

RESOLUCIÓN NÚMERO 1472FECHA 12 SEP 2024

"POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA **RESOLUCIÓN N° 73-585-000002-2024** DE MARZO DIECISIETE (17) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024) DENTRO DE LA ACTUACIÓN INTERPUESTA POR EL SEÑOR **ALFONSO ANDRADE YATE** PROPIETARIO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL **73-585-00-02-00-00-0006-0936-0-00-00-0000** DEL MUNICIPIO DE PURIFICACIÓN, DIRECCIÓN TERRITORIAL DE **TOLIMA**"

**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

ANTECEDENTES

1. Que el cuatro (04) de mayo de dos mil veintidós (2022), mediante radicado No. 2621DTT-2022-0005193-ER-000¹, caso No. 347227, la señora **LUCILA ANDRADE YATE**, radicó derecho de petición al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, solicitando revisión y visita al predio denominado Villa Hermosa, con número catastral 73-585-00-02-00-00-0006-0936-0-00-00-0000.
2. Que el dieciocho (18) de abril de dos mil veintitrés (2023), el Juzgado 002 Civil Especializado de Tierras del Circuito de Ibagué, emite el Auto Interlocutorio No. 165, en el que admite acción de tutela.²
3. Que el veinte (20) de abril de dos mil veintitrés (2023), mediante radicado No.2621DTT-2023-0005094-EE-002³, caso No. 347227, Dirección Territorial de Tolima, brinda respuesta al derecho de petición presentado por la usuaria bajo el radicado No. 2621DTT-2022-0005193-ER-000.

¹ Archivo 001, Expediente Digital

² Archivo 002, Expediente Digital

³ Archivo 003, Expediente Digital

1472
12 SEP 2024

4. Que el veintiuno (21) de abril de dos mil veintitrés (2023), mediante radicado No.2621DTT-2023-0005171-EE-002⁴, caso No. 347227, la Dirección Territorial de Tolima, brinda respuesta al derecho de petición presentado por la usuaria bajo el radicado No. 2621DTT-2022-0005193-ER-000.
5. Que el veintiséis (26) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), la Dirección Territorial de Tolima, bajo el número de solicitud 2621.7DTT-2023-0009935-ER-000⁵, y tramite de revisión de Avalúo, remite informe de visita de revisión de avalúo, en el que se observó:

"En atención a la solicitud presentada por la señora Lucila Andrade Yate en relación con la revisión y visita al predio denominado "Villa Hermosa" ubicado en la Vereda Chenche Asoleados de Purificación, Tolima, he realizado un análisis técnico que revela algunas inconsistencias que deben ser consideradas:

1. Clasificación de Zonas.
2. Uso de Suelos según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (POT)
3. Falta de Documentación Sustentatoria para la Revisión del Avalúo Catastral

Conclusión: La solicitud de revisión y visita al predio carece de fundamentos técnicos sólidos para modificar el avalúo catastral vigente. La clasificación del predio en las zonas físicas y geoeconómicas es precisa, y las condiciones especiales de uso del suelo en Chenche Asoleado están debidamente establecidas. Sin embargo, la ausencia de documentación clave impide una evaluación completa, resultando en la incompletitud de la petición según el Artículo 4.7.5 de la Resolución 1040 del 2023.

Teniendo en cuenta los factores anteriores se considera que este trámite debe ser: confirma avalúo

1. Clasificación de Zonas: Se confirma que "Villa Hermosa" está correctamente clasificado dentro de las zonas físicas y geoeconómicas definidas, con la zona física 01 y geoeconómica 04

⁴ Archivo 004, Expediente Digital

⁵ Archivo 005, Expediente Digital

a su derecha, y la zona física 48 y geoeconómica 15 a su izquierda. La revisión detallada del estudio de zonas homogéneas y el valor unitario de construcción y terreno corroboran la precisión y coherencia de la clasificación, alineada con las características específicas del terreno y sin discrepancias normativas.

La cercanía de los puntos de investigación a la vereda Chenche Asoleado, dentro de un radio de 2 km, apoya la confiabilidad de los datos.

2. Uso de Suelos: Según el Acuerdo Municipal 015 de 2001, Chenche Asoleado, por su configuración urbanística única, se clasifica como un núcleo poblado rural de carácter especial, lo que implica la aplicación de normas urbanísticas específicas del municipio. Estas condiciones especiales afectan

directamente la valoración catastral del predio, influyendo en el uso permitido del suelo y, por ende, en su valor.

3. Falta de Documentación: Se nota la ausencia de certificados importantes emitidos por agrónomos y de un certificado de uso del suelo por la entidad de planeación municipal, lo que dificulta una evaluación integral y precisa del predio. Estos documentos son esenciales para fundamentar cualquier revisión del avalúo catastral.”

6. Que el diecisiete (17) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), la Dirección Territorial de Tolima procede a resolver la solicitud de revisión de avalúo, mediante la **Resolución No. 73-585-000002-2024**,⁶ a través de cual se mantiene la inscripción de acuerdo a la siguiente información:

ART.	C NÚMERO PREDIAL I NUPRE/CÓDIGO HOMOLOGADO	APELLIDOS Y NOMBRES DIRECCIÓN O VEREDA MATRICULA INMOBILIARIA	DES	A - TERRENO	TIPO DOC A-CONS	NRO. DOC. AVALÚO	DV VIGENCIA FISCAL
1	C 00-02-00-00-0006-0636-0-00-00-0000 CBF001TCHC	ANDRADE YATE ALFONSO ANDRADE YATE JULIO ANDRADE YATE LUCILA ANDRADE YATE ODILIA VILLA HERMOSA 368 - 28720	D	3 HA 1842 M2	CC CC CC CC 56	3002744 14090013 41723294 41577321 \$ 150.581.000.00	
	I 00-02-00-00-0006-0636-0-00-00-0000 CBF001TCHC	ANDRADE YATE ALFONSO ANDRADE YATE JULIO ANDRADE YATE LUCILA ANDRADE YATE ODILIA VILLA HERMOSA 368 - 28720	D	3 HA 1842.00 M2	CC CC CC CC 56	3002744 14090013 41723294 41577321 \$ 150.581.000.00	
		FECHA INSCRIPCIÓN CATASTRAL		28/02/2024			

