

 Libertad y Orden	<b>República de Colombia</b> <b>Rama Judicial del Poder Público</b> <b>Distrito Judicial de Cali</b> <b>Juzgado Primero Civil Municipal</b> <b>Código No. 760014003001</b> <b>Teléfono (02) 8986868 ext. 5011 - 5012</b> <b>Correo electrónico: <a href="mailto:j01cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co">j01cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co</a></b> <b>Palacio de Justicia – Piso 9</b>	<b>SIGC</b>
---	---	-------------

**CONSTANCIA SECRETARIAL.** Santiago de Cali, 27 de octubre de 2021. A Despacho de la señora Juez con el fin de resolver las observaciones presentadas a los inventario y avalúos presentados por el Liquidador. Sírvase proveer.

Lida Ayde Muñoz Urcuqui  
Secretaria

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL**

Santiago de Cali Valle, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

**Auto No.** 2888  
**Referencia:** Liquidación Patrimonial  
**Deudor:** FERMIN ZULUAGA LÓPEZ  
**Liquidador:** ADOLFO RODRIGUEZ GANTIVA –  
[nataliacastano@legalcorpabogados.com](mailto:nataliacastano@legalcorpabogados.com)  
**Radicación:** 760014003001-20180032600

Es procedente dar aplicación a lo normado en el artículo 568 del Código General del Proceso, por lo tanto, se hace necesario resolver la observación planteada por parte del apoderado judicial del acreedor BANCOLOMBIA S.A., contra los inventarios y avalúos presentado por el liquidador designado, teniendo en cuenta que el avalúo presentado fue realizado con base en el incremento del 50% del avalúo catastral de los inmuebles, pero sin haberse actualizado a la vigencia fiscal 2021 y que, además, dentro del expediente se cuenta con un avalúo comercial de los bienes presentado dentro de la solicitud de nulidad propuesto por la compañera permanente del insolvente, el cual se solicita se tenga en cuenta.

Para sustentar la observación planteada el acreedor BANCOLOMBIA S.A, presentó escrito el pasado 24 de agosto de 2021, estando dentro del término concedido para ello, en donde fundó su inconformidad de la siguiente manera:

- Indica que el auxiliar presentó un avalúo general por los bienes de \$1.141.938.000,00, el cual se encuentra basado en las facturas expedidas por el Municipio de Santiago de Cali V., sin adjuntar los avalúos catastrales de la vigencia 2021.
- Que teniendo en cuenta que los avalúos presentados no fueron apoyados en el valor del avalúo catastral del 2021, se solicite que sean actualizados de acuerdo a lo indicado en el numeral 4º del art. 444 del C. G. del P., y que además presente un avalúo técnico a través de un experto adscrito a la lonja de

 Libertad y Orden	<b>República de Colombia</b> <b>Rama Judicial del Poder Público</b> <b>Distrito Judicial de Cali</b> <b>Juzgado Primero Civil Municipal</b> <b>Código No. 760014003001</b> <b>Teléfono (02) 8986868 ext. 5011 - 5012</b> <b>Correo electrónico: <a href="mailto:j01cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co">j01cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co</a></b> <b>Palacio de Justicia – Piso 9</b>	2 <b>SIGC</b>
---	---	------------------

propiedad raíz, a fin de contar con elementos de juicio al momento de aprobar los inventarios.

- Por otro lado, solicita que el despacho realice un control de legalidad al proceso, y se tenga en cuenta el avalúo comercial de los bienes inmuebles, presentado en el incidente de nulidad formulado por la señora MARIA FERNANDA QUIÑONEZ MOSQUERA, compañera permanente del insolvente, para que se ordene un nuevo avalúo a través de un perito adscrito a la lonja de propiedad raíz, para que se establezca un verdadero avalúo de los bienes; que se oficie a la oficina de Catastro Municipal para que se expida un avalúo catastral de los predios avaluados; y que se cite al perito que realice el nuevo avalúo para que se interrogue bajo la gravedad del juramento, de acuerdo a lo indicado en el art. 228 del C.G. del P.

