



1.20.4-2 3654

Tunja, 02 de diciembre de 2025

AUTO QUE DECRETA LA PRACTICA DE PRUEBAS

PROCEDIMIENTO CATASTRAL	MUTACIÓN DE CUARTA CLASE
RADICADO	TUN-2024-VIR-0006920
RESOLUCIÓN	15-001-00003554-2025 del 30 de octubre de 2025
RECURRENTE	FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL

I. OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO.

Procede la Unidad de Conservación Catastral a evaluar la pertinencia de decreta pruebas solicitadas por parte del señor FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL, identificado con C.C. No. 93.389.382 en calidad de Representante Legal de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PROYECTO TUNJA IMPERIAL dentro del procedimiento administrativo- catastral de la referencia, a efectos de cumplir con los fines señalados en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en concordancia con el artículo 4.8.4 de la Resolución 1040 de 2023, modificado por el artículo 31 de la Resolución 746 de 2024.

II. ANTECEDENTES.

Que la Unidad de Conservación Catastral a través de Resolución No. 15-001-00003554-2025 del 30 de octubre de 2025 resolvió de fondo trámite correspondiente a MUTACIÓN DE CUARTA CLASE en los siguientes términos:

“Artículo 1. NEGAR la revisión del avaluó respecto del predio 150010102000009890001000000000, ubicado en el municipio de Tunja – Boyacá y en consecuencia **MANTENER** el avaluó catastral vigente de conformidad a la parte motiva del presente acto administrativo.

Artículo 2. Notificar la presente decisión en los términos previstos en los artículos 67 a 69 de la Ley 1437 de 2011, de conformidad con lo





señalado en el artículo 4.8.2. de la Resolución IGAC 1040 de 2023 y demás normas concordantes y subsidiarias aplicables a la materia y procedimiento."

El día 11 de noviembre del año en curso, se allega recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la resolución No. 15-001-00003554-2025 del 30 de octubre de 2025 y solicita la práctica de pruebas de la siguiente manera:

"Tendiendo en cuenta que en la Resolución objeto de debate la propia administración reconoce que el avalúo comercial constituye una prueba fundamental para determinar correctamente el avalúo catastral del inmueble, solicitamos, con fundamento en el artículo 40 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo todos los medios de prueba previsto en el Código General del Proceso, se sirva el Despacho, de conformidad con lo establecido en los artículos 226, 22 y siguientes del CGP, autorizar la presentación de un dictamen pericial elaborado por expertos en materia catastral, dentro del término que se señale para tal efecto. El propósito del dictamen pericial es aportar el avalúo comercial contenido del estudio normativo indicado en la Resolución No. 15-001-00003554-2025 proferida por la Alcaldía de Tunja, el cual tendrá por objetivo justificar los costos asociados en la metodología residual.

Dado a que el trabajo a ser realizado por el perito depende de una revisión de una cantidad de información considerable, así como de la inspección catastral y económica del predio, el plazo dispuesto en el artículo 227 del Código General del proceso de diez (10) días resulta insuficiente.

En ese orden de ideas, solicito respetuosamente al Despacho que se me conceda un plazo razonable para portar el dictamen pericial indicado, en un término no inferior a cincuenta (50) días hábiles siguientes a la fecha del decreto de la prueba"

III. CONSIDERACIONES.

El artículo 40 de la Ley 1437 de 2011 expresa:





“Durante la actuación administrativa y hasta antes de que se profiera la decisión de fondo se podrán aportar, pedir y practicar pruebas de oficio o a petición del interesado sin requisitos especiales. Contra el acto que decida la solicitud de pruebas no proceden recursos. El interesado contará con la oportunidad de controvertir las pruebas aportadas o practicadas dentro de la actuación, antes de que se dicte una decisión de fondo.

Los gastos que ocasione la práctica de pruebas correrán por cuenta de quien las pidió. Si son varios los interesados, los gastos se distribuirán en cuotas iguales”

Por su parte toda prueba que se decrete o se practique deberá fundarse en los criterios de pertinencia, conducencia y necesidad en aras de salvaguardar el debido proceso dentro de las actuaciones administrativas.

Es así que este despacho estudiará la prueba solicitada conforme a los criterios de admisibilidad dentro del procedimiento catastral:

En cuanto a la pertinencia, el avalúo comercial que se allegue como soporte para la valoración y estudio del avalúo catastral dentro una mutación de cuarta, será un aspecto que permita diferenciar únicamente el valor del predio en el mercado inmobiliaria junto con otros predios que contengan similitudes físicas y jurídicas. No obstante, El avalúo catastral se fija conforme a normas técnicas y metodologías específicas implementadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y los gestores catastrales (Ley 14 de 1983, Ley 1450 de 2011, Resolución 070 de 2011 del IGAC y normas complementarias).

Es así que, el avalúo catastral se rige por criterios estrictamente técnicos definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, como:

- metodología de formación catastral,
- estudios de mercado adoptados por el operador catastral,
- características físicas, jurídicas y económicas del predio,
- actualización masiva o formación.

Estos son procesos técnicos del catastro y no se sustituyen con valoraciones privadas.

El avalúo comercial, por su parte, tiene una finalidad diferente (transacciones privadas, créditos, negociaciones, etc.). Usa metodologías libres o particulares, y no está vinculado a la normatividad catastral.





Entonces, aunque ambos se refieren al “valor del inmueble”, tienen objetos distintos. Por consiguiente, no es pertinente el decreto del dictamen pericial solicitado por el recurrente en razón a que el avalúo comercial no guarda relación directa con las metodologías implementadas para resolver de fondo la mutación de cuarta clase.

