

1578

RESOLUCIÓN NÚMERO _____

FECHA 27 SEP 2024

"POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA EL OFICIO **2621DTT-2024-0010198-EE** DEL CUATRO (4) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024) DENTRO DE LA ACTUACIÓN INTERPUESTA POR EL SEÑOR **ANDRÉS MAURICIO ASTRASKAS ACOSTA**, RESPECTO DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON NÚMERO PREDIAL **73-349-00-00-00-00-0006-0040-0-00-00-0000**, **73-349-00-00-00-00-0006-0041-0-00-00-0000**, **73-349-00-00-00-00-0006-0042-0-00-00-0000**, **73-349-00-00-00-00-0006-0043-0-00-00-0000** DEL MUNICIPIO DE HONDA, 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, modificado por la Resolución 746 de 2024 y,

CONSIDERANDO

1. ANTECEDENTES.

PRIMERO. Que el veinticuatro (24) de enero de dos mil veinticuatro (2024), los señores **FRANCISCO ALBERTO ASTRASKAS ACOSTA**, **PETER MICHAEL ASTRASKAS ACOSTA**, **PEDRO PABLO ASTRASKAS ACOSTA**, **MARTA MONICA ASTRASKAS ACOSTA**, **ANDRÉS MAURICIO ASTRASKAS ACOSTA**, **GLORIA CECILIA ASTRASKAS ACOSTA** con el número de radicado **2621DTT-2024-0000205-ER**, y caso No. 946142, solicitaron mediante derecho de petición rectificación en la inscripción catastral.

SEGUNDO. Que el ciudadano **ANDRÉS MAURICIO ASTRASKAS ACOSTA**, presenta Acción de Tutela, por falta de contestación al derecho de petición la cual fue admitida el veintinueve (29) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), por el Juzgado Laboral del Circuito Judicial de Honda Tolima.

TERCERO. Que el cuatro (4) de junio de dos mil veinticuatro (2024), la Dirección Territorial de Tolima remite vía correo electrónico respuesta al derecho de petición del ciudadano, con el radicado **2621DTT-2024-0010198-EE**, Caso No. 946142, indicándole que la solicitud de revisión de avalúo presentada no es procedente.

27 SEP 2024

CUARTO. Que el cinco (5) de junio de dos mil veinticuatro (2024), con el radicado No. 2621DTT-2024-0010239-EE, Caso No. 1077596, la Dirección Territorial de Tolima, emite pronunciamiento al Juzgado Laboral del Circuito Judicial de Honda Tolima, indicándole que ya había remitido respuesta al ciudadano.

QUINTO. Que el catorce (14) de junio de dos mil veinticuatro (2024), el Juzgado Laboral del Circuito Judicial de Honda, Tolima, resuelve no tutelar el derecho del ciudadano **ANDRÉS MAURICIO ASTRUSKAS ACOSTA**, por hecho superado.

SEXTO. Que el diecisiete (17) de junio de dos mil veinticuatro (2024), mediante radicado No. 3200SAF-2024-0020232-ER, el ciudadano **ANDRÉS MAURICIO ASTRUSKAS ACOSTA**, presenta recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el **OFICIO 2621DTT-2024-0010198-EE** del cuatro (4) de junio de dos mil veinticuatro (2024).

SÉPTIMO. Que el veintiséis (26) de junio de dos mil veinticuatro (2024), mediante **Resolución No. 021** la Dirección Territorial de Tolima, decide no reponer y confirma lo resuelto mediante el **OFICIO 2621DTT-2024-0010198-EE** del cuatro (4) de junio de dos mil veinticuatro (2024).

OCTAVO. Que el veintiocho (28) de junio de dos mil veinticuatro (2024), mediante radicado No. 2621DTT-2024-0000326-IE, caso No.1194151, la Dirección Territorial de Tolima da traslado a la Subdirección General para conocimiento y pronunciamiento frente al recurso de apelación.

NOVENO. En cumplimiento de lo estipulado en el Decreto 846 de 2021, artículo 17, numeral 11, la presente Subdirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi con el fin de resolver el Recurso de Apelación, profirió Auto de fecha diez (10) de julio de dos mil veinticuatro (2024), a través del cual se decretó la práctica de pruebas en el periodo comprendido entre el diez (10) de julio dos mil veinticuatro (2024) y el doce (12) de agosto de dos mil veinticuatro (2024).

DÉCIMO. Que a través de memorando No. 1199239 y radicado No. 2000SG-2024-0000984-IE, del diez (10) de julio de dos mil veinticuatro (2024), la Subdirección General del IGAC solicitó concepto técnico a la Dirección de Gestión Catastral, respecto de los predios con código catastral No. **73-349-00-00-00-0006-0040-0-00-00-0000**, **73-349-00-00-00-0006-0041-0-00-00-0000**, **73-349-00-00-00-0006-0042-0-00-00-0000**, **73-349-00-00-00-0006-0043-0-00-00-0000**, de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo 27 del Decreto 846 de 2021.

27 SEP 2024

DÉCIMO PRIMERO. Que el cinco (5) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), mediante el radicado No. 2500DGC-2024-0001414-IE, la Dirección de Gestión Catastral en cabeza de la ingeniera Luisa Cristina Burbano Guzmán, emitió concepto técnico No. 1199239, en el cual se concluyó:

• **"Predio № 73-349-00-00-00-00-0006-0041-0-00-00-0000"**

Aspecto Jurídico. Se encuentra *incorrectamente* inscrito en el SNC y tal como sustentó, la Dirección Territorial Tolima deberá rectificar el nombre del propietario inscribiendo al señor **TITO ASTRUSKAS**, de conformidad con lo establecido en la Anotación № 1 del folio de matrícula inmobiliaria № 362-7189, correspondiente a la Escritura Pública № 8651 del 25/11/1971 de la Notaría 6 de Bogotá.

Aspecto Físico - Área de Terreno. Tal como se sustentó amplia y suficientemente en el numeral "**Aspecto Físico - Área de Terreno**", finalmente el predio № 73-349-00-00-00-00-0006-0041-0-00-00-0000 debe ser agregado al predio № 73-349-00-00-00-00-0006-0040-0-00-00-0000, consolidando una sola unidad predial bajo la matrícula inmobiliaria № 362-14214.

Aspecto Físico - Área Construida. Se concluye que se encuentra incorporada de manera **correcta**, sin construcción, en el SNC.

Destino Económico D= Agropecuario del predio № 73-349-00-00-00-00-0006- 0040-0-00-00-0000 también **es correcto** en el SNC.

Avalúo Catastral Fijado, una vez se trámite la agregación del predio № 733490000000000060041000000000 al predio de mayor extensión № 733490000000000060040000000000 se modificará el avalúo catastral del predio teniendo en cuenta el área digital en la cartografía catastral, y la revisión y ajuste de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas correspondientes a la localización del inmueble.

• **Predio № 73-349-00-00-00-00-0006-0042-0-00-00-0000**

Aspecto Jurídico del predio № 73-349-00-00-00-00-0006-0042-0-00-00-0000

se encuentra **correctamente** inscrito en el SNC.

27 SEP 2024

Aspecto Físico - Área de Terreno. Tal como se sustentó amplia suficientemente en el numeral "Aspecto Físico - Área de Terreno", finalmente el predio № 73-349-00-00-00-0006-0042-0-00-00-0000 debe ser agregado al predio № 73-349-00-00-00-0006-0040-0-00-00-0000, consolidando una sola unidad predial bajo la matrícula inmobiliaria № 362-14214.

Aspecto Físico - Área Construida. Se concluye que se encuentra incorporada de manera **correcta**, sin construcción, en el SNC.

Destino Económico D= Agropecuario del predio № 73-349-00-00-00-00-0006- 0042-0-00-00-0000 también es **correcto** en el SNC.

Avalúo Catastral Fijado, una vez se trámite la agregación del predio № 733490000000000060042000000000 al predio de mayor extensión № 733490000000000060040000000000 se modificará el avalúo catastral del predio teniendo en cuenta el área digital en la cartografía catastral y la revisión y ajuste de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas correspondientes a la localización del inmueble.

- **Predio № 73-349-00-00-00-00-0006-0043-0-00-00-0000**

Aspecto Jurídico del predio № 73-349-00-00-00-00-0006-0043-0-00-00-0000

se encuentra **correctamente** inscrito en el SNC.

Aspecto Físico - Área de Terreno, tal como se sustentó amplia y suficientemente en el numeral "Aspecto Físico - Área de Terreno", finalmente el predio

№ 73-349-00-00-00-00-0006-0043-0-00-00-0000 debe ser agregado al predio № 73-349-00-00-00-00-0006-0040-0-00-00-0000, consolidando una sola unidad predial bajo la matrícula inmobiliaria № 362-14214.

Aspecto Físico-Área Construida, se concluye que está inscrita en el SNC de manera **incorrecta**, ya que como se demostró, existen construcciones que deben incorporarse al predio por la Dirección Territorial Tolima en el Proceso de Conservación Catastral.

27 SEP 2024

Destino Económico D= Agropecuario del predio № 73-349-00-00-00-00-0006- 0043-0-00-00-0000 también es **correcto** en el SNC.

Avalúo Catastral Fijado, una vez se trámite la agregación del predio № 733490000000000060043000000000, con sus respectivas construcciones existentes físicamente en el terreno, al predio de mayor extensión № 733490000000000060040000000000 se modificará el avalúo catastral del predio teniendo en cuenta el área digital en la cartografía catastral y la revisión y ajuste de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas correspondientes a la localización del inmueble.

- **Predio № 73-349-00-00-00-00-0006-0040-0-00-00-0000.**

Aspecto Jurídico del predio № 73-349-00-00-00-00-0006-0040-0-00-00-0000 se encuentra **incorrectamente** inscrito en el SNC y tal como se sustentó, la Dirección Territorial Tolima deberá rectificar el nombre del propietario inscribiendo al señor **PEDRO ASTRUSKAS**, de conformidad con lo establecido en la anotación № 1 del folio de matrícula inmobiliaria № 362-14214, correspondiente a la Escritura Pública № 2737 del 14/07/1966 de la Notaría 10 de Bogotá.

Aspecto Físico – Área de Terreno, tal como se sustentó amplia y suficientemente en el numeral “Aspecto Físico - Área de Terreno”, finalmente los predios № 73-349-00-00-00-00-0006-0041-0-00-00-0000, 73-349-00-00-00-00-0006-0042-0-00-00-0000 y 73-349-00-00-00-00-0006-0043-0-00-00-0000 deben ser agregados al predio № 73-349-00-00-00-00-0006-0040-0-00-00-0000 consolidando una sola unidad predial bajo la matrícula inmobiliaria № 362- 14214.

Aspecto Físico - Área Construida. Se concluye que está incorporada **incorrecta**, en el SNC ya que, evidentemente, en todo el predio existen construcciones físicas que suman más de 1200m² y deben incorporarse al inmueble por la Dirección Territorial Tolima en el Proceso de Conservación Catastral.

Destino Económico D= Agropecuario del predio N° 73-349-00-00-00-00-0006- 0040-0-00-00-0000 también es correcto en el SNC.

Avalúo Catastral Fijado, una vez se trámite la agregación de los predios N° 7334900000000000060041000000000, 7334900000000000060042000000000 y 7334900000000000060043000000000, con sus respectivas construcciones existentes físicamente en el terreno, al predio de mayor extensión N° 7334900000000000060040000000000, se modificará el avalúo catastral del predio teniendo en cuenta el área digital en la cartografía catastral y las Zonas Homogéneas Geoeconómicas correspondientes a la localización del inmueble y teniendo en cuenta lo sustentado en el estudio de los items de **Avalúo Catastral Fijado** anteriormente planteados, posteriormente la Dirección Territorial Tolima deberá iniciar la revisión y ajuste de las Zonas Homogéneas Físicas del predio y en consecuencia la revisión y ajuste de las correspondientes Zonas Homogéneas Geoeconómicas del sector."

2. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.

2.1. COMPETENCIA

La presente Subdirección es competente para conocer del recurso de apelación presentado 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.

27 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 obligaciones*" (...).¹ En tal sentido, quien se encuentra legitimado para recurrir un acto administrativo es aquella persona que demuestre un interés legítimo respecto de la decisión adoptada o quien padezca un perjuicio cierto y directo derivado de su expedición.

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

Conforme lo expuesto, y revisado el expediente se evidencia que el señor **ANDRÉS MAURICIO ASTRASKAS ACOSTA** identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.792.340, en calidad de poseedor del predio objeto de estudio, interpone recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el acto administrativo **Oficio N° 2621DTT-2024-0010198-EE**.

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

"PRIMERO: Que de manera oportuna el I.G.A.C. territorial Tolima, rectifique las inscripciones catastrales vigentes, estableciendo una sola ficha catastral, de conformidad con la matrícula inmobiliaria que

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

se adjunta, donde se demuestra que se trata de un solo predio y no como equivocadamente se inscribieron con cuatro fichas catastrales. Este hecho pudo generar distorsión en los valores asignados, considerando que es evidente el mayor valor de los terrenos pequeños, con relación a los terrenos de grandes extensiones, desde el punto de vista del mercado inmobiliario.

SEGUNDO: *Que se acoja el valor DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS MCTE. (\$ 2.426.128.580,00) para el año 2023, aplicando la normatividad referida el valor catastral para la vigencia 01-01-2023, así: \$ 2.426.128.580,00*60% = \$ 1.455.677.148. Este valor año tras año, con disminución de los incrementos ordenados por el gobierno en cada año, hasta la fecha de vigencia del catastro de Honda, esto es 01-01 2015.*

TERCERO: *Que, como consecuencia de lo anterior, se corrija el error en la inscripción catastral debe tener como vigencia la misma de la actualización catastral, es decir: 01-01-2015, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.6.8. de la Resolución 1040 de 2023, con relación a la fecha de inscripción de las Rectificación, procediendo a ajustar el valor que corresponde al IMPUESTO PREDIAL liquidado por el Municipio de Honda, posterior a la información que remita el IGAC."*

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 el **Oficio No. 2621DTT-2024-0010198-EE** de junio cuatro (04) de dos mil veinticuatro (2024), y la **Resolución No. 021** del veintiséis (26) de junio de dos mil veinticuatro (2024), ambas proferidas por la Dirección Territorial de Tolima, se encuentra acorde con la realidad física, jurídica y económica de los predios con número catastral **73-349-00-00-00-0006-0040-0-00-00-0000**, **73-349-00-00-00-0006-0041-0-00-00-0000**, **73-349-00-00-00-00-0006-0042-0-00-00-0000**, **73-349-00-00-00-00-0006-0043-0-00-00-0000**?

27 SEP 2024

3.2. RAZONES DE LA DECISIÓN.

Con fundamento en el concepto técnico Nro. 1199239 del cinco (5) de septiembre 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 verificación adelantada por dicha dependencia, lo cual servirá de fundamento para tomar la decisión:

1. **"Predio N° 733490000000000060041000000000 con matrícula inmobiliaria N° 362-7189**

Aspecto Jurídico

Como resultado de la revisión adelantada, en la consulta realizada al predio identificado con el N° 733490000000000060041000000000, se pudo verificar que en el SNC el predio figura **incorrectamente** inscrito a nombre del señor **PEDRO ASTRAUSKAS**, de conformidad con lo establecido en la Anotación N° 1 de la consulta realizada a la matrícula inmobiliaria N° 362-7189 en la Ventanilla Única de Registro – VUR, donde la titularidad de dominio del predio denominado "SAN FRANCISCO DE PAULA DE HONDA" se encontraba a nombre del señor **TITO ASTRAUSKAS**, como se visualiza en la siguiente Imagen 1:

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 22-02-1972 Radicación: SIN
De: ESCRITURA 88-51 DEL 1971-11-27 00:00:00 NOTARIA (S.) DE BOGOTÁ VALOR ACTO: \$100.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA MODO ADQUISICIÓN (MODO DE ADQUISICIÓN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ASTRAUSKAS PEDRO
A: ASTRAUSKAS TITO X

Imagen 1. Consulta VUR 362-7189 titular

Por lo anterior, la Territorial Tolima deberá rectificar el nombre del propietario, restableciendo en la inscripción catastral al señor **TITO ASTRAUSKAS** sin número de documento, tal como lo cita la anotación 1 (Imagen 1) antes expuesta.

Aspecto Físico - Área de Terreno

Inicialmente, procedemos a exponer el resultado de la verificación de las diferentes fuentes de información, empezando con la inscrita en la descripción de cabida y linderos de la matrícula inmobiliaria N° 362-7189, la cual en la consulta VUR indica que el predio tiene un área de 470 hectáreas (4.700.000m²), como se visualiza en la siguiente Imagen 2, donde simultáneamente señala como el predio se identifica por sus linderos.

Cabidad y Linderos

UN LOTE DE TERRENO QUE SE SEGREGA DEL DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO "SAN FRANCISCO DE PADUA DE LA ROCA", TIENE UNA EXTENSION APROXIMADA DE **470 HTS.** COMPRENDIDO TODO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: "PARTIENDO DEL MOJON MARCADO CON EL 1, CLAVADO AL PIE DEL RIO GUARINO SE SIGUE EN LINEA RECTA, QUE DIVIDE EL POTRERO DE LA ROCA Y DE BALCONES, A DAR AL MOJON 2; DE AQUI EN LINEA RECTA A CAER A LA QUEBRADA ZANCLUDAL, DONDE ESTA CLAVADO EL MOJON 3; DE AQUI SIGUIENDO EN LINEA RECTA A SUBIR AL CERRO DE ENCANTO, AL MOJON 4; LOS LINDEROS POR ESTE COSTADO SON: CON LOS TERRENOS QUE SE RESERVA EL VENDEDOR, DE ESTE ULTIMO MOJON EN LINEA RECTA, HABIA EL LINDERO CON SANTA GERTRUDIS PORPIEDAD DEL DR. GUTIERREZ RICO; DE AQUI LINDERO ABAJO, CON GLUTIERREZ RICO, AL POTRERO DE BRUJAS, PASANDO A TOTUMITO, LINDERO CON PROPIEDAD DE LA SEÑORA LEONOR, POR UNA CERCA DE ALAMBRE QUE DESCIENDE AL RIO GUARINO, AGUAS ARRIBA A ENCONTRAR EL PRIMER LINDERO Y ENCIERRA." CON FUNDAMENTO EN: SOLICITUD CERT.

