

## Rad 2020-234

Guillermo Garcia Aristizabal <guillegarcia1721@gmail.com>

Mié 26/04/2023 9:27 AM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Risaralda - Santa Rosa De Cabal <j02cmunicipalsrosa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (313 KB)

Recurso Avaluo Mario Andres Velasquez Vs. Alejandro Cifuentes.pdf; Certificado Secretaria de Hacienda.pdf;

Buenos días

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTÍA  
DEMANDANTE: MARIO ANDRÉS VELÁSQUEZ OSPINA  
DEMANDADO: ALEXANDRO CIFUENTES VELÁSQUEZ  
RADICADO: 2020-00234-00

Asunto: Recurso de reposición y en subsidio apelación.

Anexos: Certificación.

--

Atentamente;

**Guillermo García Aristizábal.**

Abogado.



Remitente notificado con  
[Mailtrack](#)

Santa Rosa de Cabal, Abril 26 de 2023

Doctor  
**OSCAR DAVID ALVEAR BECERRA**  
**JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL**  
Santa Rosa de Cabal

REF: PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR  
CUANTÍA  
DEMANDANTE: MARIO ANDRÉS VELÁSQUEZ OSPINA  
DEMANDADO: ALEXANDRO CIFUENTES VELÁSQUEZ  
RADICADO: 2020-00234-00  
  
Asunto: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO  
APELACIÓN

**GUILLERMO GARCÍA ARISTIZÁBAL**, actuando en mi calidad de apoderado judicial del señor **MARIO ANDRÉS VELÁSQUEZ OSPINA**, por medio del presente y con fundamento en lo regulado en el artículo 318 y 320 del C.G.P., **interpongo recurso de REPOSICIÓN y en subsidio recurso de APELACIÓN** contra el auto del 20 de Abril de 2023, con base en los siguientes argumentos:

Aduce el Juzgado: “Ante ello, se observa que el avalúo catastral incrementado en un 50%, arroja la suma de \$1.011.001.500= pesos M/Cte. –valor sumamente superior al avalúo comercial presentado por el apoderado de la parte demandante, quien lo estimó en un valor de \$753.600.952 = pesos M/Cte, aunado a que el remate sería sobre el 70%, que equivale a \$527.520.666.00= pesos M/Cte. - valor sumamente inferior a lo que realmente podría costar según las condiciones de mercado dicho predio-. Lo anterior teniendo en cuenta que, en un municipio de vocación turística como este, las condiciones de mercado son significativas, ya que para nadie es un secreto el incremento permanente de los materiales de construcción, y de los inmuebles en general.

Así las cosas, el Despacho acoge el avalúo catastral incrementado en un 50% como base de licitación en el presente proceso.”

Las razones de la inconformidad radican en que se presentó el avalúo comercial de conformidad con el artículo 444 del C. G. P. numeral 4, 1 y 2.

La parte demandada guardo silencio y no se manifestó ante el traslado del avalúo comercial.

Los informes de la secuestre y la diligencia de secuestro demuestran que el predio está abandonado, enmalezado y no tiene construcciones, en el evento de un remate, cualquier tercero interesado en el mismo, al ver el predio en las condiciones que actualmente se encuentra no despertaría ningún interés para un posible remate.

El predio objeto del dictamen es un predio irregular, que actualmente no tiene construcción alguna, como lo señala el dictamen, y la parte hacia el Occidente tiene una pendiente donde se tendría que realizar muros de contención.

Al existir dentro del proceso dos avalúos diferentes, uno catastral (como lo contempla el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P.) y otro comercial (allegado en virtud de lo dispuesto en el numeral 2 de la misma norma), este último elaborado por el señor **MARIO HERNÁN MORENO ZULUAGA**, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., lo que lo califica y certifica para realizar tal labor; y toda vez que el juzgado no cuenta con los conocimientos técnicos y/o científicos para poder determinar cuál de ellos refleja el valor real del inmueble, y entrar a determinar cual de los valores es el ajustado a la realidad, se aportó el avalúo comercial donde se le ilustra al Juzgado que el valor real del inmueble es el determinado por el perito Avaluador, y no el catastral, porque cabe recordar que nuestro municipio tuvo una actualización catastral y los avalúos de los nuevos predios en Santa Rosa de Cabal (1), quedaron avaluados muy cerca del precio comercial, razón por la cual el incremento del 50% según la norma, actualmente es un valor desproporcionado, exagerado, porque en el evento de un remate, según averiguaciones de personas idóneas en la materia, nadie estaría dispuesto a rematar por el 70% del avalúo total \$1.011.001.500. (avalúo según la norma).

