

Señores;

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**

**Dr. Ferney Vidales Reyes**

**Titular del Despacho.**

[j02ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**La Ciudad.**

**PROCESO: Ejecutivo Mixto: 11001 31 03 007 2008 00113 00**

**Demandante: BVVA**

**Demandado: LABORATORIOS NICOLE S en C y OTROS**

**ASUNTO: Cumplimiento decisión del 13 de junio de 2023.**

**Dr. Vidales.**

Alfonso Muñoz Serrano y Sandra Milena Martínez Vargas, peritos evaluadores RAA conforme a las acreditaciones adosadas al encargo valuatorio en el denominado Informe de Valoración Técnica bajo referido **2209 01J 041** expedido el 9 de septiembre de 2022 y en cumplimiento a lo que se ordena en decisión enunciada que refiere << **1. Adicionar** el auto de fecha 16 de mayo de 2023 en el sentido de requerir al perito Alfonso Muñoz Serrano a efectos de que complemente el escrito presentado el 14 de marzo de 2023 (f.445 a 447) e indique con sujeción al método utilizado para el avalúo comercial "investigación de mercadeo", si se realizó bajo los parámetros de la comparación, comprobaciones, clasificación, análisis e interpretación de resultados, cuántos inmuebles de similares características al avaluado visitó, especificaciones de cada uno, valor de los mismos, etc. Para el efecto se le concede el término de diez (10) días contado a partir del envío de la comunicación.>> del que frente a ello descorro su requerimiento previo las siguientes consideraciones,

### FUNDAMENTOS DE LA ACLARACIÓN

1. Refieren las actuaciones procesales consultada en plataforma Siglo XXI que, en fecha 10 de febrero de 2021 que tercero interesado presentó bajo radicado 686-2021 un avalúo del mismo inmueble por la suma de \$960.000.000 sin llegarse a considerar en este su estado de vetustez. Avalúo comercial que para efectos de interpretación y análisis fue igualmente considerado en nuestra labor pericial y anexada a nuestro Informe de valoración Técnica bajo páginas 72 a 84.
2. En razón a que la vigencia de un año de dicha labor pericial culminó para el 10 de febrero de 2022, mediante su proveído del 5 de agosto de 2022 se dispuso << AUTO DECIDE REVOCAR EL AUTO RECURRIDO POR LO DICHO EN LA PARTE MOTIVA//ORDENA AL ACTOR A ACTUALIZAR EL AVALUO/JER>>
3. En acatamiento a la anterior disposición, el cesionario de las obligaciones concurre a nuestros servicios periciales quienes, en términos concedidos para lo del cumplimiento, en fecha 11 de septiembre de 2022 hicimos entrega del encargo valuatorio señalando como valor sugerido bruto la suma de \$1.164.463.652 (menos - vetustez) \$174.174.399 para un neto de \$990.289.253, donde existe una **MUTACIÓN DE CONSTRUCCIONES INEXISTENTES** no valoradas sobre 18 M<sup>2</sup>.
4. Previo a correr traslado de la labor pericial, mediante proveído del 20 de septiembre de 2022 somos requeridos por su Despacho cuando dispuso <<...previo a correr el debido traslado del avalúo



www.raav.org.co

No. 2

**Dictámenes**

**Avalúos**

**Tasaciones &**

**Otros**

**Servicios**

**VALORACIÓN DE RESPONSABILIDAD FINANCIERA POR:** INSPECCIÓN JUDICIAL

▲ **ACTIVOS OPERATIVOS** ▲ **DAÑO EMERGENTE** ▲ **LUCRO CESANTE** ▲ **PERJUICIOS PATRIMONIALES** ▲ **EVN**

▲ **ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO** ▲ **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**

▲ **LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL** <sup>D</sup> **CREDITICIA** ▲ **REPARACIÓN DIRECTA** ▲ **REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA**

