

SECRETARIA. A la mesa del señor Juez para dar el impulso que corresponda.
Sirvase ordenar. Cali, 15 de octubre de 2020
El Secretario,

CARLOS VIVAS TRUJILLO

RAD. 76-001-31-010-2001-00130-00

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, quince de octubre de dos mil veinte.

En esta oportunidad procede el despacho a resolver lo que corresponda respecto al recurso de reposición del auto de fecha 22 de octubre de 2019, formulado por el liquidador, por medio del cual el despacho corrió traslado de los nuevos avalúos presentados por la acreedora Nury Tinoco, respecto a los inmuebles con matrículas inmobiliarias 370-24407 y 370-124401 propiedad de la liquidada NANCY CRUZ MARTINEZ.

Al recurso el despacho corrió el traslado respectivo conforme a las voces del Art. 110 del C.G. del P., pronunciándose la acreedora que aporto los dictámenes, indicando en síntesis que el liquidador no ha cumplido con la carga ordenada por el despacho en el auto del 16 de septiembre, además de que hay contradicción al indicar que el "estado de conservación es bueno, y el estado de la construcción es regular al llevar más de 10 años desocupado y requiere reparaciones."

Igualmente hace un comparativo tanto del avalúo presentado por el perito Juan José Uribe y el avalúo catastral encontrando una diferencia entre los dos de \$110.014.000 y respecto al avalúo comercial es de \$251.261.000, por lo tanto se puede incurrir en una lesión enorme, debiendo el despacho negar la venta que pretende hacer el liquidador; por ello se procede previa las siguientes,

CONSIDERACIONES:

El recurso de reposición fue establecido por el legislador, para que el Juez o magistrado a quien se le haya sometido el estudio de una determinada providencia, la revoque o reforme.

Para el caso materia de análisis, se tiene que la acreedora Nury Tinoco aporto al proceso el avalúo catastral respecto al

inmueble con matrícula inmobiliaria 370-124401 por la suma de \$282.494.000, el cual es objetado por el liquidador al indicar entre otras cosas, que este se encuentra por fuera del término para ser presentado, por cuanto cuando se corrió traslado del aportado por él, en fecha 16 de julio de 2018, ninguna de las partes lo contradijo, por ello adquirió firmeza, no siendo este el momento para presentar uno nuevo.

Indica también el liquidador que respecto al perito que presento el dictamen, este se encuentra inscrito en el registro de evaluadores, el cual es abierto y público, y por lo tanto tiene plena validez, además el artículo 181 de la ley 222 de 1995 lo autoriza para presentarlo en la forma que lo hizo, como también lo faculta para enajenar los bienes como pretende hacerlo conforme al Art 194 num 4º de la norma en cita,

Para el despacho es claro que el trámite dado en el presente asunto, concretamente a partir de la presentación del avalúo que hiciera el liquidador, se encuentra conforme a derecho y las normas que rige el presente asunto liquidatorio, y las partes intervinientes han tenido la oportunidad de controvertir las providencias que resuelven sus peticiones, y las del liquidador, y si no lo han ejercido se convierte en ley para todos los que actúan en este.

Ahora bien, el dilema está en que de acuerdo al dictamen presentado por el perito, y el certificado de catastro municipal, existe una gran diferencia respecto al inmueble con matrícula inmobiliaria 370-124401 (apartamento 301 edificio Tocamo de esta ciudad) en su avalúo, obsérvese que el primero lo avalúa en \$172.480.000 y la entidad municipal en \$282.494.000, es decir una diferencia de \$110.314.000, por debajo del avalúo oficial, es decir se pretende enajenar por una suma muy inferior, que a todas luces lesiona a los acreedores de la liquidada, además de que se manifiesta por parte del liquidador que dicho inmueble tiene un pasivo de \$119.187.870 (folio 147) sin contar con los gastos de administración restantes, actuales y futuros, lo cual hace pensar al despacho si el avalúo presentado inicialmente por el perito se comparó con el avalúo catastral aportado tanto por el liquidador como por la acreedora.

También es de notar que con el escrito de reposición que formulo el liquidador, se acompañó certificación expedida por la Corporación Autoregulator Nacional de Avaluadores ANA, expedida el 02 de octubre de 2019, donde se indica que el señor Juan José Uribe de Francisco se encuentra inscrito en ella desde el 24 de febrero de 2017 con lo cual queda satisfecha la inconformidad que formulara la acreedora Tinoco.

Si bien es cierto, se encuentra en firme el avalúo tantas veces citado aportado por el liquidador en el año 2018, y no fue objetado por las partes en la oportunidad procesal correspondiente,

también lo es que la Corte Constitucional en sentencia T-531 de 2010 concedió la acción de tutela que formulara una persona demandada en un proceso Hipotecario por cuanto no se valoró en debida forma el avalúo de su predio, dándole un valor irrisorio, y los despachos judiciales de primera y segunda instancia fueron demasiado exegéticos en la aplicación de la norma, veamos lo que se manifestó en ella: “

En cuanto hace a los jueces ya han sido suficientemente expuestas las consecuencias de su excesivo apego a las formalidades y de la consiguiente desatención del derecho sustancial y en lo tocante al demandante la Sala pone de manifiesto que, aún cuando de conformidad con el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil estaba facultado para presentar el valor del avalúo catastral del predio, incrementado en un 50%, la misma disposición le imponía una carga adicional que evidentemente no cumplió, cual es la de asegurarse de que el valor del avalúo catastral fuera idóneo para establecer el precio real.”

En este sentido, el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil señala que el valor será el del avalúo catastral incrementado en el porcentaje fijado por la misma disposición, “salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real”, caso en el cual “con el valúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas mencionadas en el inciso segundo”.

Así pues, aunque la ley establece que para determinar el precio de un inmueble objeto de remate se debe tener en cuenta el avalúo catastral, el mismo precepto contempla la posibilidad de que este método no sea idóneo para establecer el precio real del bien y por ello prevé, para el caso concreto, como carga que debe cumplir el ejecutante la de aportar un dictamen para ilustrar el juicio del administrador de justicia, de donde se sigue que el acreedor también está en el deber de evaluar la idoneidad del valor surgido del avalúo catastral y que, por lo tanto, no se trata simplemente de que lo aporte al proceso.

La Sala reitera que las disposiciones procesales tienen por objeto la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial y que, si bien es cierto que al acreedor le asiste el derecho a obtener la solución definitiva de su crédito, el deudor tiene derecho a que se respeten sus garantías constitucionales y a que la ejecución no se convierta en ocasión para menoscabar sus derechos.

En razón de lo anterior, la ley procesal exige respetar la igualdad de las partes y obrar, con lealtad, probidad y buena fe, al punto que el Código de Procedimiento Civil, en su artículo 37-4, establece como deber del juez “prevenir, remediar y sancionar por los medios que este código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad y probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal”. M.P. GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO.

Con lo anterior quiere significar el despacho que de acuerdo a lo obrante en autos, y ante la diferencia tan grande del avalúo entre el dictamen aportado por el liquidador y el registrado catastralmente, no puede accederse a autorizar la promesa de compraventa suscrita por el liquidador y la señora Mary Argenis Caviedes Quintero y en su lugar se ordenara lo que corresponda, En consecuencia se

DISPONE:

1.- NO AUTORIZAR la venta del apartamento 301 y garaje No 4 del Edificio Tocamo de esta ciudad, por las razones expuestas.

2.- REQUERIR al liquidador para que se aporte un nuevo avalúo a la fecha, donde se determine claramente cuál es el valor real de los citados inmuebles (apartamento y garaje independientemente) con los soportes respectivos.

NOTIFIQUESE

VÍCTOR HUGO SANCHEZ FIGUEROA
Juez.

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO	
SECRETARÍA	
Cali,	23 OCT 2020
Notificado por anotación ex. ESTADO No.	
81	de esa misma fecha.
El Secretario,	
CARLOS VIVASTRUJILLO	

g arts

SEÑOR
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. S. D.



