

JAVIER JESUS PEÑA SALAZAR
ABOGADO – ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO (UNILIBRE)-ALTA GERENCIA (ICESI)
CONCILIACION Y ARBITRAJE (UNICAUCA).

Popayán, Enero 30 de 2024

Doctor

FRANCISCO DANIEL PULIDO NIÑO

Juez Segundo Civil de Menor Cuantía de Popayán.

Ciudad.

Referencia: Liquidación Patrimonial de Persona Natural no comerciante.

Accionante: Jesús Hernán Zambrano Solarte.

Radicación: 220190026700.

JAVIER JESUS PEÑA SALAZAR, identificado como parece al pie de mi firma, y actuando en mi calidad de Procurador Judicial del Acreedor hipotecario Señor **VICTOR HUGO VIDAL PAREDES** y de **FERROESTACION** en su calidad de Acreedor Quirografario y actuando conforme artículo 567 del CGP, presento observaciones al avalúo presentado por el Liquidador , así:

De la manera más respetuosa para con la Ingeniera Dorllys López Zuleta, considero que el avalúo presentado es **INFLADO** y lo cual conlleva a seguir favoreciendo a quien se sometió al proceso de insolvencia persona natural no comerciante, que por mi experiencia en esta clase de procesos totalmente amparado por ley, **es la de burlarse de los Acreedores** y no reconocerles la totalidad de las obligaciones contraídas y que de muy buena fe los Acreedores le dieron en mutuo un valor de dinero.

Es de anotar que con el avalúo presentado por la liquidadora hace imposible subastar el inmueble ya que no es el valor comercial en que se venden dichos inmuebles en esa unidad residencial, por consiguiente no habrían postores; ahora bien, imaginemos que el inmueble se subasta en valor tan elevado, le quedaría al Insolvente una suma superior a **CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS** ya que el valor de capital de todas las acreencias suman **\$138.089.552**,

JAVIER JESUS PEÑA SALAZAR
ABOGADO – ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO (UNILIBRE)-ALTA GERENCIA (ICESI)
CONCILIACION Y ARBITRAJE (UNICAUCA).

lo cual no lo considero de buena fe, ya que en esta clase de proceso solamente se paga capital y todos los Acreedores pierden sus intereses.

Señor Juez, se le brindaron al deudor todas las posibilidades por parte de todos los Acreedores para llegar a una excelente negociación y más por parte de mi Representado Víctor Hugo Vidal Paredes (Acreedor Hipotecario) quien ofreció compra por el inmueble cancelando todas las acreencias y partiendo de avalúo ejecutoriado en proceso hipotecario que adelantábamos en el Juzgado 4 Civil Municipal de Popayán hoy juzgado Segundo de pequeñas causas y competencia múltiple de Popayán por valor de \$170.300.000, el cual desestimo ya que lo que el buscaba era ir a liquidación patrimonial y buscar que un nuevo avalúo lo siguiera favoreciendo y en detrimento de los Acreedores ya que ese bien inmueble y único activo dentro de la liquidación sería imposible venderlo en \$328.580.340.

Es de anotar que desde el año 2021 el municipio de Popayán con intervención del Instituto geográfico Agustín Codazzi, realizaron un trabajo para colocar un valor real a los predios en nuestra Ciudad, ya que estos estaban por debajo del valor comercial, por consiguiente este predio como se observa en el predial de fecha 29 de enero de 2024, en el año 2021 tenía un valor de \$60.315.000 pero al año 2022 se incrementó dicho avalúo en \$85.878.000 quedando un avalúo real de \$146.193.000 y para el año 2023 presenta un avalúo de **\$152.494.000**; Es de anotar que la Liquidadora presento avalúo en noviembre de 2023, en consecuencia presento un **NUEVO AVALUO REAL DEL INMUEBLE** objeto de la Litis:

Es de anotar que el presente avalúo se realiza conforme lo estipula el artículo 444 numeral 4 del Código General del Proceso, en lo que respecta “tratándose de bienes inmuebles, el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%)...”

- Avalúo Instituto Geográfico Agustín Codazzi año 2023: \$152.494.000
- 50% del avalúo: \$ 76.247.000

JAVIER JESUS PEÑA SALAZAR
ABOGADO – ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO (UNILIBRE)-ALTA GERENCIA (ICESI)
CONCILIACION Y ARBITRAJE (UNICAUCA).

➤ **Incremento del 50% -TOTAL AVALUO: \$228.741.000**

Adjunto con el presente, avalúo catastral del bien inmueble objeto de la presente Litis, correspondiente al año 2023.

Del Señor Juez, con el mayor respeto;



JAVIER JESUS PEÑA SALAZAR

C.C.#10.536.804 de Popayán.

T.P.#68.303 del C.S. de la J.

Registro Nacional de Abogados. javierpenasa@hotmail.com

Cel.3162588566

Incluyo: lo anunciado.