

Total folios: 34.

Popayán, febrero de 2021.

Señores:

**JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
DE POPAYÁN**

Ciudad.

PROCESO: ENTREGA POR EL TRADENTE AL ADQUIRENTE.
DEMANDANTE: NAPOLEON IDROBO
DEMANDADO: LIBIA CALDAS MEJIA.
RADICADO: 2021 - 00010 - 00

LIBIA CALDAS MEJÍA, mayor de edad y vecina de Popayán, identificada con la cedula de ciudadanía No. 51.901.476 de Bogotá, por medio de este escrito manifiesto a su despacho que confiero poder legal, amplio y suficiente al Dr. EUGENIO ALBERTO VALLEJO CRUZ, mayor de edad y vecino de Popayán, identificado con la cedula de ciudadanía No. 10.536.066 de Popayán, abogado en ejercicio con T.P. No. 34.209 del C. S. de la J., para que represente mis intereses dentro del proceso de la referencia.

El Dr. VALLEJO CRUZ queda facultado para presentar excepciones, reponer, apelar, desistir, conciliar, transigir, sustituir, reasumir, presentar demanda de reconvencción y demás actos necesarios para el buen cumplimiento de este mandato al tenor del artículo 77 del C.G.P.

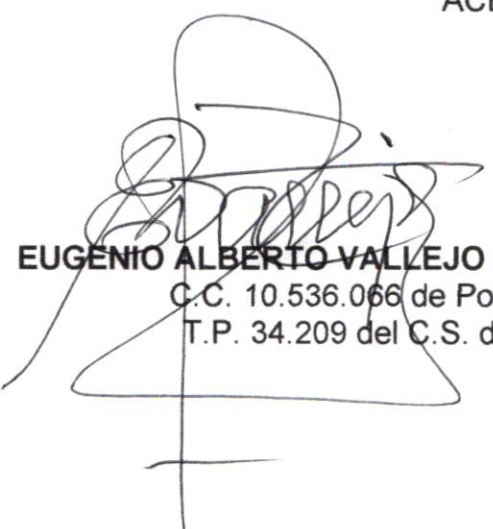
De acuerdo con el artículo 5 del decreto 806 del 04 de junio de 2020, el apoderado será notificado por medio electrónico, al correo vallejoyvallejoabogados@gmail.com

Atentamente;



LIBIA CALDAS MEJÍA
C.C. No. 51.901.476 de Bogotá.

ACEPTO;



EUGENIO ALBERTO VALLEJO CRUZ
C.C. 10.536.066 de Popayán
T.P. 34.209 del C.S. de la J.

Señores:

**JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE POPAYÁN**

Ciudad

REF: Entrega del Tradente al Adquirente

DTE: Napoleón Idrobo

DDO: Libia Caldas Mejía

RADICACIÓN 2021-00010-00

EUGENIO ALBERTO VALLEJO CRUZ, mayor de edad y vecino de Popayán, identificado con la cedula de ciudadanía 10.536.066 de Popayán, abogado en ejercicio con T.P. # 34.209 del CSJ, obrando como apoderado de la demandada en el proceso de la referencia y actuando dentro de los términos de ley, por medio de este escrito contesto la demanda, manifestando al despacho:

I- -NOMBRE DEL DEMANDADO, SU DOMICILIO Y DIRECCIÓN Y EL NOMBRE Y DIRECCIÓN DE SU APODERADO

Obra como demandada principal la señora LIBIA CALDAS MEJÍA, mayor de edad y vecina de Popayán, identificada con la cedula de ciudadanía No 51.901.476 de Bogotá, domiciliada en la carrera 11 A# 9N-39 Tercer piso apartamento 301 de la ciudad de Popayán.

El apoderado de la demandada es el abogado Eugenio Alberto Vallejo Cruz, identificado con la cedula de ciudadanía No 10.536.066 de Popayán, portador de la T.P. # 34.209 del CSJ, domiciliado en la Carrera 9ª # 18N-32 Edificio Catay piso 2 de la ciudad de Popayán.

II- PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

AL HECHO PRIMERO: Lo niego. Entre el señor Napoleón Idrobo y Libia Caldas se celebró un contrato de mutuo con intereses, en virtud del cual el señor Idrobo le presto a Libia Caldas Mejía la suma de ochenta millones de pesos (\$ 80.000.000), préstamo que fue respaldado por la deudora con la escritura de venta con pacto de retroventa del inmueble ubicado en la Carrera 11A No 9N-39 Tercer piso de la ciudad de Popayán. Los recibos de pago de intereses que se anexan demuestran, sin duda alguna, que estamos ante un contrato de mutuo comercial garantizado con un contrato de compraventa con pacto de retroventa.

AL HECHO SEGUNDO: Lo niego. La suma de ochenta millones de pesos (\$ 80.000.000) no es el precio pactado como valor de la compraventa. La suma de ochenta millones de pesos es el valor del mutuo comercial o del préstamo que el señor Napoleón Idrobo le hizo a Libia Caldas Mejía, sobre el cual la señora Caldas Mejía pagaba la suma de Dos Millones de pesos (\$ 2.000.000) mensuales por concepto de intereses, tal como se demuestra con los recibos de pago que se anexan , recibos de pago que evidencian que el contrato celebrado entre la partes fue un muto comercial que el demandante quiso disimular con el aparente contrato de compraventa con pacto de retroventa.

AL HECHO TERCERO: Lo niego. El predio que describe el demandante en el hecho tercero no fue objeto de compraventa por parte de Libia Caldas Mejía al señor Napoleón Idrobo. Por exigencia del señor Idrobo el citado predio le fue escriturado por Libia Caldas para garantizar el préstamo que aquel le hizo en cuantía de Ochenta Millones de Pesos (\$ 80.000.000), por lo tanto en este caso estamos ante un mutuo comercial que el demandante quiere ocultar para presentarlo como una compraventa.

AL HECHO CUARTO: Lo niego. La entrega del bien no se ha materializado por cuanto existe un error en el título que invalida la tradición. En efecto mi poderdante nunca tuvo ni la intención ni el ánimo de celebrar una compraventa sobre el inmueble cuya entrega se pretende. La señora Libia Caldas Mejía suponía que estaba celebrando un contrato de mutuo comercial por valor de \$ 80.000.000 con el señor Napoleón Idrobo y que la el titulo traslativo de dominio era la garantía de ese préstamo. Ratifica la existencias del contrato de mutuo los recibos del pago de intereses cancelados por Libia Caldas Mejía, los cuales se aportan como prueba.

AL HECHO QUINTO: Lo niego. La existencia del pacto de retroventa en la escritura de compraventa ratifica que el verdadero contrato celebrado entre las partes fue un préstamo con intereses en virtud del cual el cual el señor Napoleón Idrobo le presto a Libia Caldas la suma de \$ 80.000.000 , y Libia Caldas siempre tuvo el convencimiento y suponía que la escritura de venta con pacto de retroventa celebrada a favor de Napoleón Idrobo era la garantía del préstamo que él le hacía, no existiendo el ella ni la intención ni el ánimo de celebrar una compraventa con el citado Napoleón Idrobo.

