

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Viernes 10 de Junio del 2022

HORA: 4:19:23 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; Cesar Augusto Giraldo Vanegas, con el radicado; 202000249, correo electrónico registrado; cesaraugustogiraldov@hotmail.com, dirigido al JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

Archivo Cargado
PronunciamientoAvaluo.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20220610161926-RJC-4589

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Carlos Enrique Cárdenas A.

Abogado – U. Libre

Bogotá D.C.

Señora

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Ciudad

PROCESO : LIQUIDATORIO
LIQUIDADO : JHON JAIRO RENDÓN TOBÓN
RADICADO : 2020-00249
ASUNTO : PRONUNCIAMIENTO A VALORACIÓN DE INVENTARIO

CARLOS ENRIQUE CÁRDENAS A. y CESAR AUGUSTO GIRALDO VANEGAS , en nuestra calidad de Apoderados Judiciales del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. y del BANCO DAVIVIENDA S.A.S respectivamente, nos pronunciamos sobre los avalúos presentados por el Liquidador, manifestando y peticionando lo siguiente:

1-. Con fecha Octubre 07 de 2020 el Señor Liquidador presentó a su Despacho el siguiente cuadro con el "Valor (Avalúo comercial estimado)" de los inmuebles allí relacionados:

JHON JAIRO RENDÓN TOBÓN C.C 10.238.160 INVENTARIO VALORADO JULIO 14 DE 2020						
DESCRIPCION	TIPO DE BIEN	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	CIUDAD	ESTADO	VALOR (AVALUO COMERCIAL ESTIMADO)
FINCA LA MIRANDA	INMUEBLE	100-41927	VEREDA EL HIGUERON	PALESTINA-CALDAS	BUENO	\$ 722,000,000
FINCA LA ARGELIA	INMUEBLE	100-93048	VEREDA EL HIGUERON	PALESTINA-CALDAS	BUENO	\$ 82,000,000
FINCA	INMUEBLE	100-164883	VEREDA EL HIGUERON	PALESTINA-CALDAS	BUENO	\$ 455,000,000
FINCA	INMUEBLE	100-163723	VEREDA LAS PARTIDAS	PALESTINA-CALDAS	BUENO	\$ 106,000,000
LOTE TERRENO	INMUEBLE	100-85491	VEREDA EL HIGUERON	PALESTINA-CALDAS	BUENO	\$ 50,000,000
LOTE TERRENO	INMUEBLE	100-168803	VEREDA EL HIGUERON	PALESTINA-CALDAS	BUENO	\$ 82,000,000
TOTAL						\$ 1,497,000,000

JUAN CARLOS SOTO VASCO
C.C 1.053.814.449 de Manizales
Liquidador
Calle 21 # 21-45 Edificio Millán y Asociados Piso 15
Cel: 3113838567 Tel: (6) 8841761
Juan_soto_91@hotmail.com

Carlos Enrique Cárdenas A.

Abogado – U. Libre
Bogotá D.C.

2.- Con fecha Mayo 25 de 2022 el Señor Liquidador presentó a su Despacho "PROYECTO DE CALIFICACIÓN Y GRADUACIÓN DE CRÉDITOS Y PROYECTO DETERMINACION DERECHOS DE VOTO E INVENTARIO VALORADO" al que adosó avalúos comerciales realizados todos el 27/10/2020 sobre los mismos predios precitados, y que se resumen en el siguiente cuadro adjuntado:

JHON JAIRO RENDON TOBON C.C. 10.238.160 INVENTARIO VALORADO AVALUADO JULIO 14 DE 2020						
DESCRIPCION	TIPO DE BIEN	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	CUIDAD	ESTADO	VALOR (AVALUADO)
FINCA LA MIRANDA	INMUEBLE	100-41927	VEREDA EL HIGUERON	PALESTINA-CALDAS	BUENO	\$ 303.900.000
FINCA LA ARGELIA	INMUEBLE	100-93048	VEREDA EL HIGUERON	PALESTINA-CALDAS	BUENO	\$ 39.000.000
FINCA LAS PARTIDAS	INMUEBLE	100-164883	VEREDA EL HIGUERON	PALESTINA-CALDAS	BUENO	\$ 222.250.000
FINCA VILLA JUDITH	INMUEBLE	100-163723	VEREDA LAS PARTIDAS	PALESTINA-CALDAS	BUENO	\$ 16.500.000
LOTE TERRENO LA MIRANDA II	INMUEBLE	100-85491	VEREDA EL HIGUERON	PALESTINA-CALDAS	BUENO	\$ 53.450.000
LOTE TERRENO LAS PLAYAS	INMUEBLE	100-168803	VEREDA EL HIGUERON	PALESTINA-CALDAS	BUENO	\$ 31.250.000
TOTAL						\$ 666.350.000