⁶ Archivo 006, Expediente Digital

7. Que el dieciocho (18) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), la Dirección Territorial de Tolima, remite vía correo electrónico⁷ la citación de notificación personal No. 2621DTT-2024-0001921-EE-O de la **Resolución No. 73-585-000002-2024** del diecisiete (17) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).
8. Que la Dirección Territorial de Tolima, el primero (01) de abril de dos mil veinticuatro (2024) profiere aviso⁸, con el contenido de la **Resolución No. 73-585-000002-2024** del diecisiete (17) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).
9. Que a los tres (3) días de mes de abril de dos mil veinticuatro (2024), se procede a notificar personalmente el señor **ALFONSO ANDRADE YATE**⁹, el contenido de la Resolución No. 73.585-000006-2024 del diecisiete (17) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).
10. Que el cinco (5) de abril de dos mil veinticuatro (2024), desde el correo electrónico andradegregorio32@gmail.com, presentan recurso de apelación¹⁰, el cual quedo radicado el diecisiete (17) de abril de dos mil veinticuatro (2024), bajo el número de solicitud 2621DTT-2024-0003124-ER.
11. Que el diez (10) de abril de dos mil veinticuatro (2024), la Dirección Territorial de Tolima dio traslado a la Subdirección General, mediante radicado No. 2621DTT-2024-0000185-IE¹¹, Caso No. 1019330, del recurso de apelación interpuesto.
12. Que una vez remitido el expediente completo por la Dirección Territorial de Tolima 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 de fecha veintiuno (21) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), se decretó la práctica de pruebas en el periodo comprendido entre el veintiuno (21) de mayo de dos mil veinticuatro (2024) y veinticuatro (24) de junio 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.

⁷ Archivo 007, Expediente Digital

⁸ Archivo 008, Expediente Digital

⁹ Archivo 009, Expediente Digital

¹⁰ Archivo 010, Expediente Digital.

¹¹ Archivo 011, Expediente Digital

13. Que a través de memorando No. 1023067 y radicado No. 2000SG-2024-0000578-IE, del veinticinco (25) de abril de dos mil veinticuatro (2024) de dos mil veinticuatro (2024), la Subdirección General del IGAC, requirió a la Dirección Territorial Tolima para que allegara documentación necesaria para resolver el recurso interpuesto.
14. Que a través de memorando No. 1056897 y radicado No. 2000SG-2024-0000808-IE, del veintinueve (29) de mayo de dos mil veinticuatro (2024) de dos mil veinticuatro (2024), la Subdirección General del IGAC solicitó concepto técnico a la Dirección de Gestión Catastral, sobre el inmueble con código catastral No. **73-585-00-02-00-00-0006-0936-0-00-00-0000**, de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo 27 del Decreto 846 de 2021.
15. Que a través de radicado No. 2500DGC-2024-0001244-IE del diecisiete (17) de julio de dos mil veinticuatro (2024), la Dirección de Gestión Catastral en cabeza de la ingeniera Luisa Cristina Burbano Guzmán, emitió concepto técnico No. 1056897, en el cual se concluyó:
 - *“En el **Aspecto Jurídico**, se puede concluir que el predio N° 735850002000000006093600000000 se encuentran **correctamente** inscrito en la resolución objeto de recurso.*
 - *Con relación a la **dirección del predio** en el certificado del VUR se registra como Dirección del Inmueble: “VILLA HERMOSA”, y la nomenclatura que figura inscrita en la base catastral es VILLA HERMOSA, es decir se encuentra **correctamente** inscrito.*
 - *En cuanto al **Aspecto Físico – Área de Terreno**, se determinó que se encuentran **correctamente** inscrito en la resolución objeto de recurso.*
 - *En el **Aspecto Físico – Área Construida**, se determinó que se encuentran **correctamente** inscrita, en la resolución objeto de recurso.*
 - *Con relación al **Destino Económico** del inmueble, se observa que el predio fue inscrito con destino **D= Agropecuario**, lo cual es **correcto**.*
 - *Tal como se sustentó en el numeral “**Avalúo Catastral Fijado**”, este se encuentra **correctamente** inscrito, de acuerdo con el*

estudio aprobado y vigente; sin embargo, y tal como se sustentó la Territorial Tolima deberá realizar una revisión y ajuste del estudio de ZHF y ZHG para el sector donde se ubica geográficamente el predio N° 735850002000000060936000000000, tal como se explicó amplia y suficientemente en el numeral citado.

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

2. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.

2.1. COMPETENCIA

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

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

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

2.2.1. OPORTUNIDAD

Revisado el expediente digital se constató que el recurso fue presentado dentro de los términos legales previstos en el artículo 58 de la Resolución No. 1149 de 2021 en concordancia con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, y la Ley 2213 de 2022.

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 obligaciones¹² (...)” En tal sentido, quien se encuentra legitimado para recurrir un acto administrativo es aquella persona que demuestre un interés legítimo respecto de la decisión adoptada o quien padezca un perjuicio cierto y directo derivado de su expedición.

