Señores

JUZGADO PRIMERO (1°) CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTANDER DE QUILIACHAO

j01cctosquil@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA:	DIVISORIO
DEMANDANTE:	CENTRAL DE INVERSIONES S.A.
DEMANDADO:	MUNICIPIO SANTANDER DE QUILICHAO Y OTROS
RADICADO:	196983112001-**2016-00033**-00

ASUNTO: DESCORRE TRASLADO AVALÚO Y ACTUALIZACIÓN (INDEXACIÓN) APORTADO POR CISA

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, actuando como apoderado especial de **PORVERNIR S.A.,** respetosamente procedo a **DESCORRER TRASLADO** del avalúo comercial presentado por la parte accionante. Pronunciamiento que efectúo en los siguientes términos:

I. FUNDAMENTOS DE HECHO Y DERECHO

1. La AFP BBVA HORIZONTE PENSIONES Y CESANTIAS S.A., previa autorización dada por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante resolución No. 2134 del 22 de noviembre del 2023, fue absorbida por fusión por la SOCIEDAD ADMINISTRADORA E FONDO DE PENSIONES Y CESANTÍAS PORVENIR S.A., tal como se acredito dentro del presente proceso, la cual se perfeccionó mediante escritura pública No. 2250 del 26 de diciembre el 2013.

   En ese orden de ideas, es preciso reiterar que Horizonte, hoy PORVENIR S.A., figura como titular de derechos reales sobre el bien objeto de litigio, en un porcentaje el 1.7461%.

   Por otro lado, tal como se ha expuesto, PORVENIR S.A. también es titular de derechos reales del mismo bien inmueble objeto del presente asunto judicial, con una propiedad sobre el mismo del 2.3592%.

   En ese orden de ideas, en atención a la fusión por absorción de Horizonte con PORVENIR S.A., ha quedado claro que se consolidad una titularidad en cabeza de esta última, del derecho del bien raíz objeto del litigio, en un porcentaje final del 4.1053%.

2. De conformidad con el acta de audiencia decisión de oposición proceso divisorio de Grandes comunidades, de fecha 03 de agosto del 2018, el despacho resolvió decretar la venta en pública

subasta del bien objeto de litigio, determinando como avalúo comercial del mismo la suma de $5.151.688.000, como se observa:

Proceso: 19-698-31-12-001-2016-00033-00. DIVISORIO GRANDES COMUNIDADES.
Demandante: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. "CISA".
Demandado: MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO CAUCA y OTROS.

CUARTO: ORDENAR el secuestro del bien inmueble antes descrito, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo

QUINTO: Como las partes acordaron el valor del bien para el remate, se define el precio del bien en la suma del avalúo dado por BIENES Y DESARROLLOS, en donde se avalúa el inmueble en un valor de $5.151.688.000.

SEXTO: Los gastos de la venta del bien común son de cargo de los condueños en proporción a sus derechos.