JUAN CARLOS SOTO VASCO
C.C. 1.053.814.449 de Manizales
Liquidador
Calle 21 # 21-45 Edificio Militar y Asociados Piso 15
Cel: 3113838567 Tel: (5) 8841761
Juan_soto_91@hotmail.com

3.- La primera inquietud que brilla al ojo es la presentación de unos avalúos practicados un (1) año y siete (7) meses atrás a su presentación al proceso liquidatorio por la suma total de \$1.497.000.00 , y con unas valoraciones desproporcionadas frente al informe del 07 de Octubre del 2020 por la suma de \$666.350.000.00, es decir que solo veinte (20) días después de dicho informe se desinflaron en la suma de \$ 664.853.000.00

4.- Podría explicarse lo anterior con la simple consideración de ser un estimativo el primero y un avalúo comercial el segundo informe; pero esta conclusión no ofrecería ninguna dificultad, si dentro del proceso ejecutivo que adelantó el BANCO DAVIVIENDA contra el Señor JHON JAIRO RENDÓN TOBÓN y que conociera el Juz. Sexto Civil del circuito de Manizales, con Rad. 2018 - 00127, no existieran dos avalúos con aprobación judicial sobre sendos inmuebles con folios de matrículas inmobiliaria Ns. 100-41927 (La Miranda) por la suma de \$428.210.000.00; y 100-93048 (La Argelia) por la suma de \$107.700.000.00

5.- De manera que la notoria diferencia entre los avalúos de estas dos propiedades con diferencia de realización de un (1) año y cuatro (4) meses, generan dudas para entender que

Carlos Enrique Cárdenas A.

Abogado – U. Libre

Bogotá D.C.

los avalúos presentados por el Liquidador interpretan la realidad del valor comercial de los predios que interesan a este proceso.

6.- Según el siguiente cuadro, puede observarse el alto porcentaje de diferencia

Pedio	Mat. Inm.	1er. Avalúo	Valor	2o. Avalúo	Valor	Diferencia	Porcentaje
La Miranda	100-41927	07/06/2019	428.210.000.00	27/10/2020	303.900.000.00	124.310.000.00	29.03%
La Argelia	100-93048	07/06/2019	107.700.000.00	27/10/2020	39.000.000.00	68.700.000.00	36.21%
Totales					342.900.000.00	193.010.000.00	

Cuantificada la diferencia, se tienen casi doscientos millones de pesos (\$200.000.000.00) en solo dos meros inmuebles, cifra que ascendería mucho más si el mismo procedimiento se aplicara a los cuatro bienes rurales, si se tuvieran los avalúos que permitieran el cotejo.

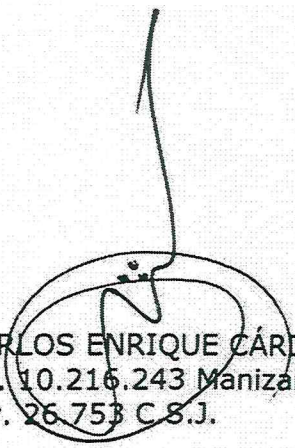
7.- Por lo antes dicho, respetuosamente nos permitimos solicitarle:

- Que en virtud del inciso 2 del Art. 457 y del Art. 568 CGP resuelva ordenar un nuevo avalúo a los seis predios rurales con cargo a la liquidación, decisión que beneficiaría a todos los sujetos procesales; en tanto que el aportado por el Liquidador, con más de un año y medio de elaborado y realizado bajo el influjo perverso de una situación sanitaria crítica al momento de su realización que pudo haber afectado su resultado y que frente a la realidad de hoy donde los índices económicos de desarrollo y crecimiento económicos van en ascenso, permitiría una adjudicación equitativa en beneficio de los interesados.
- Si lo anterior no fuere posible, se tenga como avalúo de los predios La Miranda y la Argelia los avalúos declarados en firme dentro del proceso Ejecutivo del BANCO DAVIVIENDA contra el Liquidado, conocido por el Juz. Sexto Civil del Circuito de Manizales, con Rad. 2018 – 00127 que reposan dentro del respectivo expediente y arrimado a esta liquidación y que fuera realizado en tiempo de anormalidad económica.

Carlos Enrique Cárdenas A.

Abogado – H. Libre
Bogotá D.C.

De la Señora Juez, con todo respeto,



CARLOS ENRIQUE CÁRDENAS A.
c.c. 10.216.243 Manizales
T.P. 26.753 C.S.J.



CESAR AUGUSTO GIRALDO VANEGAS
c.c. 10.266.148
T.P. 50.633 CSJ