecido en el Artículo 64 de la Resolución 1149 del 2021, "Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito"; de la misma manera, también incumplió el deber que tienen los propietarios de informar los cambios físicos y jurídico del inmueble que, están contenidos en el Artículo 2.2.2.2.7. del Decreto 148 de 2020 "Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística'."

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.

Acorde a lo anterior, al terreno del predio denominado "MZ N LO 5 UR CANTABRIA", se le determinó en la última actualización catastral del municipio de Circasia, las zonas homogéneas física 92 y geoeconómicas 10 y 11, quedando con los valores actualizados para la presente vigencia catastral, como se representa en la tabla 4.

ubicado en la zona urbana del municipio de Circasia Quindío, identificado en la base catastral bajo el número 63-190-01-01-0427-0010-000.

En síntesis, el avalúo catastral fijado, producto del procedimiento de conservación catastral, es de **\$29.172.000 m/cte.**, para lo cual se debe tener presente que, tal como consta en la Escritura Pública No. 2141 DEL 24-08-2020 (ver anotación 8, en el folio de matrícula inmobiliaria No 280-190900), el valor comercial de la compraventa realizada en el ese año, por el Banco Davivienda S.A. fue de **\$215.625.000 m/cte.**, es decir que el valor catastral asignado no corresponde ni al 14% del valor comercial por el cual fue adquirido el predio.

Teniendo en cuenta lo anterior, no se entiende como el recurrente expone que, la entidad financiera Davivienda S.A., "se está viendo vulnerada en el patrimonio", esto teniendo en cuenta que el legislador claramente estableció que el avalúo catastral no puede ser inferior al **60%** de 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.

Y para el caso que nos ocupa, Por lo anterior, se invita a la Entidad Financiera Davivienda S.A. a presentar autoestimación del avalúo, ante la autoridad catastral, en vía de equidad en la información catastral y en el pago del impuesto predial, que contrariamente a lo expresado por el recurrente en el recurso, la omisión de reportar la existencia de la construcción estaría afectando las rentas del municipio de Circasia, pues este ente territorial desde el año 2021 ha dejado de percibir el justo tributo que corresponde a ese inmueble porque el propietario dejó de declarar oportunamente **la construcción que existe real y materialmente** desde la fecha antes señalada.

Finalmente, se puede concluir de manera precisa, que los procedimientos realizados por la territorial Quindío, se cumplieron cabalmente para la inscripción de la construcción, a la luz de la norma y vigente."

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. 63-190-000906-2023** del seis (06) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) y **Resolución No. 63-190-001426-2023** del tres (3) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), ambas proferidas por

la Dirección Territorial de Quindío, concerniente al predio No.63-190-01-01-00-00-0427-0010-0-00-00-0000, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. NOTIFICAR PERSONALMENTE el contenido de la presente Resolución al señor **WILLIAM JIMÉNEZ GIL** en su calidad de representante legal de la sociedad **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, 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.

ARTÍCULO TERCERO. 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 Quindío para lo de su cargo.

ARTÍCULO CUARTO. 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.

02 JUL 2024


DIEGO FERNANDO CARRERO BARÓN
Subdirector General (E)

Proyectó: Andrea Katherin Jiménez Salazar- Abogada contratista – Subdirección General

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

Aprobó: María Andrea Roza Medina – Contratista Asesora Subdirección General