

RESOLUCIÓN NÚMERO 1481FECHA 16 SEP 2024

“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA **RESOLUCIÓN No. 63-190-000984-2023** DEL DIECIOCHO (18) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023), DENTRO DE LA ACTUACIÓN INTERPUESTA POR EL SEÑOR **LUIS FRANCISCO PEÑA RAMÍREZ** APODERADO DE LA SOCIEDAD **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, PROPIETARIA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON **CÓDIGO CATASTRAL No. 63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000**, 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) mediante 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, manifestó lo siguiente en el informe de visita: “*Por método indirecto se realiza*”

la incorporación del área construida del predio con cédula catastral **63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000**, ubicado en la dirección mz casa 08 matrícula 280-190853, donde se encontró una vivienda con un área de 99.5 M2 construidos, consta de cuatro habitaciones, dos baños una estructura que compone un armazón, muros de bloque ladrillo una cubierta sencilla una fachada sencilla el cubrimiento de muros en estuco el piso en baldosa fina, baño y cocina tamaño pequeño con enchape en cerámica, mobiliario regular. Se modifica el uso pasando de lote urbanizado no construido a habitacional, de acuerdo a las nuevas condiciones del predio.”

QUINTO. 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.

SEXTO. Que la Dirección Territorial de Quindío profirió la **Resolución Nro. 63-190-000984-2023** del día dieciocho (18) de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), por medio de la cual se inscriben los siguientes cambios con relación al predio de la referencia:

ART.	C NÚMERO PREDIAL I NUPRE/CÓDIGO HOMOLOGADO	APELLIDOS Y NOMBRES DIRECCIÓN O VEREDA MATRÍCULA INMOBILIARIA	DES	A - TERRENO	TIPO DOC A-CONS	NRO. DOC. AVALÚO	DV VIGENCIA FISCAL
1	C 01 - 01 - 00 - 00 - 0419 - 0019 - 0 - 00 - 00 - 0000 BSN0001MHAD	CONSTRUCTORA OTG S A S MZ L LO 8 UR CANTABRIA 280 - 190853	S	48 M2	NIT 0	900481662 \$ 179,000.00	3
	I 01 - 01 - 00 - 00 - 0419 - 0019 - 0 - 00 - 00 - 0000 BSN0001MHAD	CONSTRUCTORA OTG S A S MZ L CS 8 UR CANTABRIA 280 - 190853	A	48 M2	NIT 99.5	900481662 \$ 29,172,000.00	3 01/01/2024
FECHA INSCRIPCIÓN CATASTRAL			10/08/2023				

SÉPTIMO. Que el tres (03) de Noviembre de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial de Quindío, remitió citación de Notificación personal de la **Resolución No. 63-190-000984-2023** del día dieciocho (18) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), mediante radicado 2617DTQ-2023-0008818-EE, caso No. 845372, recibido por en las instalaciones de la entidad el nueve (9) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

OCTAVO. Que el día diecisiete (17) de noviembre del año dos mil veintitrés (2023) se realiza la diligencia de notificación personal en la sede de la Dirección Territorial de Quindío-IGAC, al señor **LUIS FRANCISCO PEÑA RAMÍREZ** en su condición de autorizado, del contenido de la **Resolución No. 63-190-000984-2023** del dieciocho (18) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

16 SEP 2024

NOVENO. Que el día primero (01) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) bajo el radicado 2617DTQ-2023-0002769-ER, el ciudadano **LUIS FRANCISCO PEÑA RAMÍREZ** identificado con cedula de ciudadanía número 10.119.678, actuando como representante legal para asuntos judiciales de la Sociedad **BANCO DAVIVIENDA S.A** propietaria del predio identificado con código catastral **No. 63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000** del municipio de Circasia, Dirección Territorial de Quindío radicó recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la **Resolución No. 63-190-000984-2023** del día dieciocho (18) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

DÉCIMO. Que el veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), mediante la **Resolución No. 63-190-000120-2023**, la Dirección Territorial de Quindío se pronunció frente al Recurso de reposición confirmando en todas sus partes la **Resolución No. 63-190-000984-2023** del día dieciocho (18) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) y concediendo el recurso de Apelación.

DÉCIMO PRIMERO. Que el treinta (30) de enero de dos mil veinticuatro (2024), la Dirección Territorial de Quindío, remitió citación de Notificación personal al señor **LUIS FRANCISCO PEÑA RAMÍREZ** de la **Resolución No. 63-190-000120-2023** del veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), vía correo electrónico.