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

Conforme lo expuesto, y revisado el expediente se concluye que el señor **ALFONSO ANDRADE YATE**, se encuentra legitimado para recurrir la Resolución objeto de análisis, por ser propietario del predio objeto de estudio, como se evidencia, también en el Sistema Nacional Catastral (SNC):

Propietarios y/o poseedores

Número predial: 73-585-00-02-00-00-0006-0936-0-00-00-0000 NIP: CBF0001TCHC

Tipo identificación	No. identificación	DV	Nombre o razón social	Sigla	Tipo propietario	% participación	¿Bloqueado?
CC-Cédula de Ciudadanía	3002744		ALFONSO ANDRADE YATE		PROPIETARIO		No
CC-Cédula de Ciudadanía	41577321		ODILIA ANDRADE YATE		PROPIETARIO		No
CC-Cédula de Ciudadanía	41723294		LUCILA ANDRADE YATE		PROPIETARIO		No
CC-Cédula de Ciudadanía	14090013		JULIO ANDRADE YATE		PROPIETARIO		No

Total de propietarios: 4

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.

¹² 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

11 2 SEP 2024

Para el caso que nos ocupa la disconformidad del Usuario, expuesta en su escrito de apelación, es:

“Buenos días! Gracias por su atención, cabe resaltar que los tiempos estimados por ustedes (10 días) para realizar la entrega de los documentos y certificados descritos, corresponde al municipio de Purificación y no a nosotros como particulares! La visita técnica realizada por el municipio tardó 6 meses y no corresponde a las evaluaciones y diagnóstico que ustedes necesitan; incluso la visita fue realizada por un ARQUITECTO de la secretaría de planeación del municipio. Entonces ustedes vuelven y se lavan las manos con nosotros exigiendo la clasificación de uso del suelo entre otros ARGUMENTOS NO VÁLIDOS, cuando solamente esta puede ser determinada por análisis de propiedades físicas y químicas del suelo y un topógrafo para luego llevarla a la tabla de clasificación agrológica del mismo (costos que no pretendemos asumir, cuando a su vez si le corresponde al municipio de Purificación en su dependencia y no en un término de 10 días, ya que este plazo es irrisorio y no tendría una respuesta oportuna ya que ustedes conocen que estos municipios son muy lentos en dar respuestas ya sea por no tener personal adecuado, recursos técnicos y negligencia de los funcionarios); aún así sabiendo que ustedes ni la conocen y es el único fundamento técnico que tienen para como siempre no dar una respuesta oportuna, clara y precisa. Por ello rechazamos totalmente su decisión, apelamos y exigimos se nos brinde una respuesta clara y oportuna. Cabe resaltar que el predio en mención no necesita clasificación de suelo porque simplemente es un yermo sin el más mínimo recurso de agua "cuestión que ustedes muy bien conocen"; y aclaramos que tampoco corresponde a una explotación comercial simplemente porque no existe una fuente hídrica para cultivo o animales y si es una unidad familiar compuesta por dos personas de la tercera edad! Ustedes mismos tienen unos registros fotográficos de la visita realizada por el funcionario IGAC, entonces de cuando acá el sobre avalúo catastral que ustedes imponen está sujeto a predios que no tiene el mínimo de condiciones edafoclimáticas y agroecológicas para ser productivos. Porque si ustedes nos echan carreta nosotros también podemos echar carreta. solamente se deben tener 5 dedos de frente para darse cuenta de la arbitrariedad y negligencia de esta institución. Ahora bien, SI ustedes son IGAC, pueden brindarnos la información o no les corresponde tener los órdenes y clasificaciones de suelos a nivel

nacional. Simplemente se aprovechan de dos personas mayores de edad que no tienen para que comer, pero sí para pagarles a ustedes su arbitrariedad. Volvemos y aclaramos que necesitamos una respuesta oportuna, clara y precisa y que no se sigan lavando las manos con argumentos técnicos que no tiene lugar y mucho menos que se sigan botando la pelota entre ustedes y el municipio."

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 N° 73-585-000002-2024** de marzo diecisiete (17) de dos mil veinticuatro (2024) proferida por la Dirección Territorial de Tolima se encuentra acorde con la realidad física, jurídica y económica del predio identificado con número catastral **73-585-00-02-00-00-0006-0936-0-00-00-0000**?

3.2. RAZONES DE LA DECISIÓN.

Con fundamento en el concepto técnico Nro. 1056897 del diecisiete (17) de julio 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. Aspecto jurídico.

*"De acuerdo con la información revisada en la Ventanilla Única de Registro VUR, la Anotación N° 3 del 28/10/2010 de la Matrícula Inmobiliaria N° 368-28720, señala que los actuales propietarios del inmueble son, ANDRADE YATE LUCILA, ANDRADE YATE ODILIA, ANDRADE YATE JULIO, ANDRADE YATE ALFONSO, identificados con CC 41723294, 41577321, 14090013, 3002744, adquirido mediante ESCRITURA 1794 DEL 2008-10-10 NOTARIA CUARENTA Y SEIS DE BOGOTÁ D.C. y de esta manera se encuentra inscrito el predio N° 735850002000000060936000000000 en el Sistema Nacional Catastral – SNC y en el acto administrativo motivo del recurso, es decir que se encuentra **correctamente** inscrito, como se puede*

ver en la siguiente Imagen 1:

Propietarios/Poseedores		Justificación derecho propiedad		Detalle avalúo		Trámites		Ficha predial y carta catastral		Registro fotográfico		Hist	
Propietarios y/o poseedores													
Número predial: 73-585-00-02-00-00-0006-0936-0-00-00-0000						NIP: CBF0001TCHC							
Tipo identificación	No. identificación	DV	Nombre o razón social	Sigla	Tipo propietario	% participación	Bloqueado?						
CC-Cédula de Ciudadanía	3002744		ALFONSO ANDRADE YATE		PROPIETARIO		No						
CC-Cédula de Ciudadanía	41577321		ODILIA ANDRADE YATE		PROPIETARIO		No						
CC-Cédula de Ciudadanía	41723294		LUCILA ANDRADE YATE		PROPIETARIO		No						
CC-Cédula de Ciudadanía	14090013		JULIO ANDRADE YATE		PROPIETARIO		No						

Imagen 1. Propietarios predio 735850002000000060936000000000 inscripción en el SNC.

