

HELVER FERNANDO AGREDO SANCHEZ

CC N° 76.311.078 de Popayán
T.P. N° 330.187 del C. S. de la Judicatura

Popayán, 20 de septiembre de 2022

Señor

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Popayán Cauca

ASUNTO: Proceso de Venta de bien común que promueve
JOSE LUIS y MONSERRAT TORNE PEREZ, en
contra de **JUAN PABLO TORNE PEREZ**.
Recurso de Reposición – Apelación.
Rad. 2019 – 00070 – 00

Respetuosamente, solicito,

PETICIÓN

Sírvase concederme el **RECURSO DE REPOSICIÓN**, al auto de fecha 16 de septiembre de 2022, que dispuso:

*Primero: SEÑALAR el día **25 de octubre de 2022**, a las 2:00 p.m., como fecha y hora para llevar a cabo el remate del predio ubicado en la calle 17AN No. 8-20/22 del barrio El Recuerdo esta ciudad, distinguido con la matrícula inmobiliaria 120-31684.–*

Segundo: ADVIÉRTASELE a las partes y a los interesados en la subasta que la misma iniciará a las 2:00 p.m., la cual no se cerrará sino después de haber transcurrido por lo menos una (1) hora después de haberse aperturado, conforme a lo previsto en el inc. 2º del art. 452 de la Codificación Adjetiva.–

Tercero: PREVENIR a los interesados en la licitación que la postura admisible será la que cubra el ciento por ciento (100%) del avalúo dado al bien común, avalúo que corresponde a la suma de \$ 624.000.000 y que para poder hacer postura será necesario consignar previamente el 40% de ese avalúo, esto es, \$ 249.600.000 de acuerdo con lo reglamentado por el inc. 1º del art. 411 y por el art. 451 del C. General de Proceso.–

Cuarto: ORDENAR que se dé anuncio del remate al público, mediante la inclusión de un listado que se deberá publicar por una (1) sola vez en un periódico de amplia circulación en la localidad (El Nuevo Liberal o Extra), el día domingo y con antelación no inferior a diez (10) días a la fecha señalada para el remate.–

HELVER FERNANDO AGREDO SANCHEZ

CC N° 76.311.078 de Popayán
T.P. N° 330.187 del C. S. de la Judicatura

Quinto: *DISPONER* que la parte demandante en la subasta allegue, junto con la publicación del listado del remate, el certificado de tradición y libertad actualizado del inmueble en donde los condueños tienen radicados sus derechos de propiedad, expedidos dentro del mes anterior a la fecha prevista para la diligencia de remate.–

Sexto: *INFÓRMESE* a la secuestre ADRIANA GRIJALBA HURTADO, de la fecha que se está fijando para llevar a cabo la subasta, a fin de que le preste la colaboración necesaria a todos los interesados en la misma, a efectos de que, en caso de que lo requieran, puedan inspeccionar el bien a licitar, el cual tiene bajo su responsabilidad.–

Para que se REVOQUE y en su lugar se ordene su reevaluó por el mayor valor comercial dado por los DEMANDANTES, ya que se incurre en un detrimento patrimonial mutuo para todos los actores procesales y en este tipo de remates se mantiene el justiprecio dado por los reclamantes que está en un 50% del valor real a los precios de hoy y del metro cubito de construcción a la fecha.

Se fundamenta en que los ajustes a la inflación los cubre los Arts. 68 y 70 del Decreto 2649 de 1993:

Artículo 68: **“Con el fin de reconocer el efecto de la inflación, al finalizar el año se debe ajustar el costo de los activos no monetarios, tales como los que expresan el derecho a recibir especies o servicios futuros, los inventarios, las propiedades, planta y equipo, los activos agotables, los activos intangibles, los cargos diferidos y los aportes en otros entes económicos.**

No son objeto de ajuste las partidas estimadas o que no hayan sido producto de una adquisición efectiva, tales como las valorizaciones”.

Artículo 70, numeral 7: **“Sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas, cuando los avalúos técnicos efectuados a los activos o el valor intrínseco o el valor en bolsa, superen el costo neto del bien ajustado, la diferencia se debe llevar como superávit por valorizaciones. Tal diferencia no se toma como un ingreso ni hace parte del costo para determinar la utilidad en la enajenación del bien, ni forma parte de su valor para calcular la depreciación”.** Sobre valorizaciones dice el artículo 85 del ya citado Decreto 2649 de 1993:

“Las valorizaciones representan el mayor valor de los activos, con relación a su costo neto ajustado, establecido

con sujeción a las normas técnicas. Dichas valorizaciones se deben registrar por separado dentro del patrimonio”.

