



Juzgado Promiscuo Municipal

Email: j01pmrioerio@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 9ª No. 5-20 Piso 1 Tel 2268200

Riofrío Valle del Cauca

Auto de Sustanciación No. 0195 del 03/06/2022 Rad. 2019-00063-00

AUTO DE SUSTANCIACION No. 0195

Proceso: Ejecutivo con Medida Previa

Motivo: Fijar avalúo

Demandante: Luis Ángel Valencia Pulgarín.

Demandado: Luis Oveimar Rueda Tabares

Radicación: 2019-00063-00

Riofrío, junio 3 de 2022

El apoderado judicial demandante ha radicado memorial con el cual se aporta avalúo comercial realizado por perita adscrita a la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANAV, respecto del bien inmueble embargado en estas diligencias ejecutivas, escrito con el cual se anexa módulo de predial donde figura el avalúo catastral del mismo.

A efectos de resolver lo pertinente, el Juzgado advierte para el caso concreto, encontrarse superados los plazos señalados por el art. 444 del C. de G. del Proceso, para que las partes presentaran en forma oportuna el avalúo del bien inmueble, esto es, dentro de los 20 días siguientes a: 1) la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordene seguir la ejecución, o 2) después de consumado el secuestro; lo que implica atender lo dispuesto en el numeral 6 de la misma normativa, es decir, por no allegarse oportunamente el avalúo “ el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmueble o vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos.”; sería del caso observar el numeral 4º ibídem, que señala lo siguiente “ Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un 50%, salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1º”

A colofón de lo precedente, y revisados los documentos que soportan el avalúo comercial, observa este titular judicial, que el predio aprisionado soporta un avalúo catastral actual de \$1.675.000.00 que al incrementarse en un 50%, tal y como lo propone la norma procesal, daría como resultado un avalúo para los fines de subasta pública en la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS PESOS (\$2.512.500.00) M/cte, valía que resulta ínfima en contraste con el comercial que fuera realizado por perita contratada por la parte actora, último que asciende a la suma de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS (\$54.352.175.00) M/cte.

Lo anterior indica conforme las reglas de la lógica y la experiencia, que el avalúo catastral actual no es idóneo para establecer su precio real y, de ser aceptado de acuerdo a los postulados del numeral 6º, resultaría lesivo de derechos superiores a su propietario aquí ejecutado, pues se disminuiría sin justificación alguna su capital y el valor de la propiedad privada, ocurriendo incluso, una lesión enorme de llegar a ordenarse su venta forzada por tan mínimo monto. Además, de no poder acceder el demandado al pago de la obligación en ejecución, y atendiendo el crédito que se cobra, de efectuarse un remate a la propiedad bajo la cuantía del avalúo comercial, habría un excedente que al menos podría aminorar la pérdida del predio y servir para la consecución de otro, circunstancia que no ocurriría si la subasta resultara efectuada por el avalúo catastral con el incremento del 50%.

Precisadas así las cosas, el Juzgado atendiendo los poderes de ordenación e instrucción, e igualmente el principio de igualdad procesal de que tratan los



Juzgado Promiscuo Municipal

Email: j01pmrioerio@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 9ª No. 5-20 Piso 1 Tel 2268200

Riofrío Valle del Cauca

Auto de Sustanciación No. 0195 del 03/06/2022 Rad. 2019-00063-00

artículos 42 y 43 del C. G. del Proceso, fijara para efectos legales el avalúo comercial por valor de \$54.352.175.00, presentado por la parte demandante. En consecuencia, se

R E S U E L V E:

1º. TENGASE para efectos legales dentro del presente proceso, la suma de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS (\$54.352.175.00), como AVALÚO del bien inmueble a rematar, identificado con matrícula inmobiliaria No. 384-128228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, por lo expuesto en la parte de motiva de este proveído.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

GUSTAVO ADOLFO MENDOZA MARTINEZ
JUEZ



Flor Evangelina Hernández Romero
Tecnólogo en avalúos, Avaladora Corpolonjas de Colombia
Red Inmobiliaria
De lonja de Colombia