PROCESO: CONCORDATO HOY LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA

DEMANDANTE: NANCY CRUZ MARTINEZ

RADICACIÓN: 2001-00130

REFERENCIA: DESCORRO RECURSO DE REPOSICIÓN

ALONSO RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.382.751 expedida en Palmira (V), portador de la T. P. No. 182.185 del Consejo Superior de la Judicatura, y **NURY TINOCO** cesionaria reconocida en el proceso de la referencia, nos permitimos descorrer el traslado del recurso de reposición interpuesto por el señor Liquidador para que sea negado, conforme los siguientes fundamentos:

La inconformidad del recurrente radica en el argumento que se deben de aprobar el avalúo comercial por el presentado y que se ordene continuar con el trámite del proceso liquidatorio.

Omite manifestar el señor Liquidador que el mismo despacho le requirió y no ha cumplido con la carga que le impuso de diferenciar, separar, y/o individualizar del avalúo que presentó, los valores que le corresponden al inmueble y al parqueadero por separado, lo que no ha cumplido y por ende dicho avalúo ya de por sí contiene una imprecisión que el despacho en uso de sus facultades legales y ejerciendo un control de legalidad solicitó se aclarara.

Ahora bien, el argumento del recurso se centra en que el avalúa catastral no contiene el detalle y descripción actual del inmueble, revisado entonces el avalúo encontramos:

3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno

5.2 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

El estado de conservación del apartamento es Regular, el apartamento lleva más de 10 años desocupado y requiere reparaciones

De lo anterior es evidente la contradicción del avalúo pues si bien el estado de conservación del inmueble es BUENO luego dice que es regular, y nunca especifica cuáles son las reparaciones que se le deben de hacer al inmueble.



Lo anterior es muy importante para no incurrir en una lesión enorme en la venta del inmueble por lo siguiente:

Actualmente y de forma procesa, encontramos respecto del avalúo que pretende el liquidador se apruebe los siguientes valores:

AVALÚO	AVALÚO	DIFERENCIA
JUAN JOSE URIBE	CATASTRAL	
\$172.480.000.00	\$282.494.000.00	\$110.014.000.00

AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL	DIFERENCIA
JUAN JOSE URIBE	CATASTRAL * 1.5	
\$172.480.000.00	\$423.741.000.00	\$251.261.000.00

La pregunta es cómo ser posible que con ligereza en el avalúo simplemente se diga que **"requiere reparaciones"** PERO NO ESTABLEZCA A CUÁLES REPARACIONES SE REFIERE pues respecto del avalúo catastral las mismas se estimarían en \$110.014.000.00 o respecto de su avalúo comercial están equivaldrían a \$251.261.000.00, para un apartamento al cual no se le cambia techo, ni cañería, fachada no se le puede cambiar ni está en mal estado, y de las fotos se observa que sus enchapes en madera están en buen estado y no ha sido desbaliado conserva aún cocina integral y sus baterías sanitarias, entonces cuales son las reparaciones?.

Traigo a colación que, aunque se trata de una liquidación estamos frente a una venta forzada pues se hace en contra de la voluntad del deudor y ello implica unas garantías constitucionales a su derecho a la propiedad que repercute en el respeto a los acreedores en el presente proceso y por ello la T-531/2010 ha puesto de presente a los despachos judiciales que es deber del despacho garantizar el correcto avalúo de los bienes.

El requisito impuesto por la ley para acreditar su condición de evaluador no se presentó con su estudio y era requisito esencial impuesto en el Decreto 556 del 14 de marzo de 2014, artículo 14, tanto así que puede estar inscritos por muchos años pero tal certificado solo tiene una validez de 30 días o sea que no importa como en el presente caso si estaba o no inscrito desde el año 2017 pues no acredito el requisito que le impone la ley para ejercer como evaluador, aunque es un registro abierto, nótese que la certificación de la condición de evaluador es privada la expide una entidad autorizada para tal y no el mismo evaluador.

Se debe negar entonces la solicitud del liquidador sobre su intención de vender el inmueble por debajo de su valor real, pues presentado el avalúo no cumplía con los requisitos de ley para haberse presentado, no ha justificado el por qué si el inmueble está en buen estado de conservación, requiera reparaciones tan costosas que impidan venderse por su valor real ya sea el catastral o el comercial incrementado en 1.5.

Solicito se niegue el recurso interpuesto por la notoria e injustificada desvalorización del inmueble sin describirse las reparaciones que requiere si se mencionó que estaba en buen estado de conservación y no en ruinas, y se requiera al perito para que además cumpla con la carga de volver a presentar el avalúo diferenciando el apartamento del parqueadero

Del señor Juez,

Atentamente,



ALONSO RODRÍGUEZ GONZÁLEZ
C.C. No. 6.382.751 de Palmira (V)
T.P. No. 182.185 del C. S. de la J.



927

SECRETARIA. A la mesa del señor Juez para dar el impulso que corresponda. Sirvase ordenar. Cali, 15 de octubre de 2020
El Secretario,

CARLOS VIVAS TRUJILLO

RAD. 76-001-31-010-2001-00130-00

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, quince de octubre de dos mil veinte.

Teniendo en cuenta los anteriores escritos allegados para el presente asunto se procede a resolver de la siguiente forma:

1.- Del avalúo presentado nuevamente por el liquidador en fecha 12 de noviembre último, no se da el impulso solicitado teniendo en cuenta lo resuelto en providencia antecedente de esta misma fecha.

2.- Respecto a la solicitud que hace la señora CATALINA VILLA MELENDEZ por conducto de su apoderada, se agrega para que obre y conste dejando en conocimiento del liquidador para lo pertinente.

3.- De la rendición de cuentas correspondiente al año 2019, se le corre traslado a las partes por el término de diez días para lo que consideren pertinente conforme a lo establecido en el Art. 169 de la ley 222 de 1995.

4.- En relación con la oferta de compra que le hiciera la entidad JUSTILEX ABOGADOS al liquidador, se agrega dejando en conocimiento de los interesados la respuesta dada a ello.

NOTIFIQUESE


VÍCTOR HUGO SANCHEZ FIGUEROA
Juez.

gato

JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO	
SECRETARIA	
Cali,	23 OCT 2020
Notificado por anotación en ESTADO No	
81 de esta misma fecha.	
El Secretario,	
CARLOS VIVAS TRUJILLO	



LEGAL CORP
ABOGADOS

Doctor
VICTOR HUGO SANCHEZ FIGUEROA
Juez Segundo Civil Del Circuito De Cali
E. S. D.



Referencia: LIQUIDACION OBLIGATORIA
Concurado: **NANCY CRUZ MARTINEZ**
Radicación: 2001-130

ASUNTO: AVALÚO COMERCIAL

ADOLFO RODRIGUEZ GANTIVA, en mi calidad de liquidador del patrimonio del deudor de la referencia, en atención al auto de fecha 16 de septiembre de 2019, donde el despacho requiere se sirva aportar los avalúos independientes del apartamento identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-024401 y del garaje identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-024407, de igual forma se deben aportar los certificados de tradición de ambos inmuebles.

Teniendo en cuenta lo anterior, me permito dar trámite al requerimiento del despacho, aportando los avalúos elaborados por el evaluador JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO de forma independiente y los certificados de tradición de los siguientes inmuebles:

DESCRIPCIÓN	No. MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	VALOR AVALUO
APARTAMENTO	370-0124401	Avenida 5 Oeste No. 6-03 Apartamento 301 Edificio Tocamo	\$157.480.000
GARAJE	370-024407	Avenida 5 Oeste No. 6-03 Garaje No.4 Edificio Tocamo	\$15.000.000
TOTAL			\$172.480.000

V.A.

Calle 10 No. 4-40 Oficina 10-02
Edificio Bolsa de Occidente -Cali
PBX: 485 3797 – 889 0230
Email: arg@legalcorpabogados.com
www.legalcorpabogados.com

Traslado

188

190

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
AVALÚOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-034-18

AVALUO COMERCIAL



Tipo de Inmueble: Apartamento
Dirección: Avenida 5 Oeste No. 6-03 apartamento 301
Edificio Tocamo

SOLICITANTE:

ADOLFO RODRÍGUEZ

ELABORADO POR:

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALÚO N° 133-18

Santiago de Cali, Junio 6 de 2018

191

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
AVALÚOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-034-18

Cali, Junio 6 de 2018

Doctor

ADOLFO RODRIGUEZ

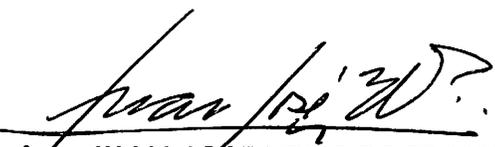
Ciudad

ASUNTO: Avalúo comercial

De acuerdo con lo solicitado por usted, adjunto el avalúo comercial del apartamento 301 del edificio Tocamo, ubicado en la avenida 5 Oeste No. 6-03 de la ciudad de Cali.