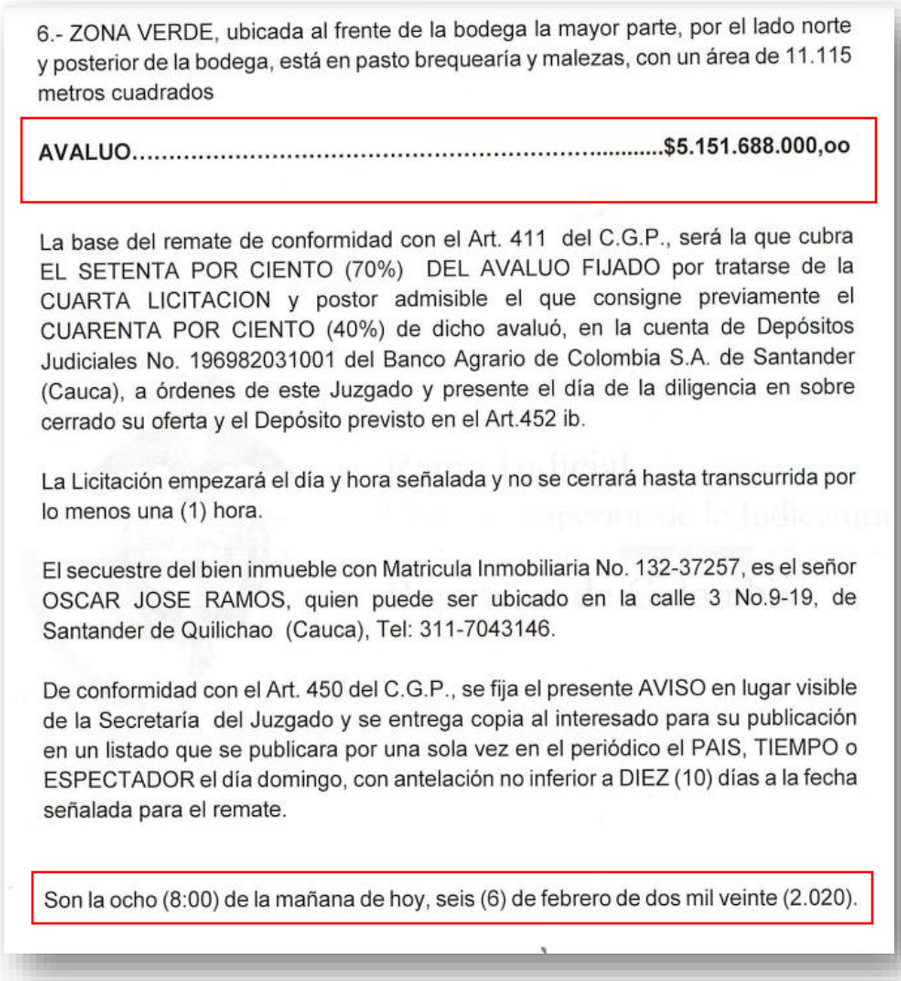
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. Ésta decisión se notifica por estrados. No hay observaciones por las partes presentes.

EL JUEZ, JUAN ARNALDO VIVEROS ERAZO.

En este estado de la diligencia el señor Juez dispone la terminación de la misma autoriza su reproducción en medio magnético y se termina siendo las 10:30 a.m. del día viernes tres (3) de agosto de 2018.

Para constancia se termina y se firma la presente acta tal como aparece por los intervinientes.

3. De conformidad con el Aviso de Remate, de fecha 06 de febrero del 2020, el avalúo comercial del bien inmueble identificado con el No. 20, ubicado en la etapa 1 del Parque Industrial "Caucadesa" dentro el municipio de Santander de Quilichao, con matricula inmobiliaria No. 132-37257, el cual es objeto de litigio, seguía siendo $5.151.688.000, como se observa:



6.- ZONA VERDE, ubicada al frente de la bodega la mayor parte, por el lado norte y posterior de la bodega, está en pasto brequearía y malezas, con un área de 11.115 metros cuadrados

AVALUO.....$5.151.688.000,oo

La base del remate de conformidad con el Art. 411 del C.G.P., será la que cubra EL SETENTA POR CIENTO (70%) DEL AVALUO FIJADO por tratarse de la CUARTA LICITACION y postor admisible el que consigne previamente el CUARENTA POR CIENTO (40%) de dicho avaluó, en la cuenta de Depósitos Judiciales No. 196982031001 del Banco Agrario de Colombia S.A. de Santander (Cauca), a órdenes de este Juzgado y presente el día de la diligencia en sobre cerrado su oferta y el Depósito previsto en el Art.452 ib.