AL HECHO SEXTO: Lo niego. El negocio que se celebró entre Napoleón Idrobo y Libia Caldas Mejía fue un préstamo o mutuo mercantil que se simulo con la escritura de compraventa con pacto de retroventa que aporta el demandante, acto jurídicamente inexistente por falta de causa. Los recibos de pago de intereses por valor de \$ 2.000.000 mensuales que se anexan evidencian que la intención y voluntad de las partes fue celebrar un mutuo comercial con intereses a la tasa del 2,5% mensual, tasa que dicho sea de paso, puede eventualmente tipificar una usura.

AL HECHO SÉPTIMO: Lo niego. En este caso se aparenta un contrato de compraventa con pacto de retroventa, lo que se considera en su conjunto un negocio simulado y jurídicamente inexistente por falta de causa, escondiendo otro negocio real y querido por las partes, consistente en un mutuo comercial o préstamo de dinero con intereses que en cuantía de \$80.000.000 le hizo el señor Napoleón Idrobo a Libia Caldas Mejía. Dicho en otras palabras, lo que pretende el demandante es que por un mutuo comercial o préstamo con intereses por valor de \$ 80.000.000, utilizando la figura de la compraventa con pacto de retroventa, logre apropiarse de un inmueble cuyo valor comercial es de \$ 186.586.000, disimulando la usura en que se podría estar incurriendo en este caso.

AL HECHO OCTAVO: Lo niego. La señora Libia Caldas Mejía tiene el convencimiento de haber celebrado con Napoleón Idrobo un contrato de mutuo comercial, no una

compraventa con pacto de retroventa. Debido al proceso de insolvencia al que se encuentra admitida mi mandante, el pago de las sumas adeudadas al señor Idrobo deben ser autorizadas por el Juez del concurso. Por el contrario, quien está causando un enorme perjuicio a Libia Caldas es el señor Napoleón Idrobo pues por un crédito de \$ 80.000.000 pretende apropiarse de un inmueble cuyo valor comercial es de \$ 186.586.000.

AL HECHO NOVENO: Lo niego. Lo que realmente hizo el señor Napoleón Idrobo fue otorgar a la Libia Caldas Mejía un préstamo por valor de \$ 80.000.000 y exigirle en garantía el inmueble ubicado en la Carrera 11 A# 9N-39 Tercer piso de la ciudad de Popayán, disimulando ese mutuo comercial con la escritura de venta con pacto de retroventa y tratar de apropiarse, aparentemente de manera usurera, de un predio cuyo valor comercial es de \$ 186.586.000

AL HECHO DECIMO: Se admite.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: Lo niego. La audiencia de conciliación se llevó a cabo el día 26 de noviembre de 2.020 y no hubo acuerdo por cuanto la señora Libia Caldas sostiene que ella celebro con Napoleón Idrobo un mutuo comercial, no una compraventa con pacto de retroventa y que no puede perder su apartamento que tienen un valor de \$ 186. 586.000 por causa de un crédito por la cantidad de \$ 80.000.000.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: Se admite.

III- PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS DECLARACIONES O PRETENSIONES

Me pronuncio y opongo expresamente a cada una de ellas, así:

Al PRIMERO: Me opongo a esta pretensión pues al tratarse de un aparente contrato de compraventa con pacto de retroventa jurídicamente inexistente por falta de causa, con el cual se quiere encubrir y disimular el contrato de mutuo comercial celebrado entre las partes por un valor de \$ 80.000.000 a una tasa de interés del 2,5% mensual , como se evidencia con los recibos de pago que se aportan como prueba , mi mandante no está obligada a hacer la entrega del bien al señor Napoleón Idrobo , indicando a su señoría que de ordenarse la entrega del inmueble ubicado en la Carrera 11 A# 9N-39 Tercer piso de la ciudad de Popayán, con matrícula inmobiliaria 120-218131, se estaría permitiendo la eventual apropiación usurera y de mala fe de un inmueble.

Además de lo anterior, mediante auto preferido el 02 de febrero de 2.021 el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán dio inicio al proceso de reorganización de la señora Libia Caldas Mejía, proceso dentro del cual se encuentra relacionada la obligación del señor Napoleón Idrobo en cuantía de \$ 80.000.000.

Si su señoría ordena la entrega del inmueble estaría accediendo a que el señor Idrobo se apropie de un inmueble y se enriquezca sin justa causa y quizá ilícitamente por la eventual tipificación del delito de usura, y que la señora Libia Caldas Mejía se empobrezca pues perdería su patrimonio por un contrato de compraventa simulado.

AL SEGUNDO: Me opongo a esta pretensión. Al tratarse de un contrato de venta con pacto de retroventa simulado y jurídicamente inexistente por falta de causa, no nace para mi poderdante la obligación de entregar el bien pues no es tradente del mismo.

AL TERCERO: Me opongo a esta pretensión. En este caso y por lo dicho, no procede la entrega material del bien inmueble, ni tampoco las de sus dependencias, accesorios y mejoras.

AL CUARTO: Me opongo. En este asunto no se puede disponer el cumplimiento de los artículos 337 y 339 del C.G.P que invoca el apoderado del demandante, pues ellos hacen alusión al trámite del recurso de casación.

AL QUINTO: Me opongo. La condena en costas debe recaer a la parte vencida en el juicio.

IV - EXCEPCIONES

Con fundamento en los hechos manifestados y pruebas aquí aportadas, presento las siguientes

EXCEPCIONES DE MERITO

A) INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FORMALES

El numeral 7 del artículo 82 del C.G.P establece el juramento estimatorio como uno de los requisitos que debe contener toda demanda. En ninguna parte del libelo de la demanda que nos ocupa aparece que el demandante haya cumplido con el requisito del Juramento Estimatorio que exige la ley, requisito que resulta fundamental para determinar la competencia y el trámite procesal que se debe dar a la demanda.

Pero además, para determinar la cuantía del proceso el apoderado de la parte demandante aportó el certificado catastral Nacional del predio con matrícula inmobiliaria **120-56969**, cuando el predio cuya entrega se solicita se identifica con la matrícula inmobiliaria **120-213181**, o sea, se aportó el avalúo de un predio que no es objeto del proceso de la referencia.

Dicho en otras palabras, la demanda adolece de dos requisitos formales exigidos por la ley. Uno es la no presentación del juramento estimatorio. Otro es que para estimar la cuantía el apoderado del demandante aportó el certificado catastral de un predio diferente al que se reclama en el presente asunto.

B) HABÉRSELE DADO A LA DEMANDA EL TRAMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE LE CORRESPONDÍA.

El Código General del Proceso en su Libro Tercero, Sección Primera, Título I establece que los procesos declarativos son: - El proceso verbal- El proceso verbal sumario - El proceso especial declarativo.

