

RV: 2019-00935/ Recurso de Reposición y en subsidio de Apelación

Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

<j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 22/10/2021 15:32

Para: Claudia Mabel Marulanda Dorado <cmarulad@cendoj.ramajudicial.gov.co>



Rama Judicial  
Sala Jurisdiccional Disciplinaria  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

---

**De:** Gesco Asesores <gescoasesores@yahoo.es>

**Enviado:** viernes, 22 de octubre de 2021 3:02 p. m.

**Para:** Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** gescoasesores <gescoasesores@yahoo.es>; rodrigo12345polanco@gmail.com

<rodrigo12345polanco@gmail.com>; rodrigopolanco7@hotmail.com <rodrigopolanco7@hotmail.com>

**Asunto:** 2019-00935/ Recurso de Reposición y en subsidio de Apelación

Santiago de Cali, 21 de octubre de 2.021

**SEÑORA**

**JUEZ 3 CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

**E. S. D.**

**Asunto: LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA DE OSCAR SALAZAR ZAFRA.**

**RAD. 2.019-935**

Cordial Saludo,

Por medio de la presente me permito remitir en archivo adjunto memorial dentro del proceso de la referencia.

Solicito por favor dar acuso de recibo.

Atentamente,

**MANUEL BARONA CASTAÑO**  
**ABOGADO-MAGISTER EN DERECHO COMERCIAL E INVERSIONES-UNIVERSIDAD**  
**HEIDELBERG (ALEMANIA)**  
**GESCO ASESORES**  
**CARRERA 6 # 11-67 PISO 3 CALI-COLOMBIA**  
**TELEFONOS 8805882-3113725245**

Santiago de Cali, 21 de octubre de 2.021

**SEÑORA**  
**JUEZ 3 CIVIL MUNICIPAL DE CALI**  
**E. S. D.**

**Asunto: LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA DE OSCAR SALAZAR ZAFRA.**

**RAD. 2.019-935**

**Manuel Barona Castaño**, de condiciones civiles conocidas dentro del proceso de la referencia, en mi calidad de apoderado del acreedor hipotecario del concursado, señor Rigoberto Salazar Soto, por medio del presente escrito me permito interponer recurso de reposición en subsidio de apelación contra el auto 2649 de fecha 15 de octubre de 2.021, por medio del cual se ordena a la liquidadora, Sra Patricia Mosalve, presentar un nuevo avalúo a través de un perito diferente al que realizó la experticia arrimada por ella al proceso, esto es respecto del inmueble determinado con la matrícula inmobiliaria Nro. 378-47024, auto en el que igualmente se requiere al concursado para que preste la colaboración necesaria a fin de que se realice el avalúo ordenado.

VEAMOS LO QUE REFIRIO EL DESPACHO RESPECTO DE LA EXPERTICIA PRESENTADA POR LA LIQUIDADORA.

El trabajo de avalúo que fue realizado por tres evaluadores con diferentes especialidades, entiéndase técnicos en avalúos, técnicos en avalúo y arquitecto, y un agrónomo, documento que corresponde al aportado por la liquidadora, fue el destacado por su señoría a través de un criterio comparativo en el que analizaba este documento y el aportado por el abogado del concursado, pero para mayor ilustración revisemos cuales fueron los comentarios que hizo el despacho respecto de la experticia distinguida confrontada con la del concursado:

*2.2.2. Características de las construcciones*

En el informe objetado, se describe ampliamente el estado de conservación de las construcciones, indicando que se hace de acuerdo a la tabla de "Fitto y Corvini" de la resolución 620 de 2008 del IGAC por su edad y estado de conservación (vetustez y vida útil). Añade una descripción del estado de los inmuebles de acuerdo a la diligencia de secuestro realizada el 12 de abril de 2005 por el Juzgado segundo del circuito de Palmira (Flo. 36, 37 archivo 11AportalInventarioDeActivos)

Por su parte, el avalúo del objetante describe muy lacónicamente el estado de las construcciones, sin indicar cuál fue la metodología o la norma que ampara el criterio de descripción (Flo.16 archivo 28ObservacionesInformeAvaluo). Es de anotar que en el mismo ítem se indican dos construcciones adicionales, a saber, el tanque recolector de agua y la pesebrera.

En torno al acápite de condiciones agrológicas el despacho refiere lo siguiente:

*2.2.3. Condiciones agrológicas*

En el informe objetado, se agregan imágenes y descripciones de las unidades cartográficas del suelo, identificando las clases agrológicas presentes en el sector, según el mapa de capacidad de uso de tierras del territorio colombiano, departamento del Valle del Cauca. Indica los componentes del suelo, tales como Typic Ustifluvents, francosa gruesa, no ácida, isohipertérmica, drenados y ligeramente ácidos, texturas moderadamente gruesas y con baja precipitación pluvial; usos agrícolas recomendados: soya, ajonjolí, frijol, maní, patilla, melón u hortalizas y ganadería intensiva; prácticas de manejo, labranza mínima, riego por goteo (Flo. 38 - 39 archivo *11AportalInventarioDeActivos*)

El avalúo del objetante, señala algunas condiciones del suelo, al indicar que el tipo de uso es "agrícola", la biodiversidad es "buena", los valores de PH entre 5.5 y 7, retención de humedad "buena" y fertilidad de los suelos "buena" (Flo. 14 archivo *28ObservacionesInformeAvaluo*).

Los adjetivos de "bueno" dan cuenta de una apreciación cualitativa muy general, que no permiten vislumbrar las reales condiciones agrológicas del sector, ni de los fundamentos técnicos y científicos del calificativo, como sí lo detalla el informe objetado.

