

RESOLUCIÓN NÚMERO 1482
FECHA 16 SEP 2024

“POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA **RESOLUCIÓN No. 54-874-001680-2023** DEL TREINTA (30) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023) DENTRO DE LA ACTUACIÓN INTERPUESTA POR EL SEÑOR **JOHAN AROLD NAVARRO GUERRA**, EN SU CALIDAD DE PROPIETARIO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL **54-874-01-01-00-00-0788-0801-8-00-00-0270** DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO, DIRECCIÓN TERRITORIAL DE NORTE DE SANTANDER.”

**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 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC como autoridad catastral a través de la Dirección Territorial Norte de Santander, en el marco del proceso de conservación catastral y de conformidad con lo establecido en la Resolución 1149 del 2021, radicó el catorce (14) de julio del dos mil veintitrés (2023), solicitud No. 2616.7DTNS-2023-0009518-ER-000, bajo el consecutivo SNC No. 5487400019612023, un trámite de rectificación del área de terreno del predio identificado con código catastral No. **54-874-01-01-00-00-0788-0801-8-00-00-0270** y matrícula inmobiliaria **260-298424**, ubicado en el municipio de Villa del Rosario.

SEGUNDO. Que el treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023), la Dirección Territorial de Norte de Santander expidió la **Resolución No. 54-874-001680-2023**, en la que ordenó los siguientes cambios:

16 SEP 2024

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 01-01-00-00-0788-0801-8-00-00-0270 BSJ0002WYKAC	NAVARRO GUERRA JOHAN AROLD LOPEZ PEREIRA JENIFER ELENA A 1 16 10 MZ J CS 4J CJ CERRADO LA 260 - 298424	A	86 M2	CC CE 46	88194302 714087 \$ 61.955.000.00	
	I 01-01-00-00-0788-0801-8-00-00-0270 BSJ0002WYKAC	NAVARRO GUERRA JOHAN AROLD LOPEZ PEREIRA JENIFER ELENA A 1 16 10 MZ J CS 4J CJ CERRADO LA 260 - 298424 FECHA INSCRIPCIÓN CATASTRAL	A	36.88 M2	CC CE 46	88194302 714087 \$ 48.826.000.00 01/01/2024	27/10/2016

TERCERO. Que el dos (2) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), la Dirección Territorial de Norte de Santander, remitió citación de Notificación personal al ciudadano **JOHAN AROLD NAVARRO GUERRA** para la **Resolución No. 54-874-001680-2023** del treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

CUARTO. Que el veinte (20) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), la Dirección Territorial de Norte de Santander remite aviso para notificar la **Resolución No. 54-874-001680-2023** del treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023), y se desfijó el veintiocho (28) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

QUINTO. Que el veinte (20) de febrero de dos mil veinticuatro (2024) siendo las 10:02 a.m., en la sede de la Dirección Territorial Norte de Santander, se notifica personalmente al señor **JOHAN AROLD NAVARRO GUERRA** del contenido de la **Resolución No. 54-874-001680-2023** del treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

SEXTO. Que el veintitrés (23) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), mediante el radicado No. 2616DTNS-2024-0000887-ER, el señor **JOHAN AROLD NAVARRO GUERRA**, presenta escrito de "*apelación y reposición al contenido del Oficio de notificación del 20 febrero 2024*".

SÉPTIMO. Que el seis (6) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), la Dirección Territorial de Norte de Santander a través de la Resolución No. 012 resuelve el recurso de reposición y en subsidio de apelación, en el cual niega el recurso de reposición presentado por el señor **JOHAN AROLD NAVARRO GUERRA** y concede el recurso de apelación.

OCTAVO. Que el doce (12) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), mediante el caso No. 988177 y radicado No. 2616DTNS-2024-0000038-IE, la Dirección Territorial Norte de Santander remite el expediente a la Subdirección General, en su calidad de superior jerárquico para que resuelva el Recurso de Apelación, respecto al predio bajo estudio.