TULUA 28 DE FEBRERO DE 2022

Doctor

**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
RIOFRIO VALLE DEL CAUCA**

Proceso: EJECUTIVO SINGULAR
Demandante: LUIS ANGEL VALENCIA PULGARIN
Demandada: LUIS OVEIMAR RUEDA TABARES
Radicado: 2019-00063-00

Señor juez, el presente informe, para actualización del avalúo comercial al predio rural ubicado en paraje de los chivos del corregimiento Salónica jurisdicción del municipio de Rio frío valle del cauca- república de Colombia, avalúo solicitado por el doctor **RAFAEL HERNANDEZ ESPINAL**, abogado de la parte demandante en el proceso referenciado

FLOR EVANGELINA HERNANDEZ ROMERO., mayor de edad, vecina de esta localidad, quien se identifica con la cc n° 51'599.572 expedida en Bogotá DC., con domicilio en la calle 9 n° 17-99 del barrio Santa Inés de Tuluá, teléfono celular 311-3113317, perito a valuator profesional pertenezco como miembro activo desde el año 2008 a corpolonjas de Colombia y lonja colombiana, entidades que agrupan las lonjas del país con sede en Bogotá DC, me identifico con el registro nacional de evaluador, matrícula No R.N.C. C/C 04-1609., técnico en avalúos certificada por la autor reguladora ANAV, con el RAA nro. 51599572,

AVALUÓ COMERCIAL DE PREDIO RURAL

Objeto del dictamen

Actualizar el valor comercial del predio rural ubicado en el paraje los chivos en el corregimiento **Salónica** jurisdicción del municipio de **Riofrio valle del cauca** república de **Colombia**

Introducción

PROPOSITO DEL AVALUO

Estimar el valor o de mercado de un bien inmueble identificado en el presente informe evacuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinante en el momento del avalúo, los factores de comercialización pueden incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DEL MERCADO

El valor comercial o del mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: << el precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones o requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es efecto por algún estímulo indebido.

EL ÓPTIMO Y MEJOR USO.

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico. También se define el uso de programas disponibles en utilización futura que produzca el más alto valor sobre la propiedad inmobiliaria, de acuerdo con las Normas urbanísticas, la condición es del mercado actual y la necesidad de venta que tenga el propietario.

VIGENCIA DEL AVALUO

El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica normativa que afecten criterios analizados

MEMORIA DESCRIPTIVA

Dirección: paraje los chivos del corregimiento Salónica jurisdicción
Del municipio de Riofrio Valle del cauca

Tipo de inmueble: predio rural

Tipo de avalúo: avalúo comercial

Localización Zona rural, vereda el chivo del corregimiento Salónica

Destino económico: agropecuaria

Uso actual: el uso actual del predio el agro

Fecha de visita: 21 de agosto de 2021 día de la visita de inspección ocular

Fecha del avalúo: 06 de septiembre de 2021

Tipo de construcción: tradicional

Propietario: Luis oveimar Rueda Tabares

Solicitante del avalúo: Juzgado Promiscuo municipal del Riofrio Valle Cauca

INFORMACIÓN CATASTRAL

Código catastral: 00-02-0004-038-5000

Área del terreno: 5htrs, 717.92 metros cuadrado aproximados

Avalúo catastral actual: \$ 1'675.000

Estrato: rural (1)

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

Escritura pública N. ° 371 del 3 de noviembre de 2017 notaria única de Riofrio valle

Matricula inmobiliaria n° 384-128228 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Tuluá valle

Certificado catastral predial N. ° 000200040385000

Como es de actualizar el avalúo comercial que se presentó de este predio, el pasado 06 de septiembre del 2021, y que avalúo tiene una vigencia de un (1) año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica normativa que afecten criterios analizados, y el predio no ha tenido cambios favorables, al contrario se encuentra en condiciones, de desmejoramiento por lo que en base al avalúo catastral se le reajusta el porcentaje que incrementa catastro en el avalúo catastral en este caso es