## TRÁMITE

De conformidad con lo indicado en el artículo 567 del Código General del Proceso, por medio del Auto No. 2022 del 6 de agosto de 2021, se corrió traslado por el termino de 10 días del Inventario actualizado de bienes, presentando dentro del término concedido observaciones al mismo por parte del acreedor BANCOLOMBIA S.A, mismas que se corrieron traslado por el término de cinco (5) días, la cual fue descorrida por el liquidador, en donde indicó lo siguiente:

- Que el art. 444 del C.G.P., no indica que los avalúos deben de ser presentados por un experto adscrito a la lonja de propiedad raíz, señalando que podrán ser contratados con entidades o profesionales especializados.
- Que el inventario presentado el 11 de junio de 2021, se realizó con base en el avalúo determinado por el Departamento de Hacienda Municipal de Cali, incrementado en un 50% conforme lo indica el numeral 4º del art. 444 del C.G.P., con base en los recibos del impuesto predial.
- Finalmente indica que no es procedente la solicitud de que se solicite la comparecencia del perito a la audiencia de adjudicación, pues la norma citada (art 228 del C.G.P.) se trata para pruebas periciales, pero en el caso que nos ocupa él no ha presentado ningún dictamen, y si el recurrente consideraba que el avalúo presentado no se ajustaba en derecho tenía la facultad de presentar otro.

## CONSIDERACIONES

El artículo 539 ibídem indica: *“La solicitud de trámite de negociación de deudas podrá ser presentada directamente por el deudor o a través de apoderado judicial y a ella se anexarán los siguientes documentos:*

*“...4. Una relación completa y detallada de sus bienes, incluidos los que posea en el exterior. Deberán indicarse los valores estimados y los datos necesarios para su*

 Libertad y Orden	<b>República de Colombia</b> <b>Rama Judicial del Poder Público</b> <b>Distrito Judicial de Cali</b> <b>Juzgado Primero Civil Municipal</b> <b>Código No. 760014003001</b> <b>Teléfono (02) 8986868 ext. 5011 - 5012</b> <b>Correo electrónico: <a href="mailto:j01cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co">j01cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co</a></b> <b>Palacio de Justicia – Piso 9</b>	3  <b>SIGC</b>
---	---	----------------------

*identificación, así como la información detallada de los gravámenes, afectaciones y medidas cautelares que pesen sobre ellos y deberá identificarse cuáles de ellos tienen afectación a vivienda familiar y cuales son objeto de patrimonio de familia inembargable..."*

El numeral 3 del artículo 564 del Código General del Proceso dispone la orden al liquidador para que dentro de los veinte (20) días siguientes a su posesión actualice el inventario valorado de los bienes del deudor. Igualmente indica que para el efecto, el liquidador tomará como base la relación presentada por el deudor en la solicitud de negociación de deudas. Para la valoración de inmuebles y automotores, tomando en cuenta lo dispuesto en los numerales 4° y 5° del artículo 444.

A su vez el artículo 444 ibídem, establece que el avalúo de los bienes inmuebles será el del avalúo catastral del predio incrementando en un 50%, salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real; en este evento con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1 de la misma norma.

Revisando los documentos obrantes en el expediente, se observa, que en la actualización de los inventarios y avalúos presentados por el liquidador el 11 de junio de 2021, se tomó como base los avalúos catastrales que reposan en las facturas del Impuesto Predial para la vigencia fiscal del 2021, lo que de acuerdo al art. 3° de la Ley 44 de 1990, es la base gravable del Impuesto Predial Unificado para cada vigencia, por lo que podemos deducir que el liquidado dio cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4° del art. 444 del C.G.P., de la siguiente manera:

DESCRIPCION DEL BIEN	MATRICULA	VALOR AVALUÓ CATASTRAL	INCREMENTO DEL 50%	TOTAL AVALUÓ	VALOR DERECHO
Inmueble ubicado en la Carrera 81 No. 13 8-179 CA 17 de Cali V.	370-360125	473.684.000,00	236.842.000,00	710.526.000,00	710.526.000,00
Inmueble ubicado en la Carrera 45 A No. 48A-59 de Cali V.	370-203186	35.577.000,00	17.788.500,00	53.365.500,00	53.365.500,00
Carrera 49 G No. 50-04 Cali / Carrera 50 No. 52-81 Catastral	370-386797	172.825.000,00	86.412.500,00	259.237.500,00	129.618.750,00
Carrera 49 A No. 15-40 Apto 804A Cali	370-532417	94.918.000,00	47.459.000,00	142.377.000,00	71.188.500,00
Parquedero No. 1 Ubicado en la Carrera 49A No. 15-40	370-532290	4.577.000,00	2.288.500,00	6.865.500,00	6.865.500,00
Vehículo Automotor de Placa IKK182	IKK182	10.380.000,00		10.380.000,00	10.380.000,00
<b>VALOR TOTAL AVALUOS E INVENTARIOS</b>					<b>\$ 981.944.250,00</b>

