

RADICADO: 2020-073-00 - Objeción Peritaje

albeiro hurtado tamayo <alhuta55@hotmail.com>

Mar 10/10/2023 1:49 PM

Para:Juzgado 01 Civil Circuito - Caldas - Riosucio <j01cctorsucio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (3 MB)

OBJECION PERITAJE.pdf; Avaluo - Supia 1.pdf; Avaluo supia 2.pdf;

Señora:

Jueza Civil del Circuito.

Riosucio – Caldas

=====

PROCESO	REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL PERSONA NATURALCOMERCIANTE
DEUDOR PROMOTOR :	RENÉALEJANDRO MARIN HOYOS
ACREEDOR :	JUAN FERNANDO VALENCIA TREJOS.
RADICADO :	2020-073-00
ASUNTO :	Observaciones, Artículo 35 Ley 1116/200

=====

Por favor acusar recibido.

Atte: Albeiro Hurtado T

Señora:

Jueza Civil del Circuito.

Riosucio – Caldas

=====

Pereira, 10 de octubre de 2023

PROCESO	:	REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL PERSONA NATURAL COMERCIANTE
DEUDOR PROMOTOR	:	RENÉ ALEJANDRO MARIN HOYOS
ACREEDOR	:	JUAN FERNANDO VALENCIA TREJOS.
RADICADO	:	2020-073-00
ASUNTO	:	Observaciones, Artículo 35 Ley 1116/2006

=====

ALBEIRO HURTADO TAMAYO, abogado en ejercicio, actuando en mi calidad de apoderado judicial del Sr. **JUAN FERNANDO VALENCIA TREJOS**, quien obra en el proceso como ACREEDOR, para muy respetuosamente objetar los DICTAMENES (avalúos comerciales) rendidos por el perito: Sr. JAIRO ARANGO GAVIRIA – “Avalúos Profesionales”; y respecto del predio: FINCA LA TULIA (EL RECREO) y de una estación de servicio BOMBA LA ESMERALDA, denominadas así en el dictamen.

Fundo esta objeción en las siguientes consideraciones.

1. Según lo expuesto en el informe pericial, el mismo fue solicitado por: FELIPE ALBERTO ARANGO OSPINA, Liquidador Super - Sociedades Intendencia Regional Manizales. Y presenta fecha de elaboración Julio 15 de 2.023.
2. Rendido el dictamen fue colocado a disposición de las partes por el término de 10 días para efecto de su contradicción o no.
3. Con GRAN EXTRAÑEZA, observo que los dictámenes allegados por el perito ARANGO GAVIRIA, relacionados con: La FINCA LA TULIA (EL RECREO) y de una estación de servicio BOMBA LA ESMERALDA, denominadas así en el dictamen; en cuanto al avalúo se encuentran **desaforados, desmedidos, ajenos a cualquier realidad**. Y conllevan claramente a la existencia de un **ERROR GRAVE** en el dictamen pericial, el cual merece ser objetado, conforme al artículo 228 del Código General del Proceso. Como en efecto se hace.

Incluso podemos colegir del avalúo objeto de contradicción, un **ENRIQUECIMIENTO ILICITO SIN CAUSA**, (El enriquecimiento sin causa se configura en todos aquellos eventos en los que se acrecienta el patrimonio de una persona, a expensas del detrimento del patrimonio de otra persona, sin que medie para este desplazamiento patrimonial una causa jurídica o justificación alguna.) Y/o de un **ENRIQUECIMIENTO ILICITO**, como CONDUCTA DELICTIVA (Art. 327. El que de manera directa o por interpuesta persona obtenga, para sí o para otro, incremento patrimonial no justificado, derivado en una u otra forma de actividades delictivas incurrirá, por esa sola conducta, en prisión de)

3.1. El valor total dado a la finca denominada "LA TULIA" (EL RECREO), fue considerado en VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS, M/C; así obra en el numeral 15.0 del informe pericial.

15.0 RESULTADOS DEL AVALÚO

RESULTADO DEL AVALUO				
DESCRIPCION	ÁREA		VALOR HECTÁREA	VALOR TOTAL
	Hectáreas	M2.		
TERRENO FINCA LA TULIA (EL RECREO)				
ÁREA DE TERRENO	20,00		\$ 1.352.400.000,00	\$ 27.048.000.000,00
CONSTRUCCIONES				
CASA PRINCIPAL		300		\$ 505.488.000,00
CONSTRUCCION 2 CASA AGREGADO		50		\$ 70.963.560,00
ANEXO BODEGA Y BILLARES		60		\$ 59.136.300,00
VALOR CONSTRUCCIONES MAS TERRENO				\$ 27.683.587.860,00
VALOR ADOPTADO				\$ 27.684.000.000,00

Son: VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE.
\$ 27.684.000.000 MCTE) VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD LA TULIA (EL RECREO)

3.2 El valor adoptado correspondiente al 1%, del Rene Alejandro Marín Hoyos, **DEUDOR PROMOTOR**, facilitador al parecer de toda la información requerida por el perito para la elaboración de su trabajo fue dizque de DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS M/C.