DÉCIMO SEGUNDO. Que el treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticuatro (2024) la Dirección Territorial de Quindío, realiza la correspondiente Notificación electrónica, al señor **LUIS FRANCISCO PEÑA RAMÍREZ** de la **Resolución No. 63-190-000120-2023** del veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), vía correo electrónico.

DÉCIMO TERCERO. Que el quince (15) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), caso No. 962560, y radicado No. 2617DTQ-2024-0000053-IE, la Dirección Territorial de Quindío, remite el expediente del predio bajo estudio a la Subdirección General, con el fin que el superior jerárquico se pronuncie sobre el Recurso de Apelación.

DÉCIMO CUARTO. 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 veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), se decretó la práctica de pruebas en el periodo comprendido entre el veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024) al diez (10) de abril de dos mil veinticuatro (2024), por medio del cual se ordenó a la Dirección de Gestión Catastral emitir informe mediante concepto técnico sobre el predio objeto de estudio.

DÉCIMO QUINTO. Que a través de memorando No. 996576 y radicado No. 2000SG-2024-0000429-IE, el veintisiete (27) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), la Subdirección General solicitó concepto técnico a la Dirección de Gestión Catastral, sobre el inmueble con código catastral No. **63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000**, de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo 27 del Decreto 846 de 2021.

DÉCIMO SEXTO. Que bajo el radicado No. 2500DGC-2024-0000650-IE del doce (12) de abril de dos mil veinticuatro (2024), la Dirección de Gestión Catastral en cabeza de la ingeniera Luisa Cristina Burbano Guzmán, emitió concepto técnico No. 1020777, 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 63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000 del Municipio de Circasia, en sus aspectos jurídico, físico (terreno y Construcción) y económico, efectuado mediante la resolución N° 63-190-000984-2023 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 recaía la propiedad sobre la Constructora OTG S.A.S y luego en el año 2021 cuando fue adquirido por el Banco Davivienda, quienes también omitieron su deber de efectuar la declaración desde dicho momento, que corresponde a la compra del inmueble mediante Escritura Pública N° 3834 de 2021/10/28, 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”.

Del mismo modo, 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**, agrología, 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](https://www.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-2023-0007153-EE 1 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*

¹ Caso Sigac No.805047

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.

16 SEP 2024

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 obligaciones² (...)” 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, revisado el expediente y el Sistema Nacional Catastral (SNC) se concluye que el señor **LUIS FRANCISCO PEÑA RAMÍREZ** actuando como apoderado especial 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 DAVIDIVIENDA S.A.**, se resume en el siguiente texto extraído del escrito presentado por el representante legal:

“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

² 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

INAPLICACIÓN DE REGLAS ADJETIVAS O PONIBLES 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.

(...)

**SEGUNDO CARGO
INCUMPLIMIENTO DE LA CARGA DE VALORACIÓN PROBATORIA QUE FUNDAMENTA LA DETERMINACIÓN ADMINISTRATIVA – FALTA DE MOTIVACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO.**

(...)

**CARGO TERCERO
PRESUNTA CARENCIA DEL ACTO DE DESIGNACIÓN (Y POR ENDE DEFICIT DE COMPETENCIA) DE LOS RECONOCEDORES O DELEGADOS ENCARGADOS DE ELABORAR Y SIGNAR EL INFORME DE VISITA.**

(...)

**CARGO CUARTO
PRESUNTA VIOLACIÓN AL PRINCIPIO DE IMPARCIALIDAD Y OBJETIVIDAD ADMINISTRATIVA (CARGO ANULATORIO POR EXPEDICIÓN IRREGULAR DE TODAS LAS DECISIONES ADMINISTRATIVAS)- POSIBLE EDIFICACIÓN DE CADA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA CON INTERVENCIÓN DE FUNCIONARIO INCURSO EN CAUSAL DE IMPEDIMIENTO.**

(...)