Ahora bien, el Título I del mencionado Libro Tercero del C.G.P, indica cuales son los procesos declarativos que se sujetan al trámite del proceso VERBAL, señalando en el capítulo II – Disposiciones Especiales -artículo 378- , que la entrega de la cosa por el tradente al adquirente se debe tramitar por el proceso VERBAL .

No obstante lo anterior , en el caso que nos ocupa se le dio a la demanda el trámite de un proceso verbal sumario, cuando la entrega de la cosa del tradente al adquirente no está relacionado en el artículo 390 del C.G.P, norma que indica de manera taxativa los asuntos que se tienen que tramitar por ese proceso.

Ahora bien, en el libelo de la demanda se evidencia que la cuantía del bien objeto de la entrega es de ochenta millones de pesos (\$ 80.000.000), circunstancia que es reafirmada por la escritura que aporta el demandante, por lo tanto al proceso de la referencia debe dársele el trámite de un proceso verbal de menor cuantía.

C) FALTA DE COMPETENCIA

Mediante auto preferido el 02 de febrero de 2.021 el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán dio inicio al proceso de reorganización de la deudora Libia Caldas Mejía. El proceso de reorganización empresarial se rige por la ley 1116 de 2.006, norma especial de carácter procesal que prevalece sobre cualquier otra que le sea contraria.

El artículo 4 de la mencionada ley 1116 de 2.006 establece que la totalidad de los bienes del deudor y todos sus acreedores quedan vinculados al proceso de insolvencia a partir de su iniciación. Dentro del proceso de reorganización que adelanta Libia Caldas, el señor Napoleón Idrobo está relacionado como un acreedor por una obligación de \$ 80.000.000 como capital.

Por el hecho de estar relacionado, pero sobre todo por mandato legal, el mencionado señor Idrobo se encuentra actualmente vinculado al proceso de reorganización que se tramita en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán. En virtud de lo anterior, es el Juez Segundo Civil del Circuito de Popayán quien tiene la competencia privativa para determinar, dentro del trámite del proceso de reorganización, si procede o no la entrega del bien objeto del proceso de la referencia, máxime que el artículo 74 de la ley 1116 de 2.006 prevé la revocación de los actos de transmisión de bienes del deudor cuando se demuestre la mala fe en la negociación.

En este caso la parte demanda aporta las pruebas con las cuales demuestra que la escritura de venta con pacto de retroventa que presenta el demandante es un título inexistente por falta de causa , pues lo que el demandante pretende con ese título es encubrir el verdadero contrato de mutuo comercial celebrado por las partes para de esa manera , con un título espurio, apropiarse usurariamente del inmueble objeto del proceso de la referencia y de paso ocultar la eventual usura que se puede tipificar en el negocio de mutuo, ya tantas veces mencionado.

IV- MEDIOS DE PRUEBAS

DOCUMENTALES

Para que sean estimadas como tal anexo los siguientes documentos:

- Copia de los recibos expedidos por el señor Napoleón Idrobo donde consta que Libia Caldas Mejía pagaba la suma de dos millones de pesos (\$ 2.000.000) mensuales por concepto de intereses del préstamo que aquel le realizó en cuantía de \$ 80.000.000
- Avalúo del inmueble ubicado en la Carrera 11 A# 9N-39 Tercer piso de la ciudad de Popayán, con matrícula inmobiliaria 120-218131, cuya entrega se solicita.
- Copia del auto de inicio del proceso de reorganización de la señora Libia Caldas Mejía.

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase hacer comparecer al señor NAPOLEÓN IDROBO para que en audiencia que en fecha y hora que su señoría se sirva señalar, resuelva el interrogatorio de parte que formule en forma escrita, reservándome el derecho de formularlo verbalmente durante la audiencia.

V- NOTIFICACIONES

La personales en el correo electrónico vallejoyvallejoabogados@gmail.com o en mi oficina de abogado ubicada en la Carera 9ª # 18N-32 Edificio Catay piso 2 Popayán, celular 314 6698412. Las del demandante y demandado en las direcciones que obran en el expediente.

Atentamente;



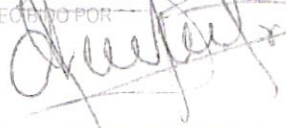
EUGENIO ALBERTO VALLEJO CRUZ

C.C. 10.536.066 Popayán

T.P. 34.209 CSJ

184 mes

RECIBO DE CAJA
MENOR No.

| | | | | | |
|-----------------|---|-------|------------|----------|-----------|
| Ciudad | Popayán | FECHA | 19-10-2018 | VALOR \$ | 2'000.000 |
| CANCELADO A | Napoleón Idroho | | | | |
| POR CONCEPTO DE | Arriendo Apartamento 302 | | | | |
| | ubicado carrera 11-A-#9N-39 del 19-10-2018 | | | | |
| | a 18-11-2018 | | | | |
| VALOR EN LETRAS | Dos millones de pesos m/cte | | | | |
| IMPUTACION | RECIBIDO POR | | | | |
| |  | | | | |
| APROBADO POR | C.C. o NIT. | | | | |



Fecha: 14/11/18 Valor \$ 2000 000

Nombre: Lilia Caldera

Pago Compromiso PUEB
se de Retención Muerta de 19 de
ago Serv. 1. Dic/ de 2018

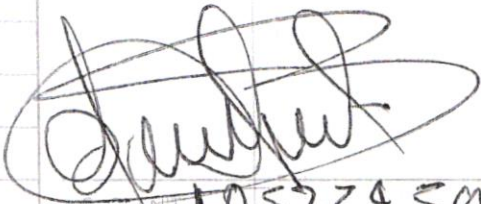
R.A.

Dirección: GA 11A # 91439 Pto 301

Entregue: Prachi napobala Caldera
Recibi de 10522454 PR

COMPROBANTE #3
DE EGRESO No.
 FORMA 100 - 0 - C.E.

CIUDAD Y FECHA popayan Dic 19 2018 VALOR \$ 2'000.000
 PAGADORA NAPOLION HIDROBO C.C.
 POR CONCEPTO DE PAGO INTERESES sobre el compromiso del contrato
DE compra venta con pacto de Retroventa. pagado por
duhio col das mesia cc. 51901476
 LA SUMA DE dos millones de pesos m/c — — —
pago al dia horte 19 Enero 2019
 CHEQUE N° BANCO EFECTIVO ☒

| IMPUTACION | | | C.C. NIT | PREPARADO | APROBADO | CONTABILIZADO |
|------------|---------|----------|---|-----------|----------|---------------|
| CUENTA | DEBITOS | CREDITOS | | | | |
| | | |  10522959 pp | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

FORMA 100 - 0 - C.E.