El PUC para comerciantes (Decreto 2650 de 1993) en su descripción para el uso de la cuenta 1910 “Valorizaciones de propiedades, planta y equipo” indica lo siguiente:

“Registra las valorizaciones de activos contabilizados en el grupo propiedades, planta y equipo.

- Bienes inmuebles considerados como propiedades, planta y equipo:

Cuando se trate de esta clase de bienes, se debe obtener un avalúo comercial practicado por personas o firmas de reconocida especialidad e independencia, que contenga las características señaladas en las normas legales vigentes.

Una vez determinado el valor comercial y cuando éste exceda el costo ajustado en libros, se procederá a registrar la valorización como superávit por valorizaciones de propiedades, planta y equipo”.

En la sección “dinámica” para esta misma cuenta el PUC para comerciantes explica que se debita:

“a) Por las diferencias entre el valor en libros (costo menos depreciación acumulada) y el valor del estudio técnico elaborado por personas o firmas de reconocida especialidad y,

b) Por los reajustes que se deriven de la revisión de los avalúos”.

Similar tratamiento establecen los otros 15 planes sectoriales de cuentas.

El Decreto 2649 de 1993 se refiere a propiedades, planta y equipo en su artículo 64 así: **“Al cierre del período, el valor neto de estos activos, reexpresado como consecuencia de la inflación, debe ajustarse a su valor de realización o a su valor actual o a su valor presente, el más apropiado en las circunstancias, registrando las provisiones o valorizaciones que sean del caso”.** Pueden exceptuarse de esta disposición aquellos activos cuyo valor ajustado sea inferior a veinte (20) salarios mínimos mensuales.

HELVER FERNANDO AGREDO SANCHEZ

CC N° 76.311.078 de Popayán
T.P. N° 330.187 del C. S. de la Judicatura

El valor de la realización, actual, o presente de estos activos debe determinarse al cierre del período en el cual se hubieran adquirido o formado y al menos cada tres años, mediante avalúos practicados por personas naturales, vinculadas o no laboralmente al ente económico, o por personas jurídicas, de comprobada idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia.

Siempre y cuando no existan factores que indiquen que ello sería inapropiado, entre uno y otro avalúo éstos se ajustan al cierre del período utilizando indicadores específicos de precios según publicaciones oficiales o, a falta de éstos, por el PAGG correspondiente.

El avalúo debe prepararse de manera neutral y por escrito, de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Presentará un monto discriminado por unidades o por grupos homogéneos.
2. Tratará de manera coherente los bienes de una misma clase y características.
3. Tendrá en cuenta los criterios utilizados por el ente económico para registrar adiciones, mejoras y reparaciones.
4. Indicará la vida útil remanente que se espera tenga el activo con condiciones normales de operación.
5. Segregará los bienes muebles reputados como inmuebles, mostrando su valor por separado”.

Y en el artículo 10 trata de las diferentes bases para valorar todos los bienes, de esta forma:

“Valuación o medición. Tanto los recursos como los hechos económicos que los afecten deben ser apropiadamente cuantificados en términos de unidad de medida.

Con sujeción a las normas técnicas, son criterios de medición aceptados el valor histórico, el valor actual, el valor de realización y el valor presente.

Valor o costo histórico es el que representa el importe original consumido u obtenido en efectivo, o en su

HELVER FERNANDO AGREDO SANCHEZ

*CC N° 76.311.078 de Popayán
T.P. N° 330.187 del C. S. de la Judicatura*

equivalente, en el momento de realización de un hecho económico. Con arreglo a lo previsto en este decreto, dicho importe debe ser reexpresado para reconocer el efecto ocasionado por las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda.

Valor actual o de reposición es el que representa el importe en efectivo, o en su equivalente, que se consumiría para reponer un activo o se requeriría para liquidar una obligación, en el momento actual.

Valor de realización o de mercado es el que representa el importe en efectivo, o en su equivalente, en que se espera sea convertido un activo o liquidado un pasivo, en el curso normal de los negocios. Se entiende por valor neto de realización el que resulta de deducir el valor de mercado los gastos directamente imputables a la conversión del activo o a la liquidación del pasivo, tales como comisiones, impuestos, transporte y empaque.

