

MEMORIAL PRESENTANDO OBSERVACIONES AL AVALUO RAD. 2017-130 DDO: JAVIER OCAMPO RODRIGUEZ PROCESO LIQUIDATORIO

William Hernandez Rojas <abogadowilliamhernandez@hotmail.com>

Lun 08/05/2023 10:05

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j05cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;yamare5811 <yamare5811@hotmail.com>;limora71@yahoo.com <limora71@yahoo.com>

 1 archivos adjuntos (60 KB)

MEMORIAL APORTANDO OBSERVACIONES AL AVALUO - JAVIER OCAMPO RODRIGUEZ 2017-00130.docx;

Doctor

JORGE ALBERTO FAJARDO HERNÁNDEZ
JUEZ QUINTO (5º) CIVIL MUNICIPAL DE CALI

j05cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D

Referencia: **PROCESO LIQUIDATORIO**
Demandante: **JAVIER OCAMPO RODRIGUEZ**
Demandada: **LILIANA MORALES ROJAS (ACREEDORA)**
Radicación: **2017 - 00130**

WILLIAM HERNÁNDEZ ROJAS, mayor de edad, domiciliado en Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. **16275627**; abogado titulado y en ejercicio profesional, identificado con tarjeta profesional No. **223702** expedida por el Consejo Superior de la Judicatura; actuando como apoderado judicial de la Acreeedora **LILIANA MORALES ROJAS**, con mi mayor respeto, acogiéndome al artículo 567 de la ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, por medio del presente escrito me permito presentar ante su despacho, algunas observaciones importantes al avalúo del inmueble inmerso en el proceso de la referencia, presentado por la doctora **YANETH MARIA AMAYA REVELO** en su calidad de Liquidadora Patrimonial, que adjunta con dictamen pericial realizado por el perito Avaluador **JUAN CARLOS BUITRAGO**, que efectuara al inmueble ubicado en la Calle 62 B No. 1 A-9- 80 Apartamento 5 E-53 Torre E Agrupación 5 Sector 6 Urbanización Los Chiminangos II Etapa de la ciudad de Cali, y que hasta el momento pertenece en un 50% al demandado señor **JAVIER OCAMPO RODRIGUEZ**; para lo cual aporto el memorial respectivo

WILLIAM HERNÁNDEZ ROJAS

C.C. No. 16275627

T.P. No. 223702 del C.S. de la J.

Tel. 3156746170

E-mail: abogadowilliamhernandez@hotmail.com

William Hernández Rojas
Abogado

Doctor

JORGE ALBERTO FAJARDO HERNÁNDEZ
JUEZ QUINTO (5º) CIVIL MUNICIPAL DE CALI

j05cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D

Referencia: **PROCESO LIQUIDATORIO**
Demandante: **JAVIER OCAMPO RODRIGUEZ**
Demandada: **LILIANA MORALES ROJAS (ACREEDORA)**
Radicación: **2017 - 00130**

WILLIAM HERNÁNDEZ ROJAS, mayor de edad, domiciliado en Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. **16275627**; abogado titulado y en ejercicio profesional, identificado con tarjeta profesional No. **223702** expedida por el Consejo Superior de la Judicatura; actuando como apoderado judicial de la Acreeedora **LILIANA MORALES ROJAS**, con mi mayor respeto, acogéndome al artículo 567 de la ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, por medio del presente escrito me permito presentar ante su despacho, algunas observaciones importantes al avalúo del inmueble inmerso en el proceso de la referencia, presentado por la doctora **YANETH MARIA AMAYA REVELO** en su calidad de Liquidadora Patrimonial, que adjunta con dictamen pericial realizado por el perito Avaluador **JUAN CARLOS BUITRAGO**, que efectuara al inmueble ubicado en la Calle 62 B No. 1 A-9- 80 Apartamento 5 E-53 Torre E Agrupación 5 Sector 6 Urbanización Los Chiminangos II Etapa de la ciudad de Cali, y que hasta el momento pertenece en un 50% al demandado señor **JAVIER OCAMPO RODRIGUEZ**; así:

1. Que, el día cinco (5) de mayo de 2023, se me corrió traslado de la actualización del inventario de bienes del deudor señor **JAVIER OCAMPO RODRIGUEZ**.
2. Que, una vez analizado el traslado respectivo, con el adjunto de la experticia del avalúo, se pueden tener en cuenta las siguientes observaciones:
 - a. Que en el punto 1.3 de la fecha de asignación de visitas, el Avaluador bajo la gravedad del juramento manifiesta que *“en tres ocasiones se realizó la visita hasta la urbanización LOS CHIMINAGOS EPATA II agrupación 5 sector 6 y me desplace hasta la torre “E” apartamento 53, en ninguna de mis visitas pude encontrar a las personas que habitan el bien inmueble objeto de este dictamen pericial, la última visita se realizó el día jueves 23 de marzo a las 3:30 pm del año 2023 y no se pudo encontrar a nadie en el apartamento que me pudiese permitir el ingreso al bien inmueble.”* (cursiva, negrilla y subrayado son míos, fuera de texto)

Observación: Es de suma importancia, que el Avaluador tenga a primera mano una inspección visual del bien de la experticia, ya que sin este dictamen visual se podrían estar violando los derechos de los acreedores, en el sentido de que dichos acreedores

William Hernández Rojas
Abogado

no tienen certeza del estado actual de conservación del inmueble, pues la sola vista por fuera del mismo, no garantiza que el interior se encuentre en perfectas condiciones, que redundarían en un mejor avalúo para la satisfacción de los intereses de los acreedores al momento de la liquidación del inmueble.

- b. En el punto 3, manifiesta el Avaluador, que los documentos suministrados por los solicitantes, uno de ellos corresponde al certificado de tradición aportado con fecha 28 de febrero de 2022.

Observación: De ser esto así, el Avaluador realizó una experticia con un documento de más de un año de antigüedad, y como se observa en el avalúo se adjuntó un certificado de tradición con fecha 8 de marzo de 2023.

- c. En el punto 7 del dictamen, el Avaluador manifiesta que: “7. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:** *Se trata de un bien inmueble tipo apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal ubicado el piso quinto (5º) del bloque “E” al cual no se pudo ingresar, motivo por el cual en este dictamen pericial no se aportan las fotos de la inspección en la parte interna, solo existen registros fotográficos de la fachada, zonas comunes, escaleras de acceso de uso común y fachada de la entrada al apartamento la cual se encuentra con reja de seguridad en hierro lo que no permite poder tocar el timbre.” (cursiva, negrilla y subrayado son míos, fuera de texto)*

Observación: Reitero la importancia visual del objeto de experticia, toda vez que debió el Avaluador solicitar a su solicitante, que por intermedio del Juzgado de conocimiento se ordenara al Secuestre designado para este proceso que éste hiciera la inspección ocular pertinente en compañía del Avaluador, pues como se observa en las fotografías aportadas al dictamen, dicho apartamento se encuentra totalmente cerrado o sellado con una cortina que impide la visualización del mismo, lo que genera dudas de su estructura física interna, considerando que es la base para un mejor avalúo.

- d. En el punto 7.1.9 manifiesta el Avaluador que: “**SERVICIOS PÚBLICOS:** *El bien inmueble cuenta con todos los servicios públicos primarios agua, energía.*

Observación: Si el Avaluador manifiesta que le fue imposible ingresar al inmueble, como realiza el peritaje de estos servicios si no le consta el servicio activo.

- e. En el punto 7.1.13 de las características constructivas, manifiesta el Perito Avaluador:

1. FACHADA GRANIPLAST
2. CUBIERTA LOSA EN FERRO CONCRETO
3. ESTRUCTURA CON MUROS DE CARGA EN FERRO CONCRETO - VIGAS DE

William Hernández Rojas
Abogado

AMARRE

4. ENTREPISOS LOSA EN FERRO CONCRETO
5. MUROS REPELLADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS
6. PISOS SE PRESUME QUE ES BALDOSA
7. CIELOS ESTUCADO Y PINTADO
8. PUERTAS EN LAMINA PRENSADA DE INGRESO O PRINCIPAL
9. VENTANAS MARCO EN ALUMINIO Y VIDRIO CORREDIZO
10. CLOSETS NO TIENE
11. SANITARIOS ENCHAPE EN CERAMICA
12. COCINAS ENCHAPE EN CERAMICA ZONA HÚMEDA

Observaciones: numeral 6 dice el Avaluador que presume que el piso del apartamento es baldosa sino pudo observar el interior del apartamento; si no ingresó al apartamento porque manifiesta que no tiene closets; numeral 11 y como determina que los sanitarios están enchapados en cerámica si no lo comprobó; numeral 12 de dónde saca que la cocina esta enchapada.

