Doctora
LINETH MARGARITA CORZO COBA
JUEZ TERCERA CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA
E. S. D.

REF.: **PROCESO QUIEBRA**
RADICACION: **1980-04104 Proveniente del juzgado 10 Civil del Circuito.**

YUDY ZAMIRA HENAO GUTIERREZ, en mi condición de Apoderada Judicial de la Sociedad Comercial **EMPRESA DE TABACO BOLIVAR LIMITADA – EMTABACO LTDA. "EN LIQUIDACION",** representada legalmente por el señor **ALFONSO RAFAEL CUENTAS MERCADO**, por medio del presente escrito acudo ante su despacho con el fin de interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO DE MARZO 22 DE 2024** que no aprobó los avalúos presentados de dos (2) inmuebles de propiedad de **EMTABACO LTDA**, discriminados así:

1. **Inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No 342-2181** ubicado en la Calle 22 No 11 – 81 en el Municipio de Ovejas – Sucre. Referencia Catastral No. 01-00-0049-0021-000.

2. **Inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No 342-1116** ubicado en la Calle 22 con Carrera 12 en el Municipio de Ovejas – Sucre. Referencia Catastral No. 01-00-0066-0001-000.

ANTECEDENTES DEL AUTO OBJETO DE RECURSO.

En primer lugar, es fundamental señalar que respecto de los inmuebles con Matricula No **342-2181 y 342-1116** se han celebrado dos (2) audiencias de remate, que han sido declaradas desiertas por falta de postores.

Por mandato del Articulo 457 del C. G. del P. **"** *fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo***"** ; basados en esta normativa, el Síndico procedió a contratar los servicios de un Perito Avaluador calificado, a efecto de que se realizaran un nuevos avalúos comerciales actualizados.

Con relación al bien inmueble identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria **No. 342-2181** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Corozal- Sucre, se aportó un nuevo avalúo catastral del año vigente 2023, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual se encuentra en la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS M.L.C. ($354.996.000)**

Igualmente, con relación al Inmueble con Matricula **No. 342-2181** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Corozal- Sucre, se adjuntó Avalúo Comercial por parte del Perito PEDRO MANUEL GUZMAN DE LA ROSA por valor de **TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS M/CTE. ($377.715.968,66).**

Lo anterior, significa que comparativamente el AVALUO COMERCIAL del Perito PEDRO GUZMAN DE LA ROSA, supera el AVALUO CATASTRAL del año 2023 con relación a este bien inmueble.

Ahora bien, respecto del bien inmueble identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria **No 342-1116** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Corozal- Sucre**,** se aportó un avalúo catastral del año vigente 2023, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual se encuentra en la suma de **SETECIENTOS**

SIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS M.L.C. ($707.758.000); en el cual se detalla que el área de terreno es de 3.114 metros cuadrados y el área construida es de 1.01 metros cuadrados.

Igualmente, con relación al Inmueble con Matricula **No. 342-1116** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Corozal- Sucre, se adjuntó Avalúo Comercial por parte del Perito PEDRO MANUEL GUZMAN DE LA ROSA por valor de **CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA PESOS CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS M/CTE. ($163.979.160,99)**; en el cual se detalla que el área objeto de avalúo es de 746.06 metros cuadrados, que es la establecida en la Matricula.

Lo anterior, significa que comparativamente el AVALUO COMERCIAL del Perito SR. PEDRO GUZMAN DE LA ROSA, corresponde al Área asignada en la Matricula Inmobiliaria Nro. 342-1116; que es la que otorga dominio.

En conclusión manifestamos en esa oportunidad , **"** que teniendo en cuenta los exagerados avalúos catastrales de los folios de matrículas en mención, (los cuales consideramos no idóneos para establecer el precio real), procedimos a contratar los servicios profesionales del Perito Avaluador, señor **PEDRO MANUEL GUZMAN DE LA ROSA**, con el fin de que realizará **AVALUOS COMERCIALES** de los dos (2) bienes inmuebles **Nos. 342-2181 y 342-1116,** tal como lo faculta el numeral 4 del Artículo 444 del Código General del **Proceso"**.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO EXPRESADAS EN AUTO DE 22 DE MARZO DE 2024

Que de acuerdo con el Articulo 444 del C. G. del P. "tratándose de inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un 50% salvo que quien lo aporte considere que no es el idóneo para establecer el precio real. Ante este evento junto con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen pericial por cualquiera de las forman mencionadas en el numeral 1º de la norma citada".