Cualquier inquietud adicional que usted tenga al respecto, gustosamente se la atenderé.

Cordialmente,


Arq. JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

Matr. 1791

Registro Abierto de Avaluadores AVAL 14972234

192

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
AVALÚOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-034-18

AVALUO COMERCIAL

APARTAMENTO

UBICACIÓN

Avenida 5 Oeste No. 6-03 Apartamento 301 edificio Tocamo
Urbanización Arboledas

SOLICITANTE

ADOLFO RODRIGUEZ

PERITO AVALUADOR

Arq. JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

FECHA DEL INFORME

Cali, Junio 6 de 2018

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALÚOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

AV-034-18

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

Código: AV-133-18

1.INFORMACION BASICA

1.1 SOLICITANTE DEL AVALUO

Adolfo Rodríguez

1.2 FECHA DEL INFORME

6 de Junio de 2018

1.4 CLASE DE INMUEBLE

Apartamento

1.5 PROPIETARIO

Nancy Cruz Martínez

1.6 LOCALIZACION

Avenida 5 Oeste No. 6-03 al 23 y avenida Belalcázar No. 8-45, apartamento 301 edificio Tocamo en la urbanización Arboledas.

1.7 ESTRATO

Seis (6)

1.8 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escrituras y certificado de tradición

1.9 PROPOSITO DEL AVALUO

Conocer el valor comercial real que tendría en el Mercado Inmobiliario, el predio que más adelante describiremos: entendiéndose por valor comercial real o justiprecio del mismo, el valor por el cual podría negociarse, en un tiempo razonable y en

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALÚOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

AV-034-18

condiciones normales del Mercado Inmobiliario, sin que medie fuerza alguna en la transacción.

2. INFORMACION JURIDICA

2.1 MATRICULA INMOBILIARIA

370-124401

2.2 TITULO DE ADQUISICION

Escritura pública No. 5299 del 25 de Octubre de 1993 de la Notaría 12 de Cali.

3. CARACTERISTICAS URBANISTICAS DEL SECTOR

3.1 REGLAMENTACION URBANISTICA

Según el Plan de Ordenamiento Territorial POT de la ciudad de Cali, el inmueble está ubicado en la Unidad de Planificación Urbana: Cerros.

Area de actividad:	Residencial neta.
Tratamiento urbanístico:	Consolidación Urbanística C1
Indice de construcción base:	2.4
Altura construcción adicional:	0.5

3.2 ENTORNO

Area de actividad residencial neta. Con buenas vías de acceso como es la Calle 7 Oeste y la carrera 2 Oeste que son importantes vías del sector.

3.3 INFRAESTRUCTURA VIAL

Las vías de acceso al predio están pavimentadas y en buen estado de conservación.

3.4 SERVICIOS PUBLICOS

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALÚOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

AV-034-18

El inmueble cuenta con todos los servicios públicos de acueducto energía, alcantarillado y teléfono. A la fecha de la visita todos los servicios públicos están suspendidos.

3.5 TRANSPORTE PUBLICO

El servicio de transporte público en el sector es bueno. Por el sector circula el transporte masivo MIO.

3.6 ESTADO DE CONSERVACION

Bueno

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

4.1 EL TERRENO

POSICION: Medianero
TOPOGRAFIA: Pendiente
FORMA GEOMETRICA: Irregular

4.2 LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE

Contenidos en la escritura No. 5299 del 25 de Octubre de 1993 de la Notaría 12 de Cali.

4.3 AREAS

Area apartamento 301: 157.48 M2

5. INFORMACION DEL INMUEBLE

5.1 DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION

El apartamento consta de: sala, comedor, cocina, oficios, alcoba de servicio con baño, tres alcobas, dos baños y balcón. El apartamento tiene derecho a un garaje. El edificio tiene dos accesos, uno por la avenida 4 Oeste y otro por la avenida 5 Oeste. Tiene un gran patio central muy arborizado.

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALÚOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

AV-034-18

5.2 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN

SISTEMA CONSTRUCTIVO:	Columnas y vigas en concreto
FACHADA:	Pintura
PISOS:	Cerámica
MUROS:	En ladrillo
VENTANERIA:	En lámina
PUERTAS:	En madera
BAÑOS:	Enchapados en cerámica

5.2 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

El estado de conservación del apartamento es regular, el apartamento lleva más de 10 años desocupado y requiere reparaciones.

5.3 VETUSTEZ DE LA CONSTRUCCION

Más de 50 años.

6. ASPECTO ECONOMICO

6.1 UTILIZACION ECONOMICA DEL INMUEBLE

Vivienda, actualmente el apartamento está desocupado.

6.2 COMERCIALIZACION

Moderada

6.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA

En el sector donde se encuentra ubicado el inmueble la actividad edificadora es baja.

6.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

La perspectiva de valorización del predio es media, teniendo en cuenta la ubicación del inmueble.

197

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALÚOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

AV-034-18

7 METODOLGIAS VALUATORIAS

7.1 METODO APLICADO

Para determinar el valor comercial del inmueble avaluado se aplicó el método comparativo, que en la Resolución 620 del IGAC del 23 de Septiembre de 2008, se define así:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

8.1 CUADRO DE VALORES

DESCRIPCIÓN	ÁREA	V./M2	V. TOTAL
Apartamento 301	157,48	\$ 1.000.000	\$ 157.480.000
VALOR TOTAL			\$ 157.480.000

9. NOTAS GENERALES:

1. El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial en fecha actual, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble y el Mercado de Finca Raíz en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble.
2. Suponemos que el inmueble tenga su situación jurídica saneada o sea que al efectuarse un estudio de títulos de dicho inmueble se conceptúe que está sin vicios que afecten su situación y área.
3. Hemos realizado el avalúo sin realizar un estudio de títulos por ser competencia de un análisis diferente al solicitado.
4. El suscrito evaluador deja constancia que no tiene interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.
5. Vigencia del avalúo un año, según lo estipulado en artículo No. 19 del Capítulo III del Decreto 1420 de Julio 24 de 1998.

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
AVALÚOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-034-18

- 6. Se recomienda vender los dos predios en un solo negocio, pues así se puede tener una negociación más favorable, teniendo en cuenta que el área del lote de este predio es menor a la exigida en la ficha normativa PUR-PN 17-CDM, por lo que restringe mucho su comercialización.


Arq. JUAN JOSÉ URIBE DE FRANCISCO
Matr. Prof. 1791
Registro Nacional de Avaluadores 1426
Registro Abierto de Avaluadores AVAL 14972234

199

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
AVALÚOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-034-18

ANEXO FOTOGRAFICO



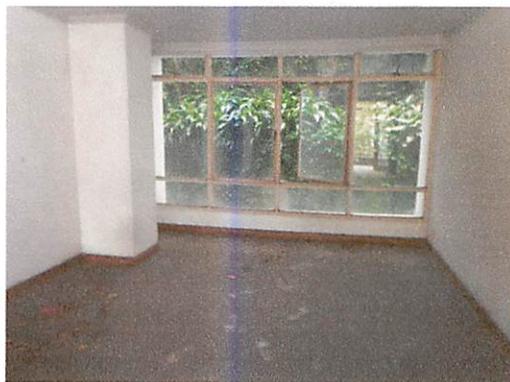
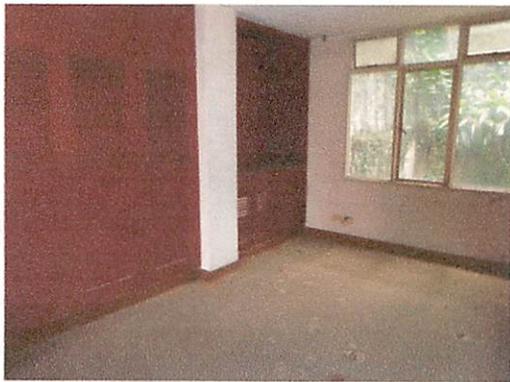
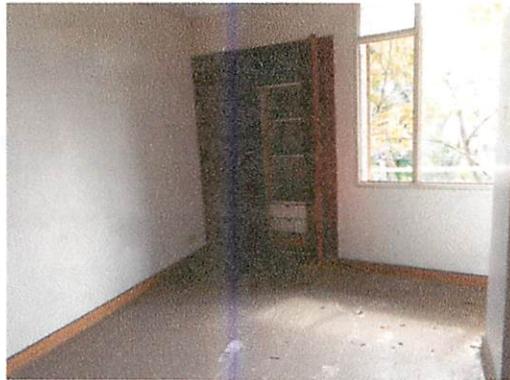
207