Imagen 2. Consulta VUR 362-7189 Área y Linderos

Por otra parte, al realizar el comparativo del área de terreno del predio inscrita en el SNC indica que alfanuméricamente tiene 45ha2 (450.000m2), frente a un área de 45ha 7.713m2 (457.713m2) resultado del cálculo digital del polígono vigente en la cartografía catastral del IGAC (imagen 3), arrojando una diferencia de 7.713m2, correspondiente al 1.7% entre las dos fuentes catastrales.

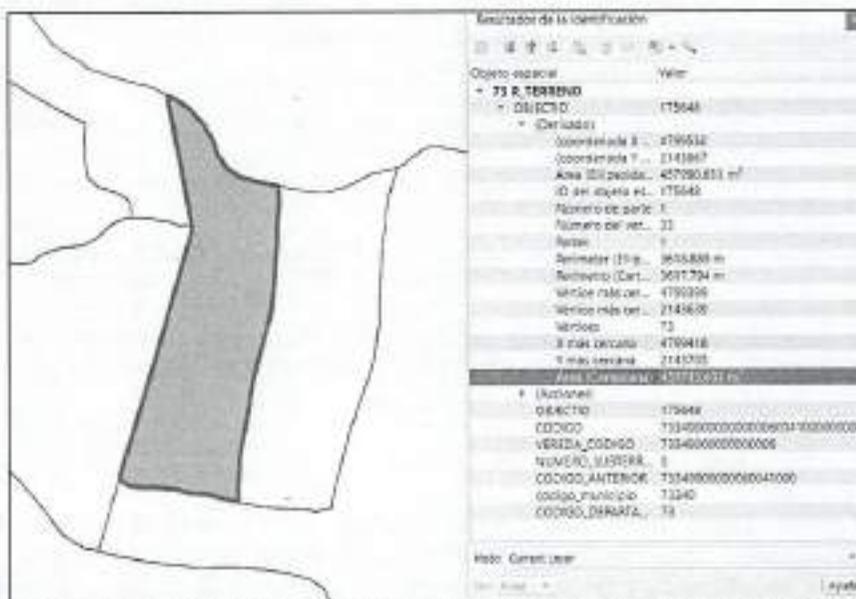


Imagen 3. Área digital predio No 733490000000000000000060041000000000

Continuando con el área de terreno en la tradición registral, en la Anotación No 2 de la matrícula No 362-7189 (ver Imagen 4) se evidencia una venta parcial de 90 hectáreas (900.000m2); es decir, descontando esta área de terreno, el predio "SAN FRANCISCO DE PAULA DE HONDA" quedaría con un área remanente de 380ha (3.800.000m2), la cual no es coincidente con la indicada en el SNC donde figura con 45 hectáreas (450.000m2), arrojando una diferencia de 335ha (3.350.000m2) correspondiente al 88.1% entre las dos fuentes de información.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 22-02-1972 Radicación: SIN
 Doc: ESCRITURA 8651 DEL 1971-11-27 00:00:00 NOTARIA (6.) DE BOGOTA VALOR ACTO: \$35.000
 ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL (90 HTS.) MODO ADQUISICIÓN (MODO DE ADQUISICION)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)
 DE: ASTRAUSKAS TITO
 A: ASTRAUSKAS PEDRO X

Imagen 4. Consulta VUR 362-7189 Anotación N° 2 Venta Parcial

Posteriormente, se evidencia que mediante Sentencia Proferida por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Facatativá el 04/06/2008, calificada en la anotación N° 4, se deja sin efecto jurídico las anotaciones N° 1 y 2 del folio N° 362-7189, como se visualiza en la siguiente Imagen 5:

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 06-11-2008 Radicación: 2949
 Doc: SENTENCIA SIN DEL 2008-06-04 00:00:00 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVA VALOR ACTO: \$0
 Se cancela anotación No: 1,2
 ESPECIFICACION: 0643 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESPECIFICACION: CANCELACION POR DECLARACION DE SIMULACION "ESC.:9551" (CANCELACION)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)
 DE: ASTRAUSKAS TITO
 A: ASTRAUSKAS PEDRO

Imagen 5. Consulta VUR 362-7189 Anotación 4

Como resultado de lo anterior se establece que, el predio con folio de matrícula inmobiliaria N° 362-7189 fue cancelado jurídica y registralmente, y en consecuencia también dejó sin ningún efecto la venta parcial que se efectuó posteriormente en la Anotación N° 2 antes citada; no obstante, en la consulta VUR el estado del folio continúa ACTIVO, como se evidencia en la siguiente Imagen 6. Situación que debe corregir el recurrente solicitando el cierre del folio ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Honda.

Dirección Actual del inmueble: SAN FRANCISCO DE PAULA DE HONDA
 Direcciones Anteriores:
 Determinación: Destino económica: Modalidad:
 Fecha de Apertura del Folio: 09/08/1984 Tipo de Instrumento: CERTIFICADO
 Fecha de Instrumento: 05/06/1984
 Estado Folio: **ACTIVO**
 Matrícula(s) Matriz:
 362-14214

Imagen 6. Consulta VUR 362-7189 Estado ACTIVO

Es importante precisar que la incorporación en la base de datos catastral del predio N° 733490000000000000060041000000000 NO obedece a errores en la inscripción catastral, como erróneamente lo señala el peticionario, ya que una vez verificada la ficha predial análoga se pudo establecer que, desde el año 2000, en el Proceso de Conservación Catastral, la Territorial Tolima realizó el desenglobe y desde ese año se encuentra vigente el predio en la base catastral; es decir, que el requerimiento corresponde a trámites pendientes por resolver catastralmente de acuerdo con las anotaciones inscritas en el registro público de la propiedad, dado que la matrícula inmobiliaria 362-7189 efectivamente nació de la N° 362-14214, como se evidencia en la siguiente Imagen 7 correspondiente a la consulta VUR en el aparte de Matrícula(s) Derivada(s), y tal como se indicó anteriormente, la Sentencia de cancelación de

27 SEP 2024

la matrícula inmobiliaria 362-7189 fue emitida el 04/06/2008 y se calificó en la anotación N° 4 el 06/11/2008 (ver imagen 5), lo que en efecto permite establecer inequívocamente que el predio se inscribió en su momento en la base de datos catastral estando en su estado ACTIVO.

Fecha de Apertura del Folio: 21/11/1990	Tipo de Instrumento: SIN INFORMACION
Fecha de Instrumento: 21/11/1990	
Estado Folio: ACTIVO	
Matricula(s) Matriz:	
Matricula(s) Derivada(s):	
362-7190	→ 0008-0042 (anotación 8)
362-7191	→ (anotación 5)
362-7189	→ 0008-0041 (anotación 7)
362-8720	→ 0008-0043 (anotación 9)

Imagen 7. Consulta VUR 362-14214 Matriculas derivadas

Teniendo claro lo anterior, la Dirección Territorial Tolima debe asegurar la actualización de la trazabilidad registral en el Sistema Nacional Catastral – SNC, de conformidad con lo establecido en registro público de la propiedad; es decir, con base en las cancelaciones registrales la Territorial debe agregar el área de terreno del predio N° 73349000000000000600410000000000 identificado con matrícula inmobiliaria N° 362-7189 al predio de mayor extensión N° 73349000000000000600400000000000 con matrícula inmobiliaria N° 362-14214, esto, una vez que el interesado aporte copia de la Sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil Del Circuito De Facatativá de fecha 04/06/2008 junto con el certificado de tradición donde conste el estado del folio de matrícula inmobiliaria "CERRADO".

Lo anterior, según lo establecido en el Artículo 1.7. de la Resolución 1040 del 08/08/2023, el cual precisa que: "...Los gestores catastrales podrán aplicar los métodos directos, indirectos, declarativos, **colaborativos** o la combinación de estos para la recolección de información catastral..." y con lo establecido en el Numeral 4 del Artículo 3° de la Resolución 1495 del 17/11/2016 del IGAC, el cual cita que:

***...Mutación de Segunda Clase-Segregación y Agregación**

- **Copia del Certificado de Tradición y Libertad del o los matríces.** Si la Dirección Territorial o Unidad Operativa de Catastro accede a la Ventanilla Única de Registro -VUR-, no se necesitará presentar este requisito.

- **Copia de la Escritura Pública**, acto administrativo de adjudicación o sentencia judicial, debidamente registrada con sus respectivos anexos. (...)

En el caso de errores en los documentos catastrales, relacionado con cabida y linderos o ajustes por georreferenciación, aportar los siguientes documentos:

- **Fotocopia Certificado de tradición y libertad.** Si la Dirección Territorial o Unidad Operativa de Catastro accede a la Ventanilla Única de Registro - VUR-, no se necesitará presentar este requisito.
- **Fotocopia de Escritura pública**, acto administrativo o Sentencia Judicial registrada. En el caso de predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, se debe aportar escritura pública que contenga el reglamento de constitución debidamente registrado, así como sus reformas o modificaciones si las hay. (...)

Cancelación de la inscripción catastral - Por orden legal, judicial, administrativa, causas naturales o fuerza mayor.

- **Presentar la orden legal, judicial o administrativa que soporte el cambio de un predio de una unidad orgánica catastral a otra..."**
 - **Aspecto Físico - Área Construida**

Con relación al área construida, en el Sistema Nacional Catastral – SNC figura **correcta** la inscripción del predio, sin construcción.

Igualmente sucede con el destino económico del predio, que es correcto, pues quedó inscrito como **D= Agropecuario**. Precizando que ninguno de estos aspectos fueron objeto de reclamación en el recurso.

- **Avalúo Catastral Fijado**

En cuanto al avalúo catastral fijado, el predio № 733490000000000060041000000000 figura inscrito en el SNC con un área de terreno de 45ha2 y con un avalúo de \$119.357.000 para la vigencia 01/01/2024, así:

Número predio: 73-349-00-00-00-00-0006-0041-0-00-00-0000		NIP: CAR001ADAA	
Avalúo catastral			
Valor terreno:	\$ 0	Valor total construcción:	\$ 0
Valor total construcción convencional:	\$ 0	Valor total construcción no convencional:	\$ 0
Valor total avalúo catastral:	\$ 119.357.000		
Nota avalúo:	Decreto 2311 Vigencia 2024/01/01		

Imagen 8. Avalúo Catastral SNC 733490000000000060041000000000

27 SEP 2024

Ahora, una vez revisados los reportes de zonas dispuestos por la Territorial Tolima en el oficio 2621DTT-2024-0010198-EE del 04/06/2024 y comparados con la información que figura inscrita en el SNC, se pudo determinar que son coincidentes las Zonas Homogéneas: ZHF= 07, 32, 34, 41 (Imagen 9) y ZHG= 04, 09, 10 (Imagen 10), las cuales en la siguiente Tabla 1 se realiza la descripción de las características vigentes.

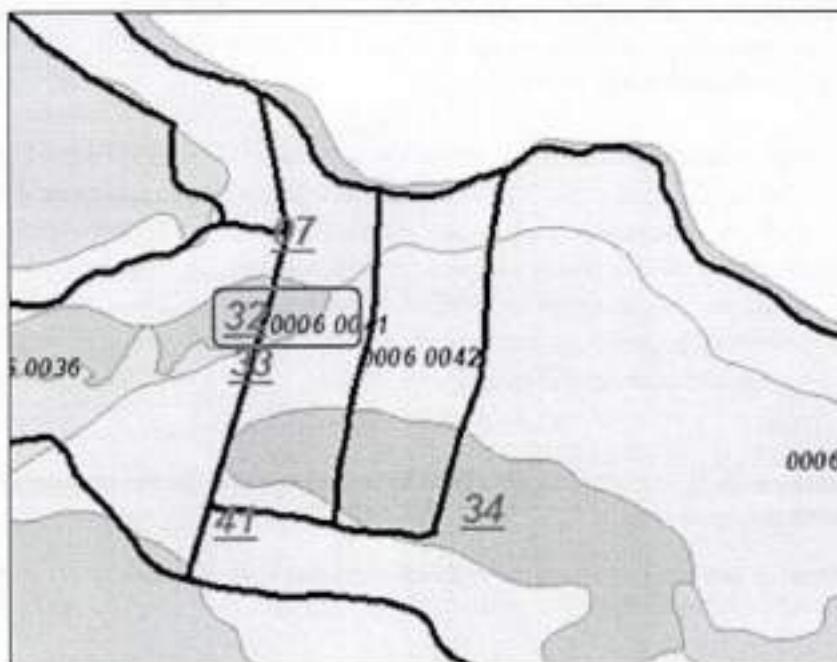


Imagen 9. ZHF predio N° 73349000000000000600410000000000

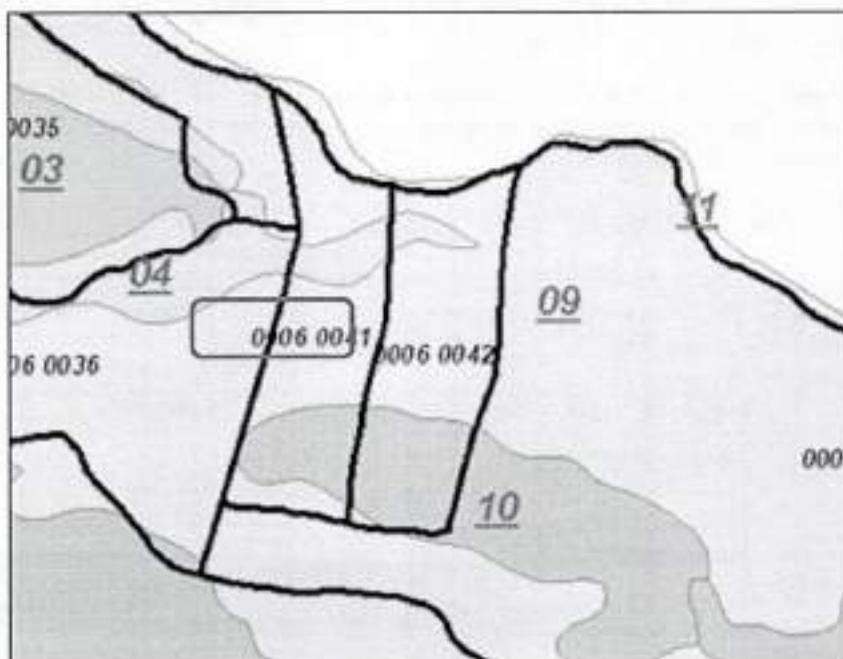


Imagen 10. ZHG predio № 733490000000000060041000000000

ZONA HOMOGÉNEA		CARACTERÍSTICAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS							AHT
		Unidad Climática	Valor Potencial	Pendiente	Norma de Uso	Uso Actual del Suelo	Influencia de Vías	Disponibilidad de Aguas	
Actividad	Zona №								
ZHF	07	CS - Cálido Seco	61	b	Bosque - Pasto mejorado - Rastrojo	Bosque - Pasto - Maleza - Cultivo - Tierras de labor	Regulares	Suficientes	05CSb-61
ZHF	32	CH - Cálido Húmedo	23	e2	Pastos - Rastrojo - Bosque	Bosque - Pasto - Maleza	Regulares	Escasas	11CHe2-23
ZHF	34	CH - Cálido Húmedo	23	f	Rastrojo	Bosques	Regulares	Escasas	11CHf-23
ZHF	41	CH - Cálido Húmedo	17	e	Pastos - Rastrojo	Malezas - Pasto	Regulares	Escasas	12CHe3-17
ZHG	04	VALOR CATASTRAL ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS x ha² Vigencia 01/01/2015 Actualización Catastral							
		\$ 7.000.000							
ZHG	09	\$ 1.200.000							
ZHG	10	\$ 450.000							

Tabla 1. Resumen Características Zonas Homogéneas 733490000000000060041000000000

No obstante lo anterior, al verificar en la cartografía las áreas digitales de las Zonas Homogéneas arrojan resultados que difieren de los inscritos en la base alfanumérica del SNC y que a continuación en la siguiente Tabla 2 se realiza el comparativo evidenciando la diferencia tanto en área como en porcentaje.

ZHF	ZHG	Area Terreno m² SNC	Area Terreno m² Cartografía	Diferencia m²	Diferencia %
07	04	71944	54567	17377	24.1
07	09	71403	90811	-19408	27.1
32	09	35257	35843	-586	1.6
34	10	95324	96876	-1552	1.6
41	09	176072	179616	-3544	2.0
Total		450000	457713	-7713	1.7

Ahora, al realizar la revisión del Mapa de Áreas Homogéneas de Tierras – AHT del Municipio de Honda, el cual se encuentra publicado en Colombia en Mapas (información de acceso público) se puede observar que el predio № 733490000000000060041000000000 tiene asignadas cuatro (4) AHT: 05CSb-61, 11CHe2-23, 11CHf-23 y 12Che3-17, las cuales registran Valores Potenciales VP del suelo de 61, 23 y 17, siendo este valor un índice numérico que se emplea para valorar las tierras y busca representar su capacidad productiva con base en las características y propiedades agronómicas de los suelos, el clima y el relieve del sector. En la

siguiente Tabla 3 se detallan las características más relevantes de las AHT asociadas al predio.