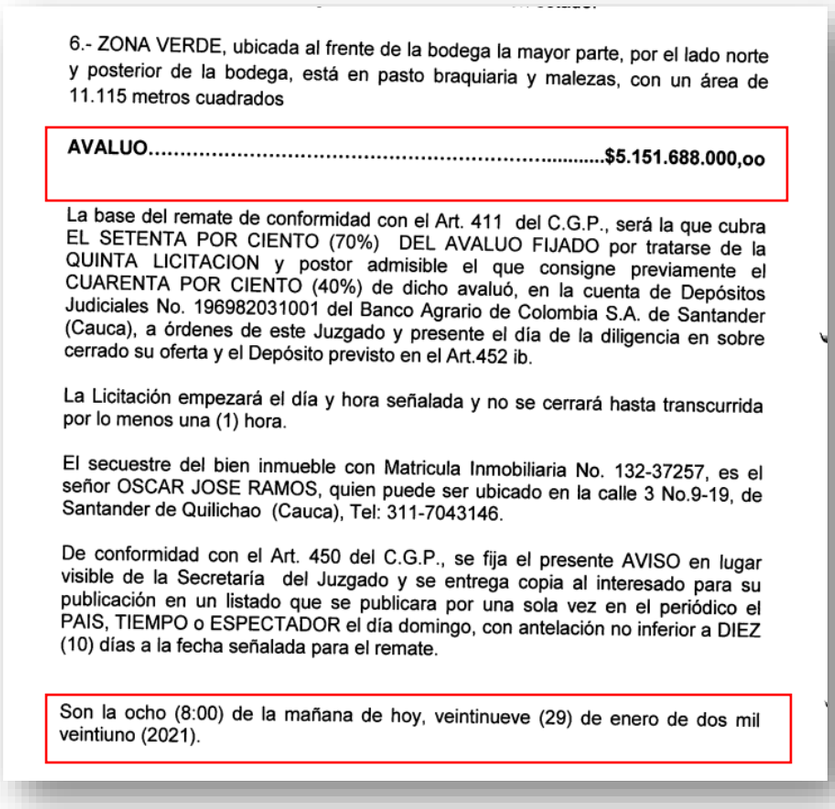
La Licitación empezará el día y hora señalada y no se cerrará hasta transcurrida por lo menos una (1) hora.

El secuestre del bien inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 132-37257, es el señor OSCAR JOSE RAMOS, quien puede ser ubicado en la calle 3 No.9-19, de Santander de Quilichao (Cauca), Tel: 311-7043146.

De conformidad con el Art. 450 del C.G.P., se fija el presente AVISO en lugar visible de la Secretaría del Juzgado y se entrega copia al interesado para su publicación en un listado que se publicara por una sola vez en el periódico el PAIS, TIEMPO o ESPECTADOR el día domingo, con antelación no inferior a DIEZ (10) días a la fecha señalada para el remate.

Son la ocho (8:00) de la mañana de hoy, seis (6) de febrero de dos mil veinte (2.020).

4. De conformidad con el Aviso de Remate, de fecha 29 de enero del 2021, el avalúo comercial del bien inmueble identificado con el No. 20, ubicado en la etapa 1 del Parque Industrial “Caucadesa” dentro el municipio de Santander de Quilichao, con matrícula inmobiliaria No. 132-37257, el cual es objeto de litigio, seguía siendo $5.151.688.000, como se observa:



6.- ZONA VERDE, ubicada al frente de la bodega la mayor parte, por el lado norte y posterior de la bodega, está en pasto braquiaria y malezas, con un área de 11.115 metros cuadrados

AVALUO.....$5.151.688.000,oo

La base del remate de conformidad con el Art. 411 del C.G.P., será la que cubra EL SETENTA POR CIENTO (70%) DEL AVALUO FIJADO por tratarse de la QUINTA LICITACION y postor admisible el que consigne previamente el CUARENTA POR CIENTO (40%) de dicho avaluó, en la cuenta de Depósitos Judiciales No. 196982031001 del Banco Agrario de Colombia S.A. de Santander (Cauca), a órdenes de este Juzgado y presente el día de la diligencia en sobre cerrado su oferta y el Depósito previsto en el Art.452 ib.

La Licitación empezará el día y hora señalada y no se cerrará hasta transcurrida por lo menos una (1) hora.

El secuestre del bien inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 132-37257, es el señor OSCAR JOSE RAMOS, quien puede ser ubicado en la calle 3 No.9-19, de Santander de Quilichao (Cauca), Tel: 311-7043146.