Con relación al área de terreno del inmueble, esta se encuentra **correctamente** inscrita, pues al revisar el reporte del VUR de la Matrícula N°368-28720, se puede observar que, jurídicamente este registra una cabida precisa correspondiente a tres hectáreas mil ochocientos cuarenta y dos metros cuadrados (3 has. 1.842 m²), tal como figura en la base catastral. Ver Imagen 2:

Cabida y Linderos
VILLA HERMOSA CABIDA: TRES HECTAREAS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS (3 HAS. 1.842 M2) VER LINDE ROS EN LA RESOLUCION NO. 1455 DE FECHA TREINTA DE DICIEMBRE DE 1993 PROCEDENTE DEL INCORA IBAGUE - (FUNDAMENTO ADJUDICACION BALDIOS)

Imagen 2. Reporte del VUR Matrícula inmobiliaria N° 368-28720 en el aspecto de cabida y linderos

Finalmente, respecto de la dirección del predio, en el certificado del VUR se registra como Dirección del Inmueble: "VILLA HERMOSA", y la nomenclatura que figura inscrita en la resolución recurrida es VILLA HERMOSA, es decir que, está **correctamente** inscrita."

3.2.2. Componente físico.

3.2.2.01. 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.

Tal como se mencionó en el anterior numeral, de acuerdo con la resolución N° 1455 del 30-12-1993 procedente de Incora Ibagué (fundamento adjudicación baldíos), el predio identificado con número catastral 735850002000000060936000000000 del Municipio de Purificación - Tolima, jurídicamente registra en el folio de matrícula un área de terreno de 3 Has 1.842 m², la cual es coincidente con la que figura inscrito catastralmente el inmueble en el Sistema Nacional Catastral SNC., ver Imagen 3.

Unidades de zonas homogéneas				
Zona Folia	Zona parcelaria	Área terreno	Área terreno	Área total terreno
01	04	31842,00	0	0

Área total de terrenos: 31842 m²

Imagen 3. Área de terreno predio 735850002000000060936000000000 inscripción en el SNC.

Cabe anotar que, el Sistema Nacional Catastral SNC, se adopta un área de terreno de **31.842 m²**, la cual, es la misma que aparece consignada en la Resolución N° 73-585-000002-2024 del 17-03-2024, objeto de recurso, la cual es **correcta**, pues también es coincidente con la establecida en la resolución No 1455 del 30-12-1993 procedente de Incora Ibagué (fundamento adjudicación baldíos)."

3.2.2.02. Área construida

En cuanto al área construida se observó lo siguiente:

"Como resultado del concepto técnico, se pudo confirmar que en el predio N° 735850002000000060936000000000, viene incluida una construcción habitacional con un área de 56 m², por lo que es **correcta** la inscripción catastral, proyectada en la Resolución N° 73-585-000002-2024 del 17-03-2024, objeto de recurso.

Con relación al **Destino Económico** el inmueble, esta aparece registrada como **D – Agropecuario**, como está inscrito en la Resolución N° 73-585-000002-2024 del 17-03-2024, objeto de recurso."

3.2.3. Avalúo catastral fijado.

En cuanto a este punto es pertinente indicar que:

“De otra parte, y con relación al avalúo catastral fijado por el IGAC, para la vigencia 01-01-2014, se realizó la revisión de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas con las cuales se efectuó la inscripción del predio, para lo cual se analizó el reporte de zonas remitido por la Territorial Tolima, determinándose que al predio N°735850002000000060936000000000 le fueron asignadas las Zonas Homogéneas Físicas - ZHF= 01 y Geoeconómica - ZHG= 04, las cuales corresponden a las inscritas, en el acto administrativo objeto de recursos. En la Tabla 3 se muestran las características que le fueron asignadas a la ZHF 01 en el último estudio de actualización, y de la misma manera el valor por Ha asignado a la ZHG 04:

ZONA HOMOGÉNEA		CARACTERÍSTICAS ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA				
		TOPOGRAFIA	AQUAS	VÍAS	USO ACTUAL	USO REGLAMENTADO
Actividad	Zona N°					
ZHF	01	Plana	Suficientes	Sin pavimentar	Vivienda	Centro poblado
ZHG	04	Área de terreno 3Has 3148 m ² \$36.000.000/Ha - Actualización Catastral vigencia 01-01-2014				

Tabla 3. Resumen de Características de Zonas Homogéneas

La anterior información fue obtenida del reporte de zonas oficiales que, como se mencionó corresponde al estudio aprobado y vigente, para el predio 735850002000000060936000000000 y demás predios del municipio, realizado durante el proceso de Actualización de la Formación Catastral en el año 2013, y puesto en vigencia el 01-01-2014, como se muestra en la Imagen 4.