▲ **CONTRALORÍA** <sup>D</sup> **AUDITORIA JUDICIAL** <sup>EN</sup> **RENDICIÓN PROVOCADA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>D</sup> **VOLUNTARIA** <sup>DE</sup> **CUENTAS** <sup>PARA</sup> **USUARIOS** <sup>CON</sup> **FUNCIÓNES** <sup>DE</sup> **FIDEICOMISOS** <> **SECUESTRES** <> **DEPOSITARIOS** <> **TUTOR** <> **CURADOR** <> **LIQUIDADOR**

presentado por el extremo ejecutante, se requiere al perito evaluador para que informare los motivos por los cuales el avalúo presentado es inferior al valor catastral más el 50% ya que el artículo 44 dispone ... En consecuencia, se requiere al perito evaluador para que informe los motivos por los cuales el avalúo comercial es inferior al catastral incrementado en un 50%, por lo tanto, se le otorga el término de cinco (5) días.>>

5. Con fecha 22 de septiembre de 2022 dimos pleno cumplimiento con la anterior disposición sin que su actuación haya corrido traslado a las partes, ya que se registra actuación que en fecha 10 de marzo de 2023 al estado del 13 de marzo de 2023 se dispuso el traslado del avalúo sin la complementación y nos requieren nuevamente señalando <<Por último se requiere por última vez al perito para que aclare los motivos por los cuales su avalúo es inferior al valor catastral incrementado al 50%, el cual arroja el valor de \$1.394.898.000, para la cual; se le otorga un término de cinco (5) días>> del que en términos para su cumplimiento en fecha 14 de marzo de 2023, nos hemos ratificado en la cifra sugerida de **\$990.289.253**.
6. Nuevamente mediante su proveído del 13 de junio de 2023, como requeridos para que indiquemos cual fue el método empleado para concluir con la anterior cifra y si en esta se tuvo en cuenta parámetros de la comparación, comprobaciones, clasificación, análisis e interpretación de resultados frente a inmuebles de similares características al inmueble avaluado.

### CUMPLIMIENTO

La metodología que hemos empleado al sujeto del estudio, aplico aquellas directrices de la Resolución 620/08 expedido por la máxima autoridad catastral en Colombia, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (EN ADELANTE IGAC) fundamentados en las técnicas de **Investigación de Mercado** (véase Tabla No. 02) y **Costo de Reposición** (Véase Tabla No.04 y Tabla No.05)., que obran en nuestro informe de valoración técnica, metodologías que hemos aplicado sobre una población de 19 testigos (Anexos No.01) entre oferta de venta y arrendamientos de inmuebles de iguales o similares y características constructivas hallados en la vecindad al momento de la inspección física.

Como quiera que no fue hallado un bien con las mismas características al sujeto objeto de la valoración, hemos empleado la técnica de la homogenización de variables estadísticas para hallar la Desviación Estándar y el Coeficiente de Variación como lo exige la Resolución citada, y a partir de ello sugerir los valores unitarios para las áreas de terreno y construcciones, metodología que se aparta sustancialmente de los baremos impuestos por el numeral 4 del artículo 444 del CGP, ya que el presente asunto si existió colaboración de las partes sin existir obstáculo para lo de su realización.

Se señala por actor en gestión catastral "El avalúo catastral es el valor asignado a cada predio por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación (**masivos**) ..." por lo general a partir de "Métodos indirectos: Son aquellos métodos de identificación física, jurídica y económica de los bienes inmuebles a través del uso de imágenes de sensores remotos, integración de registros administrativos, modelos estadísticos y econométricos, análisis de Big Data y fuentes secundarias como observatorios inmobiliarios, para su posterior incorporación en la base catastral" donde se toma como referencia el valor de los predios en el mercado inmobiliario.