Valor presente o descontado es el que representa el importe actual de las entradas o salidas netas en efectivo, o en su equivalente, que generaría un activo o un pasivo, una vez hecho el descuento de su valor futuro a la tasa pactada o, a falta de ésta, a la tasa efectiva promedio de captación de los bancos y corporaciones financieras para la expedición de certificados de depósito a término con un plazo de 90 días (DTF), la cual es certificada periódicamente por el Banco de la República”.

CONSIDERACIONES ESPECIALES

Es importante que en el manejo contable se tenga en cuenta que para registrar valorizaciones de bienes inmuebles no se debe calcular tal valorización a partir del avalúo catastral, sino que ella debe establecerse con base en el valor de realización o el valor actual o el valor presente, tal como lo ordenan el artículo 10 y el artículo 64 del Decreto 2649 de 1993.

CONCEPTO DEL CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública aprobó el siguiente concepto:

HELVER FERNANDO AGREDO SANCHEZ

CC N° 76.311.078 de Popayán
T.P. N° 330.187 del C. S. de la Judicatura

A las valorizaciones de bienes muebles con ocasión del mayor valor por avalúo técnico realizado como lo indica el artículo 64 del Decreto 2649 de 1993, no se le efectúa ajuste por inflación en el año siguiente a su ocurrencia ni en momento alguno.

Como complemento, transcribimos a continuación un aparte del concepto No. 109 del 17 de junio de 1997, emitido por éste mismo Consejo Técnico:

“La norma mencionada considera únicamente el ajuste por inflación de las propiedades, planta y equipo al señalar que “Al cierre del período, el valor neto de estos activos, reexpresado como consecuencia de la inflación, debe ajustarse a su valor de realización o a su valor actual o a su valor presente, el más apropiado en las circunstancias, registrando las provisiones o valorizaciones que sean del caso...” (El subrayado no es del texto).

La parte final transcrita hace referencia a la utilidad potencial (no realizada) que corresponde a la diferencia entre el costo neto ajustado por inflación de estos activos y el avalúo comercial, la cual procede registrar en cuentas cruzadas de valuación y no es susceptible de ajustarse por inflación, tal como lo dispone el inciso final del artículo 68 de la misma obra que expresa:

“No son objeto de ajuste las partidas estimadas o que no hayan sido producto de una adquisición efectiva, tales como las valorizaciones”, circunstancia que es concordante con lo que se desprende del artículo 95 que reza: “Al practicar los ajustes por inflación del patrimonio se debe excluir también los rubros correspondientes a valorizaciones de activos, ...” (El subrayado no es del texto)”.

Si bien es cierto, que en el proveído se efectuo el control de legalidad de que trata el Art. 132 ídem, el juzgado no advierte irregularidad alguna que impida fijar la fecha requerida.

Lo anterior, es cierto en parte, pero el hecho es que sufrimos una inflación mundial por todo lo que acontece de la Guerra de Ucrania, del cambio climático y los conflictos sociales han hecho de que Colombia este también bajo circunstancias de inflación que incluso las sufre el ciudadano corriente cada día de compra bienes muebles o inmuebles y que tienen un mayor valor.

El avalúo dado en el inmueble en el año 2019 es de \$600.000.000 y 4 años después ese precio equivale al 50% del valor

HELVER FERNANDO AGREDO SANCHEZ

CC N° 76.311.078 de Popayán
T.P. N° 330.187 del C. S. de la Judicatura

comercial actual, luego la subasta en ese valor es una **INIQUIDAD** para todos los sujetos procesales. Del afán solamente queda el cansancio.

Estas circunstancias están categorizadas por el Decreto 2649 de 1973 en sus Art. 68 y 70 también los consagra el Estatuto Tributarios e incluso como dejo anotado hay un concepto técnico de la Contaduría Pública.

En subsidio, APELO.

