

588

RESOLUCIÓN NÚMERO _____

FECHA 08 MAY 2023

"POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN NO. 54-172-2720-2021 DENTRO DE LA ACTUACIÓN INTERPUESTA POR LA SEÑORA MARINA JAIMES OCHOA EN CALIDAD DE PROPIETARIA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON CODIGO CATASTRAL 54-172-00-00-0004-0985-000 DEL MUNICIPIO DE CHINÁCOTA"

**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 y Resolución 1330 de 2022, y,

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

PRIMERO: Que mediante Resolución No. 54-00-027-2021 el 1 de septiembre de 2021, el Director Territorial de Norte de Santander modifica parcialmente la Resolución Nro. 54-000-0023-2013 del 24 de diciembre de 2013, mediante la cual se aprobó el estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación de los Valores Unitarios por Tipo de Construcción del municipio de Chinácota y ordena al funcionario competente del área de Gestión Catastral, efectuar los cambios generados en el proceso de prestación del servicio público catastral orientado a mantener vigente la base catastral de los predios acordados por las partes en el Municipio de Chinácota.

SEGUNDO: Que una vez realizadas las actividades de reconocimiento predial por parte de la Dirección Territorial de Norte de Santander se evidenciaron los siguientes cambios:

"(...) HOMOLOGACION DE VALOR UNITARIO DEL METRO CUADRADO DE TERRENO POR NUEVO ESTUDIO GEOECONOMICO, PASANDO DE ZONA ZHF 76 A ZONA 80 Y ZONA ZHG 08 A ZONA 38.

MODIFICACION DEL AREA DE TERRENO POR AJUSTE CARTOGRAFICO (...)"

Carrera 30 N.º 48-51

Servicio al Ciudadano: (601) 6531888

Bogotá D.C

www.igac.gov.co

TERCERO: Que mediante Resolución No. 54-172-2720-2021 del 04 de noviembre de 2021 la Dirección Territorial de Norte de Santander, efectuó la actualización del avalúo catastral del inmueble identificado con Código Catastral No. 54-172-00-00-0004-0985-000 y ordenó la inscripción del predio con la siguiente información:

DATOS DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL	INFORMACIÓN QUE INSCRIBE
No. Cédula Catastral	54-172-00-00-0004-0985-000
Nombre de Propietario	JAIMES OCHOA MARINA
No. Identificación	37218370
No. Matricula Inmobiliaria	264-14148
Dirección	LA MARIA Lo 9 CHITACOMAR
Área de Terreno SNC	2700
Área Construida	0
Destino Económico	S (Lote urbanizado no construido)
Zona Homogénea Física ZHF	80
Zona Homogénea Geoeconómica ZHG	38
Avalúo Catastral	\$ 226.800.000

CUARTO: En fecha 30 de noviembre de 2021, se notificó personalmente al recurrente de la Resolución antes mencionada.

QUINTO: El 13 de diciembre de 2021, mediante radicado SIGAC No. 2616DTNS-2021-0007248-ER-000, la señora Marina Jaimes Ochoa en calidad de propietario del bien inmueble, presentó recursos de reposición en subsidio de apelación en los cuales argumenta que existe un aumento desmedido en el avalúo catastral del predio.

SEXTO: Que a través de la Resolución Nro. 54-172-0075-2022 del 17 de marzo de 2022, notificada el día 23 de marzo de 2022, se resolvió el recurso de reposición el cual modificó parcialmente la Resolución recurrida y en consecuencia cambió la destinación económica de lote urbanizado no construido (S) a agropecuario (D).

SÉPTIMO: Que una vez remitido el expediente a la Subdirección General del Instituto para que se resolviera el recurso de apelación, mediante auto calendarado el día 10 de febrero de 2023 se decretó la práctica de pruebas en el periodo comprendido entre el 10 de febrero de 2023 y el 10 de marzo de 2023, por medio del cual se ordenó a la Dirección de Gestión Catastral emitir informe con concepto técnico sobre el predio objeto de estudio.