En cuanto a los avalúos presentados dentro del incidente de nulidad, por parte de la señora MARIA FERNANDA QUIÑONES MOSQUERA, y el cual pretende el acreedor BANCOLOMBIA S.A., que se tengan en cuenta, se puede indicar que los mismos pese a

 Libertad y Orden	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público Distrito Judicial de Cali Juzgado Primero Civil Municipal Código No. 760014003001 Teléfono (02) 8986868 ext. 5011 - 5012 Correo electrónico: <a href="mailto:j01cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co">j01cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co</a> Palacio de Justicia – Piso 9	4 <b>SIGC</b>
---	---	------------------

que fueron dictados por el señor JOGE ENRIQUE POSSADA SALAZAR, quien se encuentra certificado por la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores ANA, encontrando que es una persona idónea y profesionalizado en la materia, como lo indica el numeral 1° del art. 444 del C.G.P., estos no podrán tenerse en cuenta dentro del presente proceso, pues fueron presentados por un tercero que no es parte del proceso, como se indicó en el Auto 2022 del 6 de agosto de 2021, donde no se aceptó el incidente de nulidad por falta del derecho de postulación.

Lo que nos lleva a rechazar las observaciones presentadas por el apoderado judicial De BANCOLOMBIA S.A, pues si bien fueron presentadas dentro del tiempo del traslado, estas no tienen fundamento legal, pues los inventarios y avalúos presentados por el Liquidador ADOLFO RODRIGUEZ GANTIVA cumplen los requisitos legales como se indicará más adelante, y al tener una objeción a los valores presentados dentro del mismo, debió presentar con su escrito un avalúo diferente de acuerdo a lo indicado en el art. 567 del C.G. del P., que indica:

*“De los inventarios y avalúos presentados por el liquidador el juez correrá traslado a las partes por diez (10) días por medio de auto que no admite recursos, para que presenten observaciones **y, si lo estimen pertinente, alleguen un avalúo diferente**. De tales observaciones inmediatamente se correrá traslado por secretaría a las demás partes interesadas por el término de cinco (5) días para que se pronuncien sobre las observaciones presentadas. El juez resolverá sobre los inventarios y avalúos en el mismo auto que cita a audiencia de adjudicación.”*  
*(negrilla y subrayado del despacho)*

Sobre todo, cuando el acreedor conocía de tiempo atrás que el liquidador siempre presentaba sus inventarios, basado en lo dispuesto en el numeral 4° del art. 444 del C. G.P., teniendo tiempo suficiente para presentar un avalúo diferente, con el lleno de los requisitos del numeral 1° del art. 444 del C.G.P., que indica:

1. “Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.”

Ahora sí, analizando la actualización de los inventarios y avalúos presentados por liquidador, deberá indicarse que la determinación de los mismos se ajusta a derecho, pues los mismos fueron determinados de acuerdo a los avalúos catastrales de las vigencias fiscales del 2021, pues pese a que no se presentó el certificado catastral de cada uno de los predios, si se encuentra dentro de su escrito los recibos del Impuesto Predial de cada uno de ellos, y como se indicó anteriormente, y como lo indica el art. 3° de la Ley 44 de 1990, por lo que cumple con lo indicado en el numeral 4° del art. 444 del C. G. del P., que indica:

 Libertad y Orden	<b>República de Colombia</b> <b>Rama Judicial del Poder Público</b> <b>Distrito Judicial de Cali</b> <b>Juzgado Primero Civil Municipal</b> <b>Código No. 760014003001</b> <b>Teléfono (02) 8986868 ext. 5011 - 5012</b> <b>Correo electrónico: <a href="mailto:j01cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co">j01cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co</a></b> <b>Palacio de Justicia – Piso 9</b>	5  <b>SIGC</b>
---	---	----------------------

"4. *Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1."*

Una vez determinado que los inventarios y avalúos presentados por el liquidador, fueron presentados ajustados a derecho, se pasará a analizar el contenido de la misma, en donde se evidencia que hay un error en la sumatoria de los mismos, pues como se puede observar el liquidador en el punto 1.5 indica que al bien inmueble denominado Parqueadero No. 1 ubicado en la Carrera 49 A No. 1540 C.R. Altos de la Macarena de la ciudad de Cali, y que se identifica con la matrícula Inmobiliaria No. 370-532290, le corresponde a la Liquidación Patrimonial solo el 50% de su valor, pero al hacer la relación del avalúo, presenta la totalidad del mismo como se observa a continuación:

- 1.5. El 50 % de los derechos** sobre el inmueble ubicado en la Carrera 49 A No. 15-40 Parqueadero No. 1, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **370-532290** de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Cali.