Según certificación expedida por la Secretaria de Hacienda Municipal, sobre los avalúos que ha tenido el predio identificado con la ficha catastral número 010100000042001200000000, ubicado en la Carrera 15 No. 10-37 de Santa Rosa de Cabal, en los últimos cinco años, (la cual se anexa), se puede constatar que una vez que la Oficina de Catastro Multipropósito realizó la respectiva actualización del avalúo catastral para el año 2022, el avalúo del predio que en el año 2021 era por la suma de \$125.472.000 y pasó con la actualización en el año 2022 a ser avaluado en la suma de \$646.152.000, un valor mucho mayor a lo que podía incrementarse de acuerdo a la normatividad aplicable para el caso; según lo reglado por el párrafo transitorio del artículo 21 del Acuerdo 026 de Diciembre 27 de 2021, proferido por el Concejo Municipal de Santa Rosa de Cabal, que dice: “**PARÁGRAFO TRANSITORIO:** El valor del impuesto predial para la vigencia 2022 no podrá superar más del 35% del valor liquidado por el mismo concepto en la vigencia anterior. No aplica lo anterior para bienes inmuebles producto de incorporaciones nuevas, construcciones nuevas y/o cambios de destinación”.

El avalúo catastral para el predio objeto de este recurso, para el año 2023, quedó en la suma de \$674.001.000, es decir que tuvo un incremento del 4.31% sobre el avalúo del año 2022, y que según el Departamento Nacional de Planeación (DNP) informó que el incremento de los avalúos catastrales para los predios urbanos no formados y no actualizados en la vigencia 2022, será del **4,31 %** y para los predios rurales no formados y no actualizados en la vigencia 2022, del **3%**. Los avalúos catastrales de los **predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2022** serán los establecidos mediante los respectivos procesos de formación o actualización catastral.

Obviamente que el avalúo del año 2022 fue actualizado en la suma de \$646.152.000 en una suma muy superior al 35% del valor liquidado por el mismo concepto en la vigencia anterior (Año 2021 avalúo en la suma de \$125.472.000), según el párrafo transitorio del artículo 21 del Acuerdo 026 de Diciembre 27 de 2021 emanado del Concejo Municipal de Santa Rosa de Cabal, y sin embargo la oficina de Catastro Multipropósito (Catastro Go), le incrementa para el año 2023 en un porcentaje del 4.31%, quedando avaluado en la suma de \$674.001.000.

Así las cosas, la oficina de Catastro Multipropósito (Catastro Go), está dando aplicación al Decreto Nacional 148 de 2021 que establece que la información económica corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. **El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado.** (Negrillas por fuera del texto original).

Es decir, señor Juez, que el avalúo catastral dado al bien inmueble por parte de la oficina de Catastro Multipropósito (Catastro Go), está muy cerca de valor real del mercado y justo

precio del mismo, porque al aplicar el incremento del 50% de la norma (Artículo 444 numeral 4 del C.G. P.), del avalúo catastral es totalmente desproporcionado, exagerado, ya que la actualización de los avalúos catastrales realizada por la Oficina de Catastro Multipropósito (Catastro Go) en el año 2022, quedaron los avalúos catastrales muy cerca del valor comercial.

Adicional a lo anterior, con todo el respeto que me merece el Despacho, está emitiendo un concepto sin ningún fundamento técnico y/o científico, al manifestar que la “vocación turística del municipio y que las condiciones de mercado son significativas ya que para nadie es un secreto el incremento permanente de los materiales de construcción, y de los inmuebles en general”; pero el Despacho en ningún momento hace observaciones o reparos al dictamen rendido por el perito Avaluador **MARIO HERNÁN MORENO ZULUAGA**, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, pero emite conceptos sin fundamento alguno para entrar a determinar que el avalúo catastral incrementado en un 50% según la norma es el valor real del predio.

En ese orden de ideas, se considera que el **avalúo comercial** del inmueble es el que corresponde a su real y justo precio y que, es por esa suma de dinero (**\$753.600.952**), por la que se deberá rematar el inmueble aquí embargado y secuestrado, a fin de que se pueda satisfacer el crédito en favor de mi cliente.

Por lo anterior, con todo respeto se le solicita al Juzgado revocar el auto del 20 de Abril de 2023 y en su lugar se tenga en cuenta el avalúo comercial presentado, o en su defecto conceder el recurso de apelación ante el Ad quem, para que revoque la providencia del 20 de Abril de 2023.

Atentamente,



**GUILLERMO GARCÍA ARISTIZÁBAL**

C.C. No. 4.579.489 de Santa Rosa de Cabal.

T.P. No. 37.821 del C.S.J.

1. Mediante la RESOLUCIÓN SRC 002 DE 2021 (Septiembre 09), Por medio de la cual se ordena el inicio del proceso de actualización de la formación catastral para el área urbana, centros poblados y suelo sub-urbano del municipio de Santa Rosa de Cabal (Risaralda)

El Asesor de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), en virtud de la delegación efectuada por el Director de esta Entidad, a través de la Resolución 403 de 2021, entidad que presta el servicio público catastral en condición de Gestor Catastral del municipio de Santa Rosa de Cabal (Risaralda), en virtud del Convenio Interadministrativo 0031 de 2021 y en uso de sus facultades legales y conforme lo dispuesto por el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019; el artículo 2.2.2.5.5. del Decreto Nacional 1983 de 2019; el artículo 5 de la Resolución 1149 de 2021, el parágrafo 1 del artículo 63 del Acuerdo Distrital 257 de 2006, adicionado por el artículo 129 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, los numerales 13, 19 y 21 del artículo 16 del Acuerdo 005 de 2020 del Consejo Directivo de la UAECD y la Resolución 1149 de 2021 o la que la modifique, sustituya o reemplace.

Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 establece que la gestión catastral es un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados.

Que de conformidad con el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 los gestores catastrales podrán adelantar la gestión catastral para la formación, actualización y conservación catastral, así como los

procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, directamente o mediante la contratación de operadores catastrales.

Que el Decreto Nacional 1983 de 2019 establece en su artículo 2.2.2.5.5., que los gestores catastrales son competentes para la expedición de los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral, los cuales surtirán efectos en el ámbito territorial de competencias del lugar en donde se está prestando el servicio, así como en el de las entidades territoriales que los contraten, según corresponda.

Que a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD como gestor catastral del municipio de Santa Rosa de Cabal-Risaralda en virtud del Convenio Interadministrativo 0031 de 2021 le corresponde: i). Prestar el servicio de gestión catastral del área urbana y rural del municipio, ii) Adelantar el proceso de la gestión catastral con arreglo a los criterios básicos de atención al ciudadano, de calidad del servicio, de protección al usuario, de interoperabilidad tecnológica y de gestión documental necesarios para el inicio de la prestación del servicio público catastral, iii) Expedir los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral, los cuales surtirán efectos en el ámbito territorial de competencias del municipio.

Que mediante la Resolución No. 058 de 2022 expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD- se estableció la sede para el municipio de Santa Rosa de Cabal y se delegó en el(la) asesor(a) 105 grado 04 de la dirección la facultad para: i) Prestar el servicio público de gestión catastral multipropósito en la entidad territorial, garantizando la calidad, veracidad e integridad la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, cumpliendo con la normativa que regula la prestación del servicio y las demás obligaciones previstas en las normas vigentes, ii) Realizar, mantener y actualizar el censo catastral de la entidad territorial en las que opere como gestor catastral en sus diversos aspectos, en particular fijar el valor de los bienes inmuebles que sirve como base para la determinación de los impuestos sobre dichos bienes, iii) Adelantar los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito y iv) Expedir los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral.

Que el Decreto 148 de 2020 "Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística" estableció las disposiciones generales del servicio público de gestión catastral y el procedimiento de enfoque multipropósito, estableciendo que mediante el proceso de conservación catastral se logra la identificación y mantenimiento permanente de la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del municipio.

Que el Decreto 148 de 2020 establece que el proceso de conservación es el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio. Que de conformidad con el artículo 2.2.2.6 del Decreto Nacional 148 de 2020 los procesos catastrales pueden adelantarse mediante la combinación de métodos directos, indirectos, declarativos y/o colaborativos.

Que el Decreto Nacional 148 de 2021 establece que la información económica corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado.

*Guillermo Garcia Aristizábal*  
ABOGADO

---

Carrera 14 No. 11-17 Edificio la Reserva Oficina 3 de Santa Rosa de Cabal.  
Teléfono 364 2557. Celular 310 4228489. E-mail: [guillegarcia1721@gmail.com](mailto:guillegarcia1721@gmail.com)



LA AUXILIAR  
ADMINISTRATIVA  
DE LA SECRETARÍA  
DE HACIENDA MUNICIPAL  
CERTIFICA

A continuación me permito relacionar los avaluos del predio, 0101000000420012000000000, ubicado en la K 15 10 37 para los últimos cinco años años .

01/01/2017	111,480,000.00
17/01/2018	114,824,000.00
17/01/2019	118,269,000.00
01/01/2020	121,817,000.00
01/02/2021	125,472,000.00
08/02/2022	646,152,000.00
18/03/2023	674,001,000.00

Se expide a solicitud del contribuyente a los veinti cinco dias ( 25 ) del mes de abril de 2023



SANTA ROSA DE CABAL TURISTICA, CULTURAL Y EDUCADORA ¡ NUESTRO OBJETIVO COMÚN !  
Carrera 14 calle 12 esquina C.A. M Teléfono PBX 3660666 – fax 3660973  
Código Postal 661020  
[hacienda@santarosadecabal-risaralda.gov.co](mailto:hacienda@santarosadecabal-risaralda.gov.co)



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

### CONSTANCIA DE TRASLADO

**Radicado:** 666824003002-2020-00234-00  
**Proceso:** Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real  
**Demandante:** Mario Andrés Velásquez Ospina  
**Demandado:** Alexandro Cifuentes Velásquez

De conformidad con el artículo 318 del Código General del Proceso, del recurso de reposición presentado por la parte demandada, se correo traslado al demandante por el término de tres (03) días, para lo anterior, se fija en lista hoy 02 de mayo de 2023 a las 7:00 a.m. y el término corre a partir del 03 de mayo de 2023.

Santa Rosa de Cabal, Risaralda, 02 de mayo de 2022

**CLAUDIA MERCEDES RIVAS RODRIGUEZ**  
Secretaria