Luego la tasa inflada que es aplicada rígidamente por los Despacho judiciales en aplicación de la norma en cita, es la máxima sancionatoria del 50% (1.50) que acoge el legislador para aquellos

eventos que se extienden a los sujetos procesales que no presten la debida colaboración (Art. 233 del CGP), pues dicho guarismo no es uniforme en los catastros independientes Vr. Gr, la tasa incremental del 40%, equivalente al 1.40 que aplica Catastro Bogotá, o la tasa incremental del 30% equivalente al 1.30 que sugiere el IGAC o la tasa incremental del 20% equivalente al 1.20 que aplica Catastro Soacha y así sucesivamente en catastros independientes, luego la tasa del 50% no es aplicable de manera uniforme en todos los catastros nacionales.

**ANEXOS:**

1. Registro fotográfico de la población objeto de investigación de mercado
2. Contradicción al numeral 4 del artículo 444 del CGP

**CONCLUSIÓN**

Conforme a lo anterior, manifestamos al Despacho que nos ratificamos en la cifra sugerida como valor comercial del inmueble que nos ha sido encomendado con corte de cifras económicas al 31 de agosto de 2022 del que ha quedado plenamente detallado en nuestro informe ejecutivo y donde consta,

**VALOR RAZONABLE:**

SUJETO	UNIDAD	VALOR UND ACOGIDO	PARCIALES Tabla No.06
<b>TERRENOS</b>	237 M <sup>2</sup>	\$ 2.413.204	\$ 571.929.303
<b>CONSTRUCCIÓN</b>			
Tipo 1 (1er Piso)	226M <sup>2</sup>	\$ 2.516.376	\$592.534.349
Tipo II (2º Piso)	206 M <sup>2</sup>	\$ 115.696	
Inexistentes	18 M <sup>2</sup>	\$ 0	
Depreciación Física	2,5 & 3,5 Fitto & Corvini		<b>-\$174.174.399</b>
<b>VALOR COMERCIAL SUGERIDO</b>			<b>\$990.289.253</b>

**SON: NOVECIENTOS NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE.**

En los anteriores términos, dejamos expuesta la aclaración que ordena al Despacho para el avoque, conocimiento y su decisión, del que ruego se provea nuestra solicitud.

Cordialmente.

**ALFONSO MUÑOZ BERRANO**  
Aval - 19.476.288

**SANDRA MILENA MARTINEZ VARGAS**  
Aval – 53.152.830

Avaluadores Profesional **R.A.A.** vigilado por  
Autorregulador Nacional de Avaluadores

**POBLACIÓN DE TESTIGOS EN VENTA INVESTIGADOS**  
**EXCLUYEN LA MUESTRA TOMADA**







4/09/2022 9:38:17 a. m.  
4.697955N 74.102375W  
25° NE  
Altitud:2572.4m  
Velocidad:0.0km/h  
Número de índice: 26



4/09/2022 9:37:44 a. m.  
4.697955N 74.102375W  
190° S  
Altitud:2571.6m  
Velocidad:0.2km/h  
Número de índice: 25









4/09/2022 9:21:38 a. m.  
39° NE  
Altitud:2542.9m  
Velocidad:2.0km/h  
Número de índice: 2



4/09/2022 9:22:49 a. m.  
4.698063333333334N 74.10195833333334W  
33° NE  
Altitud:2543.2m  
Velocidad:2.7km/h  
Número de índice: 5



# POBLACIÓN DE TESTIGOS EN ARRIENDO INVESTIGADOS



https://www.igac.gov.co/es/contenido/cual-es-la-diferencia-entre-un-avaluo-catastral-y-uno-comercial#:~:text=productos%20y%20servicios,%C2%BFcu%C3%A1l%20es%20la%20diferencia%20entre%20un%20aval%C3%BAo%20catastral%20y%20uno,%70%25%20del%20denominado%20valor%20comercial.



Inicio / ¿Cuál es la diferencia entre un avalúo catastral y uno comercial?

## ¿Cuál es la diferencia entre un avalúo catastral y uno comercial?

El avalúo catastral es el resultado de los procesos de formación, actualización de la formación, o de la conservación catastral y usualmente su valor se encuentra en un 70% del denominado valor comercial. El avalúo comercial es puntual y corresponde a la realidad del momento del mercado inmobiliario, sea establecido mediante las leyes de la oferta y demanda de la propiedad raíz o como ya se dijo antes, al resultado de los modelos matemáticos establecidos para su cálculo.