OCTAVO: Que a través de memorando Nro. 591804 fechado del 15 de febrero de 2023, la Subdirección General le solicitó concepto técnico, sobre el inmueble de la referencia, a la Dirección General de Catastro, esto de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo Carrera 30 N.º 48-51

Servicio al Ciudadano: (601) 6531888

Bogotá D.C

www.igac.gov.co



27 del Decreto 846 de 2021, en consideración a lo cual la Dirección de Gestión Catastral comisionó a la profesional Diana María Loaiza Barragán para practicar visita de terreno al inmueble objeto del presente trámite.

NOVENO: Que una vez realizada la visita al predio el día 23 de marzo de 2023 por parte de la profesional comisionada, la Dirección de Gestión Catastral en cabeza de la Doctora Luisa Cristina Burbano Guzmán, emitió respuesta al concepto técnico solicitado Nro. 591804 el día 17 de abril de 2023 en el cual se concluyó, entre otras cosas, lo siguiente:

*"(...) Como se puede evidenciar del análisis técnico que se presentó anteriormente, en el aspecto jurídico el Predio N°. 54-172-00-00-0004-0985-000 se encuentra **correctamente** inscrito. En cuanto al aspecto físico, el área de terreno también es **correcta** de acuerdo con lo consignado en la matricula inmobiliaria N° 264-14148, lo registrado en la cartografía oficial y encontrado en terreno. En cuanto al área construida, **si existe error** al haberse inscrito en el catastro cero (0) área construida, pues de acuerdo con la visita la construcción tiene una edad aproximada de 3 años, es decir, que existía, para el año 2021, momento en el cual se elaboró el acto administrativo No.54-00-2720-2021, con un área construida de 235 m².*

"(...) De acuerdo con los argumentos expuestos en el numeral "Avalúo catastral fijado", la territorial debe hacer una revisión de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas números 80 y 38, respectivamente, asignadas al predio No. 54-172-00-00-0004-0985-000, esto con el fin de atender de fondo el recurso de apelación presentado sobre la Resolución No. 54-172-2720-2021 de 05/11/2021 (...)"..

II. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

2.1. COMPETENCIA

Esta Subdirección es competente para conocer del presente recurso en consideración a lo preceptuado en el Decreto 846 de 2021, la Resolución 1149 de 2011, en armonía con lo dispuesto en la Resolución 1330 de 2022.

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:

Carrera 30 N.º 48-51

Servicio al Ciudadano: (601) 6531888

Bogotá D.C

www.igac.gov.co

2.2.1. OPORTUNIDAD

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

2.2.2. LEGITIMACIÓN

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

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

Conforme lo expuesto y visto el expediente se concluye que la señora Marina Jaimes Ochoa se encuentra legitimada para recurrir la Resolución objeto de análisis.

2.2.3. SUSTENTACIÓN

El numeral segundo del precitado artículo 77 de la ley 1437 de 2011, preceptúa que los recursos que se presenten en contra de los actos administrativos deben “sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad”. De lo cual se infiere que su procedencia está supeditada al cumplimiento de una carga argumentativa que permita entender las razones específicas que generan desacuerdo frente a la decisión tomada, las cuales deben apoyarse en hechos objetivos y probados en consonancia con la normatividad aplicable al caso.

Para el caso que nos ocupa se evidencia que la disconformidad del usuario se encuentra enmarcada en los siguientes puntos:

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

- El aumento del avalúo catastral del predio y por ende del impuesto predial unificado.
- El destino del inmueble de lote urbanizado no construido (s).

Lo anterior se resume en el siguiente párrafo tomado del escrito allegado por el ciudadano:

“(…) Se demuestra entonces por la motivación de la decisión omite el deber de resolver de fondo, en especial cuando se referencia un aumento desmedido en más del CUATRO MIL TRECIENTOS DOCE POR CIENTO (4.312%) del avalúo catastral vulnerando la resolución 070 de 2011 y de la Ley 44 de 1990, Ley 14 de 1983, incluso las expectativas del mercado inmobiliario del sector donde está ubicado el predio y arbitrariamente se incrementó el avalúo sin un estudio previo.

