

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA

j03ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: EJECUTIVO
RAD: 765203103003-2016-00106-00
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA Y CESIONARIOS
DEMANDADOS: SUCESORES DE ALVARO SIERRA

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, con CC No. 19.395.114 expedida en Bogotá, y T.P No. 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, reasumo el poder que había sustituido a la Dra. Isabella Caro, el cual fue otorgado por sucesores de Margarita Valencia y Álvaro y Martha Fernanda Sierra Valencia, en el término otorgado por su despacho procedo a efectuar pronunciamiento respecto al avalúo aportado por la parte demandante, de la siguiente manera:

1. Me opongo al avalúo presentado por la parte demandante y solicito no se tenga en cuenta, toda vez que aquel es irrisorio e insostenible técnicamente, el avalúo que presentó la parte ejecutante, obvio de manera conveniente para sus intereses, presenta una estimación que no solo está por debajo del valor comercial del bien, sino que también está por debajo del avalúo catastral.
2. El avalúo cuestionado, carente de técnica, por \$137.408.640 no incluye los fundamentos técnicos, los factores que deben considerarse, ni da cuenta de porque está tan por debajo del valor real y comercial de una propiedad de las características de la que esta embargada.
3. El avalúo catastral que tiene en el año 2024 ese inmueble, que incluso está por debajo del valor real comercial del mismo, es de \$239.829.000, como lo acredito con extracto que se adjunta expedido por secretaria de Hacienda de Cali (catastro municipal). Repito, avalúo catastral para el año 2024.
4. En este proceso el juzgado ya había aprobado mediante auto No. 1258 del 16 de noviembre de 2022 como avalúo del bien la suma de TRESCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 329.995.500.00), mismo que se adoptó en aplicación del numeral 4 del artículo 444 del CGP, es decir, tomando como base el avalúo catastral incrementado en un 50%; luego, no es realista ni tiene ninguna razón técnica el hecho de que ahora el avalúo presentado por la parte actora no solo está por debajo de aquel avalúo que fue adoptado por decreto del juzgado, sino que está por debajo del avalúo catastral neto y por supuesto también del avalúo comercial real que tiene el bien; máxime cuando dicho avalúo tampoco explica cuál es la metodología por la cual desconoce el avalúo catastral y el avalúo que ya había sido fijada en providencia dictada por el despacho, que no fue objeto de recurso alguno, repito a través del citado auto 1258.
5. La finalidad de la presentación de un nuevo avalúo tal como dispuso el Despacho en audiencia del 15 de marzo de 2023 fue procurar que el remate del bien se lleve a cabo con un valor del inmueble debidamente actualizado, y no simplemente tomando el avalúo catastral incrementado en un 50%, de tal suerte que no se transgredan los derechos de la parte ejecutada, con una estimación infravalorada del inmueble respectivo.
6. Es decir, si se acogiera dicho valor, se vulnera la finalidad perseguida por la ley y el Juez, precisada en la audiencia mencionada, infravalorando el bien raíz y causando un desmedro

a los derechos de la pasiva, si se rematara el predio con un valor ínfimo; por ende el valor que se apruebe por parte del Despacho no puede ser inferior al avalúo catastral incrementado en un 50%, monto que con el avalúo catastral de 2024 excede la cuantía de \$329.995.500