Idioma Español

Tag Preguntas:

Catastro

### SECCIONES

- El IGAC
- Transparencia ciudadana
- Centro de investigación
- Noticias
- Productos y publicaciones
- Laboratorio Nacional de Suelos
- Lista de Peritos
- Auxiliares de la Justicia
- Organizaciones Sindicales
- Soporte Informático - GLPI (interno)
- Trámites pendientes
- Direcciones Territoriales

### SÍGUENOS EN:

- Facebook
- Twitter
- Instagram
- YouTube

### NEWSLETTER

Suscríbase a lo mejor de IGAC y recíbalos en su correo.

Ingrese su correo

Pregunta matemática

Respuesta

12 + 7 =

SUSCRIBIRSE

✓ Acepto recibir información de correo certificado.\*

### INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC

Bogotá - Carrera 30 N° 48-51

Oficinas y Horarios de atención al ciudadano

Teléfono conmutador: +57 (601) 653 1888

E-mail de contacto: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co)

E-mail de notificaciones judiciales (único): [judiciales@igac.gov.co](mailto:judiciales@igac.gov.co)

**AVISO IMPORTANTE:** El correo [judiciales@igac.gov.co](mailto:judiciales@igac.gov.co) es EXCLUSIVAMENTE para notificaciones judiciales, según lo requerido por el artículo 197 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011.

### CONTÁCTENOS

Abierto al público de lunes a viernes de 9:00 a.m. a 4:00 p.m. jornada continua

Sede Central y territorial Cundinamarca

(Horario de atención temporal acatando las medidas y demás regulaciones de bioseguridad)

NIT: 8999990049

Encuesta de satisfacción y percepción portal web

Claro | Movistar | Tigo : Línea #367 |



<https://www.catastrobogota.gov.co/pregunta/que-relacion-existe-entre-el-avaluo-catastral-y-el-avaluo-comercial-de-un-predio>

 GOV.CO



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

UAECD  
Catastro Bogotá



Inicio

Transparencia y acceso a  
la información pública

Atención y Servicios a la  
ciudadanía

Inicio / Preguntas Frecuentes / ¿Qué relación existe entre ...

## ¿Qué relación existe entre el Avalúo Catastral y el Avalúo Comercial de un predio?

Atención al ciudadano

FAQ

Respuesta:

El Avalúo Catastral de los inmuebles resultante del proceso de Actualización Catastral **oscilará entre el 60% y el 100%** de su valor comercial, sin nunca sobrepasarlo (Art.24 de la Ley 1450 de 2011).



ESP

3:30 p. m.  
26/06/2023





Al contestar cite Radicado 20224000343691 Id: 228080  
Folios: 4 Fecha: 2022-08-17 11:52:27  
Anexos: 0  
Remitente: SECRETARIA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Destinatario: [REDACTED]

Señora  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Bogotá

Asunto: Respuesta a solicitud – Folio de matrícula Inmobiliaria [REDACTED]  
Referencia: ID 224330-Radicado 20224000470992 de 27 de julio de 2022  
Número predial: [REDACTED]  
Respetada señora reciba un cordial saludo,

La respuesta a esta petición se genera hoy 17 de agosto 2022, misma fecha en que por traslado me es enviada por medio de Control Doc:

<b>5</b>	<p>FECHA ASIGNO: 17 de ago de 2022, 9:14 a. m. INSTRUCCION RECIBIDA: PROYECTAR FECHA TRAMITE: ACCION: ASIGNAR A OTRO FUNCIONARIO COMENTARIO/JUSTIFICACION RECIBIDA: BUENOS DÍAS, SEGÚN LO HABLADO ME PERMITO ALLEGAR DERECHO DE PETICIÓN PARA SU GESTIÓN ESTADO DEL TRAMITE: SIN INICIAR TRAMITE FIRMANTE: [REDACTED] PLAZO DIAS: 3 USUARIO TRAMITO: [REDACTED] OFICINA USUARIO TRAMITO: CATASTRO</p>	<p> JEANE ALICE VERA RIOS SECRETARIA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CATASTRO CONTRATISTA</p>
----------	---	--