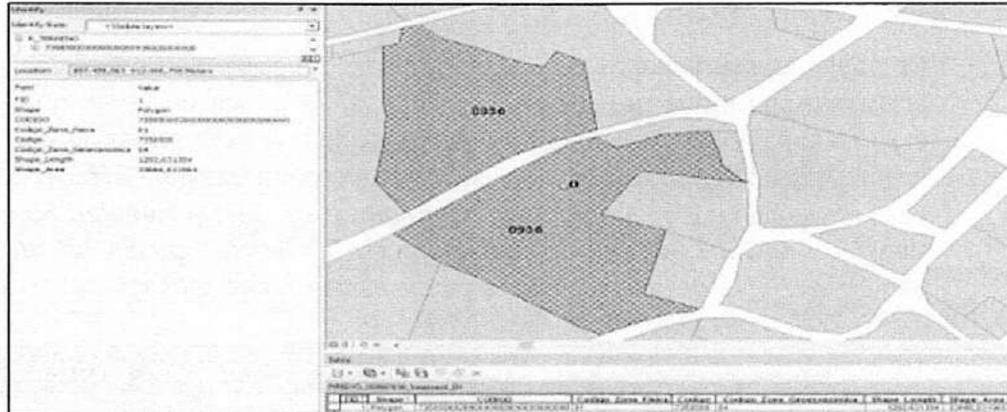


Imagen 4. Reporte gráfico de ZHF y ZHG predio 735850002000000060936000000000 de Purificación Tolima vigencia 01-01-2014

No obstante, lo anterior, al revisar las memorias del estudio de zonas homogéneas se pudo verificar que, las características de la ZHF 01, con relación al Área Homogénea de Tierra -AHT, que le fue asignada a dicha zona, corresponde a un clima Cálido Seco "CS, Pendiente "a" menor al 3%, Valor Potencial "55", Clase de suelo "Tierras de subclase 06", respectivamente, acorde al estudio realizado en el año 2013, vigencia 01-01-2014, como se puede ver en la imagen 5.

Núm. de Orden	ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA			Territorial			TOLIMA
	Unidad Climática			Municipio			PURIFICACIÓN
	Nombre	Símbolo	Valor Potenc.	Símb.	Grado (%)	Limit.	Clase de suelo
01	Cálido seco	CSa	55	a	< 3		Tierras de subclase 06
02	Cálido seco	CSb	55	b	3 - 7		Tierras de subclase 06
04	Cálido seco	CSaE	49	a	< 3	E	Tierras de subclase 07
04	Cálido seco	CSaI	49	a	< 3	I	Tierras de subclase 07
05	Cálido seco	CSaH	49	a	< 3	H	Tierras de subclase 07
06	Cálido seco	CSb	49	b	3-7		Tierras de subclase 07
07	Cálido húmedo	CHb	49	b	3-7		Tierras de subclase 08

Imagen 5. Áreas homogéneas de tierra, estudio realizado 2013 vigencia 01-01-2014

Adicionalmente, se puede observar que el "Valor Potencial (VP)" para el suelo que se encuentra relacionado en la ZHF= 01 es 55, al respecto es de precisar que, dicho valor es 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, este valor fue establecido inicialmente por Lafaurie (1946) y posteriormente modificados por la Subdirección de Agrología del IGAC en

12 SEP 2024

el año 1968.

No obstante, lo anterior, al revisar las AHT del Municipio de Purificación en fuente oficial que es *Colombia en Mapas*, se puede observar, que existe algunas diferencias, pues allí se consigna que, este sector donde se encuentra ubicado el predio objeto de reclamación: **Clase de AHT: 10, Unidad climática: CS - Cálido seco, Pendiente: b, Valor potencial: 30, Símbolo (10CSb2-30)**, existiendo diferencia en la calificación de la pendiente y el VP del suelo, como se puede evidenciar en la *Imagen 6*.

< Detalle del servicio

Áreas Homogéneas de Tierras, Municipio de Purificación, Tolima



Entidad: Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC

Resumen:

El mapa digital de Áreas Homogéneas de Tierras (AHT) con fines multipropósito a escala 1:25.000, representa características y cualidades similares de clima, relieve, material litológico o depósitos superficiales que dan origen a los suelos, lo cual permite delimitar espacios de la superficie terrestre en trece clases de AHT e identificarlas según sus principales limitaciones y caracterizarlas, a través de un índice numérico denominado valor potencial, que expresa la capacidad

Áreas Homogéneas de Tierras. Municipio de Purificación, Tolima

Código Divipola: 73585
Símbolo: 10CSb2-30
Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato
Clase de AHT: 10
Unidad climática: CS - Cálido seco
Pendiente: b
Forma de la pendiente: Ligeramente ondulada (Forma Compuesta)
Erosión hídrica: 2 - Moderada
Erosión eólica: No hay
Erosión por remoción en masa: No hay
Fase por Inundación: No se presenta
Fase por Encharcamiento: No se presenta
Fluctuación del nivel freático: No se presenta
Profundidad efectiva: No se presenta
Horizontes densos: No se presenta
Fragmentos gruesos en el perfil: No se presenta