7. Esta última cuantía \$329.995.500, fue aprobada mediante auto que no fue recurrido por la ejecutante y por ende le está vedado, con el artificio de un avalúo irrisorio, beneficiarse eventualmente haciéndose adjudicar el inmueble, rematándolo en un monto que incluso, está por debajo del 50% del valor comercial que tiene realmente el bien, tal como se acredita con el avalúo catastral que se está probando que tiene hoy y si este se aumenta en un 50% adicionalmente, y con prueba pericial que podrá efectuarse.
8. Respetuosamente, anuncio al señor Juez que me valdré de prueba pericial, conforme al artículo 227 en concordancia con el 226 del CGP para probar que el avalúo, comercial del bien hoy por hoy es realmente superior a 450 millones de pesos, para lo cual es necesario precisar que me es imposible aportarlo en este momento en el término del traslado ordenado por su despacho y previsto en la ley, ya que para su elaboración el perito necesita que los ocupantes del inmueble le permitan el acceso o ingreso al mismo, porque se requiere tomar las impresiones, imágenes, mediciones, identificación de las características de ese bien raíz, de su estado, condiciones de estabilidad, vetustez, obras y reformas internas, adecuaciones que se hayan efectuado, medición del cubillaje de la capacidad de almacenamiento, teniendo en cuenta la altura del mismo, espacios naturales o arquitectónicamente hechos, situación de los sistemas de alcantarillado, ductería, Etc. Y en vista de que el inmueble se encuentra bajo la tenencia de terceros y para ello se requiere que el Despacho le ordene a esos terceros y se lo comuniqué mediante oficio, que permita el acceso al perito y su equipo que designe la parte pasiva para lo cual informo que el arrendatario es señor Mauricio Medina con correo electrónico maomed05@hotmail.com y a quien puede también oficiársele a la dirección física que corresponde a la nomenclatura del inmueble embargado. De tal manera que, siendo imposible presentar en este momento un peritazgo, se conceda un término de por lo menos 20 días que deben comenzar a correr solo a partir del momento en citado arrendatario o en general de quien se encuentre detentando físicamente el inmueble permita el ingreso del perito, quienes en su experticia establecerá de manera técnica, verificable y sustentada con las reglas propias del avalúo de bienes inmuebles, (i) cual es el avalúo comercial del bien actualmente, (ii) cuales son los criterios técnicos que deben tenerse en cuenta para ese avalúo (iii) cuales es la diferencia entre el avalúo catastral y comercial que tiene el inmueble y porque este es superior a aquel.

PETICIONES

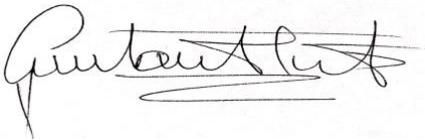
PRIMERA: No se le conceda valor alguno al avalúo que la parte demandante presentó, por una cifra completamente irrisoria, que en síntesis infravalora el inmueble embargado.

SEGUNDA: Solicito al despacho acceda a la solicitud probatoria que efectúo, teniendo en cuenta que me valdré de prueba pericial, conforme al artículo 227 en concordancia con el 226 del CGP para probar que el avalúo, comercial del bien hoy por hoy es realmente superior a 450 millones de pesos, para lo cual es necesario precisar que me es imposible aportarlo en este momento en el término del traslado ordenado por su despacho y previsto en la ley, ya que para su elaboración el perito necesita que los ocupantes del inmueble le permitan el acceso o ingreso al mismo, porque se requiere tomar las impresiones, imágenes, mediciones, identificación de las características de ese bien raíz, de su estado, condiciones de estabilidad, vetustez, obras y reformas internas, adecuaciones que se hayan efectuado, medición del cubillaje de la capacidad de almacenamiento, teniendo en cuenta la altura del

mismo, espacios naturales o arquitectónicamente hechos, situación de los sistemas de alcantarillado, ductería, Etc. Y en vista de que el inmueble se encuentra bajo la tenencia de terceros y para ello se requiere que el Despacho le ordene a esos terceros y se lo comunique mediante oficio, que permita el acceso al perito y su equipo que designe la parte pasiva para lo cual informo que el arrendatario es señor Mauricio Medina con correo electrónico maomed05@hotmail.com y a quien puede también oficiársele a la dirección física que corresponde a la nomenclatura del inmueble embargado. De tal manera que, siendo imposible presentar en este momento un peritazgo, se conceda un término de por lo menos 20 días que deben comenzar a correr solo a partir del momento en citado arrendatario o en general de quien se encuentre detentando físicamente el inmueble permita el ingreso del perito, quienes en su experticia establecerá de manera técnica, verificable y sustentada con las reglas propias del avalúo de bienes inmuebles, (i) cual es el avalúo comercial del bien actualmente, (ii) cuales son los criterios técnicos que deben tenerse en cuenta para ese avalúo (iii) cuales es la diferencia entre el avalúo catastral y comercial que tiene el inmueble y porque este es superior a aquel.

TERCERA: Téngase como prueba el avalúo catastral aquí aportado para que subsidiariamente se tenga como avalúo el valor de \$239.829.000 incrementado en un 50% y aplicando analógicamente las normas del avalúo de los inmuebles previstas en el CGP, entre otros el numeral 4 del artículo 444.

Atentamente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

C.C. No 19.395.114

T.P. No. 39.116 del C.S. de la J.