1 6 SEP 2024

NOVENO. Que una vez remitido el expediente completo por la Dirección Territorial de Norte de Santander 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 nueve (09) de abril de dos mil veinticuatro (2024), se decretó la práctica de pruebas en el periodo comprendido entre el nueve (09) de abril de dos mil veinticuatro (2024) y el nueve (09) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), por medio del cual se ordenó a la Dirección de Gestión Catastral emitir informe bajo concepto técnico sobre el predio objeto de estudio.

DÉCIMO. Que a través de memorando No. 988177 y radicado No. 2000SG-2024-0000496-IE, del once (11) de abril 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. **54-874-01-01-00-00-0788-0801-8-00-00-0270**, de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo 27 del Decreto 846 de 2021.

DÉCIMO PRIMERO. Que el dos (2) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), mediante el radicado No. 2500DGC-2024-0000798-IE, la Dirección de Gestión Catastral en cabeza de la ingeniera Luisa Cristina Burbano Guzmán, emitió concepto técnico No. 988177, en el cual se concluyó:

“*Como se puede evidenciar del análisis técnico que se presentó anteriormente, el **Aspecto Jurídico** del predio No **54-874-01-01-00-00-0788-0801-8-00-00-0270** se encuentra **correctamente** inscrito en la resolución objeto del recurso de apelación.*

*En cuanto al **Aspecto Físico - Área de Terreno**, y tal como se sustentó, la Dirección Territorial Norte de Santander deberá restablecer el área de terreno de la unidad privada teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad sobre el área de terreno total del predio matriz o sobre las zonas comunes del conjunto refiriéndose a la Escritura Pública No 2665 de fecha 05/05/2014 de la Notaría Segunda de Cúcuta.*

*Con relación al **Aspecto Físico - Área Construida**, se concluye que se encuentra incorporada de manera **correcta** en la resolución objeto del recurso de apelación.*

*En cuanto al **Destino Económico A= Habitacional** del predio N° 54-874-01-01-00-00-0788- 0801-8-00-00-0270 también **es correcto** en la resolución objeto del recurso de apelación.*

16 SEP 2024

*En lo referente al **Avalúo Catastral Fijado**, una vez se realice la rectificación de área de terreno en efecto producirá modificación en el avalúo catastral.”*

DÉCIMO SEGUNDO. Que mediante el caso No. 1032396, radicado No. 2000SG-2024-0000183-EE, el ocho (8) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), la Subdirección General, solicita al señor **JOHAN AROLD NAVARRO GUERRA**, las escrituras públicas, que se relacionan continuación: 2665 de fecha 05/05/2014 de la Notaría 2da de Cúcuta (Reglamento P.H), 0647 de fecha 16/04/2015 de la Notaría 6ta de Cúcuta, 2123 de fecha 27/11/2020 de la Notaría 6ta de Cúcuta, 2339 de fecha 09/04/2021 de la Notaría 6ta de Cúcuta.

DÉCIMO TERCERO. Que, a la fecha de elaboración de la presente Resolución, el ciudadano **JOHAN AROLD NAVARRO GUERRA**, no aportó la documentación solicitada.

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 obligaciones¹ (...)” 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 ciudadano **JOHAN AROLD NAVARRO GUERRA**, se encuentra legitimado para recurrir la Resolución objeto de análisis, por ser copropietario del predio objeto de estudio.

Detalles del predio

Ubicación Propietarios/Poseedores Justificación derecho propiedad Detalle avalúo Trámites Ficha Matriz PH o Condominio Ficha predial y carta catastral Registro fotográfico Histórico avalúo

Propietarios y/o poseedores

Número predial: 54-874-01-01-00-00-0788-0801-8-00-00-0270 NIP: 85J002WKAC

Tipo identificación	No. identificación	DV	Nombre o razón social	Sigla	Tipo propietario	% participación	¿Bloqueado?
CE-Cédula de Extranjería	714087		JENIFER ELENA LOPEZ PEREIRA		PROPIETARIO		No
CC-Cédula de Ciudadanía	88194302		JOHAN AROLD NAVARRO GUERRA		PROPIETARIO		No

Total de propietarios: 2

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 Usuario, se resume en el siguiente texto extraído del escrito de apelación:

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

1 6 SEP 2024

“JOHAN AROLD NAVARRO GUERRA, mayor de edad con C.C. 88.194.302 de Villa Rosario, por m4edio del presente me permito manifestar que no acepto el contenido de la notificación, el metraje real es menos al que esa Dependencia hace el respectivo cobro, el área de mi predio es de 36.88 M2.