Acercar a Descargar

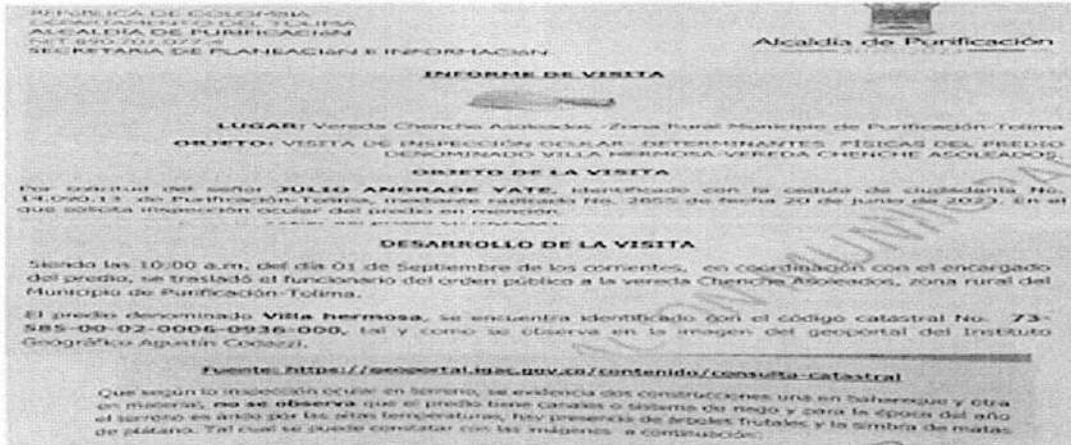
Código Divipola: 73585
Símbolo: 10CSb2-30
Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato
Clase de AHT: 10
Unidad climática: CS - Cálido seco
Pendiente: b
Forma de la pendiente: Ligeramente ondulada (Forma Compuesta)
Erosión hídrica: 2 - Moderada
Erosión eólica: No hay
Erosión por remoción en masa: No hay
Fase por Inundación: No se presenta
Fase por Encharcamiento: No se presenta
Fluctuación del nivel freático: No se presenta
Profundidad efectiva: No se presenta
Horizontes densesicos: No se presenta
Fragmentos gruesos en el perfil: No se presenta
Pedregosidad superficial: No se presenta
Limitante por Roccosidad: No se presenta
Limitante por Sodicidad: No se presenta
Limitante por Salinidad: No se presenta
Contenido de yeso: No se presenta
Drenaje artificial: No aplica por metodología
Acidez intercambiable: No aplica por metodología
Misceláneos y otros: No se presenta
Valor potencial: 30
Observaciones: Suelos de arcillolitas rojas y grises con areniscas tobáceas erosión hídrica laminar moderada texturas finas (Ar) a mod/nte gruesas (FA), bien drenados a mod/nte bien drenados, mod/nte profundos limitados pedregosidad fertilidad moderada a baja
Fecha actualización: 2012
Tipo de relieve: undefined
Material parental: undefined
Símbolo Correlación Suelos:
has: 3425.601424344723
dept: 73
Estudio: AHT

Imagen 6. mapa oficial de áreas homogéneas de tierras del Municipio de Purificación

Como se puede observar, la pendiente difiere un poco, pues en realidad es de **tipo b**, es decir ligeramente ondulada, de igual manera sucede con el Valor Potencial VP del suelo pues en el estudio de zonas homogéneas se indica que este suelo tiene un **VP de 50 puntos**, cuando en verdad es de apenas **30 puntos**, lo cual evidentemente tiene una afectación directa en el nivel de productividad del suelo, pues la leyenda es clara en señalar que este es un suelo, entre otras: moderadamente profundo, limitado por pedregosidad y con una fertilidad moderada a baja,

De otra parte, dentro de las características atribuidas a la ZHF 01, se indica que la misma dispone de aguas "**Suficientes**" (Ver Tabla 3), no obstante, de acuerdo con las certificaciones a portadas por los recurrentes, este inmueble no dispone de aguas, ni se beneficia del distrito de riego existente en la zona, como se puede ver en la Imagen 7.

- Informe de visita técnica Oficina de Planeación



- Certificación de Distrito de Riego de Saldaña



Imagen 7. Informe de visita de Secretaría de Planeación y certificación de Distrito de Riego Usosaldaña

De otra parte, y con relación a los ítems “Norma de Uso” y “Uso Actual del Suelo”, se puede observar que en el proceso de actualización de formación catastral llevado a cabo en el año 2013 y puesto en vigencia en 01/01/2014, se indicó que este predio fue clasificado como “Centro poblado” y “Edificaciones”, pero como lo muestra la imagen 8, el predio tiene características completamente agropecuarias, pues aún no existe evidencia del desarrollo de ninguna obra de urbanismo, ni cuenta con servicios públicos, para que sea un centro poblado.



Imagen 8. Ubicación geográfica del predio 7358500020000060936000000000

Del mismo modo se debe tener en cuenta que el Artículo 46 de la Resolución 70 de 2011, norma vigente, para el momento en que se realizó el proceso de actualización catastral, señala lo siguiente:

“Artículo 46. Uso Actual del Suelo. Es la actividad que se desarrolla en un determinado espacio geográfico, **en el momento de la elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas.**”

Lo anterior sería contrario a lo que reza el considerando de la Resolución N° 73-585-000002-2024 del 17-03-2024, objeto de recursos,

“USO DE SUELOS SEGÚN EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT): SEGÚN EL “ARTÍCULO 19” DEL ACUERDO MUNICIPAL 015 DE 2001, ESPECÍFICAMENTE REFERENTE A NÚCLEOS POBLADOS RURALES DE CARÁCTER ESPECIAL COMO CHENCHE ASOLEADO, SE ESTABLECE QUE, DEBIDO A SU CONFIGURACIÓN URBANÍSTICA ÚNICA Y RELACIONES FUNCIONALES PARTICULARES, ESTOS NÚCLEOS ESTÁN DEFINIDOS COMO ESPECIALES. EN CONSECUENCIA, EN SUS TERRITORIOS SE APLICARÁN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO.

ESTA DESIGNACIÓN ESPECÍFICA IMPLICA QUE CHENCHE ASOLEADO ESTÁ SUJETO A NORMATIVAS URBANÍSTICAS PARTICULARES, DISTINTAS DE LAS APLICABLES A ZONAS RURALES CONVENCIONALES. ES IMPORTANTE DESTACAR QUE ESTAS CONDICIONES ESPECIALES TIENEN UN IMPACTO DIRECTO EN LA VALORACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO, YA QUE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO INFLUYEN EN EL USO PERMITIDO Y, POR ENDE, EN LA EVALUACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO.