Es importante precisar que el avalúo catastral del inmueble objeto de estudio fue producto del proceso de Actualización Catastral desarrollado en el año 2020 para la vigencia 2021, y objeto de proceso de actualización permanente en año 2021 para la vigencia 2022 ambos procesos son masivos, razón por la cual el avalúo se ha fijado por valores producto del estudio económico del mercado inmobiliario y no por el resultado de algún índice o incremento en particular.

El proceso de actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, mediante la revisión de los elementos físico y jurídico del catastro y la eliminación en el elemento económico de las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario". Dicho proceso que se adelantó aplicando los métodos de recolección de información establecidos en el Decreto 148 de 2020 que señala: Artículo 2.2.2.6. Métodos de recolección de información.

Los procesos catastrales podrán adelantarse mediante la combinación de los siguientes métodos:

a) Métodos directos: Aquellos que requieren una visita de campo con el fin de recolectar la realidad de los bienes inmuebles.

b) Métodos indirectos: Son aquellos métodos de identificación física, jurídica y económica de los bienes inmuebles a través del uso de imágenes de sensores remotos, integración de registros administrativos, modelos estadísticos y econométricos, análisis de Big Data y fuentes secundarias como observatorios inmobiliarios, para su posterior incorporación en la base catastral.

c) Métodos declarativos y colaborativos: Son los derivados de la participación de la comunidad en el suministro de información que sirva como insumo para el desarrollo de los procesos catastrales.



Al contestar cite Radicado 20224000343691 Id: 228080  
Folios: 4 Fecha: 2022-08-17 11:52:27  
Anexos: 0  
Remitente: SECRETARIA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Destinatario: [REDACTED]

Los gestores catastrales propenderán por la adopción de nuevas tecnologías y procesos comunitarios que faciliten la participación de los ciudadanos. Parágrafo 1. En los procesos de barrido predial masivo, los gestores catastrales serán los encargados de definir la adecuada combinación de los métodos de intervención, teniendo en cuenta las condiciones propias de sus territorios y la disponibilidad de fuentes secundarias de información, conforme a las especificaciones mínimas establecidas por la autoridad reguladora. Parágrafo 2. Los métodos declarativos y colaborativos podrán emplearse para el mantenimiento permanente de la información Catastral.” Parágrafo 3. Del literal b) es preciso anotar que los métodos de medición empleados son mas precisos que los utilizados en procesos anteriores, razón por la cual las áreas pueden variar pese a que el predio no haya presentado cambios físicos.

Con respecto al uso y destinación del predio no se evidencian inconsistencias que ameriten modificación en la base catastral. De otra parte, el componente físico confirma que el área de terreno se mantiene sin variaciones mientras que el área construida si presenta variación en área de construcción de 316.89 M2 a 290.00 M2, lo cual se corrobora con la utilización de los métodos indirectos antes mencionados, razón por la cual se concluye que el predio no amerita visita, es de anotar que esta información es oficial mediante Resolución 25-754-00003835-2021, y de la cual usted se notificó conforme reposa en siguiente imagen.

1286

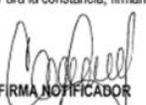
DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

A los 19 días del mes de noviembre del 2021, a las 11:45 AM, en el municipio de SOACHA, se notifica personalmente al (a la) señor(a) [REDACTED] notificado(a) con la C.C. No. 2.894.069 de la resolución No. 25-754-00003835-2021 del 16/11/2021, por medio de la cual se resuelve un trámite de rectificación, por lo que se le hace entrega de una copia íntegra, auténtica y gratuita del acto.

Dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de la presente decisión, procederá el recurso de reposición, ante el responsable de conservación, de acuerdo a lo estipulado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En caso de que se interpongan recursos, se tramitarán en el efecto suspensivo y en consecuencia las inscripciones catastrales se efectuarán después de que el acto administrativo quede en firme, de conformidad con el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

Para la constancia, firman

  
FIRMA NOTIFICADOR

  
FIRMA NOTIFICADO  
Nombre:  
C.C.



Al contestar cite Radicado 20224000343691 Id: 228080  
Folios: 4 Fecha: 2022-08-17 11:52:27  
Anexos: 0  
Remitente: SECRETARIA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Destinatario: [REDACTED]

Del avalúo catastral: concepto y forma de determinarlo. “El avalúo catastral es el valor asignado a cada predio por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación (masivos) y conservación catastra (particular a cada predio), previa solicitud formal según requisitos resolución 878/2021, tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso los supere, que para el caso de Soacha es el 80% y para el efecto, las autoridades catastrales desarrollaron los modelos que reflejan el valor de los predios en el mercado inmobiliario de acuerdo a sus condiciones y características”.

En caso de estar en desacuerdo con el avalúo catastral, sírvase cumplir con los requisitos de la resolución 878 del 27 de julio de 2021 artículo 6 de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de Soacha, <https://www.alcaldiasoacha.gov.co/NuestraAlcaldia/NormatividadVigente/Normatividad%20Municipal/Resoluciones/Planeaci%C3%B3n/RESOLUCION%20N%C2%B0%20878%20DE%202021.pdf>, la cual le indicará el procedimiento a seguir para solicitar formalmente el trámite de Revisión de avalúo que conducirá a confirmar o modificar el valor del avalúo catastral del inmueble en estudio según sea el caso, **indispensable presentar las evidencias que desvirtúen el valor**; cabe resaltar que los documentos y soportes a presentar en su solicitud según la resolución citada, **deben ser firmados por la totalidad de propietarios conforme a certificado de libertad vigente**, y radicados en las oficinas del Gestor Catastral Soacha - Cll 33 sur No. 16 L 04 - barrio Ícarus - Las Mercedes.

Atención: Según VUR, este predio cuenta con medidas cautelares

**Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad**

Fecha: 17/08/2022	Hora: 11:48 AM	No. Consulta: 348347519
Nº Matricula Inmobiliaria: [REDACTED]	Referencia Catastral: [REDACTED]	
Departamento: CUNDINAMARCA	Referencia Catastral Ant:	
Municipio: SOACHA	Cédula Catastral:	
Vereda: SOACHA	Nupre:	
Dirección Actual del Inmueble: [REDACTED]		
Direcciones Anteriores:		
Determinación:	Destinacion economica:	Modalidad:
Fecha de Apertura del Folio: 11/07/1972	Tipo de Instrumento: HOJAS DE CERTIFICADO	Fecha de Instrumento: 06/07/1972
Estado Folio: ACTIVO		
Matricula(s) Matriz:		
Matricula(s) Derivada(s):		
Tipo de Predio: U		

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 20-04-2012 Radicación: 2012-37641  
Doc: OFICIO 349 DEL 2012-04-16 00:00:00 FISCALIA GENERAL DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: 0463 PROHIBICION JUDICIAL REF: 2012-00008 (MEDIDA CAUTELAR)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
A: FISCALIA GENERAL DE LA NACION



Al contestar cite Radicado 20224000343691 Id: 228080  
Folios: 4 Fecha: 2022-08-17 11:52:27  
Anexos: 0  
Remitente: SECRETARIA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
Destinatario: [REDACTED]

Finalmente, es pertinente señalar que la competencia para atender reclamaciones encaminadas a obtener o controvertir la información respecto a tarifas y la fijación del impuesto predial, corresponde a la Secretaría de Hacienda del Municipio de Soacha, entidad que atenderá directamente su solicitud en caso que usted lo requiera directamente por radicado en oficina correspondiente ubicada frente a Parque de Soacha.