El área en cobro es de 86 M2. Solicitó la rectificación del área y espero una pronta respuesta. (...)”

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^o. 54-874-001680-2023** de agosto treinta (30) de dos mil veintitrés (2023), y la **Resolución N^o. 012** de marzo (6) de dos mil veinticuatro (2024), ambas proferidas por la Dirección Territorial de Norte de Santander, se encuentran acorde con la realidad física, jurídica y económica del predio identificado con número catastral **54-874-01-01-00-00-0788-0801-8-00-00-0270**?

3.2. RAZONES DE LA DECISIÓN.

Con fundamento en el concepto técnico Nro. 988177 del dos (2) de mayo 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 verificación adelantada por dicha dependencia, lo cual servirá de fundamento para tomar la decisión:

3.2.1. Aspecto jurídico.

*“Como resultado de la revisión adelantada, en la resolución 54-874-001680-2023 del 30/08/2023, objeto de recursos, para el predio identificado con el N^o 548740101000007880801800000270 y matrícula inmobiliaria N^o 260-298424, ubicado en la “A 1 16 10 MZ J CS 4J Conjunto Laureles” de la zona urbana del municipio de Villa del Rosario - Norte de Santander, figuran **correctamente** inscritos con la titularidad de dominio los señores **JOHAN AROLD NAVARRO GUERRA** y **JENIFER ELENA LOPEZ PEREIRA** identificados con las cédulas de*

ciudadanía № 88.194.302 y 714.087 respectivamente.

Por otra parte, al consultar la matrícula inmobiliaria № 260-298424 en la Ventanilla Única de Registro – VUR se evidenció que los linderos y demás especificaciones del predio se encuentran contenidas en la Escritura Pública № 2665 de fecha 05/05/2014 de la Notaría Segunda de Cúcuta.

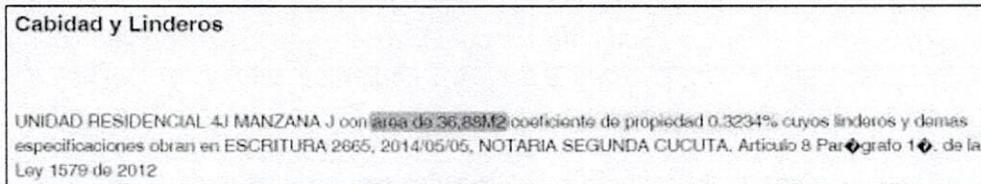


Imagen 1. VUR Cabida y Linderos

3.2.2. Componente físico.

3.2.2.01. Área de Terreno

Respecto al área de terreno se concluyó que:

“ En la Resolución 54-874-001680-2023 del 30/08/2023, objeto de reclamación, es **incorrecta** el área de terreno rectificada de **36.88m²**, debido a que el predio № **548740101000007880801800000270** hace parte del “CONJUNTO CERRADO LAURELES”, el cual se encuentra inscrito en el Sistema Nacional Catastral - SNC con condición de P.H copropiedad (8) de conformidad con la Escritura Pública de Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal № 2665 de fecha 05/05/2014 de la Notaría Segunda de Cúcuta debidamente registrada en la anotación N° 5 del folio de matrícula inmobiliaria № 260-298424, como se puede observar en la siguiente Imagen 2:

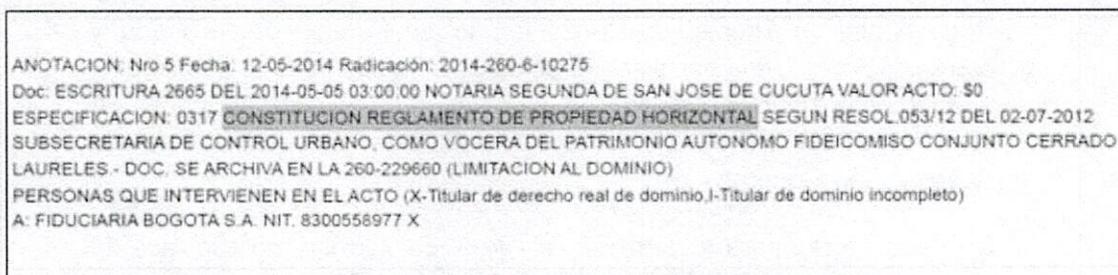


Imagen 2. VUR 260-298424 - E.P. 2665 C.R.P.H

16 SEP 2024

Por lo anterior, es importante precisar que el Artículo 3 de la Ley 675 de fecha 03 de agosto del 2001 *“Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”* establece que: ***“...Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto...)***.

De igual manera, el Artículo 19 *ibidem* precisa que: ***“...Artículo 19. Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos...”***

Teniendo claro lo anterior, es evidente que, efectivamente el área de terreno privada anotada por la Dirección Territorial Norte de Santander, en la rectificación realizada en el acto administrativo recurrido, a pesar de que sí corresponde con la indicada en el registro público inmobiliario, la cual es de **36.88m²**, no es la correcta, pues no se tuvo en cuenta la aplicación de los Artículos 3 y 15 de la Ley 675 anteriormente citados, es decir que, con el acto administrativo recurrido se eliminó de la inscripción catastral en el SNC, **el área de terreno común** que le corresponde al predio de acuerdo con el coeficiente de copropiedad establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, lo cual debe ser revisado y corregido por la Territorial, de acuerdo con lo establecido en la Escritura N° 2665 de constitución del PH, la cual, es de precisar, no pudo ser consultada por no formar parte del expediente aportado por la Subdirección General.

De otra parte, para determinar el área de terreno común que le corresponde a la **“UNIDAD RESIDENCIAL 4J MANZANA J”**, es necesario

que de manera prioritaria se tenga claridad respecto de toda la trazabilidad jurídica del predio objeto de reclamación, para lo cual, a continuación, se hace un breve análisis de la revisión efectuada:

Para iniciar recordemos que el predio N° 54874010100000788080180000027, "UNIDAD RESIDENCIAL 4J MANZANA J", motivo del recurso, se identifica con matrícula inmobiliaria N° 260- 298424, que nace de la matrícula inmobiliaria de mayor extensión N° 260-298149 "MANZANA J", a partir de la cual se constituyó del Reglamento de Propiedad Horizontal del "CONJUNTO CERRADO LAURELES", esto de conformidad con la Escritura Pública N° 2665 de fecha 05/05/2014 de la Notaría Segunda de Cúcuta.

Realizada la anterior precisión, al revisar la tradición del predio a través de las consultas realizadas en la Ventanilla Única de Registro - VUR se pudo determinar que, en la citada Escritura N° 2665, además de formalizar la C.R.P.H, simultáneamente se efectúan varias actuaciones jurídicas previas, es así como se determina que, en realidad todo se origina de la matrícula inmobiliaria N° 260- 229660, a partir de la cual se da apertura a la matrícula inmobiliaria 260-298094 y de esta se origina la 260-298149.

De igual forma es de mencionar que, dentro del mismo instrumento público antes citado se realizó la "DIVISIÓN MATERIAL" del predio identificado con matrícula inmobiliaria de mayor extensión N° 260-229660 "LOTE # 7", acto notarial que en su anotación registral N° 15 (ver Imagen 3) dio apertura a la citada matrícula inmobiliaria N° 260-298094 "LOTE PROYECTO CONJUNTO CERRADO LAURELES", instrumento donde le correspondió un área de terreno de 26.535,49m², como se evidencia en el aparte de cabida y linderos de la Imagen 4.