De conformidad con el Art. 450 del C.G.P., se fija el presente AVISO en lugar visible de la Secretaría del Juzgado y se entrega copia al interesado para su publicación en un listado que se publicara por una sola vez en el periódico el PAIS, TIEMPO o ESPECTADOR el día domingo, con antelación no inferior a DIEZ (10) días a la fecha señalada para el remate.

Son la ocho (8:00) de la mañana de hoy, veintinueve (29) de enero de dos mil veintiuno (2021).

5. En atención a lo establecido en el acta de audiencia oral que resuelve las observaciones al noveno dictamen pericial, de fecha 07 de septiembre del 2021, el despacho resolvió que el nuevo avalúo comercial del bien inmueble objeto de litigio es por la suma de $6.919.721.950,91, como se observa:

RESUELVE

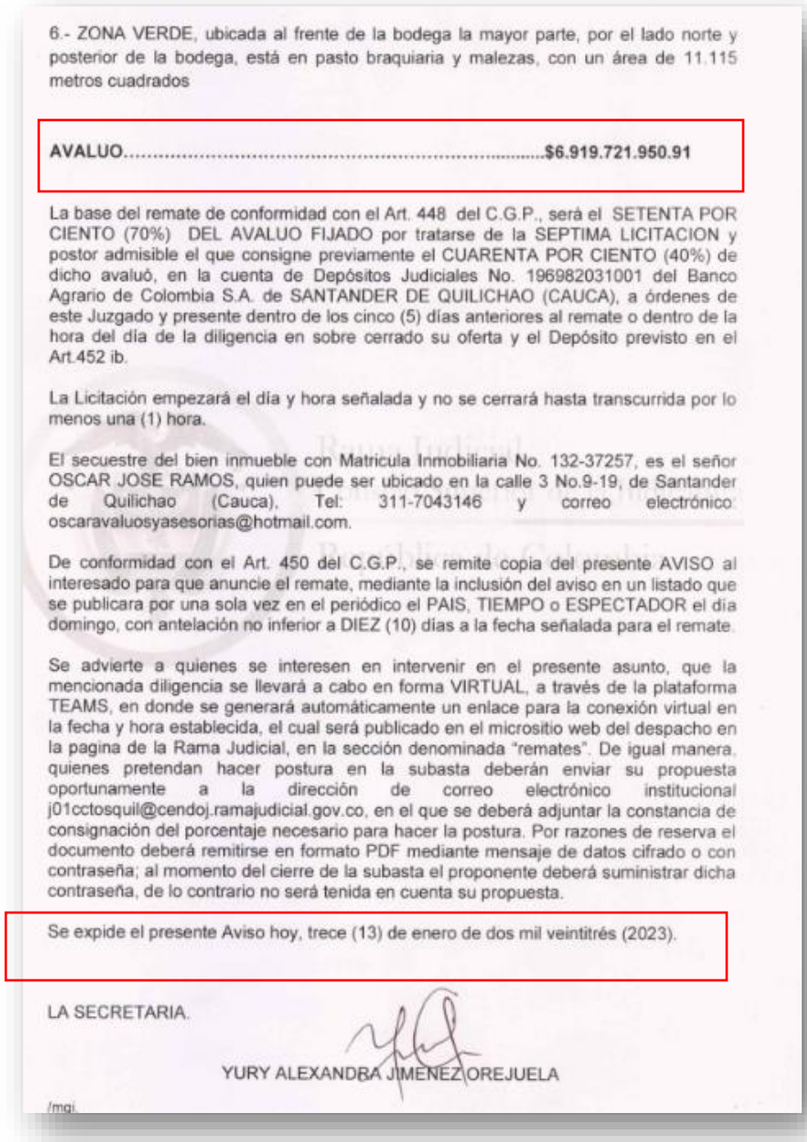
Tener como nuevo precio del bien inmueble objeto de este proceso, consistente en un lote de terreno con las construcciones sobre el levantadas, identificado como lote No. 20 localizado en el Parque Industrial CAUCADESA ubicado en el kilómetro 43 de la Carretera Panamericana CALI – POPAYAN, sometido Al régimen de copropiedad del Parque Industrial, con Matrícula Inmobiliaria No. 132-37257, con un área de 30.353 metros cuadrados, cuyos linderos especiales son: NORDESTE en 136,21 metros con el lote No. 19 resultante de esta división, por vía interna No. 17 de por medio; SURESTE, en 173,63 metros con el lote No. 21 resultante de esta división; NOROESTE, en 182,95 metros con parte del lote No. 15 y en parte con el lote No. 17 resultantes de esta división; SUROESTE, en 164,78 metros con el lote No. 24 y en parte con helipuerto, vía interna No. 8 de por medio, el valor señalado en el nuevo avalúo presentado por la parte demandante, el cual corresponde a SEIS MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS CON 91 CENTAVOS (6.919.721.950,91) NOTIFIQUESE y CUMPLASE SE NOTIFICA EN ESTRADOS EL JUEZ, JUAN ARNALDO VIVIEROS ERAZO.