Secretaría de Hacienda
Subsecretaría de Ingresos y Tesorería

Fecha de documento:
06 de Mayo de 2024

Vencimiento:
31 de Mayo de 2024

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Hora:
09:37:52

NUEVO NÚMERO PREDIAL (NPN)	NÚMERO ANTERIOR DEL PREDIAL	AVALÚO	DOCUMENTO	CÓDIGO POSTAL				
0101070901580017000000000	010101580017000	239,829,000	1011187689	763533				
C.C. O NIT PROPIETARIO	PROPIETARIO	DIRECCIÓN PREDIO						
6372746	ALVARO SIERRA	C 23 K 24						
DIRECCIÓN DE ENTREGA	TARIFAS: IPU	CVC	BOMBEROS	SEGURIDAD	TASA MORA	ACTIVIDAD	ESTRATO	BARRIO
C 23 K 24	6x1000	1.5xMil	5%	5%	Diaria: 0,0809%	Habitacional	3	RECREO

VIGENCIA ACTUAL			VIGENCIAS ANTERIORES		
VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL	VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL
2024	IPU - Avalúo \$239,829,000	779.285,00	2014	IPU - Avalúo \$65,670,000	361.185,00
2024	SOBRETASA BOMBERIL	38.964,00	2014	SOBRETASA AMBIENTAL	98.505,00
2024	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	38.964,00	2014	SOBRETASA BOMBERIL	18.059,00
	Total Vigencia	857.213,00	2014	INTERES MORA SOBRETASA BOMBERIL	51.903,00
			2014	INTERES POR MORA CAPITAL	1.038.255,00
			2014	INTERES MORA CVC	283.141,00
				Total Vigencia	1.851.048,00
			2015	IPU - Avalúo \$67,640,000	372.020,00
			2015	SOBRETASA AMBIENTAL	101.460,00
			2015	SOBRETASA BOMBERIL	18.600,00
			2015	INTERES POR MORA CAPITAL	961.828,00
			2015	INTERES MORA SOBRETASA BOMBERIL	48.071,00
			2015	INTERES MORA CVC	262.290,00
				Total Vigencia	1.764.269,00
			2016	IPU - Avalúo \$69,669,000	383.180,00
			2016	SOBRETASA AMBIENTAL	104.504,00
			2016	SOBRETASA BOMBERIL	19.160,00
			2016	INTERES MORA SOBRETASA BOMBERIL	43.776,00
			2016	INTERES POR MORA CAPITAL	875.270,00

CONTRIBUYENTE

VIGENCIA ACTUAL	VIGENCIA ANTERIOR	SOBRETASAS	INTERESES	TOTAL DESCUENTO	TOTAL BENEFICIOS	TOTAL
779.285,00	2.200.694,00	693.752,00	5.049.602,00	0,00	0,00	8.723.333,00

PAGO TOTAL

PAGO TOTAL

VALOR A PAGAR: **8.723.333,00**

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento. A partir de la vigencia 2022, se deroga del ETM la Sobretasa Ambiental (Acuerdo 028 de 2021)

Existe un Límite en el incremento del impuesto predial unificado (artículo 26 del Acuerdo 071 de 2010 ETM, modificado por el Acuerdo 048 de 2022)

Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia girado a nombre del MUNICIPIO DE PALMIRA NIT 891.380.007-3 y escribir al respaldo del cheque Nombre o Razón social, No. de identificación, número telefónico y No. de documento.

Red de pagos autorizados: Banco de Occidente, Banco de Bogotá, Bancolombia, Banco Davivlenda, Banco AV Villas, Banco BBVA, Bancoomeva, Banco Popular, Banco Caja Social.

Revise la información contenida en este documento antes de efectuar el pago. Si se presenta alguna inconsistencia, dirjase a la sala de atención al contribuyente ubicada en el CAMP.