VALOR 1% CUOTA PARTE DEL SEÑOR RENE ALEJANDRO MARIN HOYOS

PORCENTAJES DE LA PROPIEDAD EN COMÚN Y PROINDIVISO CORRESPONDIENTES AL SEÑOR RENE ALEJANDRO MARIN				
DESCRIPCION	%HECTAREAS	%M2	VALORES PARCIALES	VALOR TOTAL
TERRENO FINCA LA TULIA (EL RECREO)				
ÁREA DE TERRENO	0,2	2000	\$ 270.480.000,00	
CONSTRUCCIONES				
CASA PRINCIPAL		3	\$ 5.054.880,00	
CONSTRUCCION 2 CASA AGREGADO		0,5	\$ 709.635,60	
ANEXO BODEGA Y BILLARES		0,6	\$ 591.363,00	
VALOR CONSTRUCCIONES MAS TERRENO			\$ 276.835.878,60	\$ 0,00
VALOR ADOPTADO 1% COMUN Y PROINDIVISO LA TULIA				\$ 276.836.000,00

El valor adoptado correspondiente al 1% del Señor Rene Alejandro Marín Hoyos de la propiedad en común y proindiviso La Tulia (el Recreo) es de \$276.836.000.00 mcte

DOSCIENTOS SETENTAY SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS MCTE.

3.3 Contrario a lo anterior, existen varios avalúos comerciales obrantes en el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Riosucio (Cds.), en PROCESO DIVISORIO POR VENTA. Radicado con el No. 2019-079, presentados por el Perito, Sr. GUSTAVO MEJIA TABARES, que se anexan:

- Peritaje de fecha 21/01/2021; Avalúo, "EL RECREO": \$ 115.000.000; Solicitado por el Sr. Juan Fernando Valencia.
- Peritaje de fecha 21/02/2022; Avalúo, "EL RECREO": \$ 951.967.550; Ordenado de oficio por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Riosucio (Cds.).

3.3.1 Para su información Sra. Juez, actualmente se espera un tercer avalúo, respecto del mismo predio que es objeto de división, con la finalidad de aclarar el real avalúo del plurimentado predio.

3.4. En fecha 25 de julio de 2.022, en audiencia del artículo 35 de la Ley 1116/2006, allegué al proceso en escrito de OBSERVACIONES, al acuerdo de reorganización presentado por RENE ALEJANDRO MARIN HOYOS, en el cual, entre otros aspectos, me referí a la **NO EXISTENCIA DE LA ESTACION DE SERVICIOS**, que como activo y de manera fraudulenta se relacionaba en el precitado acuerdo.

En el citado escrito, manifesté que Marín Hoyos, **NO SE DEDICABA** a realizar actividades de venta al por menor de combustibles y lubricantes, en **el establecimiento de comercio** con nombre **Estación de Servicios La Vega Supía**, en Supía – Caldas. No BOMBA "LA ESMERALDA" como equivocadamente se cita en el informe del perito Arango Gaviria.

3.4.1 Y no realiza esta actividad SIMPLEMENTE porque la estación de servicio "LA VEGA", **no existe como establecimiento de comercio**; solo existe el espacio donde funcionó unos pocos meses.

3.4.2 Concretamente y mediante **Acta de Audiencia Pública Virtual de julio 31 de 2.020, el Juzgado Civil Del Circuito de Riosucio (Cds.), FALLO LA RESTITUCION DEL INMUEBLE** donde funcionaba el citado establecimiento de comercio y **ORDENÓ TERMINAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO**. Acta en que por cierto se establece la Obligación Debida por Marín Hoyos a Favor de VALENCIA TREJOS. En **enero 13 de 2.021**;

se hizo la entrega del sitio donde estaba ubicado el establecimiento al Sr. VALENCIA TREJOS.

3.5 Es decir, se miente DESCARADA Y FRAUDULENTAMENTE al despacho cuando se relaciona un activo inexistente y cuando se da un falso avalúo del mismo.

3.5.1 Como igualmente **MIENTE**, MARIN HOYOS, e **INCURRE EN FRAUDE PROCESAL Y FALSEDAD EN JURAMENTO**, cuando aduce respecto de la existencia de una "MAQUINARIA Y EQUIPO EDS "LA VEGA", que no existe y que el perito avalúa con la información suministrada por MARIN HOYOS. Avalúo que cínicamente se apoya en documentación antigua (facturas, planos y fotografías), para ajustarse a JUNIO de 2.023; con pleno conocimiento que desde julio 31/2.020; se ordenó la entrega del sitio donde funcionaba el establecimiento de comercio y que **MARIN HOYOS**, de manera **PERSONAL y DIRECTA** hizo entrega en **enero 13 de 2.021**.