Sin otro particular,

ALBEIRO LINARES GUZMÁN  
PROFESIONAL ESPECIALIZADO  
GESTOR CATASTRAL MUNICIPIO DE SOACHA

Proyecto: Jeane Alice Vera Rios - Profesional especializado



<https://lonjadepropiedadraiz.com.co/web/avaluo-catastral>

## Avalúo Catastral

El **avalúo Catastral** es realizado por entidades públicas como el IGAC o los Catastros independientes de Bogotá, Medellín, Antioquia, Cali y Barranquilla. **Muestra un porcentaje del verdadero valor comercial de los inmuebles y principalmente es una base que sirve para determinar el valor del impuesto predial.**

El avalúo catastral de los bienes inmuebles urbanos no podrá ser inferior al cuarenta por ciento (40%) de su valor comercial. Las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de períodos máximos de cinco (5) años y **no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%)** de su valor comercial.

El **avalúo catastral** consiste en la **determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario.** El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

El **avalúo catastral** es el **valor asignado a cada predio** por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, **tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso los supere.** Para el efecto, las autoridades catastrales desarrollarán los modelos que reflejen el valor de los predios en el mercado inmobiliario de acuerdo a sus condiciones y características.

En el **avalúo catastral** no se tendrá en cuenta el mayor valor por la **utilización futura del inmueble en relación con el momento en que se efectúe la identificación predial asociada a los procesos catastrales.**

En el **avalúo catastral** no se tendrán en cuenta los valores **histórico, artístico, afectivo, "good will"** y otros valores intangibles o de paisaje natural que pueda presentar un inmueble.

La **inscripción en el catastro** no constituye **título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado,** y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

**Proceso No. 110013103007 2008 00113 00 - 3er Cumplimiento**

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

&lt;gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Mar 4/07/2023 14:53

Para:Alfonso Muñoz &lt;avaluaraa@gmail.com&gt;

**ANOTACION**

Radicado No. 4822-2023, Entidad o Señor(a): ALFONSO MUÑOZ - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otro, Observaciones: RESPUESTA REQUERIMIENTO

De: Alfonso Muñoz &lt;avaluaraa@gmail.com&gt;

Enviado: miércoles, 28 de junio de 2023 11:24 a. m.

11001310300720080011300 J02 FL 6 PFA

Cordial saludo señor(a) usuario(a):

De manera atenta rogamos abstenerse de reenviar y/o reiterar las solicitudes y/o memoriales enviados con anterioridad, por cuanto el buzón del correo [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) se encuentra colapsado por la situación anteriormente expuesta. De igual manera, recordamos que este correo es el **único** medio habilitado para la recepción de documentos dirigidos a los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5.

**Tenga en cuenta las siguientes consideraciones:**

- Esta sede judicial no opera con expedientes digitales, en ese sentido, no se están enviando procesos a través de link, salvo entidades que así lo requieran.
- Los expedientes que ya tienen fijada fecha de diligencia de remate, pueden ser visualizados en el micrositio de la Rama Judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/juzgados-de-ejecucion-civil-del-circuito> días previos a la realización de la diligencia.
- Sí su petición corresponde a una de las situaciones enlistadas a continuación, puede dirigirse a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá ubicada en la Carrera 10 # 14 - 30 Piso 2, Edificio Jaramillo Montoya en el horario de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m.
  - Consulta de expedientes.
  - Retiro de oficios firmados.
  - Solicitud de expedición de copias simples/auténticas y certificaciones. Lo anterior, en concordancia con las tarifas acordadas por el Consejo Superior de la Judicatura ACUERDO PCSJA21-11830. <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/18519309/41109282/Acuerdo+PCSJA21-11830+de+2021+Actualizaci%C3%B3n+gastos+ordinarios+del+proceso.pdf/8b64506a-16fa-488d-b292-fc14823e989a>

Se recomienda revisar y verificar en el Sistema de Información Judicial «Justicia Siglo XXI» que el expediente no se encuentre «Al despacho» o con fecha de ingreso «Al despacho» ya que no podrá tener acceso al expediente.