En este estado de la audiencia se Juez dispone la terminación de la misma, se autoriza su reproducción en medio magnético y se termina siendo las 02:52 p.m. del 07 de septiembre de 2021

Para constancia se termina y se firma la presente acta tal como aparece por los intervinientes.

6. De conformidad con el acta de audiencia de remate de bien inmueble de fecha 25 de noviembre el 2022, se tiene que el avalúo comercial del bien inmueble objeto de controversia seguía siendo la suma de $6.919.721.950,91.

7. En atención al aviso de remate que data del 13 de enero del 2023, el avalúo comercial del bien inmueble identificado con el No. 20, ubicado en la etapa 1 del Parque Industrial “Caucadesa” dentro el municipio de Santander de Quilichao, con matrícula inmobiliaria No. 132-37257, seguía siendo la suma de $6.919.721.950,91, como se observa:



6.- ZONA VERDE, ubicada al frente de la bodega la mayor parte, por el lado norte y posterior de la bodega, está en pasto braquiaria y malezas, con un área de 11.115 metros cuadrados

AVALUO.....$6.919.721.950.91

La base del remate de conformidad con el Art. 448 del C.G.P., será el SETENTA POR CIENTO (70%) DEL AVALUO FIJADO por tratarse de la SEPTIMA LICITACION y postor admisible el que consigne previamente el CUARENTA POR CIENTO (40%) de dicho avaluó, en la cuenta de Depósitos Judiciales No. 196982031001 del Banco Agrario de Colombia S.A. de SANTANDER DE QUILICHAO (CAUCA), a órdenes de este Juzgado y presente dentro de los cinco (5) días anteriores al remate o dentro de la hora del día de la diligencia en sobre cerrado su oferta y el Depósito previsto en el Art.452 ib.

La Licitación empezará el día y hora señalada y no se cerrará hasta transcurrida por lo menos una (1) hora.

El secuestre del bien inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 132-37257, es el señor OSCAR JOSE RAMOS, quien puede ser ubicado en la calle 3 No.9-19, de Santander de Quilichao (Cauca), Tel: 311-7043146 y correo electrónico: oscaravaluosyasesorias@hotmail.com.

De conformidad con el Art. 450 del C.G.P., se remite copia del presente AVISO al interesado para que anuncie el remate, mediante la inclusión del aviso en un listado que se publicara por una sola vez en el periódico el PAIS, TIEMPO o ESPECTADOR el día domingo, con antelación no inferior a DIEZ (10) días a la fecha señalada para el remate.