Fecha: 23 Ene 2019 Valor \$ 2 000 000

Nombre: Sr Libia Caldera

Pago Arriendo: Punto Retraventa Apto 301
Coa 11 # 9-39 se colocan al
Pago Serv. P.: de hasta el 19 de febrero
de 2019

R. L. RA

Dirección:

Entregue

Recibí 10522454

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

Artículo 24 del Código de Comercio



INFORME DE AVALUO

OBJETIVO: El objeto del presente informe es conocer el valor comercial real que tendría en el mercado inmobiliario, un predio ubicado en la Carrera 11A No. 9N-39 Apartamento 302 Barrio Santa Clara de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Popayán, entendiendo por valor comercial de mercado el valor más alto que la propiedad produciría de ser puesta en venta, en un mercado abierto, permitiendo un tiempo razonable para que surjan compradores con pleno conocimiento del negocio, uso de la propiedad y del mercado y donde las condiciones de negociación sean iguales tanto para compradores como para vendedores.



1. DATOS GENERALES

| | |
|--------------------|--|
| SOLICITANTE: | LIBIA CALDAS MEJIA Cedula No. 51.901.476 |
| CLASE DE AVALÚO: | Comercial |
| CLASE DE PREDIO: | Urbano |
| CLASE DE INMUEBLE: | Apartamento vivienda. |
| DEPARTAMENTO: | Cauca |
| MUNICIPIO: | Popayán |
| BARRIO: | Santa Clara |
| DIRECCION: | Carrera 11A No 9N-39 Apartamento 302 |
| FECHA DE VISITA: | Febrero 5 de 2021 |
| FECHA DEL INFORME | Febrero 8 de 2021 |
| NOMBRE DEL PERITO: | Silvio Santamaría Varona Ingeniero Civil Matricula No. 743 CPC RNAP 0260-01 |



2. DOCUMENTACIÓN

Se han estudiado los siguientes documentos

- Certificado de Tradición
- Escritura Pública de compraventa No. 4145 del 23 de agosto del 2018
- Ficha del IGAC

3. TITULACIÓN

| | |
|-------------------------|--|
| PROPIETARIO: | Según Certificado de tradición el propietario es IDROBO NAPOLEON |
| TÍTULO DE PROPIEDAD: | Escritura Pública de retroventa No. 4145 del 3 de octubre de 2028 de de la Notaría Tercera del Circulo de Popayán. |
| MATRÍCULA INMOBILIARIA: | 120-218131 |
| CÉDULA CATASTRAL: | 010201730011000 |



4. LINDEROS

| | |
|------------|--|
| OCCIDENTE: | En una longitud de 10.75 metros lineales, entre los puntos 68 y 73, con predio de los herederos de Ricardo Villamil, con muro común de por medio. |
| NORTE: | En una longitud de 19.59 metros en línea quebrada entre los puntos 48 y 73 con propiedad de Oscar Prado y vacío sobre patio del primer piso. |
| SUR: | En una longitud de 28.75 metros, línea quebrada entre los puntos 50 y 68 con predio de la sociedad vendedora, área común del tercer piso, apartaestudio 301. |
| ORIENTE: | En una longitud de 1.56 metros lineales, entre los puntos 48 y 50 con vacío sobre la carrera 11A, muro común de por medio. |
| CON NADIR: | Referencia en losa de tercer piso, más acabado. |
| CENIT: | Referenciado sobre cubierta. |

NOTA: Inmueble sometido a Reglamento de Propiedad Horizontal.



5. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Se trata de un apartamento ubicado en el tercer piso destinado para vivienda.

El inmueble cuenta con todos los servicios públicos como son Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, recolección de basuras, gas domiciliario, andenes en el momento la carrera 11A, la están pavimentando.

5.1 DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

Sala comedor, tres alcobas, una con vestier y baño privado, baño alcobas, cocina, área de ropas, con terraza.

5.2 MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.-

El inmueble está construido con los siguientes materiales

| | |
|---------------------|------------------------------|
| CIMENTACIÓN: | Concreto reforzado |
| ESTRUCTURA: | Concreto reforzado |
| MUROS EXTERIORES: | Ladrillo repellado y pintura |
| MUROS INTERIORES: | Ladrillo repellado y pintura |
| PISOS: | Cerámica y baldosa |
| CUBIERTA: | Correas metálicas y eternit. |
| ENCHAPES PARA BAÑOS | |



| | |
|--------------|---------------------------|
| Y COCINA: | Cerámica |
| CARPINTERIA: | Lámina, madera y aluminio |
| CIELO RASOS: | Repello |

6. CUADRO DE AREAS

| | |
|---------------------------|----------|
| Coefficiente de propiedad | 23.38 M2 |
| Área construida | 72,62 M2 |

7. AVALÚO DEL TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

7.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Para estimar el valor comercial se utilizó el método de comparación de mercado que consiste en establecer el valor del terreno a partir del estudio de ofertas y transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo, así como también de encuestas realizadas a personas vinculadas a los negocios de bienes raíces y peritos evaluadores afiliados a la Lonja Inmobiliaria del Cauca. Tal información fue clasificada, analizada e interpretada para llegar a la estimación del valor que es de \$1.500.000 M2



7.2 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

CONSTRUCCIÓN

Busca establecer el valor comercial a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy y restarle la depreciación acumulada.

Para la aplicación de este método fue necesario tener en cuenta los siguientes items:

Estructuras, muros, cubierta, conservación, acabados y remodelación general.

Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción, se deben investigar los respectivos precios en el Municipio donde se encuentra ubicado el inmueble para llegar a establecer el costo total.

Para calcular la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini.

Edad: 8 años (remodelación)

| TIPO DE CONSTRUCCION | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
|---------------------------|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|-------------|----------------|
| Apartamento de habitación | 8 | 100 | 8,00% | 2 | 6,74% | \$1.930.000 | \$130.142 | \$1.799.858 | \$ 1.800.000 |



Silvio Santamaría Varona
INGENIERO CIVIL

8. CUADRO DE AREAS Y VALORES CONSTRUCCIÓN

| DESCRIPCIÓN | ÁREA M2 | VALOR M2 | VALOR TOTAL |
|-----------------------------|---------|-----------|-----------------------|
| COHEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 23,38 | 1.500.000 | 35.070.000 |
| CONSTRUCCION | 72,62 | 1.800.000 | 130.716.000 |
| TERRAZA | 26,00 | 800.000 | 20.800.000 |
| VALOR TOTAL | | | \$ 186.586.000 |

VALOR TOTAL DEL AVALÚO

CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y
SEIS MIL PESOS M/CTE

\$ 186.586.000.00 M/CTE

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y con el artículo 1420 de Junio 24 de 1.998, expedidas por el ministerio de Desarrollo Económico, el presente informe tiene una vigencia de un año.

SILVIO SANTAMARIA VARONA

Ingeniero Civil - Mat. N°. 743 C.P.C.