**CARGO QUINTO.
FALTA DE MOTIVACIÓN EN EL EJERCICIO ECONÓMICO QUE CONDUJO A LA DETERMINACIÓN ECONÓMICA DEL AVALÚO FIJADA”**

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 Instituto Geográfico Agustín Codazzi, desconoció

los derechos del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** en el trámite y promulgación de la **Resolución No. 63-190-000984-2023** del día dieciocho (18) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) y **Resolución No. 63-190-000120-2023** del veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), concernientes al predio identificado con ficha catastral **63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000?**

3.2. RAZONES DE LA DECISIÓN.

Con fundamento en el concepto técnico No. 1020777 del doce (12) de abril de dos mil veinticuatro (2024), remitido por la Dirección de Gestión Catastral (DGC), en cabeza 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 por el funcionario delgado de la Dirección de Gestión Catastral, al predio homogéneo 63-190-01-01-00-00-0429-0002-0-00-00-0000 para la calificación, de la Urbanización Parque Residencial Cantabria:



Imagen 1. Fachada homogénea asimilada para el predio 63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000



Imagen 2. Estructura homogénea asimilada para el predio 63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000

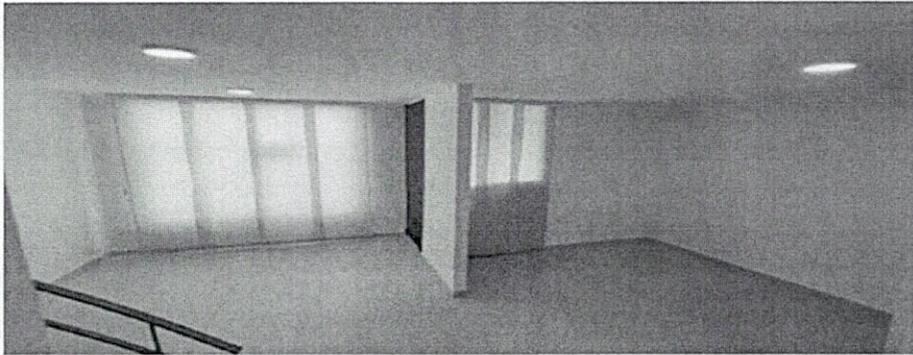


Imagen 3. Acabados homogéneos asimilados para el predio 63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000



Imagen 4. Baño homogéneo asimilado para el predio 63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000



Imagen 5. Cocina homogénea asimilada para el predio 63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000

3.2.2. Aspecto jurídico.

“De acuerdo con la información revisada en la Ventanilla Única de Registro VUR, la anotación N° 8 del 04/11/2021 de la matrícula inmobiliaria N° 280-190853 señala que el actual propietario del inmueble es BANCO DAVIVIENDA S.A. identificado con NIT. 8600343137 adquirido mediante ESCRITURA 3834 DEL 2021-10-28 NOTARIA

PRIMERA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$250.000.000 y de esta manera se encuentra inscrito el predio № 63-190-01-01-00-00-0419-0019- 0-00-00-0000 en el Sistema Nacional Catastral – SNC y en el acto administrativo motivo del recurso, como se puede ver en la siguiente Imagen 6:

Ubicación	Propietarios/Poseedores	Justificación derecho propiedad	Detalle avalúo	Trámites	Ficha predial y carta catastral	Registro fotográfico	Histórico avalúo
Propietarios y/o poseedores							
Número predial: 63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000				NIP: BSN0001MHAD			
Tipo identificación	No. identificación	DV	Nombre o razón social	Sigla	Tipo propietario	% participación	¿Bloqueado?
NIT-Nit	860034313	7	BANCO DAVIVIENDA S.A.		PROPIETARIO		No
Total de propietarios: 1							

Imagen 6. Predio 63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000 inscripción en el SNC.

*Con relación al área de terreno, es necesario mencionar que el predio jurídicamente fue adquirido mediante escritura pública № 3834 del 28/10/2021 de la Notaría Primera del Círculo de Armenia, con un área de terreno de **48m²**, la cual corresponde a la inscrita en el acto administrativo motivo del recurso.*

Teniendo en cuenta lo anterior, desde el aspecto jurídico, se encuentra correctamente inscrito el predio № 63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000 en 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 280-190853 se pudo verificar que allí se registra: “MANZANAL LOTE 8 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- 01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000 del municipio de Circasia Quindío, en el folio de matrícula y de acuerdo con la escritura pública No. 3834 del 28-10-2021 Notaría Primera del Círculo de Armenia, jurídicamente registra un área de terreno de **48m²**, la cual es*

coincidente con la que figura inscrita en Sistema Nacional Catastral - SNC.