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 12-05-2014 Radicación: 2014-260-6-10275
Doc: ESCRITURA 2665 DEL 2014-05-05 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL SEGUN RESOL.053/12 DEL 02-07-2012 DE LA SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO.-
DOC. SE ARCHIVA EN LA 260-229660 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADA LAURELES
S.A. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 8300558977 X

Imagen 3. VUR 260-229660 - E.P. 2665 DIVISIÓN MATERIAL "CONJUNTO CERRADO LAURELES"

Cabidad y Linderos

LOTE PROYECTO CONJUNTO CERRADO LAURELES CON AREA DE 26.535,49M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2665, 2014/05/05, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA. ARTICULO 8 PARAGRAFO 1. DE LA LEY 1579 DE 2012 NORTE: INICIA EN LINEA RECTA 164,48M EN DIRECCION OCCIDENTE A ORIENTE COLINDANDO HACIA ZONAS DE CESION TIPO 1, CORRESPONDIENTE A ZONAS VERDES; ORIENTE:

Imagen 4. VUR 260-298094 - ÁREA "CONJUNTO CERRADO LAURELES"

En cuanto a la matrícula inmobiliaria N° 260-298149 de acuerdo con el VUR, esta corresponde a la "MANZANA J" con un área de terreno de 1.361,36m² (ver Imagen 5), la cual, como se mencionó, se originó como producto de la calificación del "LOTEO" efectuado en la misma Escritura Pública N° 2665 del 05/05/2014, acto jurídico que de igual manera se encuentra registrado en la Anotación N° 6 del folio de matrícula inmobiliaria matriz N° 260-298094 "LOTE PROYECTO CONJUNTO CERRADO LAURELES", como se evidencia en la Imagen 6.

Cabidad y Linderos

MANZANA J CON AREA DE 1.361,36M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2665, 2014/05/05, NOTARIA SEGUNDA CUCUTA. ARTICULO 8 PARAGRAFO 1. DE LA LEY 1579 DE 2012 NORTE: EN LINEA RECTA 80,84 METROS COLINDANDO CON LA ZONA PEATONAL DEL CONJUNTO; ORIENTE: EN LINEA RECTA 16,84 METROS COLINDANDO CON LA ZONA PEATONAL DEL CONJUNTO; SUR: EN LINEA RECTA 80,84 METROS COLINDANDO CON LA ZONA PEATONAL DEL CONJUNTO; OCCIDENTE: EN LINEA RECTA 16,84 METROS COLINDANDO CON LA ZONA PEATONAL DEL CONJUNTO.-

Imagen 5. VUR 260-298149 - ÁREA MZ J

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 12-05-2014 Radicación: 2014-260-6-10275
Doc: ESCRITURA 2665 DEL 2014-05-05 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 0920 LOTE O SEGUN RESOL.053/12 DEL 02-07-2012 SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO, COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO LAURELES.- DOC. SE ARCHIVA EN LA 260-229660 (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 8300558977 X

Imagen 6. VUR 260-298094 - E.P. 2665 LOTE O

Ahora bien, una vez se tiene clara la trazabilidad jurídica, es concluyente establecer que al "CONJUNTO CERRADO LAURELES" le corresponde la matrícula inmobiliaria matriz N° 260-298094 con un área de terreno de 26.535,49m², sobre la cual se desarrolló en su totalidad el proyecto,

independientemente del loteo mediante el cual se denominaron las manzanas internas del conjunto.