Se advierte a quienes se interesen en intervenir en el presente asunto, que la mencionada diligencia se llevará a cabo en forma VIRTUAL, a través de la plataforma TEAMS, en donde se generará automáticamente un enlace para la conexión virtual en la fecha y hora establecida, el cual será publicado en el micrositio web del despacho en la pagina de la Rama Judicial, en la sección denominada "remates". De igual manera, quienes pretendan hacer postura en la subasta deberán enviar su propuesta oportunamente a la dirección de correo electrónico institucional j01cctosquil@cendoj.ramajudicial.gov.co, en el que se deberá adjuntar la constancia de consignación del porcentaje necesario para hacer la postura. Por razones de reserva el documento deberá remitirse en formato PDF mediante mensaje de datos cifrado o con contraseña; al momento del cierre de la subasta el proponente deberá suministrar dicha contraseña, de lo contrario no será tenida en cuenta su propuesta.

Se expide el presente Aviso hoy, trece (13) de enero de dos mil veintitrés (2023).

LA SECRETARIA.

YURY ALEXANDRA JIMENEZ OREJUELA

/mgi

8. Finalmente, el apoderado de la parte demandante remite un avalúo y actualización (indexación) del avalúo del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 132-37257 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca), el cual es objeto del litigio. Sin embargo, de dicho documento se debes destacar lo siguiente:

   i) La indexación presuntamente efectuada por la activa, no se basa en el avalúo comercial determinado por el despacho, el cual hasta el año 2023, como se dijo anteriormente fue por valor de $6.919.721.950,97.

   ii) El avalúo comercial aportado por el apoderado de CISA, establece como última fecha del avalúo comercial el 15 de agosto del 2022, por el valor de $ 7,090,341,210.98, sin embargo, se precisa que dentro del proceso judicial, en ninguna parte ha reconocido dicha suma económica, como avalúo del bien inmueble objeto del litigio.

iii) Adicionalmente, se destaca de dicho documento el énfasis que se hace del art. 330 de la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, el cual determina que:

> *"(...)* ***Los bienes gestionados y/o comercializados por CISA deberán contar con avalúo comercial, el cual tendrá una vigencia de tres (3) años****, para lo cual se aplicará lo previsto en el parágrafo del artículo 92 de la ley 1708 de 2014. CISA podrá vender bienes inmuebles a entidades territoriales por el valor del avalúo catastral siempre y cuando sean requeridos para sedes administrativas o para el cumplimiento de metas de los Planes de Desarrollo Territorial (…)"*(énfasis propio)

De acuerdo con la norma citada, se tiene que el documento aportado por la activa **no** corresponde a un avalúo comercial en sentido estrictamente, sino que como se aprecia del contenido del mismo, es una mera indexación, el cual efectivamente no hace alusión a la norma citada.

iv) Así mismo, se precisa que, si la activa pretendía dar lugar a cumplir con lo establecido en el Art. 330 de la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, la cual modifica el artículo 238 de la Ley 1450 de 2011, el avalúo comercial que debe aportar, debe ser del año 2024, pues se reitera que el último avalúo comercial aportado por la activa, fue reconocido y admitido por el despacho el 07 de septiembre del 2021, y la norma antes descrita establece que los avalúos comerciales de los bienes de la CISA tienes vigencia de 3 años.

v) Finalmente, en atención a lo antes expuesto, es claro que el documento aportado por la activa no cuenta con la información establecida en el presente proceso judicial, pues se reitera que el último valor reconocido y establecido como avalúo económico el bien raíz objeto de controversia fue $6.919.721.950,91, y con base en esta última suma, se debería aportar y realizar el nuevo avalúo comercial.

II. PETICIONES

Por las razones expuestas, de manera respetuosa solicito lo siguiente:

PRIMERO: Se rechace que el avalúo comercial y actualización (indexación) del avalúo del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 132-37257 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca), del bien objeto del litigio.

SEGUNDO: Se requiera al apoderado de la activa, para que en cumplimiento del Art. 330 de la Ley

2294 del 19 de mayo de 2023, como él mismo lo ha aludido, aporte un nuevo avaluó comercial con todos los requisitos tendientes a la validez de este, teniendo presente los valores reconocidos y aceptados en el presente proceso divisorio.

Cordialmente,

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA
C.C. No. 19.395.114 de Bogotá
T.P. No. 39.116 del C.S. de la J.