Actividad predominante: en el sector el cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, es un sector en desarrollo donde predomina actividad agrícola y ganadera, la agricultura se constituye en el principal uso que le dan al suelo el predio cuenta con una buena ubicación,

Descripción del inmueble

Su ubicación: en la parte alta rural, en el paraje los chivos, del corregimiento de Salónica jurisdicción del Municipio de Riofrio Valle del cauca

Áreas: tienen una cavidad superficial aproximada de 5 hectáreas 2717.92mts²., hace parte de un terreno de mayor extensión según venta que obra en la escritura nro.371 del 03 de noviembre de 2017, notaria única de Riofrio donde también se encuentran los siguientes linderos.

Linderos:

orientación	identificación	nombre
Norte	000200040387000	Predio de Rodrigo Quinchia Paneso
Oriente	000200040985	Predio de Jesús Fernando Zea
Sur	Vía publica	Que de Salónica conduce a la vereda El

		Carmen
occidente		Con predio que se reserva el vendedor

Factores del avalúo

Forma geométrica: regular

Frente: entrada principal al predio

Topografía de la construcción: inclinado

Área: su área es de 5 hts + 2.717.92 mts 2

Estado: este bien inmueble se encuentra en regular estado de
Conservación

Características generales del predio

El predio, un globo de terreno conformado por 5 hectáreas 2717.92 metros cuadrados, predio de explotación agrícola, con relieve pendiente ondulado, en general, el suelo apto para la agricultura, su vegetación obedece a una zona de clima cálido a frío, tiene plantas de plátano banano, café, la mayor parte del predio se encuentra sin uso, goza de aguas naturales encuentra una casa de habitación levantada en paredes de ladrillo farol y cemento pisos, en cemento y tierra, cubierta en teja de zinc sobre madera; se encuentra dividida de la siguiente manera., 2 habitaciones, baño, cocina con hornilla de leña, puertas y ventanas en madera

Servicios públicos: el sector al igual que el inmueble se encuentran dotados de los servicios públicos de: energía, agua natural

Avaluó

para actualizar el avalúo comercial que se presentó de este predio, el pasado 06 de septiembre del 2021, y que avalúo tiene una vigencia de un (1) año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica normativa que afecten criterios analizados, y el predio no ha tenido cambios favorables, al contrario se encuentra en condiciones, de desmejoramiento por lo que en base al avalúo catastral se le reajusta el porcentaje que incrementa catastro en el avalúo catastral en este caso es

Como es de actualizar el avalúo comercial que se presentó de este predio, el pasado 06 de septiembre del 2021, y que avalúo tiene una vigencia de un (1) año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica normativa que afecten criterios analizados, y el predio no ha tenido cambios favorables, al contrario se encuentra en condiciones, de desmejoramiento por lo que en base al avalúo catastral se le reajusta el porcentaje que incrementa catastro en el avalúo catastral en este caso es

descripción	Medida métrica	Valor del mtr2	Valor total
lote	5 hectáreas	\$ 10'000.000	\$ 50'000.000
	2.717.92 mts 2	\$ 1.000	\$ 2'717.920
		total	\$ 52'717.920

Actualizar

\$52'714.920 más el 3.1 % del incremento anual total de \$1'634.255 para un avalúo total de \$54'352.175
El valor comercial actualizado del predio antes descrito e identificado de propiedad del señor Luis Oveimar Rueda Tabares., es de **(54'352.175)**
En letras cincuenta y cuatro millones tres cientos cincuenta y dos mil ciento setenta y cinco pesos

Metodología del estudio

Del terreno

Para el avalúo del terreno se tomó en cuenta la variación media de cada uno de los valores dados por las personas encuestadas se tubo encuentra su fondo, forma geométrica destino económico, ubicación adaptándose a un valor por medio por hectárea

Estudio y asignación del valor

De acuerdo al estudio y clasificaciones para determinar el valor comercial del inmueble antes descrito por metro cuadrado se utilizó el método comparativo, con base al estudio elaborado en transacciones sobre inmuebles en el sector, se tubo encuentra su ubicación, estado, estrato, Al igual del uso actual del terreno