Nota: Si es de su agrado, puede agendar cita para atención en punto a través del siguiente enlace: [Ingrese aquí](#)

Atentamente,



## ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá

[gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Carrera 10<sup>a</sup> # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5  
Edificio Jaramillo Montoya  
2437900

---

**De:** Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.

<j02ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** miércoles, 28 de junio de 2023 11:42

**Para:** Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: Proceso No. 110013103007 2008 00113 00 - 3er Cumplimiento

---

**De:** Alfonso Muñoz <avaluaraa@gmail.com>

**Enviado:** miércoles, 28 de junio de 2023 11:24 a. m.

**Para:** Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.

<j02ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** asejuridicasintegrales@gmail.com <asejuridicasintegrales@gmail.com>; Omar Rubiano <oruga.remates@gmail.com>

**Asunto:** Proceso No. 110013103007 2008 00113 00 - 3er Cumplimiento

Señores destinatarios.

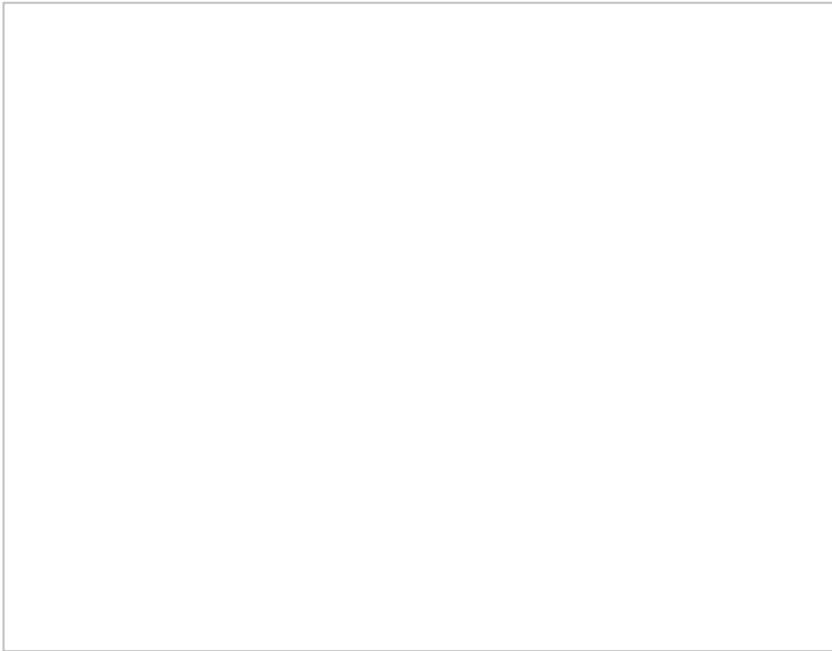
En nuestra condición de peritos Evaluadores nos permitimos allegar memorial donde hemos dado cumplimiento a lo expuesto en proveído del 13 de junio de 2023 para incorporación al expediente y sus los efectos procesales.

**RUEGO DAR TESTIMONIO DE RECAUDO.**

Cordialmente;

**ALFONSO MUÑOZ SERRANO**

**>>Director Ejecutivo Líder en Perfilación<<**



NOTA CONFIDENCIAL: La información contenida en este E-mail es confidencial y sólo puede ser utilizada por el individuo o la compañía a la cual está dirigido. Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y será sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, favor reenviarlo y borrar el mensaje recibido inmediatamente.

CONFIDENTIAL NOTE: The information in this E-mail is intended to be confidential and only for use of the individual or entity to whom it is addressed. If you are not the intended recipient, any retention, dissemination, distribution or copying of this message is strictly prohibited and sanctioned by law. If you receive this message in error, please immediately send it back and delete the message received.