EN RESUMEN, LAS CONDICIONES ESPECIALES DE CHENCHE ASOLEADO, COMO NÚCLEO POBLADO RURAL DE CARÁCTER ESPECIAL, AFECTAN LA FORMA EN QUE SE VALORA EL PREDIO, CONSIDERANDO LAS NORMATIVAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS APLICABLES EN LUGAR DE LAS NORMAS ESTÁNDAR PARA ZONAS RURALES.”

Con relación a lo anterior, es necesario mencionar que si bien el ordenamiento territorial del municipio dejó previsto que esta zona tendría un uso de núcleo poblado, lo cierto es que, ni aún a la fecha, de acuerdo con la Imagen 8 de Google, el predio objeto de reclamación hoy continúa teniendo un uso agropecuario, porque la construcción que existe corresponde a la de la finca como tal.

Al respecto es importante recordar que el Parágrafo 3 del Artículo 8 de la Resolución 70 de 2011, define que el avalúo catastral no tendrá en cuenta un mayor valor por utilización futura del inmueble.

“Artículo 8°. Avalúo catastral

Parágrafo 3°. En el avalúo catastral no se tendrá en cuenta el mayor valor por la utilización futura del inmueble en relación con el momento en que se efectúe la identificación predial asociada a los procesos catastrales.

Parágrafo 4°. En el avalúo catastral no se tendrán en cuenta los valores histórico, artístico, afectivo, “good will” y otros valores intangibles o de paisaje natural que pueda presentar un inmueble”.

Teniendo en cuenta lo anterior, se realizó la revisión del cuadro de AHT que aparece en las memorias del estudio de zonas del proceso de actualización de la formación catastral en el año 2013, encontrando que, la N° 16, es la que se tiene las características del suelo donde se ubica el predio objeto de recursos, las características de Unidad Climática

"Cálido seco", Símbolo "CSb2", VP "30", Pendiente Símbolo "b 3-7", Clase de suelo "Tierras de Subclase 10", como se puede ver en la Imagen 9.

IGAC	ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA			Territorial			TOLIMA
				Municipio			PURIFICACIÓN
Núm. de orden	Unidad Climática		Valor Potenc.	Pendiente			Clase de suelo
	Nombre	Símbolo		Símb.	Grado (%)	Limit.	
16	Cálido seco	CSb2	30	b	3-7		Tierras de subclase 10
17	Cálido húmedo	CHe	30	e	25-50		Tierras de subclase 10
18	Medio muy húmedo	MUe	30	e	25-50		Tierras de subclase 10

Imagen 9. ZHF del estudio en el municipio de Purificación Tolima vigencia 01-01-2014

De la misma manera, en las memorias se pudo observar que, La Zona Homogénea Física 16, está asociada es a la Zona Homogénea Geoeconómica 14, del estudio realizado en la actualización de la formación catastral, en el Municipio de Purificación en el año 2013, que se puede ver en la Imagen 10.

VALORES ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS							FECHA AAAA - MM - DD			
GRUPO INTERNO DE TRABAJO GESTIÓN Y PROCESOS CATASTRALES							10/12/2013			
Territorial:			Municipio / Departamento:			Urbano		Rural		
TOLIMA			PURIFICACIÓN- TOLIMA			<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
FORMACION CATASTRO, VIGENCIA 01 01 DE 2014					INCREMENTO LEGAL					
Zona Económica	Zona Física	Area (Has.)	%	VALOR / \$	CONVENCIÓN	AÑO:	AÑO:	AÑO:	AÑO:	
						DCTO:	DCTO:	DCTO:	DCTO:	
						INDICE:	INDICE:	INDICE:	INDICE:	
11	23	45,5648	0,12	7.200.000						
12	24 39 40 45	483,7508	1,20	6.000.000						
13	10 11 24	1.177,4456	2,93	4.800.000						
14	11 12 16 17 28 30	1.921,7177	4,77	3.900.000						
15	10 12 28 30 36 48 49	1.852,2205	4,60	3.000.000						
16	37 45 48 51	1.875,3354	4,66	2.100.000						

Imagen 10. ZHG del estudio en el municipio de Purificación Tolima vigencia 01-01-2014

Teniendo en cuenta lo anterior, es claro que, si bien el inmueble de la resolución objeto de recursos se encuentra inscrito correctamente con las zonas que le fueron asignadas en el último proceso de Actualización de la Formación Catastral, también lo es, y tal como se sustentó anteriormente, que la ZHF asignada al predio presenta inconsistencias, frente a la realidad física del inmueble, lo cual tiene una afectación directa

en la ZHG asignada al predio, cuyos valores por Ha, corresponden a la investigación económica realizada para época, es decir año 2013 y que seguramente ya no son congruentes con los existentes en la zona actualmente.

Teniendo en cuenta lo anteriormente la Territorial Tolima deberá realizar una revisión y ajuste del estudio de ZHF y ZHG para el sector donde se ubica geográficamente el predio N° 7358500020000060936000000000, ajuste que necesariamente tendrá una afectación en la fijación del avalúo catastral del inmueble.
(Negrilla y Subrayado fuera de texto)

Por último, se considera necesario hacer mención a otro aspecto, relacionado con el punto 3 del considerando la motivación de la Resolución No73-585-000002-2024 de 17/03/2024, donde se confirma el avalúo catastral del predio No 7358500020000060936000000000, sobre todo en donde reza:

"... FALTA DE DOCUMENTACIÓN SUSTENTADORA PARA LA REVISIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL: EN LA REVISIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, SE OBSERVA LA AUSENCIA DE CERTIFICADOS EMITIDOS POR AGRÓNOMOS DEBIDAMENTE CERTIFICADOS, LOS CUALES DEBERÍAN DETALLAR LAS CONDICIONES DEL SUELO, SUS CUALIDADES, CALIDADES, COMPOSICIÓN Y ESTADO. ASIMISMO, NO SE HA ADJUNTADO UN CERTIFICADO DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR LA ENTIDAD DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, QUE DEBERÍA INCLUIR INFORMACIÓN SOBRE EL USO PRINCIPAL DEL SUELO, USOS COMPATIBLES, USOS RESTRINGIDOS Y USOS PROHIBIDOS.

