



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado N°: 2520SAV-2024-0001594-EE
No. Caso: 1347633
Fecha: 06-12-2024 07:09:13
Rad. Padre: 1600ORC-2024-0001138-ER

Señor(a/es)
ANÓNIMO
Persona Natural y/o Jurídica

correo_electronico

ASUNTO: Respuesta al radicado n.º 1600ORC-2024-0001138-ER – Derecho de petición trámites y servicios productos catastrales.

Respetado(a/s) Señor(a/es):

La Subdirección de Avalúos recibió el escrito del asunto radicado a través de la Ventanilla Virtual en la que se registró petición de información acerca de la *“valoración de bienes inmuebles para comercialización y/o establecer un valor de mercado con propósitos de actualizar la información contable o tener un referente del valor del inmueble”* de conformidad con la Ley 2155 de 2021.

En el marco de las competencias de esta Subdirección, se procede a emitir respuesta aclarando que la expedición del presente oficio se hace conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 - CPACA modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015 y no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario, ni modifica derechos previamente conferidos. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que los conceptos jurídicos que se emitan como consecuencia de una solicitud realizada, carecen de fuerza vinculante conforme lo indica la norma señalada.

Revisado el escrito encuentra esta entidad, una contradicción en cuanto a la solicitud de información toda vez que en un aparte el peticionario se refiere a *“productos catastrales”* y más adelante a *“valoración de bienes inmuebles para comercialización”* lo que podría conllevar a una confusión entre ambos conceptos, por lo que se considera la necesidad de precisar las definiciones y diferencias entre el avalúo comercial y catastral de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 1170 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística”*, por tanto; se entiende por avalúo comercial y avalúo catastral:

“Avalúo catastral. Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.”

Instituto Geográfico Agustín Codazzi

 Carrera 30 No 48 - 51 Bogotá D.C., Colombia

 (+57) 601 653 1888

 www.igac.gov.co

“Avalúo comercial. Es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.”

El avalúo comercial corresponde entonces, al precio que puede tener un predio en el mercado mientras que el avalúo catastral es el valor del predio sin que este pueda ser inferior al 60% del valor comercial o superior a este, y en ambos casos, el cálculo no necesariamente se efectúa de manera separada al valor del suelo y la construcción.

Ahora bien, conforme el marco de las funciones previstas en el Decreto Nacional 846 de 2021 especialmente las listadas en su artículo 29, nuestra labor se circunscribe a la elaboración de avalúos de conformidad con las Resoluciones n.º 620 de 2008 que establece los procedimientos para la elaboración de avalúos ordenados en el marco de la Ley 388 de 1997, 1092 de 2022 aplicaría para aquellos predios sobre los cuales se busque la valoración de los pagos a que haya derecho por la constitución de servidumbres y determinación del monto de la indemnización por los perjuicios que se ocasionaren con los trabajos que se realicen en desarrollo de la servidumbre por el desarrollo de obras o actividades de utilidad pública e interés social, Decretos 1420 de 1998, 1170 de 2015, 846 de 2021 y demás normas que regulan la materia.

No obstante y sin perjuicio de lo anterior, en caso de requerir la normatividad que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- ha expedido en relación con las materias a su cargo, esta podrá ser consultada a través de la página web de la entidad en el siguiente link: <https://www.igac.gov.co/index.php/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normativa>

En los anteriores términos se da respuesta a su solicitud.

Atentamente.



ALEXIS JAVIER CARBONO MENDOZA (E)
SUBDIRECTOR TÉCNICO
Subdirección de Avalúos

Proyectó: YADY ALEXANDRA PEÑA REINOSO - CONTRATISTAS
Elaboró: YADY ALEXANDRA PEÑA REINOSO - CONTRATISTAS
Revisó: MONICA DEL PILAR PERILLA ESCOBAR - CONTRATISTAS
Informados:

Instituto Geográfico Agustín Codazzi

 Carrera 30 No 48 - 51 Bogotá D.C., Colombia

 (+57) 601 653 1888

 www.igac.gov.co