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
AVALÚOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-034-18



301

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
AVALÚOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-034-18



JOL

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
AVALÚOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-034A-18

AVALUO COMERCIAL



Tipo de Inmueble: Garaje
Dirección: Avenida 5 Oeste No. 6-03 Garaje No. 4
Edificio Tocamo

SOLICITANTE:

ADOLFO RODRÍGUEZ

ELABORADO POR:

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALÚO N° 133 A-18

Santiago de Cali, Junio 6 de 2018

203

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
AVALÚOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-034A-18

Cali, Junio 6 de 2018

Doctor

ADOLFO RODRIGUEZ

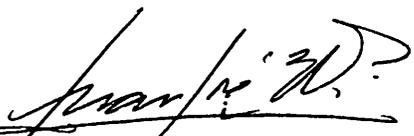
Ciudad

ASUNTO: Avalúo comercial

De acuerdo con lo solicitado por usted, adjunto el avalúo comercial del garaje No. 4 del edificio Tocamo, ubicado en la avenida 5 Oeste No. 6-03 de la ciudad de Cali.

Cualquier inquietud adicional que usted tenga al respecto, gustosamente se la atenderé.

Cordialmente,


Arg. JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
Matr. 1791

Registro Abierto de Avaluadores AVAL 14972234

204

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
AVALÚOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-034A-18

AVALUO COMERCIAL

GARAJE

UBICACIÓN

Avenida 5 Oeste No. 6-03 Garaje No. 4 edificio Tocamo
Urbanización Arboledas

SOLICITANTE

ADOLFO RODRIGUEZ

PERITO AVALUADOR

Arq. JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

FECHA DEL INFORME

Cali, Junio 6 de 2018

205

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
AVALÚOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-034A-18

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

Código: AV-133 A-18

1. INFORMACION BASICA

1.1 SOLICITANTE DEL AVALUO

Adolfo Rodríguez

1.2 FECHA DEL INFORME

6 de junio de 2018

1.4 CLASE DE INMUEBLE

Garaje

1.5 PROPIETARIO

Nancy Cruz Martínez

1.6 LOCALIZACION

Avenida 5 Oeste No. 6-03 al 23 y avenida Belalcázar No. 8-45, garaje4 No. 4 edificio Tocamo en la urbanización Arboledas.

1.7 ESTRATO

Seis (6)

1.8 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escrituras y certificado de tradición

1.9 PROPOSITO DEL AVALUO

Conocer el valor comercial real que tendría en el Mercado Inmobiliario, el predio que más adelante describiremos: entendiéndose por valor comercial real o justiprecio del mismo, el valor por el cual podría negociarse, en un tiempo razonable y en

206

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
AVALÚOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-034A-18

condiciones normales del Mercado Inmobiliario, sin que medie fuerza alguna en la transacción.

2. INFORMACION JURIDICA

2.1 MATRICULA INMOBILIARIA

El garaje no tiene matrícula inmobiliaria, el apartamento 301 tiene derecho sobre el garaje 4.

2.2 TITULO DE ADQUISICION

Escritura pública No. 5299 del 25 de Octubre de 1993 de la Notaría 12 de Cali.

3. CARACTERISTICAS URBANISTICAS DEL SECTOR

3.1 REGLAMENTACION URBANISTICA

Según el Plan de Ordenamiento Territorial POT de la ciudad de Cali, el inmueble está ubicado en la Unidad de Planificación Urbana: Cerros.

Area de actividad:	Residencial neta.
Tratamiento urbanístico:	Consolidación Urbanística C1
Índice de construcción base:	2.4
Altura construcción adicional:	0.5

3.2 ENTORNO

Area de actividad residencial neta. Con buenas vías de acceso como es la Calle 7 Oeste y la carrera 2 Oeste que son importantes vías del sector.

3.3 INFRAESTRUCTURA VIAL

Las vías de acceso al predio están pavimentadas y en buen estado de conservación.

3.4 SERVICIOS PUBLICOS

got

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALÚOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

AV-034A-18

3.5 El inmueble cuenta con todos los servicios públicos de acueducto energía, alcantarillado y teléfono. A la fecha de la visita todos los servicios públicos están suspendidos.

3.6 TRANSPORTE PUBLICO

El servicio de transporte público en el sector es bueno. Por el sector circula el transporte masivo MIO.

3.7 ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

4.1 EL TERRENO

POSICION: Medianero

TOPOGRAFIA: Pendiente

FORMA GEOMETRICA: Irregular

4.2 LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE

Contenidos en la escritura No. 5299 del 25 de Octubre de 1993 de la Notaría 12 de Cali.

4.3 AREAS

Area garaje No. 4: 17.00 m²

5. INFORMACION DEL INMUEBLE

5.1 DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION

El presente avalúo corresponde a un garaje para el estacionamiento de un vehículo.

5.2 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN

SISTEMA CONSTRUCTIVO: Columnas y vigas en concreto

PISO: Concreto

5.2 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

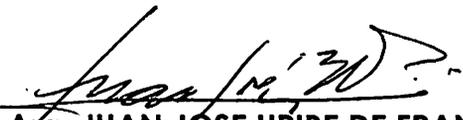
El estado de conservación es bueno.

208

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
AVALÚOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-034A-18

9. NOTAS GENERALES:

1. El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial en fecha actual, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble y el Mercado de Finca Raíz en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble.
2. Suponemos que el inmueble tenga su situación jurídica saneada o sea que al efectuarse un estudio de títulos de dicho inmueble se conceptúe que está sin vicios que afecten su situación y área.
3. Hemos realizado el avalúo sin realizar un estudio de títulos por ser competencia de un análisis diferente al solicitado.
4. El suscrito evaluador deja constancia que no tiene interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.
5. Vigencia del avalúo un año, según lo estipulado en artículo No. 19 del Capítulo III del Decreto 1420 de Julio 24 de 1998.
6. Se recomienda vender los dos predios en un solo negocio, pues así se puede tener una negociación más favorable, teniendo en cuenta que el área del lote de este predio es menor a la exigida en la ficha normativa PUR-PN 17-CDM, por lo que restringe mucho su comercialización.



Aiq. JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

Matr. Prof. 1791

Registro Nacional de Avaluadores 1426

Registro Abierto de Avaluadores AVA 14972234

Señor
JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. S. D.

PROCESO: PROCESO DE LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA
CONCURSADO: NANCY CRUZ MARTINEZ
RADICACION: 2001-130



ELIZABETH TORRENTE CARDONA, mayor de edad y domiciliada en Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 38.552.845 expedida en Cali, portadora de la tarjeta profesional No. 126.413 expedida por el C.S.J., actuando en mi condición de apoderada especial de la señora **CATALINA VILLA MELENDEZ**, persona mayor de edad, colombiana, domiciliada en Frankfurt del Meno - Alemania, identificada con la C.C. No. 1.1130.676.461, de conformidad con el poder especial que adjunto, manifiesto respetuosamente a usted lo siguiente:

- a) Mi representada se encuentra interesada en adquirir, a título de compraventa, el apartamento No. 301 y garaje No. 4 ubicados en la Avenida 5 Oeste No. 6-03 del Edificio Tocamo de la ciudad de Cali, por un mayor valor por el que aparece prometido en venta por el señor liquidador, de conformidad con la promesa de compraventa que reposa en el expediente.
- b) No obstante lo anterior, a través de uno de sus familiares que reside en Cali, mi representada ha intentado poder ingresar al inmueble para su revisión previa, comunicándose con el señor liquidador para el efecto, sin que sea posible esta revisión dado que el mismo manifestó que el inmueble ya estaba prometido en venta.
- c) Dado que de la revisión del expediente se aprecia que la promesa de compraventa sobre este inmueble no ha sido autorizada por su despacho y que los acreedores se han opuesto a su venta por debajo del avalúo catastral, respetuosamente solicito a su despacho que se ordene al liquidador que este inmueble sea exhibido a los familiares de mi representada, para que de esta manera pueda verificar el estado del mismo y realizar una oferta de compra por un valor superior al actual, de tal forma que, si la negociación se puede llevar a cabo por un mejor valor, se pueda mejorar la suma de dinero que ingresará a la masa de los acreedores.
- d) También solicita mi representada, respetuosamente, que se nos indique si el comprador del inmueble deberá asumir los gastos que actualmente adeuda este inmueble por concepto de impuesto predial, mega obras, servicios públicos y administración, dado que el valor de estas obligaciones influirán en el valor final de la oferta que pueda presentar mi representada.