Flor Evangelina Hernández Romero
Tecnólogo en avalúos, Avaladora Corpolonjas de Colombia
Red Inmobiliaria
De lonja de Colombia

Constancia ética: el perito advierte no tiene interés personal ni por interpuesta por otra persona, sobre el predio avaluado, el concepto omitido obedece a un criterio sano e imparcial en los que integran su experiencia, estudio y conocimiento pleno de su labor

Presentado por:

FLOR EVANGELINA HERNANDEZ R

CC N° 51'599.572 de Bogotá DC
Avaladora de corpolonjas de Colombia,
Registro nacional de valuador, R. N.C/ C.C 04-1609
Certificada como técnico en avalúos por el auto
Reguladora ANAV con el registro nro. 51599572
Teléfono 311-3113317- 3164049055
Email: flor-905@hotmail.com



Alcaldía Municipal
de Riofrio
Nit. 891.900.357-9

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO ACTO DE LIQUIDACION - FACTURA

ACTO NUMERO	01108259
Nº Predial	000200041091000
Matricula Nº:	A TABARES

Nombre Propietario: RUEDA TABARES LUIS OVEIMAR Nit/CC: C 16368971

Dirección: LD Área Total: 5.2718 Área Construida: 0.000 Estrato: 1 Bajo Bajo

Destinación: 12 Tasa de Interés: 0.2550 Tarifa: 0.00 Facturas Vencidas: 0

Avaluo Actual: 1,075,000 Avaluo anterior: 1,626,000 Debe desde: 1/2020 Pago hasta: 4/2022

Vigencia	Avaluo	Predial Unificado	Interés Predial	Sobretasa Bombero	Interés Sob. Bombero	CVC	Interés CVC	Otros Cargos	Total
2020	1,579,000	29,260	11,502	4,000	1,572	2,368	931	0	49,833
2021	1,626,000	30,264	4,579	4,000	804	2,440	309	0	42,276
2022	1,075,000	33,322	0	4,000	0	2,512	0	0	39,844

SUB TOTAL	82,876	18,081	12,000	2,176	7,320	1,300	0	131,753
-----------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	---	---------

	FECHA LIMITE	VALOR DESCUENTO	DESCUENTO	TOTAL A PAGAR
Pago Trimestre	02/28/2022	0	0	101,870
Pago Año:	02/28/2022	0	%	131,753

Observaciones

Corriente Bancolombia

CANCELE SU FACTURA CON EL
15% DE DESC HASTA
31/03/2022-CONVENIO DE
RECAUDO No. 77699
BANCOLOMBIA.

Pago Trimestre



(415)7709998043107(8020)01108259(3900)101870(96)20220228

Pago Anual



(415)7709998043107(8020)01108259(3900)131753(96)20220228

	Alcaldia Municipal de Riofrio Nit. 891.900.357-9	N° Predial: 000200041091000		Acto N°: 01108259			
		Propietario: RUEDA TABARES LUIS-OVEIMAR		C 16368971			
		Vigencia: 2022		Debe desde: 1/2020			
				Pago hasta: 4/2022			
				PAGO TRIMESTRE		PAGO TOTAL	
				101,870		131,753	
(415)7709998043107(8020)01108259(3900)101870(96)20220228							

ACTO DE NOTIFICACIÓN:



Alcaldía Municipal
de Riofrio
Nit. 891.900.357-9

CONTRA LA PRESENTE LIQUIDACIÓN OFICIAL DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AUTORIZADO POR EL ARTÍCULO 427 DEL ACUERDO 030 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2017; PROCEDE EL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN, EL CUAL DEBERÁ INTERPONERSE ANTE LA SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL, DENTRO DE LOS DOS (2) MESES SIGUIENTES A SU NOTIFICACIÓN, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 56 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO MUNICIPAL (ACUERDO 030 DE 2017), EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 722 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO NACIONAL.

NOTIFICADO

TESORERA MUNICIPAL