Código Divipola: 73349	
Símbolo: 05CSb-61	Símbolo: 11ChE2-23
Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato	Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato
Clase de AHT: 05	Clase de AHT: 11
Unidad Climática: CS - Cálido Seco	Unidad climática: CH - Cálido Húmedo
Pendiente: b 3-7%	Pendiente: e 25-50%
Forma de la pendiente: Ligeramente inclinada (Forma Simple)	Forma de la pendiente: Fuertemente quebrada (Forma Compuesta)
Erosión hídrica: No hay	Erosión hídrica: 2 - Moderada
Erosión eólica: No hay	Erosión eólica: No hay
Erosión por remoción en masa: No hay	Erosión por remoción en masa: No hay
Fase por Inundación: No se presenta	Fase por Inundación: No se presenta
Fase por Encharcamiento: No se presenta	Fase por Encharcamiento: No se presenta
Valor potencial: 61	Valor potencial: 23
Observaciones: Suelos constituidos por sedimentos coluvio aluviales heterométricos, texturas medianamente finas a gruesas bien y moderadamente bien drenados, moderadamente profundos y superficiales. Presentan fertilidad química moderada	Observaciones: Suelos constituidos por arenisca lobáceas y arcillosas, texturas moderadamente gruesas y medianamente finas, bien y excesivamente drenados, muy superficiales y superficiales. Presentan fertilidad química moderada
Fecha actualización: 2011	Fecha actualización: 2011
Tipo de relieve: undefined	Tipo de relieve: undefined
Material parental: undefined	Material parental: undefined
Símbolo Correlación Suelos:	Símbolo Correlación Suelos:
has: 279.719845146746	has: 307.4393467322275
dept: 73	dept: 13
Estudio: AHT Municipio de Honda	Estudio: AHT Municipio de Honda
Símbolo: 11ChF-23	Símbolo: 12ChE3-17
Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato	Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato
Clase de AHT: 11	Clase de AHT: 12
Unidad climática: CH - Cálido Húmedo	Unidad climática: CH - Cálido Húmedo
Pendiente: f 50-75%	Pendiente: e 25-50%
Forma de la pendiente: Moderadamente empinada (Forma Compuesta)	Forma de la pendiente: Fuertemente quebrada (Forma Compuesta)
Erosión hídrica: No hay	Erosión hídrica: 3 - Severa
Erosión eólica: No hay	Erosión eólica: No hay
Erosión por remoción en masa: No hay	Erosión por remoción en masa: No hay
Fase por Inundación: No se presenta	Fase por Inundación: No se presenta
Fase por Encharcamiento: No se presenta	Fase por Encharcamiento: No se presenta
Valor potencial: 23	Valor potencial: 17

Observaciones: Suelos constituidos por arenisca lobáceas y arcilloitas, texturas moderadamente gruesas y medianamente finas, bien y excesivamente drenados, muy superficiales y superficiales. Presentan fertilidad química moderada.	Observaciones: Suelos constituidos por arenisca lobáceas y arcilloitas, texturas moderadamente gruesas y medianamente finas, bien y excesivamente drenados, muy superficiales y superficiales. Presentan fertilidad química moderada.
Fecha actualización: 2011	Fecha actualización: 2011
Tipo de relieve: undefined	Tipo de relieve: undefined
Material parental: undefined	Material parental: undefined
Símbolo Correlación Suelos:	Símbolo Correlación Suelos:
has: 64.82490097178644	has: 426.82768726508914
dept: 73	dept: 73
Estudio: AHT Municipio de Honda	Estudio: AHT Municipio de Honda

Tabla 3. AHT Colombia en Mapas 73349000000000000600410000000000

Producto de la revisión adelantada a las ZH y AHT, se pudo establecer que no es concordante que a la ZHF= 07 con un Valor Potencial= 61 y una pendiente topográfica $b = (3-7\%)$ le corresponda, con una gran diferencia de valores, a las ZHG= 04 (\$7.800.000) y 09 (\$1.200.000), lo anterior, teniendo en cuenta que la ZHG= 09 también se encuentra asociada a las ZHF= 32 y 41, las cuales tienen menor Valor Potencial= 23 y 17 y una mayor pendiente topográfica $e = (25-50\%)$, lo que representa un menor nivel de productividad; es decir, que siendo estos dos niveles de productividad evidentemente distintos les fue asignado el mismo valor (ZHG= 09).

Del mismo modo se estableció que, si bien la ZHF= 07, adyacente al Río Guarinó, presenta un adecuado nivel de productividad con un valor potencial= 61 según AHT, en la lectura sucinta de las Características de las Zonas Homogéneas Físicas del acta del comité de aprobación de avalúos que acompaña la resolución 73-000-055-2014 de diciembre 26 del 2014 "Por la cual se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los predios del municipio de HONDA y pone en vigencia la actualización catastral y los avalúos resultantes", no se evidenció una zona diferencial con valores independientes para la protección o afectación hídrica para los ríos y quebradas; es decir, que independientemente de ser un sector casi plano con favorable nivel de productividad, la ZHF= 07 no puede ser agrícola en su totalidad a causa de la restricción por la protección del río.

A pesar de que la Territorial Tolima, tanto en el oficio No 2621DTT-2024-0010198-EE del 04/06/2024, motivo de recursos, como en el numeral 5° de la Resolución 021 del 26/06/2024 que resuelve la reposición, señala que realizó la delimitación de 100 metros a cada lado del Río Guarinó y que el resultado de este ejercicio cartográfico generó la asignación de un valor mínimo para las áreas de protección hídrica, con lo cual se estaba dando la razón a uno de los aspectos más relevantes precisados por los solicitantes, finalmente dicho análisis **no se tradujo** en un cambio en las

Zonas Homogéneas ni en la modificación del avalúo catastral de predio en el SNC.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, si es procedente la revisión del avalúo del predio, una vez la Dirección Territorial Tolima realice la agregación del predio N° 733490000000000060041000000000 al predio de mayor extensión N° 733490000000000060040000000000, para lo cual el algoritmo interno del SNC, adoptará en la base alfanumérica el cálculo digital del área de terreno conforme a la identificación gráfica catastral y simultáneamente calculará el avalúo catastral con las áreas correspondientes en cada ZHF y ZHG.

Aunado a lo anterior, en el transcurso del trámite la Territorial deberá rectificar la restitución catastral del predio teniendo en cuenta la correcta sinuosidad del Río Guarinó, ya que en la Imagen 11 dispuesta en el oficio N° 2621DTT-2024-0010198-EE del 04/06/2024, motivo de recursos, se logra evidenciar que parte del trazado vigente del predio atraviesa el río y se visualiza en el costado noroeste del borda opuesto del cuerpo de agua que corresponde al municipio de la Dorada – Caldas. Observando que el Río Guarinó jurídicamente no corresponde al inmueble.



*Imagen 11. Cartografía & Ortografía predio N° 733490000000000060041000000000
Oficio N° 2621DTT-2024-0010198-EE del 04/06/2024*

2. Predio N° 733490000000000060042000000000 con matrícula inmobiliaria N° 362-7190

Aspecto Jurídico

Como resultado de la revisión adelantada, en la consulta realizada al predio denominado "SAN FRANCISCO DE PAULA BELLAVISTA", identificado con el N°

Imagen 16. Consulta VUR 362-7190 Estado CERRADO

Es importante precisar que la incorporación en la base de datos catastral del predio N° 7334900000000000000060042000000000 NO obedece a errores en la inscripción catastral, como erróneamente lo señala el peticionario, ya que una vez verificada la ficha predial análoga se pudo establecer que, desde el año 2000, en el Proceso de Conservación Catastral, la Territorial Tolima realizó el desenglobe y desde ese año se encuentra vigente el predio en la base catastral; es decir, que el requerimiento corresponde a trámites pendientes por resolver catastralmente de acuerdo con las anotaciones inscritas en el registro público de la propiedad, dado que la matrícula inmobiliaria 362-7190 efectivamente nació de la N° 362-14214, como se evidencia en la siguiente Imagen 17 correspondiente a la consulta VUR en el aparte de Matrícula(s) Derivada(s), y tal como se indicó anteriormente, la Sentencia de cancelación de la matrícula inmobiliaria 362-7190 fue emitida el 04/06/2008 y se calificó en la anotación N° 2 el 06/11/2008 (ver Imagen 15), lo que en efecto permite establecer inequívocamente que el predio se inscribió en su momento en la base de datos catastral estando en su estado ACTIVO.

Fecha de Apertura del Folio: 21/11/1990		Tipo de Instrumento: SIN INFORMACION	
Fecha de Instrumento: 21/11/1990			
Estado Folio: ACTIVO			
Matrícula(s) Matriz:			
Matrícula(s) Derivada(s):			
362-7190	→	0008-0042	(anotación 8)
362-7191	→		(anotación 5)
362-7189	→	0008-0041	(anotación 7)
302-0720	→	0008-0043	(anotación 9)

Imagen 17. Consulta VUR 362-14214 Matrículas derivadas

Teniendo claro lo anterior, la Dirección Territorial Tolima debe asegurar la actualización de la trazabilidad registral en el Sistema Nacional Catastral – SNC, de conformidad con lo establecido en registro público de la propiedad; es decir, con base en las cancelaciones registrales la Territorial debe agregar el área de terreno del predio N° 7334900000000000000060042000000000 identificado con matrícula inmobiliaria N° 362-7190 al predio de mayor extensión N° 7334900000000000000060040000000000 con matrícula inmobiliaria N° 362-14214, esto, una vez que el interesado aporte copia de la Sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil Del Circuito De Facatativá de fecha 04/06/2008. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 1.7. de la Resolución 1040 del 08/08/2023, el cual precisa que: "...Los gestores catastrales podrán aplicar los métodos directos, indirectos, declarativos, **colaborativos** o la combinación de estos para la recolección de información catastral..." y con lo establecido en el numeral 4 del artículo 3° de la Resolución 1495 del 17/11/2016 del IGAC, el cual cita que:

"...Mutación de Segunda Clase-Segregación y Agregación

- ☐ **Copia del Certificado de Tradición y Libertad del o los matrices.** Si la Dirección Territorial o Unidad Operativa de Catastro accede a la Ventanilla Única de Registro -VUR-, no se necesitará presentar este requisito.

- ☐ **Copia de la Escritura Pública**, acto administrativo de adjudicación o sentencia judicial, debidamente registrada con sus respectivos anexos. (...)

En el caso de errores en los documentos catastrales, relacionado con cabida y linderos o ajustes por georreferenciación, aportar los siguientes documentos:

- ☐ **Fotocopia Certificado de tradición y libertad.** Si la Dirección Territorial o Unidad Operativa de Catastro accede a la Ventanilla Única de Registro - VUR-, no se necesitará presentar este requisito.
- ☐ **Fotocopia de Escritura pública, acto administrativo o Sentencia Judicial registrada.** En el caso de predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, se debe aportar escritura pública que contenga el reglamento de constitución debidamente registrado, así como sus reformas o modificaciones si las hay. (...)

Cancelación de la inscripción catastral - Por orden legal, judicial, administrativa, causas naturales o fuerza mayor.

- ☐ **Presentar la orden legal, judicial o administrativa que soporte el cambio de un predio de una unidad orgánica catastral a otra..."**

☐ **Aspecto Físico - Área Construida**

Con relación al área construida, en el Sistema Nacional Catastral – SNC figura correcta la inscripción del predio, sin construcción.

Igualmente sucede con el destino económico del predio, que es correcto, pues quedó inscrito como D= Agropecuario. Precizando que ninguno de estos aspectos fueron objeto de reclamación en el recurso.

☐ **Avalúo Catastral Fijado**

En cuanto al avalúo catastral fijado, el predio N° 733490000000000060042000000000 figura inscrito en el SNC con un área de terreno de 45ha2 y con un avalúo de \$73.113.000 para la vigencia 01/01/2024, así:

Número predio: 73-349-00-00-00-0000-0042-0-00-00-0000		NIP: CAR0001ADBC	
Avalúo catastral			
Valor terreno:	\$ 0	Valor total construcción:	\$ 0
Valor total construcción convencional:	\$ 0	Valor total construcción no convencional:	\$ 0
Valor total avalúo catastral:	\$ 73.113.000		
Nota avalúo:		Detalle DTTI Vigencia 2024/01/01	

Imagen 18. Avalúo Catastral SNC 733490000000000060042000000000

Ahora, una vez revisados los reportes de zonas dispuestos por la Territorial Tolima en el oficio 2621DTT-2024-0010198-EE del 04/06/2024 y comparados con la información que figura

Inscrita en el SNC, se pudo determinar que son coincidentes las Zonas Homogéneas: ZHF= 07, 34, 41, 61 (Imagen 19) y ZHG= 04, 09, 10, 11 (Imagen 20), las cuales en la siguiente Tabla 4 se realiza la descripción de las características vigentes.

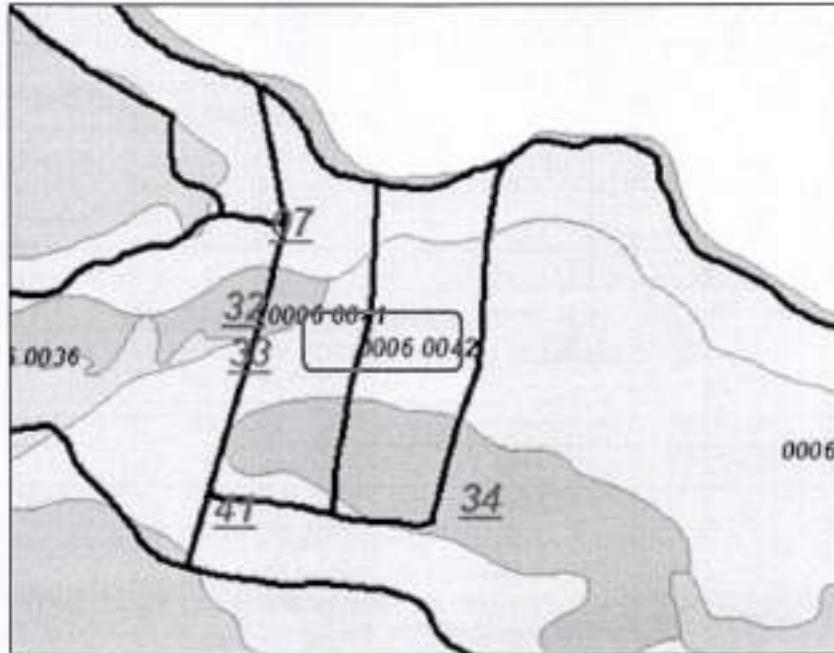


Imagen 19. ZHF predio No 733490000000000060042000000000

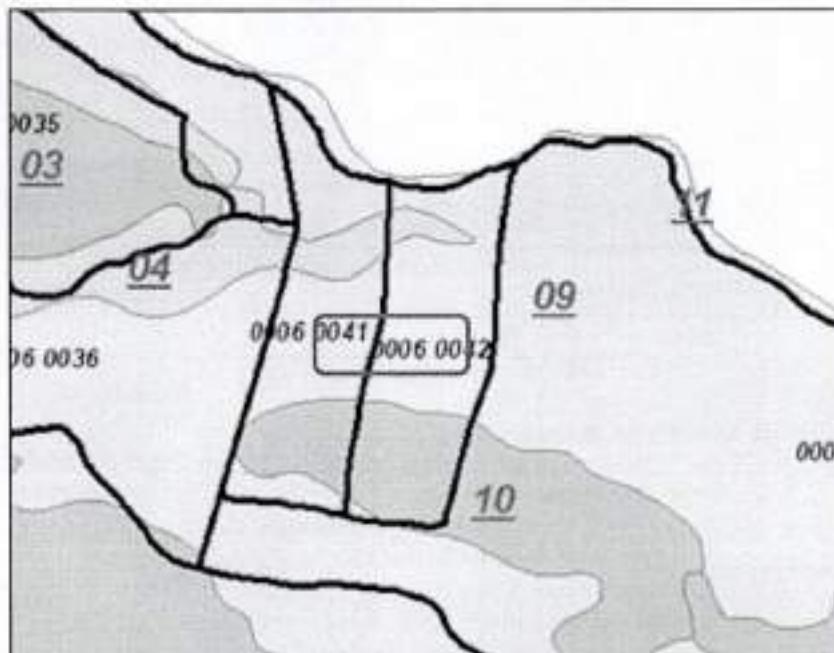


Imagen 20. ZHG predio No 733490000000000060042000000000

ZONA HOMOGÉNEA		CARACTERÍSTICAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS							AHT
		Unidad Climática	Valor Potencial	Pendiente	Norma de Uso	Uso Actual del Suelo	Influencia de Vías	Disponibilidad de Aguas	
Actividad	Zona N°								
ZHF	87	CS - Cálido Seco	61	b	Bosque - Pasto mejorado - Rastrojo	Bosque - Pasto - Maleza - Cultivo - Tierras de labor	Regulares	Suficientes	05CSb-61
ZHF	34	CH - Cálido Húmedo	23	f	Rastrojo	Bosques	Regulares	Escasas	11CHF-23
ZHF	41	CH - Cálido Húmedo	17	e	Pastos - Rastrojo	Malezas - Pasto	Regulares	Escasas	12CHe3-17
ZHF	61	CA			Cuerpos de agua	Cuerpos de agua	Regulares	Abundantes	CA
ZHG	04	VALOR CATASTRAL ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS x ha ² Vigencia 01/01/2015 Actualización Catastral							
		\$ 7.800.000							
ZHG	09	\$ 1.200.000							
ZHG	10	\$ 450.000							
ZHG	11	\$ 150.000							

Tabla 4. Resumen Características Zonas Homóóneas

No obstante lo anterior, al verificar en la cartografía las áreas digitales de las Zonas Homogéneas arrojan resultados que difieren de los inscritos en la base alfanumérica del SNC y que a continuación en la siguiente Tabla 5 se realiza el comparativo evidenciando la diferencia tanto en área como en porcentaje.