Recibiré notificaciones en la Carrera 2 Oeste No. 6-08 of. 201 del Ed. Emporio de la ciudad de Cali, teléfono (2) 4856897, correo electrónico: etorrente@suarezabogados.com.

Del señor juez,

Atentamente,

ELIZABETH TORRENTE CARDONA

gtd

Señor
JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. S. D.

PROCESO: PROCESO DE LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA
CONCURSADO: NANCY CRUZ MARTINEZ
RADICACION: 2001-130

CATALINA VILLA MELENDEZ, persona mayor de edad, colombiana, domiciliada en Frankfurt del Meno - Alemania, identificada con la C.C. No. 1.1130.676.461, manifestó que otorgo poder especial, amplio y suficiente a la abogada **ELIZABETH TORRENTE CARDONA**, mayor de edad y domiciliada en Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 38.552.845 expedida en Cali, portadora de la tarjeta profesional No. 126.413 expedida por el C.S.J., como apoderada principal; y a **MARÍA ALEJANDRA GARCÉS VEGA**, mayor de edad y domiciliada en Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.144.062.924, portadora de la tarjeta profesional No. 306.199 expedida por el C.S.J., como apoderada sustituta, para que en mi nombre y representación actúen dentro del proceso de la referencia, con la finalidad de que en mi nombre presente ante su despacho oferta de compra del apartamento No. 301 y garaje No. 4 ubicados en la Avenida 5 Oeste No. 6-03 del Edificio Tocamo de la ciudad de Cali, siempre y cuando se nos permita el acceso a estos inmuebles para su revisión previa. Los anteriores inmuebles se identifican con los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 370-124401 y 370-124407 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, respectivamente, cuyos linderos constan en la escritura pública No. 5299 del 25 de octubre de 1193 de la notaría 12 del círculo de Cali.

En desarrollo de lo anterior, facultamos a nuestras apoderadas para realizar una oferta formal de compra de los referidos inmuebles en los términos y condiciones que señale el despacho o que se puedan convenir con el liquidador, suscribir los documentos que sean necesarios para formalizar la compraventa, suscribir acuerdos con los acreedores relativos a la compraventa de estos inmuebles, suscribir la escritura pública de compraventa o sus aclaraciones, responder frente a la indagación del notario en los términos de la Ley 258 de 1996 en los términos que consideren pertinentes, conciliar, transigir, recibir, renunciar, sustituir y reasumir este poder en los mismos términos que les fue conferido y en general con aquellas consagradas en el artículo 77 del CGP.

Sírvase señor Juez reconocer personería a nuestras apoderadas en los términos del presente poder.

Atentamente,


CATALINA VILLA MELENDEZ

Aceptamos,


ELIZABETH TORRENTE CARDONA
Apoderada principal


MARÍA ALEJANDRA GARCÉS V.
Apoderada sustituta

CONSULADO GENERAL DE COLOMBIA
FRANKFURT - ALEMANIA
RECONOCIMIENTO DE FIRMA
REC. DE FIRMA EN DOCUMENTO PRIVADO

En la ciudad de FRANKFURT el 26 noviembre 2019 09:35 AM compareció ante el cónsul: CATALINA VILLA MELENDEZ identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA 1130676461, CALI - VALLE, quien manifestó que la firma y huella que aparece en el presente documento son suyas y que asume el contenido del mismo. Con destino a: JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI.

El Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia, no asume responsabilidad por el contenido del documento.

Firma del Interesado

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES DE COLOMBIA
KRISTIAN HELMUT NORMAN BICKENBACH
CONSUL GENERAL

Firmado Digitalmente



D2-ÍNDICE DERECHO
Cotejo exfiloso RNEC

Derechos
FONDO ROTATORIO EUR 26,00
TIMBRE EUR 17,00
EUR 9,00

Fecha de Expedición: 26 noviembre 2019

Impresión No.: 1

La autenticidad de este documento puede ser verificada en: <http://verificacion.cancilleria.gov.co>
Código de Verificación: FDTLZA33517338



LEGAL CORP
ABOGADOS

911

Doctor
VICTOR HUGO SANCHEZ FIGUEROA
Juez 2 Civil Del Circuito De Cali
E.S.D.



Referencia: LIQUIDACION OBLIGATORIA
Concurado: NANCY CRUZ MARTINEZ
Radicación: 2001-130

ASUNTO: SOLICITUD DE TRASLADO DE AVALUO

ADOLFO RODRIGUEZ GANTIVA, actuando en calidad de liquidador del patrimonio de la deudora de la referencia, por medio del presente escrito me permito solicitar al despacho, se sirva correr el respectivo traslado de los avalúos de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. **370-0124401** y **370-024407**, los cuales fueron presentados el pasado 12 de noviembre de 2019.

Del Señor Juez,

Atentamente,

ADOLFO RODRIGUEZ GANTIVA
Liquidador

Doctor
VICTOR HUGO SANCHEZ
JUZGADO SEGUNDO (2) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. S. D.



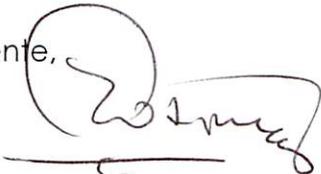
Referencia: LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA
Concurado: NANCY CRUZ MARTINEZ
Radicación: 2001-130

ASUNTO: SOLICITUD PARA CORRER TRASLADO DEL AVALUO.

ADOLFO RODRIGUEZ GANTIVA, actuando en calidad de liquidador del patrimonio de la deudora de la referencia, solicito al señor Juez se sirva de correr el respectivo traslado de los avalúos de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-0124401 y 370-024407, los cuales fueron presentados el pasado 12 de noviembre de 2019.

Del Señor Juez,

Atentamente,



ADOLFO RODRIGUEZ GANTIVA
Liquidador.



LEGAL CORP
ABOGADOS

Doctor
VICTOR HUGO SANCHEZ
JUZGADO SEGUNDO (2) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. S. D.



Referencia: LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA
Concurtido: NANCY CRUZ MARTINEZ
Radicación: 2001-130

ASUNTO: SOLICITUD PARA RESOLVER EL RECURSO DE REPOSICIÓN.

ADOLFO RODRIGUEZ GANTIVA, actuando en calidad de liquidador del patrimonio de la deudora de la referencia, solicito al señor Juez, se resuelva el recurso de reposición interpuesto contra el auto interlocutorio de fecha 22 de octubre de 2019, mediante el cual se corre traslado a los intervinientes por el termino de diez días de los nuevos avalúos aportados por la acreedora Nury Tinoco.

Del Señor Juez,

Atentamente,

ADOLFO RODRIGUEZ GANTIVA
Liquidador.



LEGAL CORP
ABOGADOS

Doctor
VICTOR HUGO SANCHEZ FIGUEROA
Juez Segundo Civil Del Circuito De Cali
E. S. D.