“(…) Se debe tener en cuenta que mi predio se encuentra en zona rural agropecuario, y no zona urbana ni lote urbanizable, como lo pretende hacer ver la oficina del IGAC (…).”

Visto lo expuesto, se concluye que la usuaria acreditó los requisitos exigidos para la procedencia del recurso, razón por la cual se continuará con el análisis de fondo.

Previo al análisis del caso concreto es pertinente precisar que la Resolución 1149 de 2021 derogó todas las disposiciones que le sean contrarias incluyendo aquellas previstas en la Resolución 070 del 4 de febrero de 2011. De lo cual se colige que esta última Resolución continúa vigente respecto de las disposiciones no reguladas por la Resolución 1149 de 2021.

III. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL FRENTE AL CASO CONCRETO

3.1. PROBLEMA JURÍDICO

- ¿El avalúo catastral previsto en la Resolución Nro. 54-172-2720-2021 del 04 de noviembre de 2021 y la Resolución Nro. 54-172-0075-2022 del 17 de marzo de 2022 que modificó parcialmente la primera, se encuentra de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Resolución 1149 del 19 de agosto de 2021 y demás normas concordantes?
- ¿El destino económico del inmueble identificado como lote urbanizado no construido (S), se encuentra acorde con la realidad física del inmueble y cumple las condiciones previstas en la normatividad vigente?

Carrera 30 N.º 48-51

Servicio al Ciudadano: (601) 6531888

Bogotá D.C

www.igac.gov.co

3.2. RAZONES DE LA DECISIÓN

Una vez recibido el expediente y dando cumplimiento a lo previsto en el numeral b del artículo 2.2.2.2.2. y 2.2.2.2.6 del Decreto 148 de 2020, en los cuales se prevén los métodos de actualización catastral y en aplicación del “método directo” de recolección de información, se realizó visita técnica al predio por parte de la profesional asignada por la Dirección de Gestión Catastral en la cual se concluyó que:

*“(...) Como se puede evidenciar del análisis técnico que se presentó anteriormente, en el aspecto jurídico el Predio No. 54-172-00-00-0004-0985-000 se encuentra **correctamente** inscrito. En cuanto el aspecto físico, el área de terreno también es **correcta** de acuerdo con lo consignado en la matrícula inmobiliaria No 264-14148, lo registrado en la cartografía oficial y encontrado en terreno. En cuanto al área construida, **si existe error** al haberse inscrito en el catastro cero (0) área construida, pues de acuerdo con la vista la construcción tiene una edad aproximada de 3 años, es decir, que existía, para el año 2021, momento en el cual se elaboró el acto administrativo No.54-00-2720-2021, con un área construida de 235 m².*

“(...) La territorial debe hacer una revisión de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas números 80 y 38, respectivamente, asignadas al predio No. 54-172-00-00-0004-0985-000, esto con el fin de atender de fondo el recurso de apelación presentado sobre la Resolución No. 54-172-2720-2021 de 05/11/2021 (...).”

Que con fundamento en el concepto técnico Nro. 591804 del 17 de abril de 2023, remitido por la Dirección General de Catastro y revisado el expediente es pertinente indicar que:

3.2.1. Componente físico:

Respecto al terreno es necesario aclarar que debido a la migración de información desde el antiguo sistema COBOL, que registraba las áreas de manera análoga o manual, al Sistema Nacional Catastral SNC, que realiza el cálculo de áreas de terreno y construidas de manera digital y con mayor precisión, esto sin realizar ninguna modificación de las medidas ni forma del predio; el área del terreno pasa de 3484 m² a 2700 m².