ZHF	ZHG	Área Terreno m ² SNC	Área Terreno m ² Cartografía	Diferencia m ²	Diferencia %
07	04	21828	22978	-1150	5.2
07	09	58928	58594	-334	1.1
34	10	138183	141449	-3266	2.3
41	09	231599	237031	-5432	2.3
61	11	2462	2519	-57	2.3
Total		458008	468571	-10571	2.3

Tabla 5. SNC vs ZH

Ahora, al realizar la revisión del Mapa de Áreas Homogéneas de Tierras - AHT del Municipio de Honda, el cual se encuentra publicado en Colombia en Mapas (información de acceso público) se puede observar que el predio N° 733490000000000060042000000000 tiene asignadas cuatro (4) AHT: 05CSb-61, 11CHF-23, 12CHe3-17 y CA, las cuales registran Valores Potenciales VP del suelo de 61, 23 y 17, siendo este valor un índice numérico que se emplea para valorar las tierras y busca representar su capacidad productiva con base en las características y propiedades agronómicas de los suelos, el clima y el relieve del sector.

En la siguiente Tabla 6 se detallan las características más relevantes de las AHT asociadas al predio.

Código Divipola: 73349	
Símbolo: 05CSb-61	Símbolo: 11CHf-23
Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato	Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato
Clase de AHT: 05	Clase de AHT: 11
Unidad Climática: CS - Cálido Seco	Unidad climática: CH - Cálido Húmedo
Pendiente: b 3-7%	Pendiente: f 50-75%
Forma de la pendiente: Ligeramente inclinada (Forma Simple)	Forma de la pendiente: Moderadamente empinada (Forma Compuesta)
Erosión hídrica: No hay	Erosión hídrica: No hay
Erosión eólica: No hay	Erosión eólica: No hay
Erosión por remoción en masa: No hay	Erosión por remoción en masa: No hay
Fase por inundación: No se presenta	Fase por inundación: No se presenta
Fase por Encharcamiento: No se presenta	Fase por Encharcamiento: No se presenta
Valor potencial: 61	Valor potencial: 23
Observaciones: Suelos constituidos por sedimentos coluvio aluviales heterométricos, texturas medianamente finas a gruesas bien y moderadamente bien drenados, moderadamente profundos y superficiales. Presentan fertilidad química moderada	Observaciones: Suelos constituidos por arenisca tobáceas y arcillosas, texturas moderadamente gruesas y medianamente finas, bien y excesivamente drenados, muy superficiales y superficiales. Presentan fertilidad química moderada
Fecha actualización: 2011	Fecha actualización: 2011
Tipo de relieve: undefined	Tipo de relieve: undefined
Material parental: undefined	Material parental: undefined
Símbolo Correlación Suelos:	Símbolo Correlación Suelos:
has: 279.719845146746	has: 84.82460097178544
dept: 73	dept: 73
Estudio: AHT Municipio de Honda	Estudio: AHT Municipio de Honda
Símbolo: 12CHs3-17	Símbolo: CA
Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato	Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato
Clase de AHT: 12	Clase de AHT: CA
Unidad climática: CH - Cálido Húmedo	Unidad climática: Sin Dato
Pendiente: e 25-50%	Pendiente: Sin Dato
Forma de la pendiente: Fuertemente quebrada (Forma Compuesta)	Forma de la pendiente: Sin Dato
Erosión hídrica: 3 - Severa	Erosión hídrica: No hay
Erosión eólica: No hay	Erosión eólica: No hay
Erosión por remoción en masa: No hay	Erosión por remoción en masa: No hay
Fase por inundación: No se presenta	Fase por inundación: No se presenta
Fase por Encharcamiento: No se presenta	Fase por Encharcamiento: No se presenta
Valor potencial: 17	Valor potencial: Sin Dato

Observaciones: Suelos constituidos por areniscas tobáceas y arcillosas, texturas moderadamente gruesas y medianamente finas, bien y escasamente drenados, muy superficiales y superficiales. Presentan fertilidad química moderada	Observaciones:
Fecha actualización: 2011	Fecha actualización: 2011
Tipo de relieve: undefined	Tipo de relieve: undefined
Material parental: undefined	Material parental: undefined
Símbolo Correlación Suelos:	Símbolo Correlación Suelos:
has: 426.82768726508914	has: 602.7305123629241
dept: 73	dept: 73
Estudio: AHT Municipio de Honda	Estudio: AHT Municipio de Honda

Tabla 6. AHT Colombia en Mapas 733490000000000060042000000000

Producto de la revisión adelantada a las ZH y AHT, se pudo establecer que no es concordante que a la ZHF= 07 con un Valor Potencial= 61 y una pendiente topográfica b= (3-7%) le corresponda, con una gran diferencia de valores, a las ZHG= 04 (\$7.800.000) y 09 (\$1.200.000), lo anterior, teniendo en cuenta que la ZHG= 09 también se encuentra asociada a la ZHF= 41, la cual tiene menor Valor Potencial= 17 y una mayor pendiente topográfica e= (25-50%), lo que representa un menor nivel de productividad; es decir, que siendo estos dos niveles de productividad evidentemente distintos les fue asignado el mismo valor (ZHG= 09).

Del mismo modo se estableció que, si bien la ZHF= 07, adyacente al Río Guarinó, presenta un adecuado nivel de productividad con un valor potencial= 61 según AHT, en la lectura sucinta de las Características de las Zonas Homogéneas Físicas del acta del comité de aprobación de avalúos que acompaña la resolución 73-000-055-2014 de diciembre 26 del 2014 "Por la cual se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los predios del municipio de HONDA y pone en vigencia la actualización catastral y los avalúos resultantes", no se evidenció una zona diferencial con valores independientes para la protección o afectación hídrica para los ríos y quebradas; es decir, que independientemente de ser un sector casi plano con favorable nivel de productividad, la ZHF= 07 no puede ser agrícola en su totalidad a causa de la restricción por la protección del río.

A pesar de que la Territorial Tolima, tanto en el oficio N° 2621DTT-2024-0010198-EE del 04/06/2024 motivo de recursos, como en el numeral 5° de la Resolución 021 del 26/06/2024 que resuelve la reposición, señala que realizó la delimitación de 100 metros a cada lado del Río Guarinó y que el resultado de este ejercicio cartográfico generó la asignación de un valor mínimo para las áreas de protección hídrica, dando razón a uno de los aspectos más relevantes precisados por los solicitantes, finalmente dicho análisis no se tradujo en un cambio en las Zonas Homogéneas ni en la modificación del avalúo catastral de predio en el SNC.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente expuesto, si es procedente la revisión del avalúo del predio, una vez la Territorial Tolima realice la agregación del predio N° 733490000000000060042000000000 al predio de mayor extensión N° 733490000000000060040000000000, para lo cual el algoritmo interno del SNC en el acto adoptará en la base alfanumérica el cálculo digital del área de terreno conforme a la identificación gráfica catastral y simultáneamente calculará el avalúo catastral con las áreas correspondientes en cada ZHF y ZHG.

Aunado a lo anterior, en el transcurso del trámite la Territorial deberá rectificar la restitución catastral del predio teniendo en cuenta la correcta sinuosidad del Río Guarinó, ya que en la Imagen 21 dispuesta en el oficio N° 2621DTT-2024-0010198-EE del 04/06/2024, motivo de recursos, se logra evidenciar que parte del trazado vigente del predio atraviesa el río y se visualiza en el costado noreste del borde opuesto del cuerpo de agua que corresponde al municipio de la Dorada – Caldas. Observando que la ZHF= 61 en el estudio de Zonas Homogéneas vigente fue creada para los Cuerpos de Agua y el Río Guarinó jurídicamente no corresponde al inmueble.



*Imagen 21. Cartografía & Ortofotografía predio N° 733490000000000060042000000000
Oficio N° 2621DTT-2024-0010198-EE del 04/06/2024*

3. Predio N° 733490000000000060043000000000 con matrícula inmobiliaria N° 362-6270

Aspecto Jurídico.

Como resultado de la revisión adelantada, en la consulta realizada al predio denominado "SAN FRANCISCO DE PAULA DE GUARINO", identificado con el N° 733490000000000060043000000000, se pudo verificar que en el SNC figura correctamente

inscrita a nombre del señor **TITO ASTRAUSKAS**, de conformidad con lo establecido en la Anotación N° 1 de la consulta realizada a la matrícula inmobiliaria N° **362-6270** en la Ventanilla Única de Registro – VUR, como se visualiza en la siguiente Imagen 22:

ANOTACIÓN: Nro 1 Fecha: 19-08-1983 Radicación: 831063
Doc: ESCRITURA 0428 DEL 1989-02-13 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA VALOR ACTO: \$150.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADJUDICACION (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio incompleto)
DE: ASTRAUSKAS PEDRO
A: ASTRAUSKAS TITO X

Imagen 22. Consulta VUR 362-6270 titular

Aspecto Físico - Área de Terreno

Inicialmente, procedemos a exponer el resultado de la verificación de las diferentes fuentes de información, empezando con la inscrita en la descripción de cabida y linderos de la matrícula inmobiliaria N° 362-6270, la cual en la consulta VUR indica que el predio tiene un área de 380 hectáreas (3.800.000m²), como se visualiza en la siguiente Imagen 23, donde simultáneamente señala como el predio se identifica por sus linderos.

Cabidad y Linderos

UN LOTE DE TERRENO CON TODAS SUS MEJORAS Y DEMAS ANEXIDADES CON UNA EXTENSIÓN APROXIMADA DE **380 HECTÁREAS** COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: PARTIENDO DEL MOJÓN 1, CLAVADO AL FI DEL RIO GUARINO, SE SIGUE LINEA RECTA QUE DIVIDE EL PROTRERO DE LA ROCA Y DE BALCONES, A DAR AL MOJÓN 2, DE AQUI EN LINEA RECTA A LA QUEBRADA ZANCUDAL, DONDE ESTA CLAVADO EL MOJÓN 3; DE AQUI SUBIENDO EN LINEA RECTA A SUBIR AL CERCO DEL ENCANTO, AL MOJÓN 4, ESTOS MOJONES SON ANTIGUOS Y LOS LINDEROS SON CON PROPIEDAD DEL CORRESPONDIENTE, DE ESTE ULTIMO MOJÓN MARCADO CON LA LETRAS B.C.D.E.F.G.H.I.J.K.L, HASTA EL MOJÓN M, LINDA CON TERRENOS QUE SE RESERVA EL VENDEDOR, SE CONTINUA HASTA EL MOJÓN R, ESTOS MOJONES SON NUEVOS, SE GIRA HACIA LA DERECHA SIGUIENDO POR UNA CERCA LINDANDO CON PROPIEDAD O SE RAFAEL SERRANO O DE OTRO, HASTA UN MOJÓN ANTIGIO, RIO GUARINO AGUAS HACIA ABAJO, A DAR AL MOJÓN 1 PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA*.

Imagen 23. Consulta VUR 362-6270 Área y Linderos

Por otra parte, al realizar el comparativo del área de terreno del predio inscrita en el SNC indica que alfanuméricamente tiene 416ha 7.700m² (4.167.700m²), frente a un área de 480ha 1.093m² (4.801.093m²) resultado del cálculo digital del polígono vigente en la cartografía catastral del IGAC (imagen 24), arroja una diferencia de 63ha 3.393m² (633.393m²) correspondiente al 15.1% entre las dos fuentes catastrales.

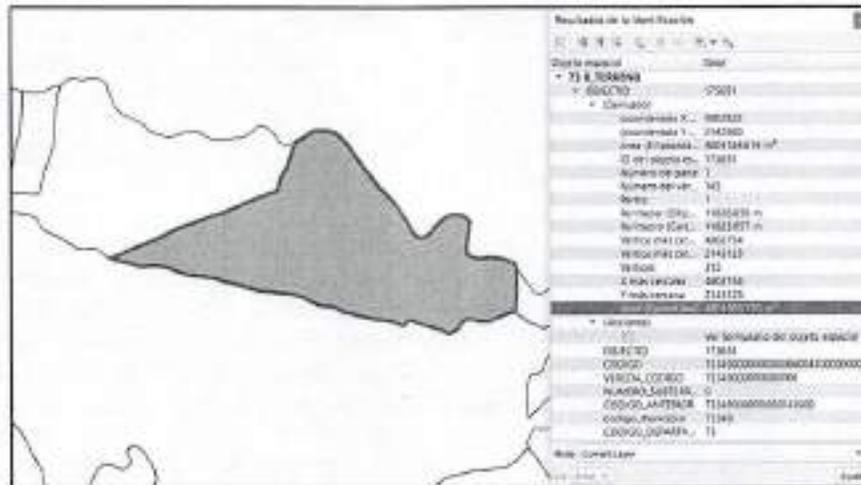


Imagen 24. Área digital predio N° 73349000000000000600430000000000

Ahora, al realizar el comparativo del área de terreno registral de 380 hectáreas (3.800.000m²) vs la que figura vigente en el SNC (4.167.700m²), arroja una diferencia de 367.700m², correspondiente al 9.6% entre estas dos fuentes de información.

Continuando con la tradición registral, se evidencia que mediante Sentencia Proferida por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Facatativá el 04/06/2008, calificada en la anotación N° 7, se deja sin efecto jurídico la Escritura N° 428, calificada en la anotación N° 1 del folio N° 362-6270, como se visualiza en la siguiente Imagen 25:

ANOTACION: Nro 7 Pedro: 06-11-2008 Radicación: 2540
 Dec: SENTENCIA SIN DEL 2008-06-04 00:00:00 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVA VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: 3843 CANCELACION POR DECLARACION DE SIMULACION ESC: ADS FACATIVA - JUZ: 1 CIVIL CIRCUITO
 (CANCELACION)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio incompleto)
 DE: ASTRASUKAS TITO
 A: ASTRASUKAS PEDRO

Imagen 25. Consulta VUR 362-6270 Anotación 7

Como resultado de lo anterior se establece que, el predio con folio de matrícula inmobiliaria N° 362-6270 fue cancelado jurídica y registralmente; no obstante, en la consulta VUR el estado del folio continúa ACTIVO, como se evidencia en la siguiente Imagen 26. Situación que debe corregir el recurrente solicitando el cierre del folio ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Honda.

Dirección Actual del Inmueble: SAN FRANCISCO DE PAULA DEL GUARINO
 Direcciones Anteriores:
 Determinación: Destino económica: Modalidad:
 Fecha de Apertura del Folio: 12/03/1983 Tipo de Instrumento: ESCRITURA
 Fecha de Instrumento: 12/03/1983
 Estado Folio: **ACTIVO**
 Matricula(s) Matriz:

Imagen 26. Consulta VUR 362-6270 Estado ACTIVO

Es importante precisar que la incorporación en la base de datos catastral del predio N° 733490000000000060043000000000 NO obedece a errores en la inscripción catastral, como erróneamente lo señala el peticionario, ya que una vez verificada la ficha predial análoga se pudo establecer que, desde la Formación Catastral realizada en el año 1971, la Territorial Tolima realizó la inscripción y desde ese año se encuentra vigente el predio en la base catastral.

Teniendo en cuenta lo anterior, el requerimiento corresponde a trámites pendientes por resolver catastralmente de acuerdo con las anotaciones inscritas en el registro público de la propiedad, dado que la matrícula inmobiliaria 362-6270 efectivamente nació de la N° 362-14214, como se evidencia en la siguiente imagen 27 correspondiente a la consulta VUR en el aparte de Matrícula(s) Derivada(s), y tal como se indicó anteriormente, la Sentencia de cancelación de la matrícula inmobiliaria 362-6270 fue emitida el 04/06/2008 y se calificó en la Anotación N° 7 el 06/11/2008 (ver imagen 25), lo que en efecto permite establecer inequívocamente que el predio se inscribió en su momento en la base de datos catastral estando en su estado ACTIVO.

Fecha de Apertura del Folio: 21/11/1969	Tipo de Instrumento: SIN INFORMACION
Fecha de Instrumento: 21/11/1969	
Estado Folio: ACTIVO	
Matricula(s) Matriz:	
Matricula(s) Derivada(s):	
362-7190	→ 0008-0042 (anotación 8)
362-7191	→ (anotación 5)
362-7189	→ 0008-0041 (anotación 7)
362-6720	→ 0008-0043 (anotación 9)

Imagen 27. Consulta VUR 362-14214 Matriculas derivadas

Cabe aclarar que, producto de la calificación de la Escritura Pública N° 428 del 13/02/1969 de la Notaría 2 de Bogotá en la anotación N° 9 del folio de matrícula inmobiliaria N° 362-14214, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Honda señala erróneamente que la matrícula inmobiliaria derivada corresponde a la N° 362-6720; la cual, al realizar la consulta VUR se evidencia que este identificador no corresponde al inmueble segregado, ya que indica que este se ubica en el Municipio de Mariquita, como se visualiza en la siguiente imagen 28.

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad		
Fecha: 23/07/2024	Hora: 07:50 PM	Nº Consulta: 9C3620638
Nº Matrícula Inmobiliaria: 362-6720	Referencia Catastral:	
Departamento: TOLIMA	Referencia Catastral Anterior:	
Municipio: SAN SEBASTIAN DE MARIQUITA	Código Catastral:	
Vereda: MARIQUITA	Número:	

Imagen 28. Consulta VUR 362-6720 Mariquita – Tolima

Por lo anterior, el propietario debe solicitar ante la ORIP de Honda la corrección del citado identificador registral, en razón a que la matrícula inmobiliaria derivada de la Escritura Pública N° 428 del 13/02/1969 de la Notaría 2 de Bogotá, precitada, corresponde a la N° 362-6270,

Horizontal, se debe aportar escritura pública que contenga el reglamento de constitución debidamente registrado, así como sus reformas o modificaciones si las hay. (...)

Cancelación de la inscripción catastral - Por orden legal, judicial, administrativa, causas naturales o fuerza mayor.