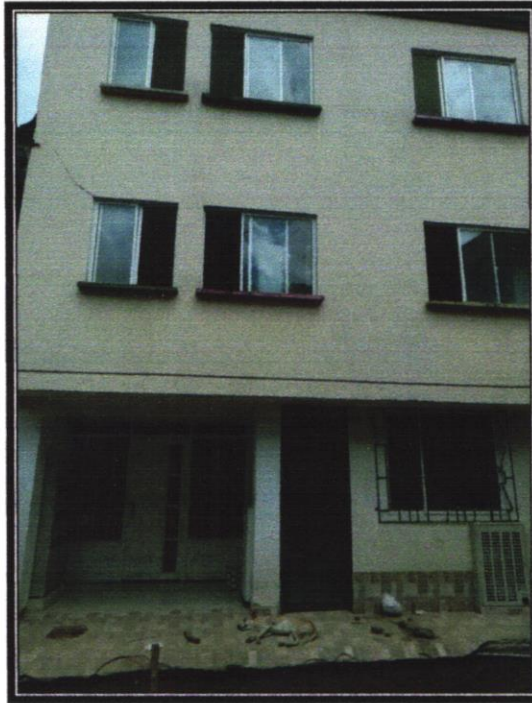
R.N.A.P 0260-01

Lonja Inmobiliaria de Popayán y del Cauca.
Registro Superintendencia de Industria y Comercio

Carrera 9ª No.59N-12 Alto de Cauca Celular 3155782128 Popayán Cauca



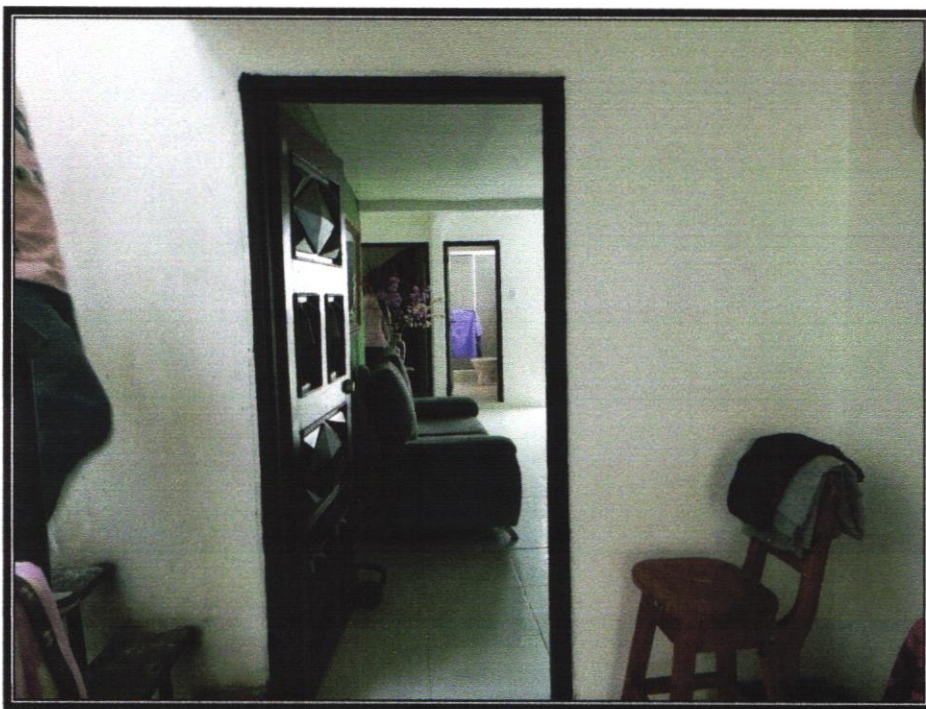
Silvio Santamaría Varona
INGENIERO CIVIL



Carrera 9ª No.59N-12 Alto de Cauca Celular 3155782128 Popayán Cauca



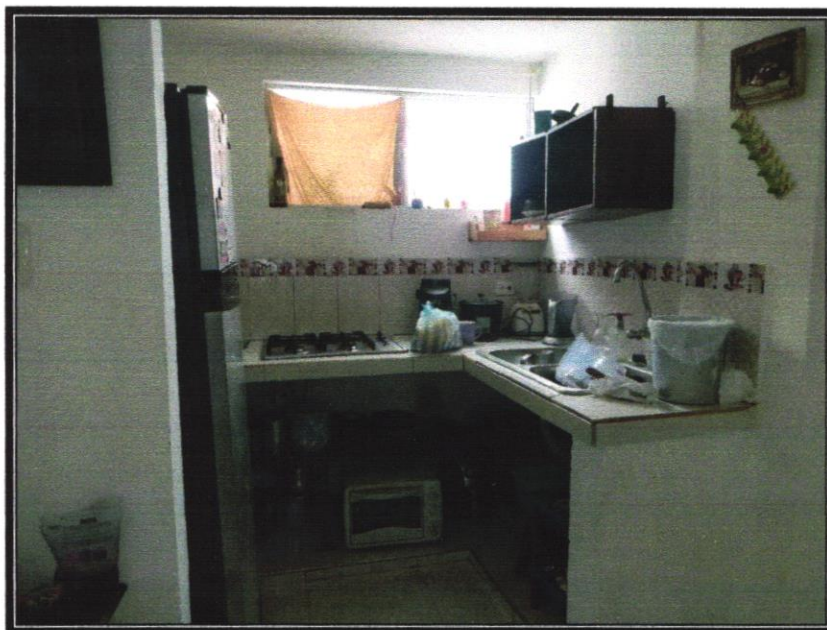
Silvio Santamaría Varona
INGENIERO CIVIL



Carrera 9ª No.59N-12 Alto de Cauca Celular 3155782128 Popayán Cauca



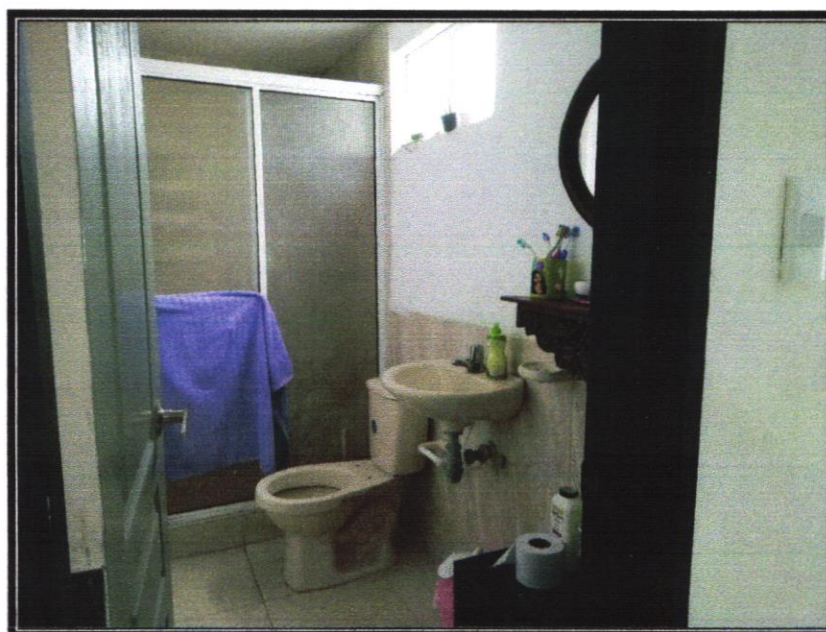
Silvio Santamaría Varona
INGENIERO CIVIL