Referencia: LIQUIDACION OBLIGATORIA
Concurado: **NANCY CRUZ MARTINEZ**
Radicación: 2001-130

ASUNTO: RENDICIÓN DE CUENTAS AÑO 2019

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 166 numeral 10 y 168 de la Ley 222 de 1995, me permito rendir cuentas como liquidador correspondiente al **año 2019**, en relación con el proceso de la referencia:

1. El día 21 de febrero de 2019, presenté escrito aportando el avalúo comercial del bien inmueble ubicado en la Calle 44N No. 3E-60 del barrio Vipasa, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-54337 por valor de \$355.694.000.
2. El día 8 de marzo del 2019, presenté informe de gestión junto con la relación de ingresos y egresos del año 2018.
3. El día 8 de marzo de 2019, presenté escrito solicitando se apruebe al avalúo del inmueble ubicado en la Calle 44N No. 3E-60 del Barrio Vipasa, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-54337, del cual se corrió traslado desde el 19 de 2018.
4. El día 18 de julio de 2019, presenté escrito solicitando al despacho se continúe con el trámite procesal, esto es se pronuncie sobre los avalúos presentados sobre los inmuebles, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-54337 y 370-124401.
5. El día 2 de agosto de 2019, presenté escrito informando que procedí a la venta del 100% de los derechos que posee la deudora sobre el apartamento 301 y garaje 4 ubicados en la Avenida 5 Oeste No. 6-03 del Edificio Tocamo.
6. El día 27 de agosto de 2019, presenté escrito requiriendo al despacho con el fin de que se realice la aprobación del avalúo del bien inmueble ubicado en la Calle 44N No. 3E-60 del Barrio Vipasa, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-54337, del cual se corrió traslado desde el pasado 24 de julio de 2019 y fue aprobado el avalúo del inmueble por el despacho mediante auto de fecha 16 de septiembre de 2019.

v.a.

Calle 10 No. 4-40 Oficina 10-02
Edificio Bolsa de Occidente -Cali
PBX: 485 3797 – 889 0230
Email: arg@legalcorpabogados.com

214

Secretaria



215

7. El día 31 de octubre de 2019, presente recurso de reposición contra el auto de fecha 22 de octubre de 2019, mediante el cual se corre traslado a los intervinientes de los nuevos avalúos catastrales aportados por la acreedora Nury Tinoco.
8. El día 12 de noviembre de 2019, presenté escrito aportando los avalúos comerciales de los bienes inmuebles apartamento 301 y garaje 4 ubicados en la Avenida 5 Oeste No. 6-03 del Edificio Tocamo debidamente elaborado por el perito evaluador el señor Juan José Uribe De Francisco, teniendo en cuenta el requerimiento realizado por el despacho mediante auto de fecha 16 de septiembre de 2019, el cual requirió al suscrito presentarlos en forma separada.
9. El día 13 de diciembre de 2019, presenté escrito solicitando se sirva correr traslado de los avalúos de los bienes inmuebles apartamento 301 y garaje 4 ubicados en la Avenida 5 Oeste No. 6-03 del Edificio Tocamo, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-0124401 y 370-024407, los cuales fueron presentados desde el 12 de noviembre de 2019.
10. Anexo relación de ingresos y egresos correspondientes al año 2018.

El presente proceso se encuentra pendiente:

1. Que el juzgado corra traslado de los avalúos identificados con folio de matrícula No. 370-0124401 y 370-024407.

2. Que el juzgado resuelva el recurso de reposición presentado el cual corrió traslado el 05 de Noviembre de 2019.

El presente documento contiene () folios incluido este escrito.

Del Señor Juez,

Atentamente,

ADOLFO RODRIGUEZ GANTIVA
Liquidador.

g/b

INFORME FINANCIERO AÑO 2019
NANCY CRUZ MARTINEZ EN LIQUIDACION OBLIGATORIA
CC. No. 31.216.544

INGRESOS DE AÑO 2019

No hubo ingresos durante el año 2019

EGRESOS DEL AÑO 2019

FECHA	CONCEPTO	VALOR
22-abr-19	Pago realizacion avaluo	\$ 200.000,00
02-ago-19	Certificado de tradicion	\$ 15.900,00
2019	Transporte de mensajeria por revision del proceso	\$ 50.000,00
TOTAL EGRESOS AÑO 2019		\$ 265.900,00

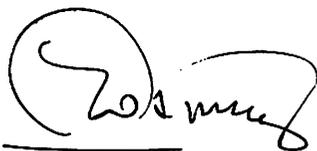
HONORARIOS LIQUIDADADOR

Fijados mediante auto No. 1042 de fecha 27 de Julio de 2004 por valor de \$800,000 mensuales (CAUSADOS MAS NO PAGADOS)

\$ 9.600.000,00

TOTAL HONORARIOS LIQUIDADADOS Y GASTOS ADMINISTRATIVOS DURANTE EL AÑO 2019

\$ 9.865.900,00



ADOLFO RODRIGUEZ GANTIVA
Liquidador

RECIBO DE CAJA MENOR No.

CIUDAD Cali FECHA abril 22/19 VALOR \$ 200.000

CANCELADO A Juan Jose Uribe

POR CONCEPTO DE pago avaluu casa
Vipasa Nancy Cruz Martinez

VALOR EN LETRAS Doscientos mil pesos Mcte

IMPUTACION

RECIBIDO POR

APROBADO POR

C.C. o NIT.

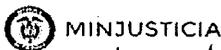
14972234 Cali

Forma arden 200-R.C.M.



Recibo Número: 22329837

Fecha compra: 02-08-2019 08:14
Fecha generación: 02-08-2019 08:17



g17

Comprobante de transacción

Tipo de Pago Pagos en Línea
Servicio Certificados Tradicion
Convenio Boton de Pago
Referencia/CUS 477268925

Datos Personales

Solicitante OLGA LUCIA MEDINA MEJIA
Documento CC-51821674
Usuario / P. CC51821674

Código	Oficina Registral	Matrícula	PIN	Valor
26260781	CALI	124407	190802556122299034	\$ 15,900
Total				\$ 15,900

El PIN tiene una vigencia de 30 días a partir de su adquisición, máximo a 31 de Diciembre a las 23:59 horas, recuerde que puede validar la autenticidad de los certificados adquiridos ingresando a snrbotondopago.gov.co opcion Validar Certificado

Dirección: Calle 26 No. 13-49 Interior 201
Teléfonos Soporte: (1) 390 55 05 Correo Soporte: ctl@supernotariado.gov.co
NIT: 899.999.007-0

Recibo Número: 22329837

Fecha compra: 02-08-2019 08:14
Fecha generación: 02-08-2019 08:17



Comprobante de transacción

Tipo de Pago Pagos en Línea
Servicio Certificados Tradicion
Convenio Boton de Pago
Referencia/CUS 477268925

Datos Personales

Solicitante OLGA LUCIA MEDINA MEJIA
Documento CC-51821674
Usuario / P. CC51821674

Código	Oficina Registral	Matrícula	PIN	Valor
26260781	CALI	124407	190802556122299034	\$ 15,900
Total				\$ 15,900

El PIN tiene una vigencia de 30 días a partir de su adquisición, máximo a 31 de Diciembre a las 23:59 horas, recuerde que puede validar la autenticidad de los certificados adquiridos ingresando a snrbotondopago.gov.co opcion Validar Certificado

Dirección: Calle 26 No. 13-49 Interior 201
Teléfonos Soporte: (1) 390 55 05 Correo Soporte: ctl@supernotariado.gov.co
NIT: 899.999.007-0

Nancy Cruz Martinez 31.216.544

218

Responder a todos Eliminar No deseado Bloquear

Solicitud de cita y oferta de compra

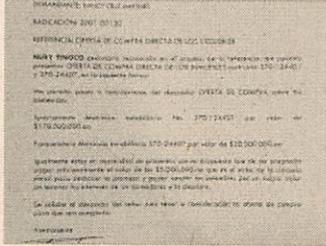
NT

Nury Tinoko <nurytinoko@hotmail.com>

Mié 16/09/2020 7:22 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali

Icons for reply, reply all, forward, and more options.



Handwritten signature and date: Per 17/20

Cordial saludo

Me permito solicitar a ustedes me sea concedida una cita presencial o virtual con el señor juez para tratar mi oferta de compra que adjunto

Proceso radicación 2001-00130
Liquidación obligatoria nancy cruz martinez

Atte

Nury tinoco
Teléfono 3155692058
Correo nurytinoko@hotmail.com
Carrera 4 # 12-41 ofic 1005 cali

Responder | Reenviar

SEÑOR
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. S. D.