- **Presentar la orden legal, judicial o administrativa que soporte el cambio de un predio de una unidad orgánica catastral a otra ..."**
- **Aspecto Físico - Área Construida**

Con relación al área construida, es **incorrecta** la inscrita en el Sistema Nacional Catastral – SNC y así mismo como lo señala el avalúo comercial aportado con 173m² (ver Imagen 30), ya que en un recorrido virtual sobre las imágenes consultadas en el aplicativo Google Earth se evidenció la existencia en el terreno de por lo menos ocho (8) construcciones (ver Imagen 31) con un área aproximada de 1000m² como se detalla en las siguientes imágenes 32 a 37, donde se indica el par coordenado de la localización aproximada de cada una de ellas.

VALUACIÓN			
RESUMEN GENERAL			
Descripción	Área/Has	Valor Unitario/Has	Valor Total
ZONA ECONOMICA 1	193.37	\$ 6.572.000,00	\$ 1.270.827.640,00
ZONA ECONOMICA 2	579.78	\$ 1.873.000,00	\$ 1.085.927.940,00
CONSTRUCCION / M2	173.00	\$ 401.000,00	\$ 69.373.000,00
VALOR TOTAL			\$ 2.426.128.580,00
VALOR TOTAL			
SON: DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS MCTE.			
(\$ 2.426.128.580,00)			

Imagen 30. Área construida avalúo comercial aportado



*Imagen 31. Consulta Google Earth Localización General
Construcciones Predio № 733490000000000060043000000000*



*Imagen 32. Consulta Google Earth Construcción D
Predio № 733490000000000060043000000000*



Imagen 33. Consulta Google Earth Construcción E
Predio No 733490000000000060043000000000



Imagen 34. Consulta Google Earth Construcción F
Predio No 733490000000000060043000000000



Imagen 35. Consulta Google Earth Construcción G
Predio N° 73349000000000006004300000000



Imagen 36. Consulta Google Earth Construcción H
Predio N° 73349000000000006004300000000



Imagen 37. Consulta Google Earth Construcción I
Predio N° 73349000000000006004300000000

27 SEP 2024

Por lo anterior, en el Proceso de Conservación Catastral, la Territorial Tolima deberá realizar inspección ocular en el terreno para reconocer el área y el elemento constructivo de las edificaciones y anexos existentes físicamente en el predio para incorporarse a la base de datos catastral.

En cuanto al destino económico del predio, es **correcto D= Agropecuario** como quedó inscrito en el SNC. Precisando que este aspecto no fue objeto de reclamación en el recurso.

Avalúo Catastral Fijado

En cuanto al avalúo catastral fijado, el predio N° **733490000000000060043000000000** figura inscrito en el SNC con un área de terreno de 416ha 7.700m² y con un avalúo de \$1.440.409.000 para la vigencia 01/01/2024, así:

Número predial: 73-245-00-00-00-0006-0043-0-00-00-0000		NIP: CAR2001ADCE	
Avalúo catastral			
Valor terreno:	\$ 0	Valor total construcción:	\$ 0
Valor total construcción convencional:	\$ 0	Valor total construcción no convencional:	\$ 0
Valor total avalúo catastral:	\$ 1.440.409.000		
Nota avalúo:	D=AGROPECUARIO		

Imagen 38. Avalúo Catastral SNC 733490000000000060043000000000

Ahora, revisados los reportes de zonas dispuestos por la Territorial Tolima en el oficio 2621DTT-2024-0010198-EE del 04/06/2024 y comparados con la información inscrita en el SNC, coinciden las Zonas Homogéneas: ZHF= 05, 08, 08, 16, 41, 44, 61 (Imagen 39) y ZHG= 04, 08, 09, 10, 11 (Imagen 40). Observando que la ZHF= 18 resaltada en color azul en la tabla se visualiza gráficamente pero no registra en la base alfanumérica del predio.

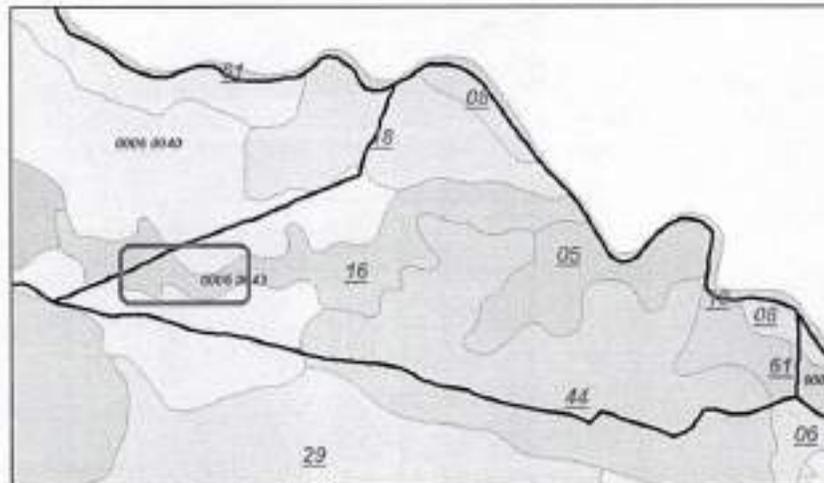


Imagen 39. 733490000000000060043000000000 ZHF SNC

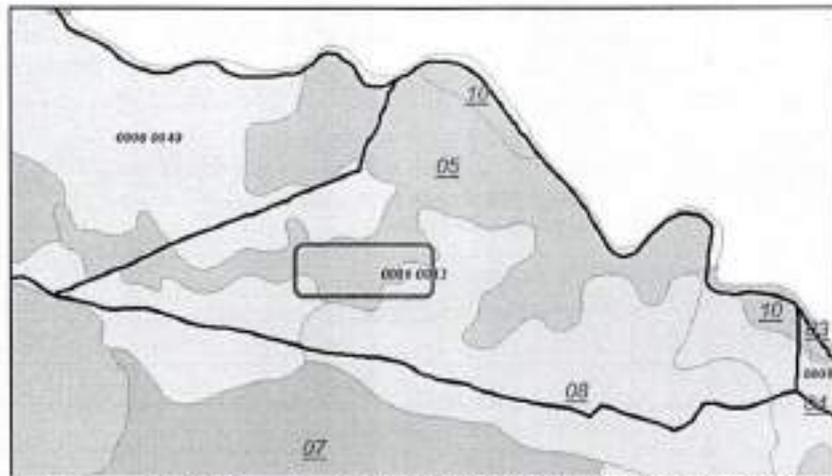


Imagen 40. ZHG predio No 733490000000000006004300000000

ZONA HOMOGÉNEA		CARACTERÍSTICAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS							AHT
Actividad	Zona No	Unidad Climática	Valor Potencial	Pendiente	Norma de Uso	Uso Actual del Suelo	Influencia de Vías	Disponibilidad de Aguas	
ZHF	05	C5 - Cálido Seco	61	a b	Suburbano - Expansión - Cultivos - Pasto - Rastrojo	Tierra de labor - Cultivos - Pastos	Buenas	Suficientes	05CSa-61/05CSb-61
ZHF	06	C5 - Cálido Seco	55	a	Pastos mejorados - Bosque	Tierra de labor - Pastos - Bosque	Buenas	Abundantes	06CSa-55
ZHF	16	C5 - Cálido Seco	55	b	Pastos - Rastrojo - Tierra erial	Bosques - Protección	Regulares	Suficientes	06CSb-55
ZHF	18	C5 - Cálido Seco	55	c	Pastos - Rastrojo	Pastos - Bosque	Buenas	Suficientes	06CSc-55
ZHF	41	CH - Cálido Húmedo	17	e	Pastos - Rastrojo	Malezas - Pasto	Regulares	Escasas	12CHe3-17
ZHF	44	CH - Cálido Húmedo	17	f	Rastrojo - Pastos	Malezas - Bosque - Pasto - Tierra de labor	Regulares	Escasas	12CHf2-17
ZHF	61	CA		a	Cuerpos de agua	Cuerpos de agua	Regulares	Abundantes	CA
ZHG	04	VALOR CATASTRAL ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS x ha ² Vigencia 01/01/2015 Actualización Catastral							
									\$ 7.800.000
ZHG	05								\$ 6.000.000
ZHG	06								\$ 2.100.000
ZHG	09								\$ 1.200.000
ZHG	10								\$ 450.000
ZHG	11								\$ 150.000

Tabla 7. Resumen Características Zonas Homogéneas

No obstante lo anterior, al verificar en la cartografía las áreas digitales de las Zonas Homogéneas arrojan resultados que difieren de los inscritos en la base alfanumérica del SNC y que a continuación en la siguiente Tabla 8 se realiza el comparativo evidenciando la diferencia tanto en área como en porcentaje. Así mismo, se resaltan en color azul las zonas homogéneas que también tienen cobertura cartográfica, pero que en la base catastral alfanumérica no fueron inscritas para el predio.

ZHF	ZHG	Área Terreno m ² SNC	Área Terreno m ² Cartografía	Diferencia m ²	Diferencia %
05	04	226231	0	226231	100
08	10	110673	201294	-90621	61.8
16	05	741801	779388	-37587	5.1
41	09	1592787	752676	840111	52.7
44	06	1493597	1716878	-223281	14.9
61	11	2611	3002	-391	14.9
Sub Total		4167700	3453236	714462	17.4
05	05	0	592961	592961	100
18	05	0	488501	488501	100
61	04	0	266393	266393	100
Sub Total		0	1347855	1347855	100
Total		4167700	4801093	2652317	49.48

Tabla 8. SNC vs ZH

Ahora, al realizar la revisión del Mapa de Áreas Homogéneas de Tierras – AHT del Municipio de Honda, el cual se encuentra publicado en Colombia en Mapas (información de acceso público) se puede observar que el predio № 733490000000000060043000000000 tiene asignadas siete (7) AHT: 05CSb-61, 06CSai-55, 06CSb-55, 06CSc-55, 12CHe3-17, 12CSf2-17 y CA, las cuales registran Valores Potenciales VP del suelo de 61, 55 y 17, siendo este valor un índice numérico que se emplea para valorar las tierras y busca representar su capacidad productiva con base en las características y propiedades agronómicas de los suelos, el clima y el relieve del sector. En la siguiente Tabla 9 se detallan las características más relevantes de las AHT asociadas al predio.

Código Divipola: 73349	
Símbolo: 05CSb-61	Símbolo: 06CSai-55
Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato	Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato
Clase de AHT: 05	Clase de AHT: 06
Unidad Climática: CS - Cálido Seco	Unidad Climática: CS - Cálido Seco
Pendiente: b 3.7%	Pendiente: a 0.3%

<i>Forma de la pendiente:</i> Ligeramente inclinada (Forma Simple)	<i>Forma de la pendiente:</i> Ligeramente plano (Forma Simple)
<i>Erosión hídrica:</i> No hay	<i>Erosión hídrica:</i> No hay
<i>Erosión eólica:</i> No hay	<i>Erosión eólica:</i> No hay
<i>Erosión por remoción en masa:</i> No hay	<i>Erosión por remoción en masa:</i> No hay
<i>Fase por inundación:</i> No se presenta	<i>Fase por inundación:</i> i - Inundaciones
<i>Fase por Encharcamiento:</i> No se presenta	<i>Fase por Encharcamiento:</i> No se presenta
Valor potencial: 61	Valor potencial: 55
<i>Observaciones:</i> Suelos constituidos por sedimentos coluvio aluviales heterométricos, texturas medianamente finas a gruesas bien y moderadamente bien drenados, moderadamente profundos y superficiales. Presentan fertilidad química moderada	<i>Observaciones:</i> Suelos provenientes de flujos de lodo volcánico y aglomerados y se caracterizan por presentar texturas medias y medianamente finas, bien drenados, profundos y moderadamente profundos; presentan fertilidad química alta
<i>Fecha actualización:</i> 2011	<i>Fecha actualización:</i> 2011
<i>Tipo de relieve:</i> undefined	<i>Tipo de relieve:</i> undefined
<i>Material parental:</i> undefined	<i>Material parental:</i> undefined
Símbolo Correlación Suelos:	Símbolo Correlación Suelos:
<i>has:</i> 279.719845146746	<i>has:</i> 15.667239340017998
<i>dept:</i> 73	<i>dept:</i> 73
<i>Estudio:</i> AHT Municipio de Honda	<i>Estudio:</i> AHT Municipio de Honda
Símbolo: 06CSb-55	Símbolo: 06CSc-55
<i>Unidades Cartográficas de Suelo:</i> Sin Dato	<i>Unidades Cartográficas de Suelo:</i> Sin Dato
<i>Clase de AHT:</i> 06	<i>Clase de AHT:</i> 06
<i>Unidad Climática:</i> CS - Cálido Seco	<i>Unidad climática:</i> CS - Cálido Seco
<i>Pendiente:</i> b 3-7%	<i>Pendiente:</i> c 7-12%
<i>Forma de la pendiente:</i> Ligeramente inclinada (Forma Simple)	<i>Forma de la pendiente:</i> Ondulada o ligeramente quebrada (Forma Compuesta)
<i>Erosión hídrica:</i> No hay	<i>Erosión hídrica:</i> No hay
<i>Erosión eólica:</i> No hay	<i>Erosión eólica:</i> No hay
<i>Erosión por remoción en masa:</i> No hay	<i>Erosión por remoción en masa:</i> No hay
<i>Fase por inundación:</i> No se presenta	<i>Fase por inundación:</i> No se presenta
<i>Fase por Encharcamiento:</i> No se presenta	<i>Fase por Encharcamiento:</i> No se presenta
Valor potencial: 55	Valor potencial: 55
<i>Observaciones:</i> Suelos constituidos por aluviones finos y medios, texturas moderadamente gruesas y medianamente finas, bien y moderadamente bien drenados, profundos y moderadamente profundos. Presentan fertilidad química moderada	<i>Observaciones:</i> Suelos provenientes de flujos de lodo volcánico y aglomerados y se caracterizan por presentar texturas medias y medianamente finas, bien drenados, profundos y moderadamente profundos; presentan fertilidad química alta
<i>Fecha actualización:</i> 2011	<i>Fecha actualización:</i> 2011
<i>Tipo de relieve:</i> undefined	<i>Tipo de relieve:</i> undefined
<i>Material parental:</i> undefined	<i>Material parental:</i> undefined
Símbolo Correlación Suelos:	Símbolo Correlación Suelos:
<i>has:</i> 93.42221902709222	<i>has:</i> 95.89539403091238

dept: 73	dept: 73
Estudio: AHT Municipio de Honda	Estudio: AHT Municipio de Honda
Símbolo: 12CH03-17	Símbolo: 12CSF2-17
Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato	Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato
Clase de AHT: 12	Clase de AHT: 12
Unidad climática: CH - Cálido Húmedo	Unidad climática: CS - Cálido Seco
Pendiente: e 25-50%	Pendiente: f 50-75%
Forma de la pendiente: Fuertemente quebrada (Forma Compuesta)	Forma de la pendiente: Moderadamente empinada (Forma Compuesta)
Erosión hídrica: 3 - Severa	Erosión hídrica: 2 - Moderada
Erosión eólica: No hay	Erosión eólica: No hay
Erosión por remoción en masa: No hay	Erosión por remoción en masa: No hay
Fase por inundación: No se presenta	Fase por inundación: i - Inundaciones
Fase por Encharcamiento: No se presenta	Fase por Encharcamiento: No se presenta
Valor potencial: 17	Valor potencial: 17
Observaciones: Suelos constituidos por arenisca tobáceas y arcilloitas, texturas moderadamente gruesas y medianamente finas, bien y excesivamente drenados, muy superficiales y superficiales. Presentan fertilidad química moderada	Observaciones: Suelos constituidos por arenisca tobáceas y arcilloitas, texturas moderadamente gruesas y medianamente finas, bien y excesivamente drenados, muy superficiales y superficiales. Presentan fertilidad química moderada
Fecha actualización: 2011	Fecha actualización: 2011
Tipo de relieve: undefined	Tipo de relieve: undefined
Material parental: undefined	Material parental: undefined
Símbolo Correlación Suelos:	Símbolo Correlación Suelos:
has: 426.82768726508914	has: 275.17151585311263
dept: 73	dept: 73
Estudio: AHT Municipio de Honda	Estudio: AHT Municipio de Honda
Símbolo: CA	Símbolo: 06CSc-55
Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato	Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato
Clase de AHT: CA	Clase de AHT: 06
Unidad climática: Sin Dato	Unidad climática: CS - Cálido seco
Pendiente: Sin Dato	Pendiente: e 7-12%
Forma de la pendiente: Sin Dato	Forma de la pendiente: Ondulada o ligeramente quebrada (Forma Compuesta)
Erosión hídrica: No hay	Erosión hídrica: No hay
Erosión eólica: No hay	Erosión eólica: No hay
Erosión por remoción en masa: No hay	Erosión por remoción en masa: No hay
Fase por Inundación: No se presenta	Fase por Inundación: No se presenta
Fase por Encharcamiento: No se presenta	Fase por Encharcamiento: No se presenta
Valor potencial: Sin Dato	Valor potencial: 55
Observaciones:	Observaciones: Suelos provenientes de flujos de lodo volcánico y aglomerados y se caracterizan por presentar texturas medias y medianamente finas, bien drenados,

	profundos y moderadamente profundos; presentar fertilidad química alta
Fecha actualización: 2011	Fecha actualización: 2011
Tipo de relieve: undefined	Tipo de relieve: undefined
Material parental: undefined	Material parental: undefined
Símbolo Correlación Suelos:	Símbolo Correlación Suelos:
has: 602.7305123629241	has: 96.89620403091238
dept: 73	dept: 73
Estudio: AHT Municipio de Honda	Estudio: AHT Municipio de Honda

Tabla 9. AHT Colombia en Mapas 733490000000000060043000000000

Producto de la revisión adelantada a las ZH y AHT, se pudo establecer que esta información no es concordante frente a la información inscrita en el SNC consignada en la anterior Tabla 7 de características de Zonas Homogéneas, pues la Zona Física 05 en el estudio de Zonas Homogéneas se encuentra asociada a las AHT 05CSa-61/05CSb-61, observando que una de las características del código 05CSa-61/05CSb-61 se encuentra asociada a la Norma de Uso como Suburbano – Expansión, la cual indudablemente no tiene relación con el predio objeto del análisis.