VALOR A PAGAR: **8.723.333,00**



(415)7709998006898(8020)1011187689(3900)0008723333(96)20240531

0101070901580017000000000
NUEVO NÚMERO PREDIAL (NPN):

USUARIO: DMOTOA

REFERENCIA: 1011187689

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Forma de pago: Cheque: Efectivo:

Cód. banco:

Tarjeta débito:

Tarjeta crédito:

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT 891.380.007-3



TIMBRE



MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT 891.380.007-3

Secretaría de Hacienda
Sub secretaría de Ingresos y Tesorería

Fecha de documento:
06 de Mayo de 2024
Vencimiento:
31 de Mayo de 2024
Hora:
09:37:52
2

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

NUEVO NÚMERO PREDIAL (NPN)	NÚMERO ANTERIOR DEL PREDIAL	AVALÚO	DOCUMENTO	CÓDIGO POSTAL				
01010709015800170000000000	010101580017000	239,829,000	1011187689	763533				
C.C. O NIT PROPIETARIO	PROPIETARIO	DIRECCIÓN PREDIO						
6372746	ALVARO SIERRA	C 23 K 24						
DIRECCIÓN DE ENTREGA	TARIFAS: IPU	CVC	BOMBEROS	SEGURIDAD	TASA MORA	ACTIVIDAD	ESTRATO	BARRIO
C 23 K 24	6x1000	1.5xMil	5%	5%	Diaria: 0,0809%	Habitacional	3	RECREO

VIGENCIA ACTUAL			VIGENCIAS ANTERIORES		
VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL	VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL
			2016	INTERES MORA CVC	238.714,00
				Total Vigencia	1.664.604,00
			2017	IPU - Avalúo \$71,759,000	394.676,00
			2017	SOBRETASA AMBIENTAL	107.640,00
			2017	SOBRETASA BOMBERIL	19.732,00
			2017	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	59.200,00
			2017	INTERES MORA SOBRETASA BOMBERIL	38.863,00
			2017	INTERES POR MORA CAPITAL	777.274,00
			2017	INTERES MORA CVC	211.986,00
			2017	INTERES SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDA	116.589,00
				Total Vigencia	1.725.960,00
			2023	IPU - Avalúo \$229,479,000	689.633,00
			2023	SOBRETASA BOMBERIL	34.482,00
			2023	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	34.482,00
			2023	INTERES MORA SOBRETASA BOMBERIL	4.620,00
			2023	INTERES POR MORA CAPITAL	92.402,00
			2023	INTERES SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDA	4.620,00
				Total Vigencia	860.239,00

VIGENCIA ACTUAL	VIGENCIA ANTERIOR	SOBRETASAS	INTERESES	TOTAL DESCUENTO	TOTAL BENEFICIOS	TOTAL
779.285,00	2.200.694,00	693.752,00	5.049.602,00	0,00	0,00	8.723.333,00

PAGO TOTAL

PAGO TOTAL

VALOR A PAGAR:

8.723.333,00

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.
A partir de la vigencia 2022, se deroga del ETM la Sobretasa Ambiental (Acuerdo 028 de 2021)
Existe un Límite en el incremento del impuesto predial unificado (artículo 26 del Acuerdo 071 de 2010 ETM, modificado por el Acuerdo 048 de 2022)

Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia girado a nombre del MUNICIPIO DE PALMIRA NIT 891.380.007-3 y escribir al respaldo del cheque Nombre o Razón social, No. de identificación, número telefónico y No. de documento.

Red de pagos autorizados: Banco de Occidente, Banco de Bogotá, Bancolombia, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco BBVA, Bancoomeva, Banco Popular, Banco Caja Social.

Revise la información contenida en este documento antes de efectuar el pago. Si se presenta alguna inconsistencia, diríjase a la sala de atención al contribuyente ubicada en el CAMP.

VALOR A PAGAR:

8.723.333,00



(415)7709998006898(8020)1011187689(3900)0008723333(96)20240531

01010709015800170000000000
NUEVO NÚMERO PREDIAL (NPN):

USUARIO: DMOTOA

REFERENCIA: 1011187689

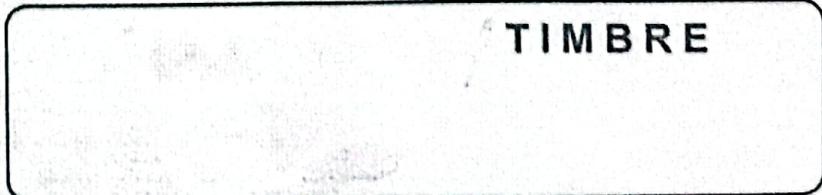
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Forma de pago: Cheque: Efectivo:

Cód banco:

Tarjeta débito:

Tarjeta crédito:



MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT 891.380.007-3