En lo que respecta a normatividad municipal se dijo:

*2.2.5. Normatividad Municipal*

El informe objetado señala cuál es la normatividad atinente al Plan de Ordenamiento territorial del Municipio de Palmira, y que tiene incidencia directa en el suelo objeto del avalúo, indicando que según plano A12 del POT de Palmira, se identificaron dos áreas de actividad rural: agricultura intensiva y agrícola de manejo especial de centros poblados, con usos principales, compatibles, condicionados (Flo. 51 a 56 archivo *11AportalInventarioDeActivos*)

En el informe del objetante, se echa de menos dicha información.

Veamos como el juzgado distingue la metodología valuatoria del trabajo arrimado por la liquidadora, frente al peritaje presentado por el objetante:

#### 2.2.7. Metodología valuatoria

El informe objetado emplea un método de comparación o de mercado para determinar el valor comercial de los terrenos, de conformidad con la Resolución IGAC 620 de 2008, y el método de costos de reposición para determinar el valor comercial de las construcciones. El estudio de mercado hizo referencia seis (6) predios distintos, con los cuales se obtiene un valor por metro cuadrado de terreno, teniendo en cuenta la valorización del lote de terreno, detallando cuáles fueron las fórmulas utilizadas para llegar a dicha conclusión (58 a 65 archivo 11AportalInventarioDeActivos).

Asimismo, en su determinación también se tuvo en la valoración por clase agrológica, indicando que se encontraron dos clases de agrológicas y de las que se desprende también el avalúo final otorgado al inmueble, después de la aplicación de formulas detalladas en el dictamen presentado.

---

El informe del objetante sólo compara el valor de un (1) lote que se encuentra en venta en el sector de Tienda Nueva de Palmira (Flo. 23 archivo 28ObservacionesInformeAvaluo), pero sin ofrecer a esta juzgadora mayores criterios que permitan, desde una sana crítica, determinar por qué es pertinente ese único comparativo.

Puede concluirse entonces que el estudio de mercado objetado, tiene un mayor nivel de detalle y complejidad, que da cuenta de la relevancia científica del estudio, aunado a que ofrece claridad frente a las fuentes de información de la que se extrae la información, tanto normativa como documental, ofreciendo mayor garantía de certeza, seguridad y confiabilidad.

Vale mencionar que el estudio objetado continúa con una valoración por clase agrológica, arrojando valor de acuerdo a los atributos de las clases de tierra, encuadrando al lote en Clase agrológica II y VI (65 - 67 archivo 11AportalInventarioDeActivos), información que no es tenida en cuenta en el informe del objetante.

A través de los razonamientos efectuados por el juzgado es obvio que se pondera el ejercicio del avalúo inicialmente aportado con calificativos como idoneidad y confianza, premisas a través de las cuales el juzgador desestima las objeciones que fueron presentadas por el apoderado del insolventado y el avalúo que las acompañaba, prosperando únicamente la que se desprende de lo relacionado con la salvedad de error frente a la construcciones del predio avalúo por el no ingreso al mismo, y que desde la elaboración de la experticia hasta hoy ha transcurrido más de un año.

De otro lado, no puedo concluir este acápite sin mencionar que llama la atención del suscrito lo referido en el encabezamiento del auto atacado, en el cual se indica por parte de su señoría que se procederá a determinar cuál de los avalúos presentados será tenido en cuenta para efecto de adelantar la audiencia de adjudicación, consideración que va muy en sintonía con lo que establece el artículo 567 del C.G.P el cual determina que el juez debe resolver sobre las observaciones presentadas por las partes respecto del avalúo de los bienes del concursado, todo esto para finalmente, y en contravía de lo referido en la consideraciones y lo determinado por la ley, establecer que se debe realizar un nuevo avalúo del inmueble por parte de un tercero diferente

al perito del cual se pondero su labor, hecho que obviamente genera mi rechazo.

#### BASES DE PRESENTE RECURSO

Ahora bien, debemos considerar las otras razones que conllevan a que el juzgado ordene la realización de una nueva experticia, y esto es que la vigencia del trabajo valorativo presentado por la liquidadora se encuentra vencido, sobre este punto debo manifestar que esta caducidad se debe a la demora en que incurrió el despacho al dar traslado oportuno del mismo, esto a pesar del escrito que en tal sentido se presentó. En sintonía con ello considero desproporcionado que se castigue a los acreedores sometidos a un nuevo debate judicial, como es el que se muy seguramente se va presentar con la nueva experticia, ya que el objetivo del concursado es dilatar este asunto de forma indefinida, como lo ha venido haciendo de forma exitosa por más de 20 años, sin olvidar que una de las razones que conllevan a que prospere la objeción es el hecho de que los peritos contratados por la liquidadora no pudieron ingresar al inmueble, esto producto del desafío del concursado a la labor judicial, desobediencia de la cual el concursado ahora quiere sacar provecho, y el juzgado desprevénidamente accede a ello. Por lo anterior ruego a su señoría se revoque para reponer el auto atacado y en su lugar se ordene que los peritos que presentaron la experticia arrimada por la liquidadora, cuya labor fue destacada por el despacho, realicen una actualización y complementación del avalúo realizado, para de esta manera avanzar de forme célere en este ya dilatado proceso, pedido que se ve cobijado bajo el principio de economía procesal y también, porque no decirlo, de austeridad, ya que la nueva experticia generaría un nuevo pago, mientras que

la complementación y actualización que realicen los peritos referido, muy seguramente, no implicaría ningún costo.

Del Sr. Juez, con toda atención.



**MANUEL BARONA CASTAÑO**  
**C.C.94.310.141 de Palmira**  
**T.P. No. 96.437 del C.S.J.**