Unidades de zonas homogéneas				
Zona física	Zona geoeconómica	Área terreno	Vl. m ² terreno	Análisis unidad terreno
91	10	44.00	4.022.24	176.978,73
92	11	4.00	804.71	3.218,85

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

Imagen 7. Área de terreno predio 63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000 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. 63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000 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 63-190-000984-2023, 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 63-190-01-0100-00-0429-0002-0-00-00-0000 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 acuerdo con la metodología catastral establecida para tal fin, como se muestra en la Imagen 9:

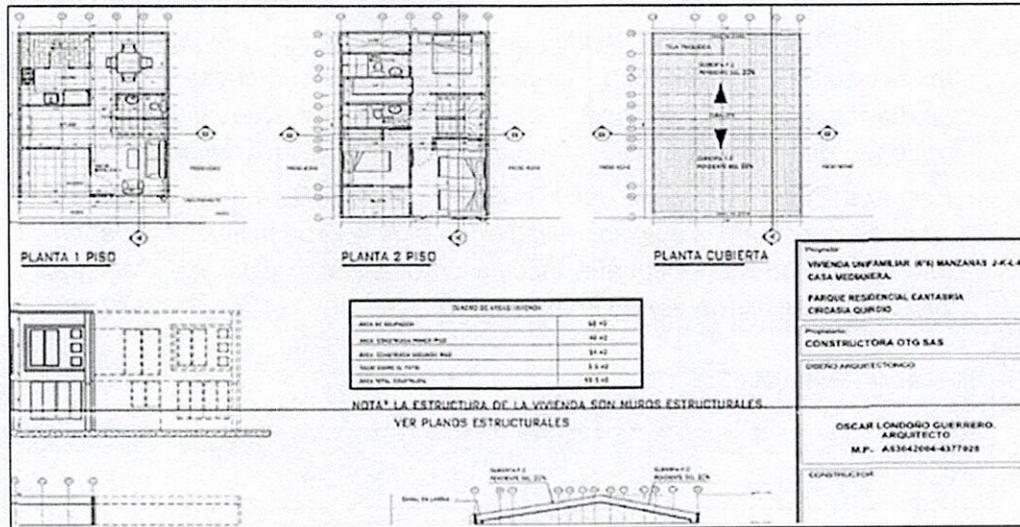


Imagen 8. Plano arquitectónico aprobado predio 63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000

Información de Construcción			
Unidad:	Uso unidad:	Tipo calificación:	
A	VIVIENDA HASTA 3 PISOS	RESIDENCIAL	
Construcciones convencionales			
Componente construcción	Elemento calificación	Detalle calificación	Puntos
ESTRUCTURA	ARMAZÓN	LADRILLO BLOQUE	2.0
COCINA	CONSERVACIÓN	BUENO	4.0
ESTRUCTURA	CUBIERTA	ETERNIT O TEJA DE BARRO (CUBIERTA SENCILLA)	9.0
ESTRUCTURA	CONSERVACIÓN	BUENO	4.0
ACABADOS PRINCIPALES	FACHADAS	SENCILLA	2.0
ACABADOS PRINCIPALES	CUBRIMIENTO MUROS	ESTUCCO, CERÁMICA, PAPEL FINO	2.0
ACABADOS PRINCIPALES	PISOS	TABLETA, CAUCHO, ACRÍLICO, GRANITO, BALDOSA 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
ESTRUCTURA	MUROS	BLOQUE LADRILLO	4.0
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:	1	Año construcción:	2023
Observaciones:			

Imagen 9. Calificación construcción convencional predio 63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000 inscripción en el SNC.

Aunque el predio No. 63-190-01-0100-00-0429-0002-0-00-00-0000 es el predio muestra para los predios ubicados en el mismo condominio, el predio No. **63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000**, objeto de estudio, cumple con las mismas características.