Además, el predio No 733490000000000060043000000000 cartográficamente figura con la ZHF= 61 con la ZHG= 4, lo cual, en principio sería correcto, de acuerdo con el estudio aprobado y vigente, como se detallada anteriormente en las Tablas 7 y 8, sin embargo, **esto no es lógico**, dado que, se observa que la ZHF= 61, en dicho estudio fue creada exclusivamente para **Cuerpos de Agua – CA**, pero a pesar de esta condición en el estudio fue asociada a la ZHG= 04, con un valor de \$7.800.000ha2 (Ver Imágenes 39 y 40), siendo este un valor considerablemente alto por tratarse de un cuerpo de agua.

Del mismo modo se estableció que, si bien las ZHF= 05, 08, 16 y 18 adyacentes al Río Guarínó, presentan diferentes niveles de productividad, en la lectura sucinta de las Características de las Zonas Homogéneas Físicas del acta del comité de aprobación de avalúos que acompaña la resolución 73-000-055-2014 de diciembre 26 del 2014 "Por la cual se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los predios del municipio de HONDA y pone en vigencia la actualización catastral y los avalúos resultantes", no se evidenció una zona diferencial con valores independientes para la protección o afectación hídrica para los ríos y quebradas; es decir, que independientemente de ser sectores con favorables niveles de productividad, no pueden ser aprovechables en su totalidad a causa de la restricción por la protección del río.

Así mismo, se logró evidenciar que la ZHF= 16 a pesar de tener un favorable Valor Potencial= 55 con una pendiente b= (3-7%) corresponde a una zona de mayor cubrimiento por bosque sin facilidad de acceso,

además, como lo señala la Territorial, influenciada por una quebrada, por lo que también tiene restricción por áreas de protección hídrica.

A pesar de que la Territorial Tolima, tanto en el oficio № 2621DTT-2024-0010198-EE del 04/06/2024 motivo de recursos, como en el numeral 5° de la Resolución 021 del 26/06/2024 que resuelve la reposición, señala que realizó la delimitación de 100 metros a cada lado del Río Guarinó y de 30 metros a cada lado para la quebrada que atraviesa el predio, además señala que el resultado de este ejercicio cartográfico generó la asignación de un valor mínimo para las áreas de protección hídrica, dando razón a uno de los aspectos más relevantes precisados por los solicitantes, finalmente dicho análisis no se tradujo en un cambio en las Zonas Homogéneas ni en la modificación del avalúo catastral de predio en el SNC.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente expuesto, si es procedente la revisión del avalúo del predio, una vez la Territorial Tolima realice la agregación del predio № 73349000000000000060043000000000 al predio de mayor extensión № 73349000000000000060040000000000, para lo cual el algoritmo interno del SNC en el acto adoptará en la base alfanumérica el cálculo digital del área de terreno conforme a la identificación gráfica catastral y simultáneamente calculará el avalúo catastral con las áreas correspondientes en cada ZHF y ZHG.

Aunado a lo anterior, en el transcurso del trámite la Territorial deberá rectificar la restitución catastral del predio teniendo en cuenta la correcta sinuosidad del Río Guarinó, ya que en la Imagen 41 dispuesta en el oficio № 2621DTT-2024-0010198-EE del 04/06/2024, motivo de recursos, se logra evidenciar que parte del trazado vigente del predio atraviesa el río y se visualiza en el costado noreste del borde opuesto del cuerpo de agua que corresponde al municipio de la Dorada – Caldas. Observando que la ZHF= 61 en el estudio de Zonas Homogéneas vigente fue creada para los Cuerpos de Agua y el Río Guarinó jurídicamente no forma parte del inmueble.



Imagen 41. Cartografía & Ortofotografía predio № 733490000000000060043000000000
Oficio № 2621DTT-2024-0010198-EE 04/06/2024

4. Predio № 733490000000000060040000000000 con matrícula inmobiliaria № 362-14214

□ Aspecto Jurídico

Como resultado de la revisión adelantada, para el predio identificado con el № 733490000000000060040000000000 y matrícula inmobiliaria № 362-14214, se pudo verificar que figuran **incorrectamente** inscritos como propietarios los señores **MARTA MONICA ASTRAUSKAS ACOSTA, FRANCISCO ALBER ASTRAUSKAS ACOSTA y ANDRES MAURICIO ASTRAUSKAS ACOSTA**, identificados con las cédulas de ciudadanía № 52009496, 3014445 y 79792340, respectivamente, de conformidad con lo establecido en la Anotación № 1 de la consulta realizada a la matrícula inmobiliaria № 362-14214 en la Ventanilla Única de Registro – VUR, como se visualiza en la siguiente Imagen 42:

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 03-08-1966 Radicación: S/N Doc: ESCRITURA 2737 DEL 1966-07-14 00:00:00 NOTARÍA 10 DE BOGOTÁ VALOR ACTO: \$592.000 ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICIÓN (MODO DE ADQUISICIÓN) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: MESA PEREZ JESUS A: ASTRAUSKAS PEDRO X

Imagen 42. Consulta VUR 362-14214 titular

Por lo anterior y teniendo en cuenta que en las anotaciones posteriores del folio № 362-14214 no se observa calificación alguna donde el señor **PEDRO ASTRAUSKAS** ceda el derecho de dominio, la Territorial Tolima deberá rectificar el nombre del propietario, restableciendo en la inscripción catastral al señor **PEDRO ASTRAUSKAS** sin número de documento, tal como lo cita la anotación 1 (Imagen 42) antes expuesta.

Cabe precisar que, lo transferido por la señora Magola Acosta de Astrauskas, quien no figura como titular del inmueble, a favor de los señores Francisco Alberto, Andrés Mauricio y Marta Mónica Astrauskas Acosta, mediante la Escritura Pública N° 1243 del 26/08/2009 de la Notaría Única de San Sebastián de Mariquita, calificada en la anotación N° 16 del folio de matrícula inmobiliaria N° 362-14214 (ver Imagen 43), corresponde a los derechos de cuota, gananciales y sucesorales en la sucesión ilíquida del propietario (Pedro Astrauskas). Por lo que, una vez sea transferido el derecho real de dominio a los señores Astrauskas Acosta, deberán radicar ante la Dirección Territorial Tolima el certificado de tradición donde conste la correspondiente anotación ante el registro público inmobiliario y así realizar su inscripción en los registros catastrales del SNC.

ANOTACIÓN: N° 16 Fecha: 26-08-2009 Radicación: 2009-362-6-2826
 Doc: ESCRITURA 1243 DEL 2009-08-26 00:00:00 NOTARIA UNICA DE SAN SEBASTIAN DE MARIQUITA VALOR ACTO: 590.000.000
 ESPECIFICACION: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA VENTA DERECHOS GANANCIALES Y SUCESORALES EN SUCESION DE PEDRO ASTRAUSKAS PAVALKYTE (LIMITACION AL DOMINIO)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, Titular de dominio incompleto)
 DE: ACOSTA DE ASTRAUSKAS MAGOLA CC 20515943
 A: ASTRAUSKAS ACOSTA FRANCISCO ALBERTO CC 8014445 |
 A: ASTRAUSKAS ACOSTA ANDRES MAURICIO CC 79192340 |
 A: ASTRAUSKAS ACOSTA MARTA MONICA CC 52009485 |

Imagen 43. Consulta VUR 362-14214 Anotación 16 dominio incompleto (I)

De otra parte, y con relación al nombre del inmueble, el predio en el SNC se denomina "SAN FRANCISCO DE PAULA LA ROCA", dato que debe ser rectificado por la Dirección Territorial Tolima, teniendo en cuenta que en la misma consulta VUR se pudo establecer que el inmueble carece de dirección, tal como se visualiza en la siguiente Imagen 44, en su lugar es nombrado por la ORIP de Honda como "LOTE" en la descripción de cabida y linderos (ver Imagen 45).

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad		
Fecha: 02/07/2024	Hora: 04:00 PM	Nº. Consulta: 076627100
Nº Matrícula Inmobiliaria: 362-14214	Referencia Catastral:	
Departamento: TOLIMA	Referencia Catastral Anterior:	
Municipio: HONDA	Cédula Catastral:	
Vereda: HONDA	Nº.º:	
Dirección Actual del Inmueble:		
Direcciones Anteriores:		

Imagen 44. Consulta VUR 362-14214 nombre o dirección

Cabida y Linderos

UN LOTE DE TERRENO CON TODAS SUS MEJORAS Y DEMAS ANEXIDADES CON UNA EXTENSION APROXIMADA DE 845 HECTAREAS 920 METROS CUADRADOS (VER LINDEROS EN ESCRITURA NUMERO 3737 DE 14 DE JULIO DE 1.956 NOTARIA DECIMA DE BOGOTA. MATRICULAS ABIERTAS CON BASE EN T.17 P.131 CON FUNDAMENTO EN SOLICITUD

Imagen 45. Consulta VUR 362-14214 nombre, cabida y linderos

Lo anterior, a la luz del Artículo 65 del Estatuto Registral - Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, el cual en su parágrafo precisa que: "...Las autoridades catastrales competentes solo efectuarán la modificación y/o adecuación de la información jurídica catastral de los inmuebles, con base en los documentos o títulos que reciban de las Oficinas de Registro..."

□ **Aspecto Físico - Área de Terreno**

Inicialmente procedemos a exponer el resultado de la verificación de las diferentes fuentes de información, empezando con la inscrita en la descripción de cabida y linderos de la matrícula inmobiliaria N° 362-14214, la cual en la consulta VUR (ver Imagen 45) indica que el predio tiene un área de 845 hectáreas 950 metros (8.450.950m²), donde simultáneamente se refiere a que los linderos del predio se encuentran en la Escritura 2737 del 14/07/1966 de la Notaría 10 de Bogotá.

Por otra parte, al realizar el comparativo del área de terreno del predio inscrita en el SNC indica que alfanuméricamente tiene 366ha 2.500m² (3.662.500m²), frente a un área de 364ha 1.574m² (3.641.574m²) resultado del cálculo digital del polígono vigente en la cartografía catastral del IGAC (Imagen 46), arroja una diferencia de 2ha 926m² (20.926m²) correspondiente al 0.57% entre las dos fuentes catastrales.

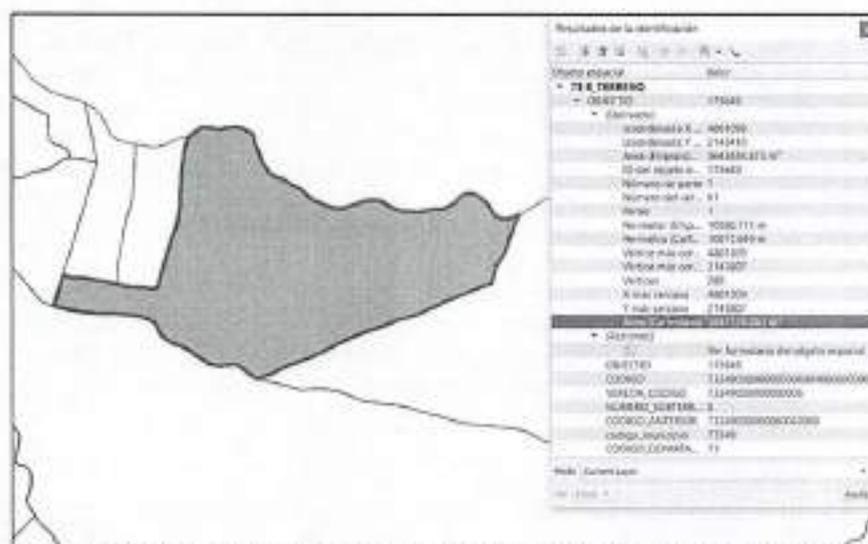


Imagen 46. Área digital predio N° 733490000000000060040000000000

Continuando con la tradición registral, se evidencia que en la precitada consulta VUR se advierten siete anotaciones (2, 3, 4, 5, 7, 8 y 9) correspondientes a transacciones por ventas parciales, así mismo, se evidencia que la Escritura N° 111 del 13/01/1967, registrada en la anotación N° 2 (ver Imagen 47), fue dejada sin efecto y sin valor mediante la escritura N° 3065 del 24/08/1967 de la Notaría 2 de Bogotá, como lo advierte la anotación N° 6 (ver Imagen 48)

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 02-02-1967 Radicación: S/N
Doc: ESCRITURA 111 DEL 1967-01-23 00:00:00 NOTARÍA 2 DE BOGOTÁ VALOR ACTO: \$100.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL (470 HECTÁREAS) MODO DE ADQUISICIÓN (MODO DE ADQUISICIÓN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ASTRAUSKAS PEDRO
A: ASTRAUSKAS TITO X

Imagen 48. Consulta VUR 362-14214 Anotación No 2

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 02-11-1971 Radicación: 1854
Doc: ESCRITURA 3065 DEL 1967-08-24 00:00:00 NOTARÍA 2 DE BOGOTÁ VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 111 RESOLUCIÓN (DEJAN SIN EFECTO Y SIN VALOR LA COMPRAVENTA EFECTUADA POR ESCRITURA 111
DE 23-01-67) MODO DE ADQUISICIÓN (MODO DE ADQUISICIÓN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ASTRAUSKAS PEDRO X
A: ASTRAUSKAS TITO

Imagen 48. Consulta VUR 362-14214 Anotación No 6

Ahora, aunque mediante la Escritura Pública No 3065 del 24/08/1967 se reversara lo actuado jurídicamente en la E.P 111 del 23/01/1967, no es lógico que los mismos propietarios continuaran realizando transacciones a partir de la venta parcial ya cancelada como tampoco es coherente que la ORIP de Honda las registrara, pues evidentemente son posteriores a la Escritura de Resolución No 3065 del 24/08/1967 de la Notaria 2 de Bogotá; no obstante, por la secuencia de propietarios, se logra entender que las ventas parciales calificadas en las anotaciones No 3 (Escritura Compraventa Parcial No 627 del 15/07/1968 de la Notaria Única de Honda registrada el 24/10/1969) DE: ASTRAUSKAS TITO A: ACOSTA DE ASTRAUSKAS MAGOLA y No 4 (Escritura Compraventa Parcial No 5007 del 05/11/1970 de la Notaria 2 de Bogotá registrada el 10/11/1970) DE: ACOSTA DE ASTRAUSKAS MAGOLA A: ASTRAUSKAS TITO, en su antecedente registral, se derivaron de la anotación No 2 y fueron trasladadas, solo como consulta, sin efecto jurídico alguno a la matrícula inmobiliaria No 362-14214. Es decir, por resultado de la cancelación de la anotación No 2, las anotaciones No 3 y 4 tampoco tienen efecto jurídico.

De igual manera, se evidencia que mediante Sentencia Proferida por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Facativá, calificada en la anotación No 10, se deja sin efecto jurídico las anotaciones No 5, 7, 8 y 9, como se visualiza en la siguiente Imagen 49:

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 06-11-2008 Radicación: 2645
Doc: SENTENCIA SIN DEL 2008-06-04 00:00:00 JUZ1 CIVIL CIRCUITO DE FACATIVÁ VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No: 5, 7, 8 y 9
ESPECIFICACION: 0643 CANCELACION POR DECLARATORIA DE SIMULACION DE LAS ESC. SIN 3051 Y 428 SE DEJAN SIN VALOR Y EFECTO JURIDICO (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ASTRAUSKAS TITO
A: ASTRAUSKAS PEDRO

Imagen 49. Consulta VUR 362-14214 Anotación No 10

Como resultado de lo anterior, se establece que todas las ventas parciales anotadas en el folio de matrícula inmobiliaria No 362-14214 fueron canceladas jurídica y registralmente, quedando el predio en su extensión y



linderos tal como se originó en la Escritura Pública No 2737 del 14/07/1966 de la Notaría 10 de Bogotá.

Así las cosas y aunque es clara la trazabilidad registral del inmueble, simplemente con el certificado de tradición no es posible resolver el trámite de rectificación de la inscripción catastral del predio y el solicitante, como mínimo y principal documento soporte, debía anexar la Escritura Pública No 2737 del 14/07/1966 de la Notaría 10 de Bogotá a la solicitud inicial No 2621DTT-2024-0000205-ER del 24/01/2024, instrumento público que dio origen a la propiedad y donde se encuentra descritos los linderos del inmueble, que son definitivamente de absoluta obligatoriedad su verificación, para dar soporte jurídico al trámite catastral pretendido. Observando que la Escritura No 2737 no fue aportada en la solicitud inicial No 2621DTT-2024-0000205-ER del 24/01/2024, ni en el oficio de recursos No 3200SAF-2024-0020232-ER del 17/06/2024, como tampoco se encuentra en el acervo documental que acompaña el expediente dispuesto por la Subdirección General, por lo cual no se logró verificar su contenido y complementación de la emisión del presente concepto.

*La Territorial al no contar con la documentación expuesta, debió requerirla para estudiar el trámite de rectificación pretendido, según lo establecido en el artículo 1.7. de la Resolución 1040 del 08/08/2023, el cual precisa que: "...Los gestores catastrales podrán aplicar los métodos directos, indirectos, declarativos, **colaborativos** o la combinación de estos para la recolección de información catastral..." y con lo establecido en el numeral 4 del artículo 3° de la Resolución 1495 del 17/11/2016 del IGAC, el cual cita que:*

"...Mutación de Segunda Clase-Segregación y Agregación

- Copia del Certificado de Tradición y Libertad del o los matrices.*** Si la Dirección Territorial o Unidad Operativa de Catastro accede a la Ventanilla Única de Registro -VUR-, no se necesitará presentar este requisito.
- Copia de la Escritura Pública,*** acto administrativo de adjudicación o sentencia judicial, debidamente registrada con sus respectivos anexos. (...)