*Para el caso que nos ocupa, a la “UNIDAD RESIDENCIAL 4J MANZANA J” jurídicamente le corresponde un coeficiente de **0.3234%** y la Dirección Territorial Norte de Santander deberá efectuar la lectura sucinta del instrumento público mediante el cual se realiza la Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del “CONJUNTO CERRADO LAURELES” de tal forma que pueda establecer de manera precisa, el cálculo de este porcentaje aplicable, bien sea sobre la totalidad del área de terreno **26.535,49m²** o sobre las zonas comunes del “CONJUNTO CERRADO LAURELES”, con el propósito de restablecer inequívocamente en el Sistema Nacional Catastral - SNC el área de terreno de la unidad; es decir, con el coeficiente de copropiedad, distribuyendo el área total de terreno o adicionando el área de terreno común al área privada establecida en la Escritura Pública № 2665 de fecha 05/05/2014 de la Notaría Segunda de Cúcuta. Reiterando que la precitada Escritura № 2665 no se encuentra en el acervo documental que acompaña el expediente digital dispuesto por la Subdirección General, por lo cual no se logró verificar su contenido y complementación de la emisión del presente concepto.”*

3.2.2.02. Área construida

En cuanto al área construida se observó lo siguiente:

*“En cuanto al área construida se encuentra **correctamente** inscrita en la resolución motivo de recursos, la cual no fue objeto del recurso por parte del propietario.*

*Con relación al destino económico del inmueble, se encuentra **correctamente** inscrito **A= Habitacional**, en la Resolución 54-874-001680-2023 del 30/08/2023, el cual no fue objeto del recurso por parte del propietario.”*

3.2.3. **Avalúo catastral fijado.**

En cuanto a este punto es pertinente indicar que:

*“En cuanto al avalúo catastral fijado se encuentra **incorrectamente** inscrito en el Sistema Nacional Catastral – SNC y aunque no fue objeto del recurso por parte del propietario, una vez se realice la rectificación de área de terreno en efecto producirá modificación en el avalúo catastral del*

16 SEP 2024

predio.”

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. REVOCAR el contenido de la **Resolución N°.54-874-001680-2023** de agosto treinta (30) de dos mil veintitrés (2023), y la **Resolución N°. 012** de marzo (6) de dos mil veinticuatro (2024), ambas proferidas por la Dirección Territorial de Norte de Santander, concerniente al predio No. **54-874-01-01-00-00-0788-0801-8-00-00-0270**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. En virtud de lo anterior, se **ORDENA** a la Dirección Territorial de Norte de Santander, a que proceda a:

- 2.1. Efectuar la correspondiente revisión y ajuste del área de terreno de la unidad privada teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad sobre el área de terreno total del predio matriz o sobre las zonas comunes del conjunto refiriéndose a la Escritura Pública N° 2665 de fecha cinco (05) de mayo de dos mil catorce (2014) de la Notaría Segunda de Cúcuta, para el predio No. **54-874-01-01-00-00-0788-0801-8-00-00-0270**.
- 2.2. Teniendo en cuenta lo ordenado en el anterior numeral, la Dirección Territorial de Norte de Santander debe proceder a la revisión y ajuste del avalúo respectivo para el predio No. **54-874-01-01-00-00-0788-0801-8-00-00-0270**.

ARTÍCULO TERCERO. NOTIFICAR PERSONALMENTE el contenido de la presente Resolución al recurrente, el ciudadano **JOHAN AROLD NAVARRO GUERRA**, copropietario del predio No. **54-874-01-01-00-00-0788-0801-8-00-00-0270**, identificado con folio de matrícula No. 260-298424 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. NOTIFIQUESE mediante **AVISO** a los **TERCEROS INTERESADOS**, de conformidad con lo previsto en el inciso 2° del Artículo 69 del Código Procedimiento Administrativo, y de lo Contencioso Administrativo, 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.

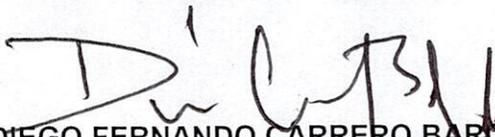
ARTÍCULO QUINTO. Una vez se surta el trámite de notificación de la presente Resolución descritos en los Artículos que anteceden, se ordena **DEVOLVER** el expediente a la Dirección Territorial Norte de Santander, para lo de su cargo.

ARTÍCULO SEXTO. Realizado por parte de la Dirección Territorial de Norte de Santander 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.


DIEGO FERNANDO CARRERO BARÓN
Subdirector General

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

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

Aprobación Técnica: John Fredy Sánchez Vega - Subdirección General