- f. En el punto 7.1.14, manifiesta el profesional que presume que el estado de conservación es aceptable.

Observación: ¿Presunción?

- g. En el punto 7.1.16 de la distribución interna del apartamento, el Perito manifiesta: *“De acuerdo con lo observado en la visita de reconocimiento al bien inmueble, este se define de la siguiente manera: Piso 5º - 53 torre “E”: Se trata de un apartamento ubicado en el piso 5º del bloque “E” agrupación 5 sector 6, se accede por escaleras en ferro concreto en parte con enchape en tableta roja y en parte en concreto, solo podemos hacer la descripción del hall de entrada la cual se pudo observar con reja de seguridad en hierro, puerta de acceso en lamina prensada, se presume que como es el diseño todo los apartamentos de esta urbanización tiene sala - comedor, cocina posiblemente enchapada, un baño posiblemente enchapado, tres habitaciones de las cuales se desconoce si cuentan con puertas y closet, desconocemos el tipo de piso interno de todo el apartamento y su esta real de conservación, es decir no se sabe si puedan existir humedades o deterioro en sus pañetes. (cursiva, negrilla y subrayado son míos, fuera de texto)*

Observación: Todo es una presunción, no se realizó una experticia técnica para determinar el inmueble.

- h. En el punto final de los indicadores económicos con que se trabajó el avalúo, manifiesta el perito Avaluador los siguiente:

“INDICADORES ECONOMICOS: Correspondientes al día 16 de marzo de 2022 según la república.

Cali Valle

Celular: 3156746170. Email: abogadowilliamhernandez@hotmail.com

William Hernández Rojas
Abogado

DÓLAR TRM \$ 3.836,56

UVR \$ 296.45

EURO \$ 4.216,76

DTF 4.52 %

S.M.L.V \$ 1.000.000”

Observación: Considero prudente, que el perito Avaluador actualice los indicadores económicos al momento de realizar el dictamen, ya que como el mismo lo manifiesta dichos indicadores corresponden al 16 de marzo de 2022, y a la fecha se encuentra desactualizados, lo que cambia totalmente el precio final del avalúo.

Conclusión de las observaciones:

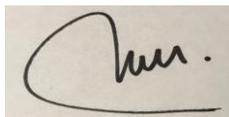
Con el respeto debido cuando me dirijo ante las personas, que me caracteriza, concluyo que el Perito Avaluador ha actuado de forma responsable y competente, con el ánimo de prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado, como lo manifiesta la ley 1673 de 2013.

Pero, el Avaluador está en la obligación de llevar a cabo una investigación o experticia exhaustiva de todos los componentes del bien a evaluar, para que las personas interesadas en el bien avaluado no tengan dudas en lo que posiblemente recibirán, en este caso, los acreedores que con este bien ven en todo o en parte satisfecha su acreencia.

Por lo que sugiero, que por parte del perito Avaluador se corrijan los yerros presentados, y como medida de protección a los intereses de los acreedores, se apoye en el secuestre designado en este proceso para que pueda ingresar sin dilaciones al inmueble que se va a avaluar.

De esta manera, dejo sentadas mis observaciones al avalúo presentado por parte de la distinguida liquidadora patrimonial.

Atentamente,



WILLIAM HERNÁNDEZ ROJAS

C.C. No. 16275627

T.P. No. 223702 del C.S. de la J.

Tel. 3156746170

E-mail: abogadowilliamhernandez@hotmail.com

Cali Valle

Celular: 3156746170. Email: abogadowilliamhernandez@hotmail.com