"...En el caso de errores en los documentos catastrales, relacionado con cabida y linderos o ajustes por georreferenciación, aportar los siguientes documentos:

- Fotocopia Certificado de tradición y libertad.*** Si la Dirección Territorial o Unidad Operativa de Catastro accede a la Ventanilla Única de Registro - VUR-, no se necesitará presentar este requisito.

Fotocopia de Escritura pública, acto administrativo o Sentencia Judicial registrada. En el caso de predios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, se debe aportar escritura pública que contenga el reglamento de constitución debidamente registrado, así como sus reformas o modificaciones si las hay. (...)

Cancelación de la inscripción catastral - Por orden legal, judicial, administrativa, causas naturales o fuerza mayor.

Presentar la orden legal, judicial o administrativa que soporte el cambio de un predio de una unidad orgánica catastral a otra..."

Teniendo en cuenta lo anterior, la incorporación en la base de datos catastral del predio 73349000000000000000000000000000 NO obedece a errores en la inscripción catastral, como erróneamente lo señala el peticionario, ya que tras verificarse la ficha predial análoga se estableció que, desde la Formación Catastral realizada en 1971, la Territorial Tolima realizó la inscripción y desde ese año está vigente; es decir, el requerimiento corresponde a trámites pendientes por resolver catastralmente de acuerdo con las anotaciones inscritas en el registro público de la propiedad, dado que las matrículas inmobiliarias N° 362-6720, 362-7189 y 362-7190 se originaron con base en la N° 362-14214, como se evidencia en la siguiente Imagen 50 correspondiente a la consulta VUR en el aparte de Matrícula(s) Derivada(s), y tal como se indicó anteriormente, tanto la Escritura Pública de Resolución N° 3065 de la Notaría 2 de Bogotá fue elaborada desde el 24/08/1967 y se calificó en la anotación N° 6 hasta el 02/11/1971 (ver Imagen 48), coincidiendo con el mismo año en el que se realizó el Proceso de Formación Catastral, así como la Sentencia de cancelación de las anotaciones N° 5, 7, 8 y 9, que por defecto también canceló las anotaciones N° 3 y 4, fue emitida el 04/06/2008 y se calificó en la anotación N° 10 el 06/11/2008 (ver Imagen 49), lo que en efecto permite establecer inequívocamente que el predio se inscribió en su momento en la base de datos catastral estando en su estado ACTIVO con su segregado.

Fecha de Apertura del Folio: 21/11/1960	Tipo de Instrumento: SIN INFORMACION
Fecha de Instrumento: 21/11/1960	
Estado Folio: ACTIVO	
Matrícula(s) Madre:	
Matrícula(s) Derivada(s):	
362-7190	→ 0006-0042 (anotación 8)
362-7191	→ (anotación 5)
362-7189	→ 0006-0041 (anotación 7)
362-6720	→ 0006-0043 (anotación 9)

Imagen 50. Consulta VUR 362-14214 Matrículas derivadas

Cabe aclarar que, producto de la calificación de la Escritura Pública No 428 del 13/02/1969 de la Notaria 2 de Bogotá en la anotación No 9 del folio de matrícula inmobiliaria No 362-14214, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Honda apertura la matrícula inmobiliaria No 362-6270; no obstante, al realizar la consulta VUR se evidencia que este identificador corresponde al Municipio de Mariquita como se observa en la siguiente Imagen 51.

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad		
Fecha: 25/07/2024	Hora: 07:50 PM	No. Consulta: 903828038
N° Matrícula Inmobiliaria: 362-6720	Referencia Catastral:	
Departamento: TOLIMA	Referencia Catastral Anterior:	
Municipio: SAN SEBASTIAN DE MARIQUITA	Cédula Catastral:	
Vereda: MARIQUITA	Nupre:	

Imagen 51. Consulta VUR 362-6720 Mariquita – Tolima

Por lo anterior, el propietario debe solicitar ante la ORIP de Honda la corrección del citado identificador registral, en razón a que la matrícula inmobiliaria derivada de la Escritura Pública No 428 del 13/02/1969, precitada, corresponde a la No 362-6270, como se visualiza en la siguiente Imagen 52, donde también se aprecia que se encuentra en el Municipio de Honda e interrelacionada con el predio 0006-0043, así:

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad		
Fecha: 17/07/2024	Hora: 12:27 PM	No. Consulta: 551729337
N° Matrícula Inmobiliaria: 362-6270	Referencia Catastral: 7334900000000000060043000000000	
Departamento: TOLIMA	Referencia Catastral Anterior: 7334900000000000060043000	
Municipio: HONDA	Cédula Catastral:	
Vereda: HONDA	Nupre:	

Imagen 52. Consulta VUR 362-6270 Honda – Tolima

Teniendo claro lo anterior, es evidente que los señores Astrauskas conocían de antemano que la inscripción catastral se encuentra desactualizada, casi que desde la misma Formación Catastral del municipio de Honda realizada en el año 1971; no obstante, la Dirección Territorial Tolima debe asegurar la actualización de la trazabilidad registral en el Sistema Nacional Catastral – SNC, de conformidad con lo establecido en registro público de la propiedad; es decir, con base en las cancelaciones registrales de las matrículas inmobiliarias No 362-7189, 362-7190 y 362-6270, la Territorial debe agregar el área de terreno de los predios No 7334900000000000060041000000000, 7334900000000000060042000000000 y 7334900000000000060043000000000, al predio de mayor extensión No 7334900000000000060040000000000 con matrícula inmobiliaria No 362-



Imagen 54. Consulta Google Earth Construcción A
Predio N° 733490000000000060042000000000



Imagen 56. Consulta Google Earth Construcción C
Predio N° 733490000000000060042000000000

En cuanto al destino económico del predio, es correcto **D= Agropecuario** como quedó inscrito en el SNC. Precisando que este aspecto no fue objeto de reclamación en el recurso.

▣ **Avalúo Catastral Fijado**

En cuanto al avalúo catastral fijado, el predio N° **733490000000000060040000000000** figura inscrito en el SNC con un área de terreno de 366ha 2.500m² y con un avalúo de \$894.054.000 para la vigencia 01/01/2024, así:

Número predial: 73-249-00-00-00-0006-0040-0-00-00-0000		MIP: CAR0001AC2C	
Avalúo catastral			
Valor terreno:	\$ 0	Valor total construcción:	\$ 0
Valor total construcción convencional:	\$ 0	Valor total construcción no convencional:	\$ 0
Valor total avalúo catastral:	\$ 344254.000		
Nota avalúo:	Decreto 2711 Vigencia 2024-000001		

Imagen 57. Avalúo Catastral SNC 73349000000000000060040000000000

Ahora, revisados los reportes de zonas dispuestos por la Territorial Tolima en el oficio 2621DTT-2024-0010198-EE del 04/06/2024 y comparados con la información inscrita en el SNC, coinciden las Zonas Homogéneas: ZHF=07, 16, 18, 34, 41, 61 (Imagen 58) y ZHG= 05, 09, 10, 11 (Imagen 59), que describen las características vigentes.

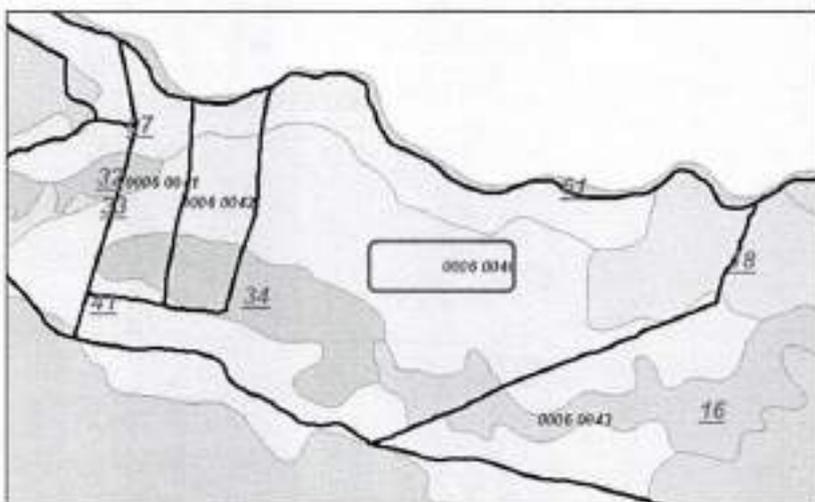


Imagen 58. 73349000000000000060040000000000 ZHF SNC

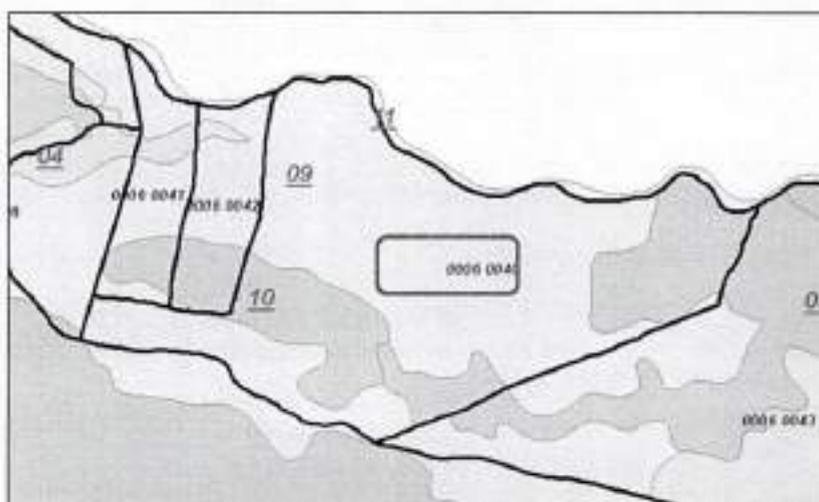


Imagen 59. ZHG predio № 73349000000000000060040000000000

ZONA HOMÓGENEA		CARACTERÍSTICAS ZONAS HOMÓGENEAS FÍSICAS							ANT
		Unidad Climática	Valor Potencial	Pendiente	Norma de Uso	Uso Actual del Suelo	Influencia de Vías	Disponibilidad de Aguas	
Actividad	Zona N°								
ZHF	07	CS - Cálido Seco	61	b	Bosque - Pasto mejorado - Rastrojo	Bosque - Pastos - Moleza - Cultivo - Tierra de labor	Regulares	Suficientes	05CSb-61
ZHF	16	CS - Cálido Seco	55	b	Pasto - Rastrojo - Tierra erial	Bosques - Protección	Regulares	Suficientes	06CSb-55
ZHF	18	CS - Cálido Seco	55	c	Pastos - Rastrojo	Pastos - Bosque	Buenas	Suficientes	06CSb-55
ZHF	34	CH - Cálido Húmedo	23	f	Rastrojo	Bosques	Regulares	Escasas	11CHf-23
ZHF	41	CH - Cálido Húmedo	17	e	Pastos - Rastrojo	Malezas - Pasto	Regulares	Escasas	12CHe3-17
ZHF	61	CA		a	Cuerpos de agua	Cuerpos de agua	Regulares	Abundantes	CA
ZHG	05	VALOR CATASTRAL ZONAS HOMÓGENEAS GEOECONÓMICAS x ha² Vigencia 01/01/2015 Actualización Catastral							
		\$ 6.000.000							
ZHG	09	\$ 1.200.000							
ZHG	10	\$ 450.000							
ZHG	11	\$ 150.000							

Tabla 10. Resumen Características Zonas Homogéneas

No obstante lo anterior, al verificar en la cartografía las áreas digitales de las Zonas Homogéneas arrojan resultados que difieren de los inscritos en la base alfanumérica del SNC. A continuación, en la Tabla 11 se realiza el comparativo evidenciando la diferencia tanto en área como en porcentaje.

ZHF	ZHG	Área Terreno m² SNC	Área Terreno m² Cartografía	Diferencia m²	Diferencia %
07	09	576290	573057	3233	0.5
16	05	151810	150942	868	0.5
18	05	469733	467025	2708	0.5
34	10	412850	409832	3018	0.7
41	09	2049296	2038239	11057	0.5
61	11	2521	2479	42	1.6
Total		3662500	3641574	20926	0.5

Tabla 11. SNC vs ZH

27 SEP 2024

Ahora, al realizar la revisión del Mapa de Áreas Homogéneas de Tierras – AHT del Municipio de Honda, el cual se encuentra publicado en Colombia en Mapas (información de acceso público) se puede observar que el predio No 733490000000000060040000000000 tiene asignadas seis (6) AHT: 05CHb-61, 06CSc-55, 06CSb-55, 11CHf-23, 12CHe3-17 y CA, las cuales registran Valores Potenciales VP del suelo de 61, 55, 23 y 17, siendo este valor un índice numérico que se emplea para valorar las tierras y busca representar su capacidad productiva con base en las características y propiedades agronómicas de los suelos, el clima y el relieve del sector. En la Tabla 12 se detallan las características más relevantes de las AHT asociadas al predio.

Código Divipola: 73349	
Símbolo: 05CHb-61	Símbolo: 06CSc-55
Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato	Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato
Clase de AHT: 05	Clase de AHT: 06
Unidad Climática: CH - Cálido Húmedo	Unidad climática: CS - Cálido seco
Pendiente: b 3-7%	Pendiente: c 7-12%
Forma de la pendiente: Ligeramente inclinada (Forma Simple)	Forma de la pendiente: Ondulada o ligeramente quebrada (Forma Compuesta)
Erosión hídrica: No hay	Erosión hídrica: No hay
Erosión eólica: No hay	Erosión eólica: No hay
Erosión por remoción en masa: No hay	Erosión por remoción en masa: No hay
Fase por inundación: No se presenta	Fase por inundación: No se presenta
Fase por Encharcamiento: No se presenta	Fase por Encharcamiento: No se presenta
Valor potencial: 61	Valor potencial: 55
Observaciones: Suelos constituidos por sedimentos coluvio aluviales heterométricos, texturas medianamente finas a gruesas bien y moderadamente bien drenados, moderadamente profundos y superficiales. Presentan fertilidad química moderada	Observaciones: Suelos provenientes de flujos de tipo volcánico y aglomerados y se caracterizan por presentar texturas medias y medianamente finas, bien drenados, profundos y moderadamente profundos; presentan fertilidad química alta
Fecha actualización: 2011	Fecha actualización: 2011
Tipo de relieve: undefined	Tipo de relieve: undefined
Material parental: undefined	Material parental: undefined
Símbolo Correlación Suelos:	Símbolo Correlación Suelos:
has: 279.719845146746	has: 96.89639403091238
dept: 73	dept: 73
Estudio: AHT Municipio de Honda	Estudio: AHT Municipio de Honda
Símbolo: 06CSb-55	Símbolo: 11CHf-23
Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato	Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato
Clase de AHT: 06	Clase de AHT: 11
Unidad Climática: CS - Cálido Seco	Unidad climática: CH - Cálido Húmedo
Pendiente: b 3-7%	Pendiente: f 50-75%

<i>Forma de la pendiente: Ligeramente inclinada (Forma Simple)</i>	<i>Forma de la pendiente: Moderadamente empinada (Forma Compuesta)</i>
<i>Erosión hídrica: No hay</i>	<i>Erosión hídrica: No hay</i>
<i>Erosión eólica: No hay</i>	<i>Erosión eólica: No hay</i>
<i>Erosión por remoción en masa: No hay</i>	<i>Erosión por remoción en masa: No hay</i>
<i>Fase por inundación: No se presenta</i>	<i>Fase por inundación: No se presenta</i>
<i>Fase por Encharcamiento: No se presenta</i>	<i>Fase por Encharcamiento: No se presenta</i>
<i>Valor potencial: 55</i>	<i>Valor potencial: 23</i>
<i>Observaciones: Suelos constituidos por aluviones finos y medios, texturas moderadamente gruesas y medianamente finas, bien y moderadamente bien drenados, profundos y moderadamente profundos. Presentan fertilidad química moderada</i>	<i>Observaciones: Suelos constituidos por arenisca tobáceas y arcilloitas, texturas moderadamente gruesas y medianamente finas, bien y excesivamente drenados, muy superficiales y superficiales. Presentan fertilidad química moderada</i>
<i>Fecha actualización: 2011</i>	<i>Fecha actualización: 2011</i>
<i>Tipo de relieve: undefined</i>	<i>Tipo de relieve: undefined</i>
<i>Material parental: undefined</i>	<i>Material parental: undefined</i>
Símbolo Correlación Suelos:	Símbolo Correlación Suelos:
<i>has: 93.42221502709222</i>	<i>has: 64.82460097178644</i>
<i>dept: 73</i>	<i>dept: 73</i>
<i>Estudio: AHT Municipio de Honda</i>	<i>Estudio: AHT Municipio de Honda</i>
Símbolo: 12Ch3-17	Símbolo: CA
<i>Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato</i>	<i>Unidades Cartográficas de Suelo: Sin Dato</i>
<i>Clase de AHT: 12</i>	<i>Clase de AHT: CA</i>
<i>Unidad Climática: CH - Cálido Húmedo</i>	<i>Unidad climática: Sin Dato</i>
<i>Pendiente: a 25-50%</i>	<i>Pendiente: a 0-3%</i>
<i>Forma de la pendiente: Fuertemente quebrada (Forma Compuesta)</i>	<i>Forma de la pendiente: Sin Dato</i>
<i>Erosión hídrica: 3 - Severa</i>	<i>Erosión hídrica: No hay</i>
<i>Erosión eólica: No hay</i>	<i>Erosión eólica: No hay</i>
<i>Erosión por remoción en masa: No hay</i>	<i>Erosión por remoción en masa: No hay</i>
<i>Fase por inundación: No se presenta</i>	<i>Fase por inundación: No se presenta</i>
<i>Fase por Encharcamiento: No se presenta</i>	<i>Fase por Encharcamiento: No se presenta</i>
<i>Valor potencial: 17</i>	<i>Valor potencial: Sin Dato</i>
<i>Observaciones: Suelos constituidos por arenisca tobáceas y arcilloitas, texturas moderadamente gruesas y medianamente finas, bien y excesivamente drenados, muy superficiales y superficiales. Presentan fertilidad química moderada</i>	<i>Observaciones:</i>
<i>Fecha actualización: 2011</i>	<i>Fecha actualización: 2011</i>
<i>Tipo de relieve: undefined</i>	<i>Tipo de relieve: undefined</i>
<i>Material parental: undefined</i>	<i>Material parental: undefined</i>
Símbolo Correlación Suelos:	Símbolo Correlación Suelos:
<i>has: 426.82788726508914</i>	<i>has: 602.7305123629241</i>

dept: 73	dept: 73
Estudio: AHT Municipio de Honda	Estudio: AHT Municipio de Honda

Tabla 12. AHT Colombia en Mapas 733490000000000060040000000000

Producto de la revisión adelantada a las ZH y AHT, se pudo establecer que no es concordante que la ZHF= 07 de Valor Potencial= 61 con una pendiente topográfica b= (3-7%) y la ZHF= 41 de Valor Potencial= 17 con una pendiente topográfica e= (25-50%), se encuentren asociadas a la ZHG= 09 (\$1.200.000), lo anterior teniendo en cuenta que estas presentan una gran diferencia en el nivel de productividad; es decir, que siendo estos espacios productivamente distintos les fue asignado el mismo valor (ZHG= 09).