Carrera 9ª No.59N-12 Alto de Cauca Celular 3155782128 Popayán Cauca



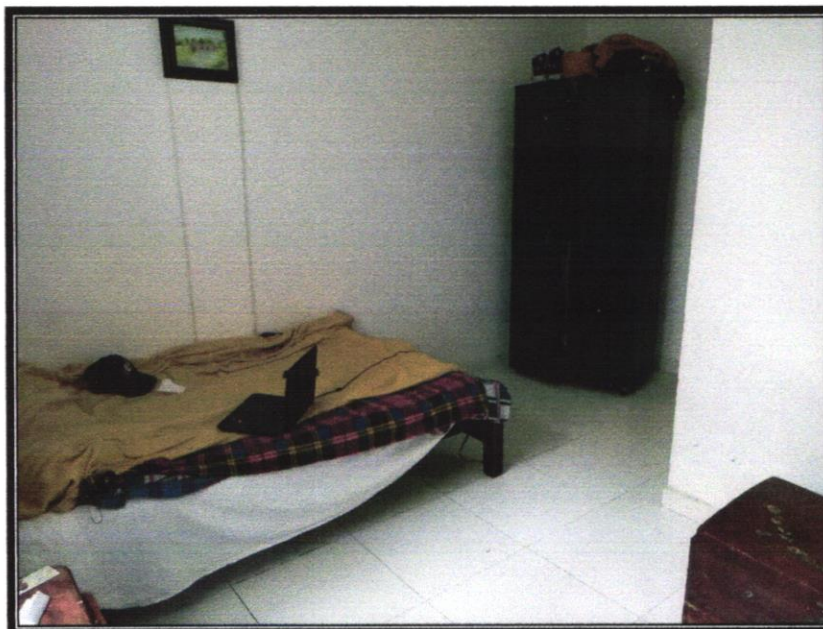
Silvio Santamaría Varona
INGENIERO CIVIL



Carrera 9ª No.59N-12 Alto de Cauca Celular 3155782128 Popayán Cauca



Silvio Santamaría Varona
INGENIERO CIVIL



Carrera 9ª No.59N-12 Alto de Cauca Celular 3155782128 Popayán Cauca



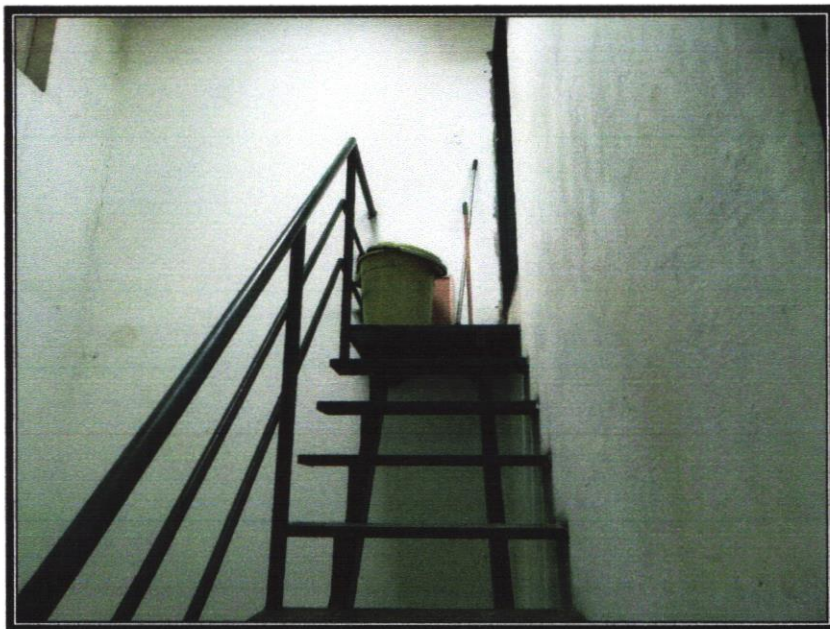
Silvio Santamaría Varona
INGENIERO CIVIL



Carrera 9ª No.59N-12 Alto de Cauca Celular 3155782128 Popayán Cauca



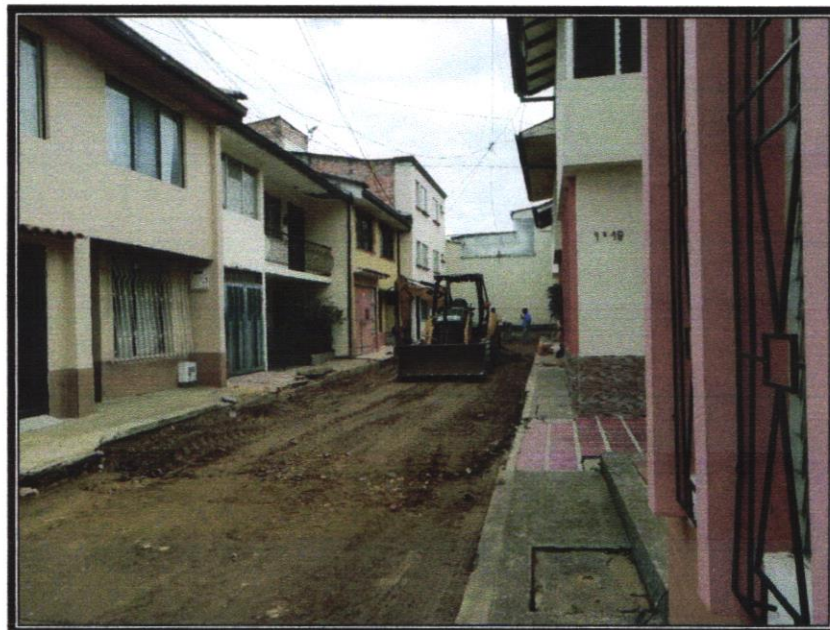
Silvio Santamaría Varona
INGENIERO CIVIL