La solicitud que se está realizando al ciudadano donde le manifiestan que existe "AUSENCIA DE CERTIFICADOS EMITIDOS POR AGRÓNOMOS DEBIDAMENTE CERTIFICADOS, LOS CUALES DEBERÍAN DETALLAR LAS CONDICIONES DEL SUELO, SUS CUALIDADES, CALIDADES, COMPOSICIÓN Y ESTADO", no se compadece con el mismo, pues no tiene sentido que sea el usuario quien entregue la información sobre las condiciones del suelo, cuando es el instituto el generador oficial de dicha información, y en caso de requerirla bastaba con que la Territorial Tolima, la solicitara a la Subdirección de Agrología del IGAC, y no pretender que sea el usuario quien incurra en una costas innecesarias.

No obstante lo anterior, también es claro que, los recurrentes en ningún momento tampoco aportando ninguna prueba con la que estén sustentando su solicitud tal como lo establece la normatividad, así:

Artículo 33. Revisión del avalúo. El propietario, poseedor u ocupante podrá presentar la correspondiente solicitud de revisión del avalúo de su predio, a partir del día siguiente al de la fecha de la resolución mediante la cual se inscribe el predio o del acto que haya modificado el avalúo en el catastro.

La solicitud de revisión del avalúo deberá acompañarse de las pruebas establecidas en la normatividad vigente y que fundamenten las variaciones presentadas por cambios físicos, valorización, cambios de uso o mercado inmobiliario, tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas u otros documentos que demuestren cambios físicos, valorización, o cambios de uso en el predio.

El término de la revisión del avalúo catastral y los recursos que proceden se regirán por lo dispuesto en la Ley 1995 de 2019 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.

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

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

Artículo 35. Avalúos resultantes del trámite de la petición de revisión. Los avalúos resultantes del trámite de la petición

de revisión, tendrán la vigencia fiscal que se indique en la providencia en firme, correspondientes a las vigencias objeto de la solicitud."

Pese a que la información del predio objeto de estudio se encuentra correcta, tal como se expuso anteriormente, es necesario que la Dirección Territorial de Tolima, realice la revisión y ajuste del estudio de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y Geoeconómicas (ZHG), para el sector donde se ubica geográficamente el predio N° **73-585-00-02-00-00-0006-0936-0-00-00-0000**.

En mérito de lo expuesto, el Subdirector General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. REVOCAR PARCIALMENTE el contenido de la **Resolución N°.73-585-000002-2024** de marzo diecisiete (17) de dos mil veinticuatro (2024), proferida por la Dirección Territorial de Tolima, en lo concerniente al Avalúo catastral fijado del predio No. **73-585-00-02-00-00-0006-0936-0-00-00-0000**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. Conforme a lo anterior, se **ORDENA** a la Dirección Territorial de Tolima a que proceda a:

- 2.1. Efectuar la correspondiente revisión, ajuste e inscripción según corresponda de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y Geoeconómicas (ZHG) asignadas y correspondientes al sector donde se ubica geográficamente el predio No. **73-585-00-02-00-00-0006-0936-0-00-00-0000**.
- 2.2. Teniendo en cuenta lo ordenado en el anterior numeral, la Dirección Territorial de Tolima debe proceder a la revisión y ajuste del avalúo respectivo para el predio No. **73-585-00-02-00-00-0006-0936-0-00-00-0000**.

ARTÍCULO TERCERO. NOTIFICAR PERSONALMENTE el contenido de la presente Resolución al recurrente, el señor **ALFONSO ANDRADE YATE**, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.002.744, copropietario del predio No. **73-585-00-02-00-00-0006-0936-0-00-00-0000**, identificado con folio de matrícula No. 368-28720, 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 CUARTO. COMUNÍQUESE mediante **AVISO** a los copropietarios y por ende, **TERCEROS INTERESADOS**, de conformidad con lo previsto en el inciso 2o del Artículo 69 del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA, y cuando se desconozca la información del destinatario, se procederá a FIJAR en la Página Web y en la Cartelera de la respectiva Dirección territorial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, esto de conformidad con lo señalado en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- CPACA.

ARTÍCULO QUINTO. Una vez se surta el trámite de notificación de la presente Resolución descrito en los artículos que anteceden, se ordena **DEVOLVER** el expediente a la Dirección Territorial Tolima, para lo de su cargo.

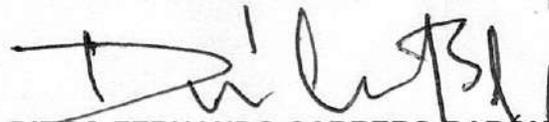
ARTÍCULO SEXTO. Realizado por parte de la Dirección Territorial de Tolima lo indicado en el Artículo Segundo de la presente Resolución, a efectos de trazabilidad, por favor **PROCEDER A INFORMAR** a esta dependencia el trámite y la gestión realizada.

ARTÍCULO SÉPTIMO. 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.

1 2 SEP 2024


DIEGO FERNANDO CARRERO BARÓN
Subdirector General (E)

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

Procesado por: [illegible]

Revisión Técnica: José Mauricio Meneses Hernández – Contratista- Subdirección General

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