Con la anterior información, la Territorial Quindío proyecta la Resolución N° 63-190-000984-2023, motivo de recursos, radicando la mutación de tercera clase y 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 N° 2332 del 17-12-2012 Notaría Quinta del Círculo de Armenia, mediante la cual se realizó el loteo de la Urbanización Cantabria. Información que se encuentra 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	Fiso 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	304.514,45	30.299.188,1

Área total construcción convencional: 99,5 m²

Imagen 10. Descripción área construida inscrita SNC predio 63-190-01-01-00-00-0419-0016-0-00-00-0000

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 N° 63-190- 000984-2023 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 N°. 63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000 incorporando el área construida, con base en las 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 2.2.2.6 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. 8 del Folio del Matricula Inmobiliaria No. 280-190853, se establece claramente que, el Banco Davivienda adquirió el inmueble mediante Escritura Pública N° 3834 de 2021-10-28 por compraventa realizada a la Constructora OTG S.A.S, señalando en dicho instrumento que, no solamente estaba adquiriendo el lote de terreno sino también la construcción que había sido levantada desde el año 2020; no obstante, la constructora, y el nuevo propietario que para el caso es el Banco Davivienda, omitieron 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, la Constructora OTG S.A.S y el Banco Davivienda incumplieron 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 jurídicos 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 L LO 8 UR

CANTABRIA”, se le determinó en la última actualización catastral del Municipio de Circasia las Zonas Homogéneas Física 91 y 92 y Geoeconómicas 10 y 11, quedando con los valores actualizados para la presente vigencia catastral, como se representa en la Tabla 3.

ZONA HOMOGÉNEAS VIGENTES		ÁREA DE TERRENO (m ²)	VALOR POR M ²	AVALÚO UNIDAD TERRENO
ZHF	ZHG			
91	10	44	\$4.022,24	\$176.978,73
92	11	4	\$804,71	\$3.218,85
VALOR CATASTRAL TOTAL TERRENO				\$180.197,58

Tabla 3. Resumen de ZHF y ZHG con área y valores vigentes del terreno predio consulta SNC

Con relación al área construida inscrita, en la Tabla 4 se muestra el valor por metro cuadrado para construcción convencional aprobado en la última actualización catastral del Municipio de Circasia, quedando con los valores actualizados para la presente vigencia catastral.

UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	AVALÚO UNIDAD CONSTRUIDA
Construcción convencional	99,5	\$304.514,45	\$30.299.188,1

Tabla 4. Resumen de áreas construidas con valores vigentes del predio consulta SNC

Con base en lo anterior, para el predio denominado “MZ L LO 8 UR CANTABRIA”, identificado con el N° 63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000, en la Resolución N° 63-190-000984-2023 de 18/09/2023 quedó inscrito un avalúo catastral de \$29.172.000 para la vigencia 01/01/2023, que será actualizado en concordancia con el índice del porcentaje que determine el gobierno nacional.

En síntesis, el avalúo catastral fijado, producto del procedimiento de conservación catastral, fue de **\$29.172.000 m/cte.**, para lo cual se debe tener presente que, tal como consta en la Escritura Pública No. 3834 del 2021/10/28 (ver anotación 8, en el folio de matrícula inmobiliaria N° 280-190853), el valor comercial de la compraventa realizada en ese año, por el Banco Davivienda S.A. fue de **\$250.000.000 m/cte.**, es decir que el valor catastral asignado no corresponde **ni al 12% del valor comercial** por el cual fue adquirido el predio.

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.

*Por lo anterior, y para el caso que nos ocupa, 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 2020 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 normatividad 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. 63-190-000984-2023** del día dieciocho (18) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) y **Resolución No. 63-190-000120-2023** del veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), ambas proferidas por la Dirección Territorial de Quindío, concerniente al predio No. **63-190-01-01-00-00-0419-0019-0-00-00-0000**, con matrícula inmobiliaria No.280-190853, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. NOTIFICAR PERSONALMENTE el contenido de la presente Resolución al señor **LUIS FRANCISCO PEÑA RAMÍREZ** en su calidad de apoderado especial 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.

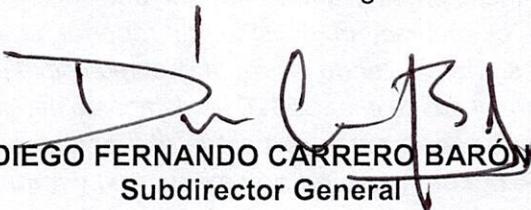
ARTÍCULO TERCERO. Una vez se surta el trámite de notificación descrito en el Artículo Segundo de la presente Resolución, se ordena **DEVOLVER** el expediente a la Dirección Territorial Quindío para lo de su cargo.

16 SEP 2024

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.


DIEGO FERNANDO CARRERO BARÓN
Subdirector General

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

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

Aprobación Técnica: José Mauricio Meneses Hernández – Ingeniero contratista - Subdirección General. *JM*