Del mismo modo se estableció que, si bien las ZHF= 07 y 18 adyacentes al Río Guarinó, presentan diferentes niveles de productividad, en la lectura sucinta de las Características de las Zonas Homogéneas Físicas del acta del comité de aprobación de avalúos que acompaña la resolución 73-000-055-2014 de diciembre 26 del 2014 "Por la cual se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los predios del municipio de HONDA y pone en vigencia la actualización catastral y los avalúos resultantes", no se evidenció una zona diferencial con valores independientes para la protección o afectación hídrica para los ríos y quebradas; es decir, que independientemente de que la ZHF= 07 sea un sector casi plano con favorable nivel de productividad y que la ZHF= 18 tenga una mayor cantidad de pastos, no pueden ser aprovechables en su totalidad a causa de la restricción por la protección del río.

Así mismo, se logró evidenciar que la ZHF= 16 a pesar de tener un favorable Valor Potencial= 55 con una pendiente b= (3-7%) corresponde a una zona de mayor cubrimiento por bosque sin facilidad de acceso, además, como lo señala la Territorial, influenciada por una quebrada, por lo que también tiene restricción por áreas de protección hídrica.

A pesar de que la Territorial Tolima, tanto en el oficio N° 2621DTT-2024-0010198-EE del 04/06/2024 motivo de recursos, como en el numeral 5° de la Resolución 021 del 26/06/2024 que resuelve la reposición, señala que realizó la delimitación de 100 metros a cada lado del Río Guarinó y de 30 metros a cada lado para la quebrada que atraviesa el predio, además señala que el resultado de este ejercicio cartográfico generó la asignación de un valor mínimo para las áreas de protección hídrica, dando razón a uno de los aspectos más relevantes precisados por los solicitantes, finalmente dicho análisis no se tradujo en un cambio en las Zonas Homogéneas ni en la modificación del avalúo catastral de predio en el SNC.

Aunado a lo anterior, en el transcurso del trámite la Territorial deberá rectificar la restitución catastral del predio teniendo en cuenta la correcta sinuosidad del Río Guarinó, ya que en la Imagen 60 dispuesta en el oficio N° 2621DTT-2024-0010198-EE del 04/06/2024, motivo de recursos, se logra evidenciar que parte del trazado vigente del predio, sobrepasa el cauce del río, esto se visualiza en el costado noreste del borde opuesto del cuerpo de agua, lo cual ya corresponde al Municipio de la Dorada – Caldas. Observando que la ZHF= 61 en el estudio de Zonas Homogéneas vigente fue creada para los Cuerpos de Agua, pero es claro que el Río Guarinó jurídicamente no forma parte del inmueble.

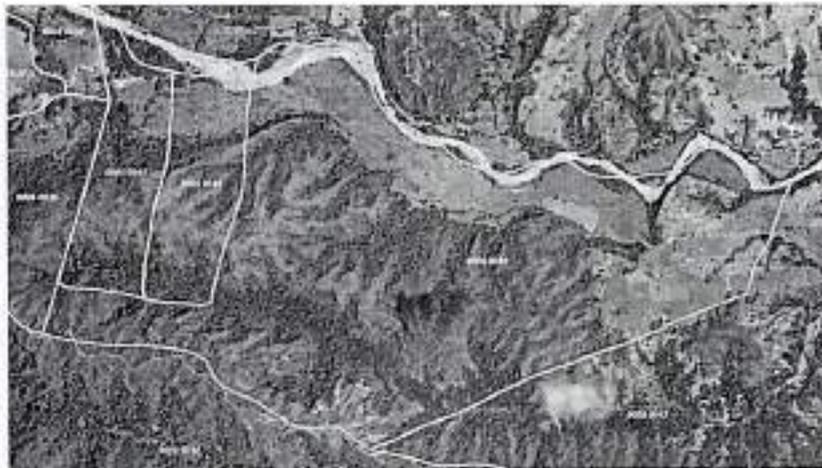


Imagen 60. Cartografía & Ortografía predio N° 733490000000000060040000000000
Oficio N° 2621DTT-2024-0010198-EE 04/06/2024

Ahora, y con relación al avalúo comercial aportado como prueba, se remitió al área de avalúos de la Territorial Tolima con el fin de determinar su idoneidad, es decir, si cumple o no con la normatividad vigente para elaborar avalúos comerciales. Dicha normatividad, para el caso que nos ocupa, corresponde a la Resolución 620 del 23/09/2008 del IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", la cual es de suma importancia porque propende establecer procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales **puedan contar con un marco único para su ejecución.**

Al revisar la motivación del Oficio N° 2621DTT-2024-0010198-EE del 04/06/2024 se observa que fundamentalmente la negativa para aceptar la modificación del avalúo catastral se basó puntualmente en el concepto técnico emitido por el profesional de mercado inmobiliario de la Territorial, el cual se condensa en ocho (8) aspectos en los que se soporta el incumplimiento de la prueba, lo cual puede revisarse en el citado oficio, donde finalmente concluye, fijando el valor del avalúo comercial "correcto" y catastral del inmueble para el año 2023, así:

Imagen 61. Ofertas comparadas

En cuanto a las áreas de terreno de los predios analizados, estos no son comparables con el inmueble objeto de valuación. Teniendo en cuenta que el Artículo 10 de la resolución 620 de 2008 precisa que: "...se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes...".

De la misma manera el informe valuatorio no indica ninguna referencia de la ubicación de los predios comparados, lo que no permite verificar su coherencia con las características del predio evaluado. Además, los enlaces de consulta virtual ya no existen, lo que no permite el acceso a la página para su consulta.

En la verificación de la oferta 2, en el informe del avalúo, se evidenció que también tiene área construida, pero el perito no tuvo en cuenta esta variable en el análisis del predio. Ver Imagen 62.



Imagen 62. Oferta 2 - Construcción

Tal como se señaló en el "Aspecto Físico – Área Construida" de los predios No 7334900000000000060042000000000 y 7334900000000000060043000000000 en estos existe una mayor área construida de aproximadamente 1000m², lo cual difiere de la indicada en el avalúo comercial, donde cita que el área construida corresponde a 173m² según inscripción catastral, variable relevante que debe ser corregida por parte del perito para una evaluación completa y justa.

El avalúo comercial no cita el área de terreno total del inmueble, omitiendo área de terreno que le corresponde física y jurídicamente al inmueble,

independientemente de que sus características físicas y normativas limiten su uso y productividad y aunque cita que el predio se divide en dos (2) zonas, no aporta la referencia gráfica y la memoria descriptiva que sirvió de base para individualizarlas y calcularlas, teniendo en cuenta que es un solo inmueble jurídico.

Por último, el coeficiente de variación es del 20.29% es decir se encuentra muy por encima de 7.5% (Ver Imagen 63), teniendo en cuenta el Párrafo 5 del Artículo 11° de la Resolución 620 de 2008: "...De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores "cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado".

MÉTODO DE FACTORES - OFERTAS - TRANSACCIONES - AVALÚO							
Criterios de calificación							
Factor de oferta		Factor de ofertas		Factor de transacciones		Factor de ajuste	
Factor	Valor	Factor	Valor	Factor	Valor	Factor	Valor
oferta	0.9	1 a 3	0	oferta	0.9		
transacción	1	3.1 a 6	0.5	oferta	0.9		
avaler	1.1	6.1 a 10	0.8	transacción	1		
		11.1 a 20	0.7	región	1.1		
		más de 20	0.6	valor	1.2		

zona	valor (m²)	factor	Factor ajuste	valor (m²)	Factor ajuste	valor (m²)	Factor ajuste	valor (m²)
1	810,200,000	0.9	0.1 a 0	0.9	Oferta	0.9		56,910,000.00
2	88,802,748	0.9	3.1 a 6	0.5	región	1.1		56,114,758.88
3	88,802,748	0.9	1 a 3	0	oferta	0.9		56,960,000.00
Operación pública	31,810,801							5425,044
Urbano residencial	810,737,312							56,898,179
Urbano comercial	88,820,471							56,572,238
Urbano industrial	87,105,588							56,180,242
Urbano de servicios	29,289							6,504
Urbano rural	31,111							60,72
VALOR AVALUADO	88,820,471							56,572,238

Imagen 63. Cuadro resumen de avalúo comercial

A pesar de las consideraciones anteriormente expuestas con relación a las inconsistencias que presenta en su elaboración el avalúo comercial aportado como prueba, al no ceñirse al cumplimiento de lo establecido por la Resolución 620, era deber de la Territorial proporcionarle al solicitante la oportunidad procesal de complementar o corregir la prueba aportada, tal como lo establece el Numeral 2. del Artículo 4.7.5 de la Resolución 1040 del 08/08/2023 del IGAC, norma vigente para el momento de la solicitud, el cual precisa que:

"...2. **Petición incompleta y desistimiento tácito de la solicitud.** Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación, y de conformidad con lo indicado en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, el gestor verificará que el solicitante haya presentado la solicitud completa, es decir, incluyendo los elementos de juicio que permitan verificar la necesidad de la revisión.



Si como resultado de la revisión de la solicitud se determina que la documentación aportada está incompleta o que **el solicitante debe presentar aclaración necesaria para continuar con el trámite**, el gestor requerirá al solicitante dentro del mismo plazo de diez (10) días hábiles, para que en un periodo máximo de un (1) mes, prorrogable hasta por un plazo igual, se allegue la información y documentación necesaria. Una vez el peticionario aporte la información requerida se reactivará el plazo para resolver la petición.

Vencido el plazo establecido en este numeral sin que el peticionario haya cumplido el requerimiento, el gestor decretará el desistimiento y el archivo de la solicitud mediante acto administrativo motivado, que se notificará en los términos de la Ley 1437 de 2011. Contra este acto únicamente procede recurso de reposición, sin perjuicio de que la respectiva solicitud pueda ser nuevamente presentada con el lleno de los requisitos..."

Sin embargo, al interior del expediente, ni en la motivación de la resolución apelada, no se observa evidencia o documento donde antes de proferir la respuesta, se le haya informado al solicitante de la necesidad de subsanar los aspectos señalados.

Por lo anteriormente expuesto, es evidente que el oficio de respuesta N° 2621DTT-2024-0010198-EE del 04/06/2024 NO se resuelve de fondo la solicitud que tiene relación directa con la inscripción catastral de los cuatro (4) predios, como tampoco resuelve la Revisión del Avalúo Catastral, pues en el mismo la territorial se limita a que: "**...LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL AVALÚO PRESENTADA ES NO PROCEDENTE...**", esta conclusión no resulta lógica, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- La Territorial en la misma respuesta presenta un resumen de las actividades de verificación realizadas y de las fuentes consultadas y del comparativo efectuado; lo que muestra que, en su momento, la Territorial sí revisó los elementos del avalúo catastral del predio, pero en su respuesta, finalmente no consideró los aspectos señalados por esta sobre el reconocimiento de que las rondas del río y de la quebrada deben constituirse en una zona independiente.
- Una vez la Territorial Tolima realice la agregación de los predios N° 7334900000000000060041000000000, 7334900000000000060042000000000 y 7334900000000000060043000000000 al predio de mayor extensión N° 7334900000000000060040000000000 y corrija la restitución cartográfica, se producirá un ajuste en el área digital de terreno.
- Con la documentación completa, la Territorial debe revisar y ajustar las Zonas Homogéneas Físicas-ZHF asignadas al sector donde se ubica geográficamente el predio, lo que seguramente tendrá una afectación, directa en la asignación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas-ZHG y

en el avalúo catastral fijado no solo al predio objeto de reclamación, sino también a los inmuebles del sector.”

En mérito de lo expuesto y de acuerdo al concepto técnico allegado por la Dirección de Gestión Catastral, el Subdirector General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en uso de sus facultades legales:

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. REVOCAR el contenido del **Oficio No. 2621DTT-2024-0010198-EE** de junio cuatro (04) de dos mil veinticuatro (2024), y la **Resolución No. 021** del veintiséis (26) de junio de dos mil veinticuatro (2024), ambas proferidas por la Dirección Territorial de Tolima concerniente a los predios identificados con número predial: **73-349-00-00-00-00-0006-0040-0-00-00-0000**, **73-349-00-00-00-00-0006-0041-0-00-00-0000**, **73-349-00-00-00-00-0006-0042-0-00-00-0000**, **73-349-00-00-00-00-0006-0043-0-00-00-0000** por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

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

2.1. Respecto del predio No. 73-349-00-00-00-00-0006-0041-0-00-00-0000:

- a) Proceder a rectificar el nombre del propietario en el Sistema Nacional Catastral – SNC.
- b) Efectuar la correspondiente revisión y ajuste del área de terreno, teniendo en cuenta que debe ser agregado al predio No **73-349-00-00-00-00-0006-0040-0-00-00-0000**, consolidando una sola unidad predial bajo la matrícula inmobiliaria No 362-14214.
- c) Derivado de lo anterior, realizar la validación y ajusté pertinente en el valor del avalúo catastral fijado, teniendo en cuenta las Zonas Homogéneas Geoeconómicas correspondientes a la localización del inmueble.

2.2. Respecto del predio No. 73-349-00-00-00-00-0006-0042-0-00-00-0000:

- a) Efectuar la correspondiente revisión y ajuste del área de terreno, teniendo en cuenta que debe ser agregado al predio No **73-349-00-00-00-00-0006-0040-0-00-00-0000**, consolidando una sola unidad predial bajo la matrícula inmobiliaria No 362-14214.
- b) Realizar la validación y ajusté pertinente en el valor del avalúo catastral fijado, teniendo en cuenta las Zonas Homogéneas Geoeconómicas correspondientes a la localización del inmueble.

- 2.3. Respecto del predio No. 73-349-00-00-00-00-0006-0043-0-00-00-0000:
- a) Efectuar la correspondiente revisión y ajuste del área de terreno, teniendo en cuenta que debe ser agregado al predio No 73-349-00-00-00-00-0006-0040-0-00-00-0000, consolidando una sola unidad predial bajo la matrícula inmobiliaria No 362-14214.
 - b) Revisar el área construida frente a las construcciones respectivas en el proceso de Conservación Catastral.
 - c) Realizar la validación y ajusté pertinente en el valor del avalúo catastral fijado, teniendo en cuenta las Zonas Homogéneas Geoeconómicas correspondientes a la localización del inmueble.
- 2.4. Respecto al predio No. 73-349-00-00-00-00-0006-0040-0-00-00-0000:
- a) Rectificar el nombre del propietario en el Sistema Nacional Catastral – SNC.
 - b) Agregar los predios No 73-349-00-00-00-00-0006-0041-0-00-00-0000, 73-349-00-00-00-00-0006-0042-0-00-00-0000 y 73-349-00-00-00-00-0006-0043-0-00-00-0000 al predio No 73-349-00-00-00-00-0006-0040-0-00-00-0000 consolidando una sola unidad predial bajo la matrícula inmobiliaria No 362- 14214.
 - c) Incorporar las construcciones físicas en el Proceso de Conservación Catastral.
 - d) Modificar el avalúo catastral del predio teniendo en cuenta el área digital en la cartografía catastral y las Zonas Homogéneas Geoeconómicas correspondientes a la localización del inmueble.
- 2.5. Como consecuencia de lo anterior, se **ORDENA** a la Dirección Territorial que una vez sean conformados los predios en una sola entidad predial, se proceda con la corrección del desplazamiento cartográfico que se observó en la base predial cartográfica y en las capas de zonas, con el fin de dar una adecuada aplicación de la zona de protección hídrica sobre el predio.

ARTÍCULO TERCERO. NOTIFICAR PERSONALMENTE el contenido de la presente Resolución al recurrente, **ANDRÉS MAURICIO ASTRUSKAS ACOSTA** 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 2º 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 los 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 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. **27 SEP 2024**


DIÉGO FERNANDO CARRERO BARÓN
Subdirector General

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

Revisión Técnica: José Mauricio Maneses Hernández - Ingeniero contratista - Subdirección General 

Aprobación: Arlid Johana Álvarez Rincón - Abogada contratista - Subdirección General 