DESCRIPCION DEL BIEN	FOLIO DE MATRICULA	VALOR AVALÚO	INCREMENTO DEL 50%	TOTAL AVALÚO
Parqueadero No. 1 ubicado en la Carrera 49 A No. 15-40 C.R. Altos de la Macarena de la ciudad de Cali	<b>370-532290</b>	\$ 4.577.000	\$ 2.288.500	\$ 6.865.500

En consecuencia, se encuentra que hay la necesidad de realizar una adecuación al mismo, para subsanar el error involuntario del señor ADOLFO RODRIGUEZ GANTIVA, y ajustarla a la realidad del proceso, quedando de la siguiente manera:

DESCRIPCION DEL BIEN	MATRICULA	VALOR AVALÚO CATASTRAL	INCREMENTO DEL 50%	TOTAL AVALÚO	VALOR DERECHO
Inmueble ubicado en la Carrera 81 No. 13 8-179 CA 17 de Cali V.	370-360125	473.684.000,00	236.842.000,00	710.526.000,00	710.526.000,00
Inmueble ubicado en la Carrera 45 A No. 48A-59 de Cali V.	370-203186	35.577.000,00	17.788.500,00	53.365.500,00	53.365.500,00
Carrera 49 G No. 50-04 Cali / Carrera 50 No. 52-81 Catastral	370-386797	172.825.000,00	86.412.500,00	259.237.500,00	129.618.750,00
Carrera 49 A No. 15-40 Apto 804A Cali	370-532417	94.918.000,00	47.459.000,00	142.377.000,00	71.188.500,00
Parqueadero No. 1 Ubicado en la Carrera 49A No. 15-40	370-532290	4.577.000,00	2.288.500,00	6.865.500,00	3.432.750,00
Vehículo Automotor de Placa IKK182	IKK182	10.380.000,00		10.380.000,00	10.380.000,00
<b>VALOR TOTAL AVALUOS E INVENTARIOS</b>				<b>\$ 978.511.500,00</b>	

 Libertad y Orden	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público Distrito Judicial de Cali Juzgado Primero Civil Municipal Código No. 760014003001 Teléfono (02) 8986868 ext. 5011 - 5012 Correo electrónico: <a href="mailto:j01cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co">j01cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co</a> Palacio de Justicia – Piso 9	6  <b>SIGC</b>
---	---	----------------------

Correspondiendo a la actualización de los Inventarios y Avalúos de los predios del insolvente FERMIN ZULUAGA LÓPEZ, en la suma de **NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS PESOS (\$978.511.500,00) M/CTE.**, como total de los bienes a adjudicar dentro del presente trámite de Liquidación Patrimonial.

Por último, y como se evidencia que hay programada audiencia para el día 4 de noviembre de 2021, misma que no se podrá llevar a cabo por la falta del proyecto de adjudicación, se procederá a suspenderla, y a ordenar que una vez que cumpla con la carga del liquidador, se fije nueva fecha.

Por lo que el juzgado Primero Civil Municipal de Santiago de Cali V.,

#### RESUELVE:

**PRIMERO: SUSPENDER** la audiencia programada para el 4 de noviembre de 2021, de acuerdo a lo indicado en la parte motiva del presente fallo.

**SEGUNDO: TÉNGASE** en cuenta como avalúo comercial de los bienes inmuebles presentado por el acreedor FERMÍN ZULUAGA LÓPEZ para efectos de la adjudicación, la suma total de los mismos en **NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS PESOS (\$978.511.500,00) M/CTE.**, los que fueron discriminados en la parte motiva del presente auto.

**TERCERO: ORDÉNESE** al liquidador ADOLGO RODRÍGUEZ GANTIVA, que elabore el respectivo proyecto de adjudicación dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación que se hace del presente proveído por estados.

**CUARTO:** Una vez presentado el proyecto de adjudicación se procederá a citar a las partes a audiencia de adjudicación.

#### NOTIFÍQUESE

Firmado electrónicamente  
**ELIANA NINCO ESCOBAR**  
**JUEZA**

Cb.

JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL  
SECRETARÍA

En Estado No. **178** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: **27 de octubre de 2021**

Lida Ayde Muñoz Urcuqui  
Secretaria

**Firmado Por:**

**Eliana Mildreth Ninco Escobar**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 001**  
**Cali - Valle Del Cauca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **27b47144073ca4acef96ceda0bf3438290eefb3e2bb59180ceb691f6e94b835b**  
Documento generado en 26/10/2021 02:45:15 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>