Además, que de "conformidad con el artículo 444 del C. G. P. en su inciso 4º se establece que junto con el avalúo catastral deberá presentarse el del perito, es decir el dictamen pericial y el avalúo catastral constituyen una unidad inescindible, pues el segundo sirve de apoyo al primero".

Concluye que "se advierte que el perito asigno como avalúo de los inmuebles valores inferiores a la regulación adjetiva como baremo del avalúo de los inmuebles".

Que la Corte Constitucional en Sentencia T-016/09, señala que "el precio debe ser lo más cercano posible a lo real, y por ello el método a emplear debe ser el más idóneo"

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICION

Nos permitimos inicialmente señalar, que también es de interés de esta Apoderada Judicial y del Sindico, obtener el mayor provecho económico en la Venta de los bienes inmuebles con Matricula No **342-2181 y 342-1116**; siendo nuestra principal misión ante la no presentación de postores y las manifestaciones recibidas de lo exagerado de los avalúos catastrales.

Nuestra fundamentación de presentar los actualizados Avalúos, cuenta con el apoyo del Articulo 457 del C. G. del P. **"***fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo***"** .

Lo antes señalado significa, que el Legislador previo que ante la eventualidad de dos "Remates Desiertos" por falta de postores, se diera una oportunidad de revisar los avalúos, siempre cumpliendo con el protocolo del Articulo 444 del C. G del P y además con el propósito de encontrar personas interesadas en el Remate.

Cumpliendo los lineamientos señalados en el Articulo 444 del C. G del P., esta Apoderada Judicial, presento al despacho los Avalúos Catastrarles del año 2023 de los dos (2) inmuebles, señalando que no eran idóneos y presentando dos (2) dictámenes obtenidos en la forma indicada en el numeral 1 del Artículo en mención.

Ahorra diferimos del despacho, en el sentido que la norma señalada Articulo 444 del C. G del P, en ninguno de sus apartes menciona que **"el avalúo comercial de un bien inmueble es siempre superior al catastral"**; conclusión exegética que trascribimos, del Auto de 22 de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

Respecto de la norma tributaria señalada en el auto objeto de reposición, encontramos mencionado el "articulo 90 del Estatuto Tributario Nacional"; revisando a la fecha la mencionada norma nos encontramos que la misma fue derogada por el Articulo 69 de la Ley 863 de 2003, a pesar de lo anterior procedimos a revisarla, encontrándonos que en esa norma no se refería a que el "avalúo comercial es siempre superior al catastral".

Ahora con relación a la Sentencia de la Corte Constitucional T-016 de 2009, que se refiere a un caso específico de adelantar una diligencia de remate son un avalúo de más de once años, compartimos lo señalado en el sentido que **"el precio debe ser lo más cercano posible a lo real, y por ello el método a emplear debe ser el más idóneo"**; por cuanto es precisamente lo que esta Apoderada Judicial y su Poderdante perseguimos en el sentido de obtener un precio real, partiendo que en dos diligencias de remate no se presentaron postores.

Por ultimo Señora Juez, también es nuestro propósito "NO AFECTAR LOS INTERES ECONOMICOS DE LAS PARTES"; lo que nos obliga a seguir los paramentos de la Corte Constitucional, específicamente en la mentada Sentencia T-016 de 2009, en el sentido de que "el precio debe ser lo más cercano posible a lo real".

PETICION ESPECIAL

Solicito de manera respetuosa, se sirva Revocar el Auto de 22 de Marzo de 2024 y en su defecto se sirva tener determinar los avalúos así:

PRIMERO: Para el **Inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No 342-2181**, el valor de **TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS M/CTE. ($377.715.968,66).**

SEGUNDO: Para el **Inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No 342-1116** el valor de **CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA PESOS CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS M/CTE. ($163.979.160.99)**

NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones al correo electrónico coordinadorjuridico@henaoabogadosasociados.com el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Nacional de Abogados.

Atentamente,

YUDY ZAMIRA HENAO GUTIERREZ
C.C. No. 32.785.409 de Barranquilla
T.P. No. 91.884 del C.S.J.