Carrera 9ª No.59N-12 Alto de Cauca Celular 3155782128 Popayán Cauca



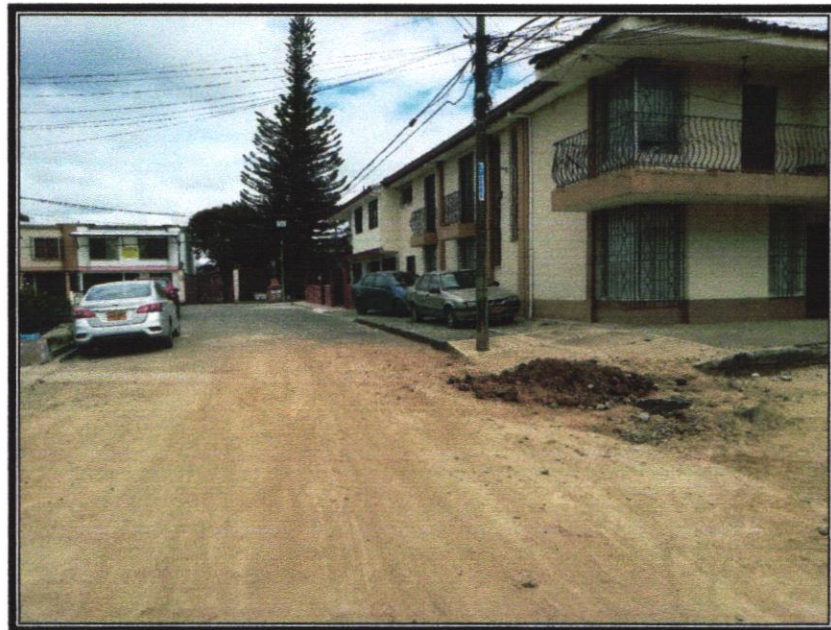
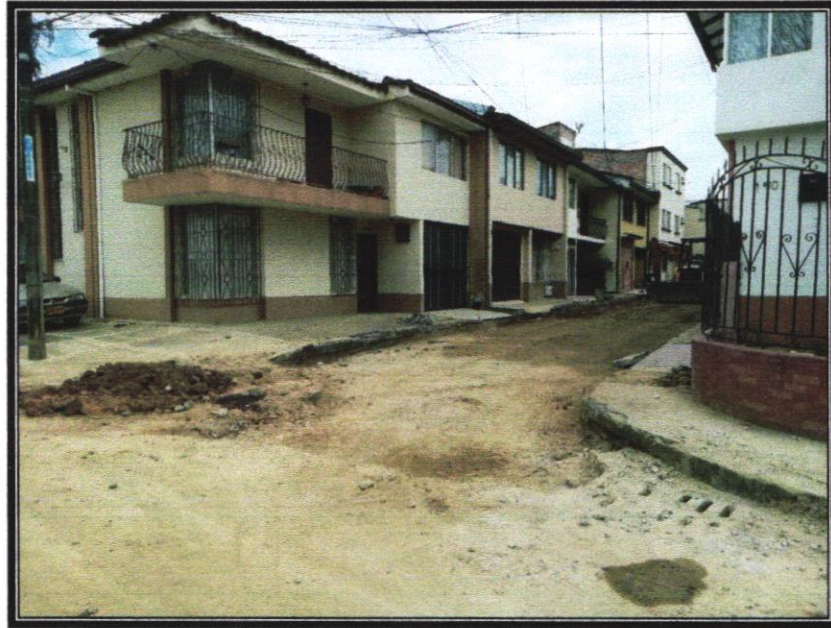
Silvio Santamaría Varona
INGENIERO CIVIL



Carrera 9ª No.59N-12 Alto de Cauca Celular 3155782128 Popayán Cauca



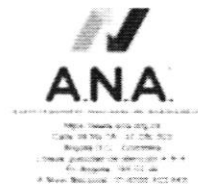
Silvio Santamaría Varona
INGENIERO CIVIL



Carrera 9ª No.59N-12 Alto de Cauca Celular 3155782128 Popayán Cauca



PIN de Validación: ac6d0a58



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **SILVIO SANTAMARIA VARONA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4610844, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-4610844.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **SILVIO SANTAMARIA VARONA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

| | | | |
|--|--|--------------|-------------------|
| Categoría 4 Obras de Infraestructura | | | |
| Alcance | | Fecha | Regimen |
| <ul style="list-style-type: none">Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. | | 07 Mar 2019 | Régimen Académico |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales | | | |
| Alcance | | Fecha | Regimen |
| <ul style="list-style-type: none">Avances de obras | | 07 Mar 2019 | Régimen Académico |
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil | | | |
| Alcance | | Fecha | Regimen |
| <ul style="list-style-type: none">Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso | | 07 Mar 2019 | Régimen Académico |

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA

Dirección: CALLE 53N N° 11-150

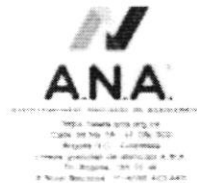
Teléfono: 3155782128

Correo Electrónico: silviosantamariav@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:



PIN de Validación: ac6d0a58



Ingeniero Civil - Universidad del Cauca.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SILVIO SANTAMARIA VARONA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4610844.

El(la) señor(a) SILVIO SANTAMARIA VARONA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ac6d0a58

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cuatro (04) días del mes de Diciembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



| | |
|--------------------|---|
| Radicación: | 2021-00013-00. |
| Proceso: | REORGANIZACIÓN ABREVIADO PARA PEQUEÑAS INSOLVENCIAS. |
| Demandante: | LIBIA CALDAS MEJÍA. |
| Demandado: | |
| Auto No.: | 051 |
| Fecha: | 02 de febrero de 2021 |
| Actuación: | Admite Demanda |

1.- OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO:

Se resuelve sobre la admisión de la demanda.

2.- PROBLEMA JURÍDICO:

¿Reúne la demanda los requisitos de ley, para su admisión?

3.- TESIS:

La demanda objeto de estudio reúne los requisitos de ley para su admisión.

4.- FUNDAMENTO DE LA TESIS:

4.1.- Premisas normativas

Art. 14 de la Ley 1116 de 2006, con las modificaciones de la Ley 1429 de 2010, y Decretos 772 y 1332 de 2020.

4.2.- Premisa fáctica:

Revisado el escrito de la solicitud y los anexos a la misma, encuentra el Despacho que se ajusta a los lineamientos previstos en la Ley 1116 de 2006 con las modificaciones de la Ley 1429 de 2010 y los Decretos 772 y 1332 de 2020, por lo que estando radicada en este despacho judicial la competencia para conocer del asunto conforme al artículo 6° inciso final de la primera de las leyes citadas, se procederá a hacer los ordenamientos de rigor con sujeción a la normatividad aplicable

4.3. Conclusión:

Se procederá a admitirla de conformidad con lo señalado por el art. 14 de la ley 1116 de 2006, en armonía con el art. 11 del Decreto 772 de 2020 y demás disposiciones que la regulan, se reconocerá personaría adjetiva al apoderado judicial.

5.- DECISION:

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN (C), DISPONE:**



PRIMERO: ACEPTAR la solicitud de inicio de proceso de **REORGANIZACIÓN ABREVIADO PARA PEQUEÑAS INSOLVENCIAS** instaurado a través de apoderado por **LIBIA CALDAS MEJIA**, en su calidad de persona natural comerciante, con respecto a sus acreedores **GIROS Y FINANZAS, ÉXITO, ALKOSTO, SERFINANZA, SANDRA MELÉNDEZ y GLORIA RIVAS**.

SEGUNDO: DESIGNAR de conformidad con el artículo 35 de la Ley 1429 de 29 de diciembre de 2010, como **PROMOTOR DE ESTE PROCESO DE REORGANIZACIÓN** a la señora **LIBIA CALDAS MEJIA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 51.901.476 de Popayán-Cauca, quien funge como **DEUDORA PERSONA NATURAL COMERCIANTE**.