PROCESO: CONCORDATO HOY LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA

DEMANDANTE: NANCY CRUZ MARTINEZ

RADICACIÓN: 2001-00130

REFERENCIA: OFERTA DE COMPRA DIRECTA DE LOS INMUEBLES

NURY TINOCO cesionaria reconocida en el proceso de la referencia, me permito presentar OFERTA DE COMPRA DIRECTA DE LOS INMUEBLES matrícula 370-124401 y 370-24407, en la siguiente forma:

Me permito poner a consideración del despacho OFERTA DE COMPRA sobre los bienes así:

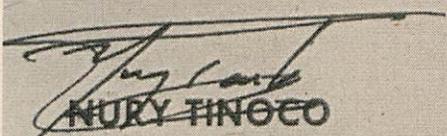
Apartamento Matrícula Inmobiliaria No. 370-124401 por valor de \$170.000.000.00

Parqueadero Matrícula Inmobiliaria 370-24407 por valor de \$20.000.000.00

Igualmente estoy en capacidad de presentar con mi propuesta que de ser aceptada pagar adicionalmente el valor de los \$5.000.000.00 que es el valor de la cláusula penal para deshacer la promesa y poder vender los inmuebles por un mayor valor sin lesionar los intereses de los acreedores y la deudora.

Se solicita al despacho del señor Juez tener a consideración mi oferta de compra para que sea aceptada.

Atentamente


NURY TINOCO

C.C. No. 31.887.632

nurytinoko@hotmail.com



Doctor
VICTOR HUGO SANCHEZ
JUEZ SEGUNDO (2) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. S. D.

Referencia: **LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA**
Concurtido: **NANCY CRUZ MARTINEZ**
Radicación: **2001-130**

Asunto: **PRONUNCIAMIENTO SOBRE POSIBLE OFERTA DE COMPRA**

ADOLFO RODRÍGUEZ GANTIVA, en mi condición de liquidador del patrimonio de la deudora de la referencia, en atención al correo electrónico enviado por JUSTILEX ABOGADOS, donde manifiestan la posibilidad de hacer una oferta de compra sobre los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias No. 370-0124401 y 370-024407 ubicados en la Avenida 5 Oeste No. 6 – 03 apartamento 301 y garaje No. 4 del edificio Tocamo, me permito manifestar lo siguiente:

1. En relación al periodo de venta, establece el artículo 181 de la Ley 222 de 1995 lo siguiente:

ART. 181. —Avalúo. Aprobado el inventario, la junta asesora del liquidador ordenará el avalúo de los bienes, para lo cual designará las personas naturales o jurídicas, que a su juicio sean idóneas para llevarlo a cabo, a quienes les señalará el término dentro del cual deben cumplir el encargo.

Aprobado el avalúo se procederá a la enajenación de los bienes, en los términos de la presente ley.

Tratándose de bienes cotizados en bolsa o cuando se trate de la enajenación especial, no se requerirá el avalúo.

El periodo de venta es de tres (3) meses contados a partir de la aprobación del avalúo, en el caso concreto el avalúo fue aprobado mediante auto de fecha 19 de julio de 2019, notificado por estados el día 24 de julio de 2019, esto significa que el termino para una venta directa venció el día 24 de octubre de 2019.

A.Y.Z.

Calle 10 No. 4-40 Oficina 10-02
Edificio Bolsa de Occidente -Cali
PBX: 485 3797 – 889 0230
Email: arg@legalcorpabogados.com



2. Se debe tener en cuenta nuevamente, que el avalúo comercial presentado el día 4 de julio de 2018, no fue objetado, y por lo tanto el despacho procedió a su aprobación mediante auto de fecha 19 de julio de 2019, notificado por estados el día 24 de julio de 2019, conforme lo establece el artículo 182 de la ley 222 de 1995 que cita:

ARTICULO. 182: CONTRADICCIÓN DEL AVALÚO. *El avalúo se presentará a la Superintendencia de Sociedades, la que lo pondrá a disposición de las partes por el término de diez días, a fin de que las mismas soliciten su aclaración, adición o lo objeten por error grave. Al escrito de objeciones deberán acompañarse las pruebas que el objetante pretenda hacer valer. Surtido lo anterior, la superintendencia decidirá de plano.*

Sin perjuicio de la facultad oficiosa, la Superintendencia de Sociedades aprobará el avalúo si dentro del término del traslado no se formulan solicitudes de objeción, aclaración o adición".

3. Por otro lado, se tiene que, dentro del lapso mencionado anteriormente y conforme dispone el Art. 194 de la Ley 222 de 1995, procedí a la venta del 100% de los derechos que posee la señora **NANCY CRUZ MARTINEZ**, sobre los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 370-0124401 y 370-024407 ubicados en la Avenida 5 Oeste No. 6 – 03 apartamento 301 y garaje No. 4 del edificio Tocamo.

Dicha manifestación fue informada al despacho mediante memorial radicado el día 2 de agosto de 2019, con el cual se aportó copia del respectivo contrato de promesa de compraventa celebrado con la señora **MARY ARGENIS CAVIDES QUINTERO**, por la suma de **CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$172.5000.000.00)**, conforme al avalúo comercial aprobado.

4. El liquidador tiene la facultad de ejercer la venta directa de los bienes inmuebles que estén a su disposición dentro del proceso liquidatorio, tal como lo dispone el artículo 194 numeral 4 de la Ley 222 de 1995.

"ARTICULO. 194: REGLAS DE LA ENAJENACIÓN. *Aprobados los avalúos, el liquidador procederá directamente o por medio de una entidad especializada, a la enajenación de los activos, la cual se sujetará a las siguientes reglas:*

A.Y.Z.

Calle 10 No. 4-40 Oficina 10-02
Edificio Bolsa de Occidente -Cali
PBX: 485 3797 – 889 0230
Email: arg@legalcorpabogados.com



221

4. La de los inmuebles, se efectuará directamente por el liquidador o por una compañía dedicada a la finca raíz, previamente aprobada por la junta asesora".

Teniendo en cuenta que lo presentado por JUSTILEX ABOGADOS no es una oferta formal y además la etapa de venta precluyó.

Por lo anteriormente expuesto, reitero al señor Juez, se sirva dar trámite al memorial radicado por el suscrito el pasado 2 de agosto de 2019 y se ordene el levantamiento de las siguientes medidas cautelares gravámenes:

BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 370-124401

1. Se libre exhorto dirigido a la Notaría Sexta de Cali, para que pueda adelantarse la correspondiente escritura, autorizándome en mi calidad de liquidador, para la firma de la misma.
2. Se libre exhorto a la Notaría Sexta de Cali ordenando la cancelación del gravamen hipotecario constituido a favor de Corporación de Ahorro y Vivienda Las Villas, constituido mediante Escritura Pública No. 122 del 20 de enero de 1998.
3. Se libre oficio dirigido a Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali ordenando la cancelación del embargo que recae sobre el inmueble antes descrito, embargos que fueron ordenados mediante resolución administrativa No. 16887 del 29 de junio de 2018 emitido por la Alcaldía de Santiago de Cali.
4. Se libre oficio dirigido a Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali ordenando la cancelación del embargo que recae sobre el inmueble antes descrito, embargos que fueron ordenados mediante oficios No. 6992 del 06 de agosto de 2018 por parte de EMCALI EICE – ESP.
5. Se libre oficio dirigido a Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali ordenando la cancelación del embargo que recae sobre el inmueble antes descrito, embargos que fueron ordenados mediante oficios No. 1229 del 31 de julio de 2001 proferido por el Juzgado 10 Civil del Circuito de Cali.

EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 370-124407

1. Se libre exhorto a la Notaría Sexta de Cali ordenando la cancelación del gravamen hipotecario constituido a favor de Corporación de Ahorro y Vivienda Las Villas, constituido mediante Escritura Pública No. 122 del 20 de enero de 1998.

A.Y.Z.

Calle 10 No. 4-40 Oficina 10-02
Edificio Bolsa de Occidente -Cali
PBX: 485 3797 – 889 0230
Email: arg@legalcorpabogados.com



2. Se libre oficio dirigido a Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali ordenando la cancelación del embargo que recae sobre el inmueble antes descrito, embargos que fueron ordenados mediante oficios No. 2687 del 20 de octubre de 2015 proferido por el Juzgado 2 Civil del Circuito de Cali.

Del Señor Juez,

Atentamente,

ADOLFO RODRIGUEZ GANTIVA
Liquidador.

A.Y.Z.

Calle 10 No. 4-40 Oficina 10-02
Edificio Bolsa de Occidente -Cali
PBX: 485 3797 – 889 0230
Email: arg@legalcorpabogados.com



No lo encuentro 199



Doctor
VICTOR HUGO SANCHEZ
JUEZ SEGUNDO (2) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. S. D.