Por otro lado, en cuanto a la conducencia, exige que la prueba sea adecuada para demostrar el hecho en discusión. En una revisión de avalúo catastral, los hechos a probar son:

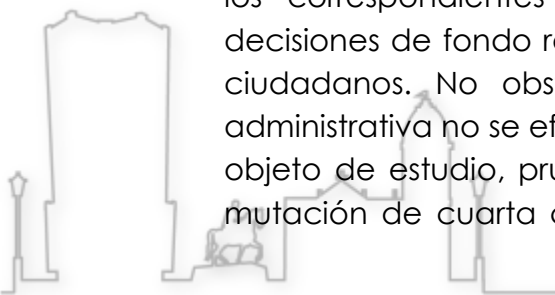
- Errores en áreas, linderos o características físicas.
- Errores en la clasificación del terreno o la construcción.
- Incorrecta aplicación de la metodología catastral.
- Errores en la geoeconomía, estrato geoeconómico, uso, destinación, etc.

El avalúo comercial no demuestra ninguno de esos hechos. Este avalúo utiliza metodologías de mercado (enfoque comparativo, costo de reposición, ingresos). Del mismo modo, no reconstruye la ficha predial; no evalúa la aplicación de los factores y tablas catastrales, y tampoco verifica errores en la información base del catastro.

Un avalúo comercial no demuestra errores de metodología catastral ni inexactitudes técnicas del catastro. Por tal motivo, la revisión de avalúo catastral debe ser desarrollado bajo los presupuestos normativos de la Ley 620 de 2008 “Por medio del cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997” y demás normas concordantes.

Por consiguiente, el avalúo comercial no será una prueba jurídicamente relevante que permita resolver de fondo la revisión del avalúo catastral sobre el inmueble objeto de debate.

Por último, en lo relativo al requisito de necesidad, este despacho, mediante los correspondientes análisis económicos, técnicos y jurídicos, adopta decisiones de fondo respecto de las diversas solicitudes presentadas por los ciudadanos. No obstante, se advierte que en la presente actuación administrativa no se efectuó la visita de campo o inspección ocular al predio objeto de estudio, prueba *contrario sensu* es relevante para resolver de la mutación de cuarta clase. En consecuencia, este despacho procederá a





practicar la visita técnica al terreno, con el fin de verificar las condiciones físicas del inmueble y contar con los elementos necesarios para la adecuada aplicación de las metodologías correspondientes.

Como consecuencia de lo anterior, la prueba solicitada no aporta información que la entidad no pueda obtener directamente, ni es exigido por la norma. Pues bien, podrá resolverse plenamente con la información técnica catastral y con la visita, sin acudir al valor comercial.

Al tenor de lo expuesto, el avalúo comercial aportado por el peticionario no cumple con los criterios de pertinencia, conducencia ni necesidad, toda vez que este corresponde a una metodología privada y distinta a la establecida en la normatividad catastral. Del mismo modo, no demuestra posibles errores en la caracterización física, jurídica o económica del predio, y resulta inútil para la valoración catastral, la cual debe determinarse exclusivamente con base en los modelos y estudios oficiales empleados por el operador catastral.

Por último, es necesario precisar que el recurrente, dentro de la solicitud inicial, aportó un avalúo comercial del inmueble, el cual se encuentra caducado. No obstante, este despacho efectuó el análisis y estudio correspondiente del referido documento. En tal virtud, resulta innecesario requerir la elaboración de un nuevo estudio, toda vez que dicha prueba —como se ha indicado previamente— no es conducente ni pertinente para resolver el caso objeto de trámite.

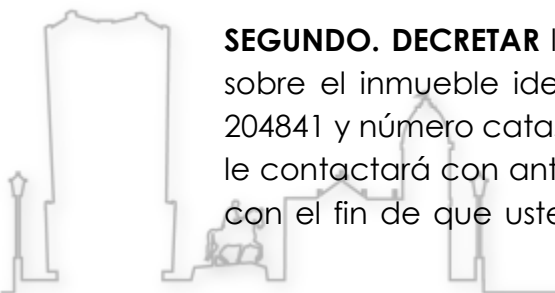
En consecuencia, la prueba se rechaza por no aportar elementos que incidan en la determinación técnica del avalúo catastral.

En mérito de lo expuesto,

RESULEVE

PRIMERO. RECHAZAR el decreto del dictamen pericial solicitado por el recurrente, de conformidad con la parte motiva del presente oficio.

SEGUNDO. DECRETAR la práctica de la inspección ocular o visita de campo sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-204841 y número catastral 150010102000009890001000000000. Así las cosas, se le contactará con antelación para agendar la fecha de la visita de campo, con el fin de que usted esté presente e informe los linderos del inmueble y





demás aspectos físicos al funcionario catastral facultado para ejercer dicha actividad.

SEGUNDO. NOTIFICAR el presente auto al recurrente de conformidad en los términos previstos en los artículos 67 a 69 de la Ley 1437 de 2011, de conformidad con lo señalado en el artículo 4.8.2. de la Resolución IGAC 1040 de 2023 y demás normas concordantes y subsidiarias aplicables a la materia y procedimiento.

TERCERO. Contra la presente decisión no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 40 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.


AIDA FERNANDA MOLANO

Profesional Especializado Unidad de Conservación Catastral.

Proyectó: Andrés Eduardo Álvarez C. - Abogado Adscrito Unidad Jurídica Catastral. 

Aprobó: Maira Alejandra Gómez L. - Profesional especializado Unidad Jurídica Catastral. 