TERCERO: ORDENAR la inscripción de este auto en la Matrícula Mercantil No. 87989 de la Cámara de Comercio del Cauca.

CUARTO: ORDENAR a la promotora designada, que, con base en la información por él aportada, documentos y elementos de prueba que aporten los interesados, presente proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de voto, incluyendo aquellas acreencias causadas entre la fecha de corte presentada con la solicitud que aquí se admite y la fecha de inicio del proceso en el plazo de veinte (20) días, so pena de remoción.

QUINTO: DISPONER el traslado por el término de diez (10) días, a partir del vencimiento del término anterior, del estado de inventario de los bienes del deudor y del proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de voto mencionado en el numeral anterior, para que los acreedores puedan objetarlos.

SEXTO: ORDENAR a la deudora mantener a disposición de los acreedores, en su página electrónica, si la tiene, y en la de la Superintendencia de Sociedades, o por cualquier otro medio idóneo que cumpla igual propósito, dentro de los diez (10) primeros días de cada trimestre, a partir del inicio de la negociación, los estados financieros básicos actualizados, y la información relevante para evaluar su situación y llevar a cabo la negociación, así como el estado actual del proceso de reorganización, so pena de la imposición de multas.

SÉPTIMO: PREVENIR a la deudora, que, sin autorización de este despacho, no podrá realizar enajenaciones que no estén comprendidas en el giro ordinario de sus negocios, ni constituir cauciones sobre bienes del deudor, ni hacer pagos o arreglos relacionados con sus obligaciones.

OCTAVO: ORDENAR a la deudora-promotora, la fijación de un aviso que informe sobre el inicio de este proceso, en su sede.

NOVENO: ORDENAR a la deudora-promotora que, a través de los medios que estime idóneos en cada caso, efectivamente informe a los acreedores la fecha de inicio del proceso de reorganización, transcribiendo el aviso que informe acerca del mismo, incluyendo a los jueces que tramitan procesos de ejecución y restitución. En todo caso deberá acreditar ante este despacho el cumplimiento de lo anterior y siempre los gastos serán de su cargo.



DÉCIMO: DISPONER la remisión de una copia de esta providencia al MINISTERIO DEL TRABAJO, A LA DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES y a la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, para lo de sus competencias.

DÉCIMO PRIMERO: ORDENAR la fijación en estas oficinas, en lugar visible al público y por un término de cinco (05) días, de un aviso que informe acerca del inicio de este proceso, del nombre de la promotora, la prevención a la deudora hecha en el ordinal séptimo de este auto.

DÉCIMO SEGUNDO: DISPONER, que para que se cumplan los efectos de este proceso de reorganización, previstos en los Artículos 20 a 23 de la Ley 1116 de 2006 en armonía con el numeral 4º del art. 11 del Decreto 772 de 2020, se informe a través de la SALA ADMINISTRATIVA DEL CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL CAUCA, a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES Y DEL CIRCUITO, LABORALES, ADMINISTRATIVOS Y DE FAMILIA DE TODO EL PAÍS, el inicio de este proceso, por tanto, no podrán admitirse ni continuarse demandas de ejecución o cualquier otro proceso de cobro en contra de la deudora y los procesos de ejecución o cobro que hayan comenzado antes deberán remitirse a este despacho para incorporarlos al trámite y considerar el crédito y las excepciones de mérito pendientes de decisión, bajo el trámite de objeciones y decidir sobre la vigencia o levantamiento de las medidas cautelares.

DÉCIMO TERCERO: PROHIBIR de conformidad con los artículos 17 de la ley 1116 de 2006 y 34 de la Ley 1429 de 2010, a partir de la admisión de la solicitud de reorganización abreviada con respecto a la deudora LIBIA CALDAS MEJIA adoptar reformas estatutarias, constituir y ejecutar garantías o cauciones que recaigan sobre bienes propios de la deudora, incluidas fiducias mercantiles o encargos fiduciarios con dicha finalidad, efectuar compensaciones, pagos, arreglos, desistimientos, allanamientos, terminaciones unilaterales o de mutuo acuerdo de procesos en curso, conciliaciones o transacciones de ninguna clase de obligaciones a su cargo, efectuar enajenaciones de bienes, u operaciones que no correspondan al giro ordinario de sus negocios, salvo autorización de este despacho judicial. Consecuencialmente, cualquier acto celebrado o ejecutado en contravención a lo aquí dispuesto dará lugar a la remoción de los administradores, quienes serán solidariamente responsables de los daños y perjuicios ocasionados y se podrán imponer multas sucesivas al acreedor, al deudor y a sus administradores, según el caso, hasta de 200 salarios mínimos mensuales legales vigentes hasta tanto sea reversada la operación respectiva; así como a la postergación del pago de sus acreencias. De igual modo, a partir de la iniciación de este proceso de insolvencia, de realizarse cualquiera de los actos referidos, sin autorización judicial, será ineficaz de pleno derecho, sin perjuicio de las sanciones administrativas ya mencionadas. Así mismo, desde la presentación de la solicitud de reorganización hasta esta aceptación la deudora únicamente puede haber efectuado pagos de obligaciones propias del giro ordinario de sus negocios, tales como laborales, fiscales y proveedores y en especial el juzgado podrá autorizar el pago anticipado de las pequeñas acreencias, es decir aquellas que, en conjunto, no superen el 5% del pasivo externo de la deudora.

DÉCIMO CUARTO: ORDENAR a la promotora LIBIA CALDAS MEJIA, que debe presentar el proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto incluyendo aquellas acreencias causadas entre la fecha de corte presentada con la solicitud de admisión al proceso y la fecha de inicio del proceso,



así mismo, en calidad de deudora debe actualizar el inventario de activos y pasivos con corte al día anterior de la presente providencia. Para el fin anterior, se concede un término de quince (15) días, al tenor de lo señalado por el numeral 2º del art. 11 del Decreto 772 de 2020.

DÉIMO QUINTO: ORDENAR a la deudora **LIBIA CALDAS MEJIA**, inscribir el formulario de ejecución concursal en el Registro de Garantías Mobiliarias de que trata la Ley 1676 de 2013, al tenor de lo señalado por el numeral 3º del art.11 del Decreto 772 de 2020.

DÉCIMO CUARTO: RECONOCER al abogado **EUGENIO ALBERTO VALLEJO**, como apoderado de la señora **LIBIA CALDAS MEJIA**, en la forma y términos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Estado No.: 015.
Fecha: 3/02/2021.

Firmado Por:

**HUGO ARMANDO POLANCO LOPEZ
JUEZ**

JUZGADO 002 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE POPAYAN-CAUCA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

f2973dec00bbef6c8e8ba0b90348baf218e4eb4f2e274b5d4ec4c8dfa8818e4

Documento generado en 02/02/2021 03:26:53 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>