Fundamento la Censura en los siguientes:

HECHOS

La providencia que se impugna sostiene que *“...Como quiera que la solicitud resulta procedente, al haberse decretado la venta del bien común en la audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada el 03 de marzo de 2020, dándose las condiciones del art. 411 del C. General del Proceso, al encontrarse debidamente secuestrado el bien como da cuenta la diligencia de 25 de marzo de 2021, realizada por la Secretaría de Gobierno Municipal de Popayán y estar avaluado el bien cuya subasta se pretende, se debe acceder a lo solicitado, fijando la fecha para la subasta como lo dispone el artículo 448 ibídem.”-*

CONSIDERACIONES DE LA CENSURA

Al momento de vender un bien inmueble que sea activo fijo, se debe tener en cuenta el impacto fiscal que generará dicha operación sobre la utilidad obtenida, la cual dependerá en gran medida del costo fiscal que tenga el bien enajenado¹.

Para determinar el costo fiscal de los bienes existen varias opciones, que varían dependiendo de si se es persona jurídica o persona natural, si se está obligado a llevar libros de contabilidad o no, y si el inmueble está ubicado en un municipio donde existe declaración anual de impuesto predial unificado.

¹ E.T., art. 71. Para establecer la utilidad en la enajenación de inmuebles se debe restar el costo fiscal al precio de venta.

ESTATUTO TRIBUTARIO, ART. 73

Variaciones para personas naturales: Para efectos de determinar el valor patrimonial y el costo fiscal de los inmuebles, las **personas naturales**, adicionalmente, pueden hacer uso de la opción establecida en el artículo 73 del estatuto tributario.

El procedimiento y las condiciones para actualizar el valor del avalúo formado y el autoavalúo son los mismos explicados para personas jurídicas y contribuyentes obligados a llevar libros de contabilidad, pero con la diferencia de que para este grupo de contribuyentes es obligatorio declarar el valor patrimonial de los inmuebles por el mayor valor, razón por la cual cuando la persona natural no obligada a llevar libros de contabilidad proyecte vender su inmueble, si ha hecho una buena planeación tributaria, ya tiene en la declaración de renta del año anterior el costo fiscal más favorable. La única opción que le quedaría por verificar sería la prevista en el artículo 73 del estatuto tributario.

Esta norma establece que todas las personas naturales, podrán ajustar el costo de adquisición de los bienes raíces que sean activos fijos, en el incremento porcentual que el Gobierno Nacional expide mediante decreto según las certificaciones expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Cuando el contribuyente haga uso de esta opción, los ajustes efectuados de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del estatuto tributario no serán aplicables para determinar la renta o la ganancia ocasional.

Caso 2: En el año gravable 2008, una persona natural no obligada a llevar libros de contabilidad registra un bien con las siguientes características: costo de adquisición año gravable 1995: \$ 50.000.000; reajustes en el artículo 70 del estatuto tributario acumulados: \$ 40.000.000; costo fiscal 90.000.000; autoavalúo \$ 250.000.000; avalúo catastral: \$ 200.000.000.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 277 del estatuto tributario, el valor patrimonial de este inmueble debe ser de \$ 250.000.000 y será el que se tomó como costo fiscal en caso de que se quiera enajenar el bien en el año gravable 2009; sin embargo, falta verificar el valor que se obtenga al aplicar el artículo 73 del estatuto tributario.

HELVER FERNANDO AGREDO SANCHEZ

CC N° 76.311.078 de Popayán
T.P. N° 330.187 del C. S. de la Judicatura

Al costo de adquisición se le aplicará el porcentaje de ajuste 5.65 (D.R. 4715/2008), con el cual el costo fiscal será del \$ 282.500.000.

De acuerdo con lo anterior, en caso de enajenación del bien, será más favorable el valor que se obtiene al aplicar el artículo 73 *ibídem* “incremento porcentual del valor de la propiedad raíz”, en el evento de que el contribuyente no haya declarado en el año anterior haciendo uso de este ajuste, podrá corregir la declaración del año anterior con el fin de actualizar el valor patrimonial, toda vez que la restricción de las correcciones en mi opinión se aplican para la determinación del costo fiscal por el artículo 72 *ibídem*.

CONCLUSIÓN

El Art. 230 de la constitución Nacional, consagra “...*Los jueces, en sus providencias, sólo están sometidos al imperio de la ley.*”

La equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina son criterios auxiliares de la actividad judicial”.

Son suficientes estas consideraciones para que se REVOQUE la providencia censurada.

Atentamente

HELVER FERNANDO AGREDO SANCHEZ

CC N° 76.311.078 de Popayán
T.P. N° 330.187 del C. S. de la Judicatura