Frente al área construida se tiene que consultada la Ventanilla Única de Registro VUR, dispuesta por la Superintendencia de Notariado y Registro, se evidenció que en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 264-14148 que corresponde al predio objeto de radicación, se evidenció que mediante anotación Nro. 4 del 19 de abril de 2022 con radicado Nro. 2022-264-6-542 se inscribió la Escritura Pública 240 del 08 de abril de 2022 de la Notaría Única de Chinácota, a través de la cual se declaró una construcción en suelo propio.

Carrera 30 N.º 48-51

Servicio al Ciudadano: (601) 6531888

Bogotá D.C

www.igac.gov.co

Adicionalmente, realizada la visita a campo por parte de la profesional designada se evidenció que:

"(...) En cuanto al área construida, si existe error al haberse inscrito en el catastro cero (0) área construida, pues de acuerdo con la vista la construcción tiene una edad aproximada de 3 años, es decir, que existía, para el año 2021, momento en el cual se elaboró el acto administrativo No.54-00-2720-2021, con un área construida de 235 m²:

La anterior situación debe ser corregida, procediendo a la inscripción de la construcción antes señalada, la cual, tiene las siguientes características, detalladas en las Tablas 6 y 7:

Construcciones levantadas en el predio			
Unidad	US	Puntaje	Area
A	01 (Vivienda hasta tres pisos)	54	235
Area Total			235

Tabla 6. Áreas y calificación de las construcciones

Calificación	
	A
ESTRUCTURA	
Armazon	4
Muros	4
Cubierta	9
Conservación	4
ACABADOS	
Fachadas	4
Cubrimiento de muros	1
Pisos	3
Conservación	4
BANO	
Tamaño	1
Enchape	3
Mobiliario	3
Conservación	4
COCINA	
Tamaño	2
Enchape	2
Mobiliario	2
Conservación	4
Total	54

Cuadro extraído del concepto técnico Nro. 591804

Carrera 30 N.º 48-51

Servicio al Ciudadano: (601) 6531888

Bogotá D.C

www.igac.gov.co

3.2.1.1. Componente jurídico:

Consultada la información del bien inmueble objeto de análisis en el portal de la Ventanilla Única de Registro – VUR, por parte de la Subdirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se encontró que el bien inmueble identificado con número catastral **54-172-00-00-0004-0985-000**, pertenece a la señora MARINA JAIMES OCHOA y al señor CARLOS ALBERTO GARCÍA JAIMES.

Frente al destino económico del predio se tiene que en consideración con lo previsto en el artículo 86 de la Resolución 070 de 2011, derogada solo en los aspectos regulados por la Resolución 1149 de 2021, se define como habitacionales aquellos **“predios destinados a vivienda. Se incluyen dentro de esta clase parqueaderos, garajes y depósitos contenidos en el reglamento de propiedad horizontal, ligado a este destino”**

Así las cosas, y en concordancia con el plurimencionado concepto técnico producto de la verificación del predio por método directo en el cual se constató la existencia de una construcción de carácter habitacional con las características descritas en el acápite anterior, se concluye que la destinación económica del inmueble objeto de revisión debe ser corregida de Agropecuario (D) a habitacional (A).

3.2.1.2. Componente económico

En cuanto a este punto es pertinente indicar que la modificación del avalúo catastral del predio, el cual pasó de \$5.141.000 (Avalúo para el año 2021) a \$226.800.000, se efectuó en cumplimiento de la Resolución No.54-00-027-2021 septiembre 01 de 2021

No obstante, lo anterior, la Dirección de Gestión Catastral determinó lo siguiente:

“(…) Ahora bien, al realizar una revisión de las características de la ZHF 80 asignada, encontramos que tiene la siguiente descripción: “ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA NO. 80 CUYA DESCRIPCIÓN FÍSICA CORRESPONDE CON NORMA DE USO ZONA RESIDENCIAL AISLADA DE BAJA DENSIDAD, TOPOGRAFÍA PLANA, INFLUENCIA DE VÍAS NUEVAS Y PAVIMENTADAS; DISPONIBILIDAD DE AGUAS ABUNDANTES Y USO ACTUAL DEL SUELO OTRASCONSTRUCCIONES”. La anterior descripción, no es consistente con lo encontrado en terreno, pues como se puede observar en las Imágenes 1 y 2, la topografía del predio no es plana, sino ondulada; de la misma manera, se indica que corresponde a una zona residencial aislada de baja densidad. (…)”

Así mismo indica que:

“(…) La anterior situación debe ser revisada por la dirección territorial, pues la no

Carrera 30 N.º 48-51

Servicio al Ciudadano: (601) 6531888

Bogotá D.C

www.igac.gov.co

congruencia de los aspectos físicos antes señalados con las características de la ZHF 80 asignada, tendrían una afectación directa en el valor catastral / hectárea asignada al predio, el cual, para la ZHG 38 asignada, es de \$840.000.000, es decir, que comercialmente el valor por Ha, sería de \$1.400.000.0000.

Teniendo en cuenta lo anterior, hasta tanto la territorial efectúe la correspondiente revisión de las Zonas Homogéneas Físicas ZHF y Geoeconómicas ZHG asignadas al predio, no se puede afirmar si el avalúo catastral fijado se ajusta o no a las condiciones del mercado inmobiliario (...)”.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se concluye que la Dirección Territorial de Norte de Santander debe hacer una revisión de fondo de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas número 80 y 38, respectivamente, asignadas al predio No. 54-172-00-00-0004-0985-000 y agotar el procedimiento legal y reglamentario correspondiente.

Por último, se hace indispensable aclarar que de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 2° 4° y 6° de la Ley 44 de 1990², es competencia de los Concejos municipales determinar las tarifas del impuesto predial para lo cual deben tener en cuenta los límites fijados para el cobro del impuesto predial Unificado descritos en el artículo 2° de la Ley 1995 de 2019³.

En mérito de lo expuesto, el Subdirector General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en uso de sus facultades legales:

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: REVOCAR la Resolución No. 54-172-2720-2021 de 4 de noviembre de 2021 y la Resolución 54-172-0075-2022 del 17 de marzo de 2022, respecto a la destinación económica del predio, el área construida y el componente económico del inmueble por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia y **ORDENAR** a la Dirección Territorial de Norte de Santander que efectúe la correspondiente revisión de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas números 80 y 38, respectivamente, asignadas al predio No. 54-172-00-00-0004-0985-000.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR personalmente el contenido de la presente Resolución a la señora MARINA JAIMES OCHOA identificada con cédula de ciudadanía No. 37218370, entregándole copia de la misma e informándole que en su contra no proceden recursos.

² Ley 44 del 18 de diciembre de 1990 “Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuesto sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias”

³ Ley 1995 del 20 de agosto de 2019 “Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial



ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR COMO TERCERO INTERESADO al señor Carlos Alberto García Jaimes identificado con la cédula de ciudadanía No. 1098619181 en su calidad propietario del bien inmueble objeto del recurso, y en consecuencia **ORDÉNESE EFECTUAR NOTIFICACIÓN POR AVISO**, al mencionado ciudadano, de conformidad con lo previsto en el inciso 2° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo, y de lo Contencioso Administrativo, 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.

ARTÍCULO CUARTO: Una vez se surtan los trámites antes descritos se ordena **DEVOLVER** el expediente a la Dirección Territorial de Norte de Santander para lo de su cargo.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto no procede ningún recurso de conformidad con el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


DIEGO FERNANDO CARRERO BARÓN
Subdirector General (E)

Proyectó: Laura Angélica Sánchez Zuluaga Abogada contratista – Subdirección General 
Revisó: Arlid Johana Álvarez Rincón Profesional Especializada Subdirección General 
Aprobó: María Andrea Rozo Medina – Contratista Asesora Subdirección General 