Referencia: **LIQUIDACIÓN OBLIAGATORIA**
Concurado: **NANCY CRUZ MARTINEZ**
Radicación: **2001-130**

Asunto: **PRONUNCIAMIENTO SOBRE POSIBLE OFERTA DE COMPRA**

ADOLFO RODRÍGUEZ GANTIVA, en mi condición de liquidador del patrimonio de la deudora de la referencia, en atención al correo electrónico enviado por JUSTILEX ABOGADOS, donde manifiestan la posibilidad de hacer una oferta de compra sobre los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias No. 370-0124401 y 370-024407 ubicados en la Avenida 5 Oeste No. 6 – 03 apartamento 301 y garaje No. 4 del edificio Tocamo, me permito manifestar lo siguiente:

1. En relación al periodo de venta, establece el artículo 181 de la Ley 222 de 1995 lo siguiente:

ART. 181. —Avalúo. *Aprobado el inventario, la junta asesora del liquidador ordenará el avalúo de los bienes, para lo cual designará las personas naturales o jurídicas, que a su juicio sean idóneas para llevarlo acabo, a quienes les señalará el término dentro del cual deben cumplir el encargo.*

Aprobado el avalúo se procederá a la enajenación de los bienes, en los términos de la presente ley.

Tratándose de bienes cotizados en bolsa o cuando se trate de la enajenación especial, no se requerirá el avalúo.

El periodo de venta es de tres (3) meses contados a partir de la aprobación del avalúo, en el caso concreto el avalúo fue aprobado mediante auto de fecha 19 de julio de 2019, notificado por estados el día 24 de julio de 2019, esto significa que el termino para una venta directa venció el día 24 de octubre de 2019.

A.Y.Z.

Calle 10 No. 4-40 Oficina 10-02
Edificio Bolsa de Occidente -Cali
PBX: 485 3797 – 889 0230
Email: arg@legalcorpabogados.com



993

2. Se debe tener en cuenta nuevamente, que el avalúo comercial presentado el día 4 de julio de 2018, no fue objetado, y por lo tanto el despacho procedió a su aprobación mediante auto de fecha 19 de julio de 2019, notificado por estados el día 24 de julio de 2019, conforme lo establece el artículo 182 de la ley 222 de 1995 que cita:

ARTICULO. 182: CONTRADICCIÓN DEL AVALÚO. *El avalúo se presentará a la Superintendencia de Sociedades, la que lo pondrá a disposición de las partes por el término de diez días, a fin de que las mismas soliciten su aclaración, adición o lo objeten por error grave. Al escrito de objeciones deberán acompañarse las pruebas que el objetante pretenda hacer valer. Surtido lo anterior, la superintendencia decidirá de plano.*

Sin perjuicio de la facultad oficiosa, la Superintendencia de Sociedades aprobará el avalúo si dentro del término del traslado no se formulan solicitudes de objeción, aclaración o adición".

3. Por otro lado, se tiene que, dentro del lapso mencionado anteriormente y conforme dispone el Art. 194 de la Ley 222 de 1995, procedí a la venta del 100% de los derechos que posee la señora **NANCY CRUZ MARTINEZ**, sobre los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 370-0124401 y 370-024407 ubicados en la Avenida 5 Oeste No. 6 – 03 apartamento 301 y garaje No. 4 del edificio Tocamo.

Dicha manifestación fue informada al despacho mediante memorial radicado el día 2 de agosto de 2019, con el cual se aportó copia del respectivo contrato de promesa de compraventa celebrado con la señora **MARY ARGENIS CAVIDES QUINTERO**, por la suma de **CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$172.5000.000.00)**, conforme al avalúo comercial aprobado.

4. El liquidador tiene la facultad de ejercer la venta directa de los bienes inmuebles que estén a su disposición dentro del proceso liquidatorio, tal como lo dispone el artículo 194 numeral 4 de la Ley 222 de 1995.

"ARTICULO. 194: REGLAS DE LA ENAJENACIÓN. *Aprobados los avalúos, el liquidador procederá directamente o por medio de una entidad especializada, a la enajenación de los activos, la cual se sujetará a las siguientes reglas:*

A.Y.Z.

Calle 10 No. 4-40 Oficina 10-02
Edificio Bolsa de Occidente -Cali
PBX: 485 3797 – 889 0230
Email: arg@legalcorpabogados.com



224

4. *La de los inmuebles, se efectuará directamente por el liquidador o por una compañía dedicada a la finca raíz, previamente aprobada por la junta asesora".*

Teniendo en cuenta que lo presentado por JUSTILEX ABOGADOS no es una oferta formal y además la etapa de venta precluyó.

Por lo anteriormente expuesto, reitero al señor Juez, se sirva dar trámite al memorial radicado por el suscrito el pasado 2 de agosto de 2019 y se ordene el levantamiento de las siguientes medidas cautelares gravámenes:

BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 370-124401

1. Se libre exhorto dirigido a la Notaría Sexta de Cali, para que pueda adelantarse la correspondiente escritura, autorizándome en mi calidad de liquidador, para la firma de la misma.
2. Se libre exhorto a la Notaría Sexta de Cali ordenando la cancelación del gravamen hipotecario constituido a favor de Corporación de Ahorro y Vivienda Las Villas, constituido mediante Escritura Pública No. 122 del 20 de enero de 1998.
3. Se libre oficio dirigido a Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali ordenando la cancelación del embargo que recae sobre el inmueble antes descrito, embargos que fueron ordenados mediante resolución administrativa No. 16887 del 29 de junio de 2018 emitido por la Alcaldía de Santiago de Cali.
4. Se libre oficio dirigido a Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali ordenando la cancelación del embargo que recae sobre el inmueble antes descrito, embargos que fueron ordenados mediante oficios No. 6992 del 06 de agosto de 2018 por parte de EMCALI EICE – ESP.
5. Se libre oficio dirigido a Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali ordenando la cancelación del embargo que recae sobre el inmueble antes descrito, embargos que fueron ordenados mediante oficios No. 1229 del 31 de julio de 2001 proferido por el Juzgado 10 Civil del Circuito de Cali.

EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 370-124407

1. Se libre exhorto a la Notaría Sexta de Cali ordenando la cancelación del gravamen hipotecario constituido a favor de Corporación de Ahorro y Vivienda Las Villas, constituido mediante Escritura Pública No. 122 del 20 de enero de 1998.

A.Y.Z.

Calle 10 No. 4-40 Oficina 10-02
Edificio Bolsa de Occidente -Cali
PBX: 485 3797 – 889 0230
Email: arg@legalcorpabogados.com



995

2. Se libre oficio dirigido a Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali ordenando la cancelación del embargo que recae sobre el inmueble antes descrito, embargos que fueron ordenados mediante oficios No. 2687 del 20 de octubre de 2015 proferido por el Juzgado 2 Civil del Circuito de Cali.

Del Señor Juez,

Atentamente,

ADOLFO RODRIGUEZ GANTIVA
Liquidador.

A.Y.Z.

Calle 10 No. 4-40 Oficina 10-02
Edificio Bolsa de Occidente -Cali
PBX: 485 3797 – 889 0230
Email: arg@legalcorpabogados.com



LEGAL CORP
ABOGADOS

Señor
VICTOR HUGO SANCHEZ FIGUEROA
JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. S. D.

No lo encuentro 996



Referencia: PROCESO LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA
Concurado: NANCY CRUZ MARTINEZ
Radicación: 2001-130

ASUNTO: SOLICITUD PARA RESOLVER EL RECURSO DE REPOSICION

ADOLFO RODRIGUEZ GANTIVA, en mi calidad de Liquidador del patrimonio del deudor de la referencia, solicito al señor Juez, se resuelva el recurso de reposición interpuesto contra el auto interlocutorio de fecha 22 de octubre de 2019, mediante el cual se corrió traslado a los intervinientes por el termino de diez días de los nuevos avalúos aportados por la acreedora Nury Tinoco.

Del Señor Juez,

Atentamente,

ADOLFO RODRIGUEZ GANTIVA
Liquidador

M.C.M

Calle 10 No. 4-40 Oficina10-02
Edificio Bolsa de Occidente -Cali
PBX: 485 3797 – 889 0230
Email: arg@legalcorpabogados.com