AJUSTES COSTOS CONSTRUCCION BOMBA A MAYO 2023

FORMULAS:

VALOR FINAL = VALOR INICIAL * IPC FINAL / IPC INICIAL

VALOR A JUNIO 2023 = VALOR 2021 * IPC 06/2023 / IPC 2021

VALOR A JUNIO 2023 = \$1.260.695.700,79 * 133,78 / 111,41

VALOR A JUNIO 2023 = \$1.260.695.700,79 * 1,2007

VALOR A JUNIO 2023 = \$1.513.830.633,00

VALOR CONSTRUCCION BOMBA AJUSTADA A JUNIO 2023 \$1.513.830.633,00 SIN DEPRECIAR

Año(mes)	Indice	Inflación anual %	Inflación mensual %	Inflación año corrido %
2021-12	111,41	5,62	0,73	5,62
2022-01	113,26	6,94	1,67	1,67
2022-02	115,11	8,01	1,63	3,33
2022-03	116,26	9,53	1,00	4,36
2022-04	117,71	9,23	1,26	5,66
2022-05	118,70	9,07	0,84	6,55
2022-06	119,31	9,97	0,51	7,09
2022-07	120,27	10,21	0,81	7,96
2022-08	121,50	10,84	1,02	9,00
2022-09	122,63	11,44	0,93	10,08
2022-10	123,51	12,22	0,72	10,80
2022-11	124,46	12,93	0,77	11,72
2022-12	126,03	13,12	1,26	13,12
2023-01	128,27	13,25	1,78	1,78
2023-02	130,40	13,28	1,66	3,47
2023-03	131,77	13,34	1,05	4,56
2023-04	132,80	12,82	0,78	5,38
2023-05	133,58	12,59	0,43	5,83
2023-06	133,78	12,33	0,30	6,15

VALOR CONSTRUCCION BOMBA AJUSTADA Y DEPRECIADA A JUNIO 2023				
VALOR AJUSTADO A JUNIO 2023	VETUSTEZ AÑOS	% DEPRECIACION	VALOR DEPRECIACION	VALOR DEPRECIADO
1.513.830.633,00	3	2,22%	100.821.120,16	1.413.009.512,84

3.6 Señora Juez, como se colige claramente de la experticia presentada, esta se contrapone a la verdad, a una realidad comercial; se pretende descaradamente de parte del PROMOTOR – DEUDOR, incrementar unos valores (activos) con la finalidad de beneficiarse económicamente en el fallo a proferirse por el despacho del conocimiento, es decir, es decir, se presenta una GRAN inexactitud en el precio del 1.0% que en el predio "EL RECREO" (Finca La Tulia), tiene MARIN HOYOS y el valor que real y comercialmente tiene el mismo. Diferencia abismal, que permite inferir la existencia de un FRAUDE PROCESAL, en la conducta del citado. **fraude procesal**, que se corrobora,

cuando se allega dizque un avalúo de UN ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO (estación de servicio) **INEXISTENTE FISICA Y COMERCIALMENTE**, teniendo el PROMOTOR – DEUDOR, pleno conocimiento de ello, porque EL MISMO, hace aproximadamente TRES AÑOS, hizo la entrega del sitio donde operaba ese establecimiento. Generándose así OBJECCIÓN POR ERROR GRAVE, que da lugar a contradecir el dictamen allegado, como en efecto lo hago.

DICTAMEN PERICIAL - Objeción por error grave. El error grave al cual se refiere el artículo 238.4 del Código de Procedimiento Civil es aquel derivado de una observación equivocada del objeto del dictamen, lo cual ocurre cuando se estudian materias, objetos o situaciones distintos de aquellos sobre los cuales debe versar la pericia; o cuando se altera en forma ostensible la cualidad, esencia o sustancia del objeto analizado, es decir, cuando el perito rinde su dictamen a partir de una percepción evidentemente equivocada del mismo. Ahora, de la norma procesal se infiere claramente que el presupuesto necesario para la formulación de la objeción por error grave es que éste haya sido determinante en las conclusiones del dictamen. (N.R., Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, auto del 8 de septiembre de 1993, exp. 3446.)

Pruebas y Anexos:

1. Documentales:

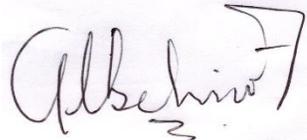
- Peritaje de fecha 21/01/2021; Avalúo, "EL RECREO": \$ 115.000.000;
- Peritaje de fecha 21/02/2022; Avalúo, "EL RECREO": \$ 951.967.550;

Ordenado de oficio por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Riosucio (Cds.).

2. **Prueba trasladada.** Comedidamente solicito el traslado de los dictámenes periciales que obran en el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Riosucio (Cds.), dentro del proceso DIVISORIO POR VENTA. Radicado con el No. 2019-079, donde es demandante el mismo PROMOTOR – DEUDOR: Rene Alejandro Marín Hoyos contra Juan Fernando Valencia Trejos y Alberto Javier Ramírez, los cuales reposan en este proceso, a efectos de que valga como tal en el proceso, que hoy se tramita en su despacho. Prueba que se solicita trasladar ya que recae sobre unos de los bienes objeto de la actual litis (FINCA LA TULIA o EL RECREO) y surte, por lo tanto para EL DICTAMEN PERICIAL que se objeta.

Notificaciones: EL SUSCRITO. Calle 20 No. 9-26, Of. 304 – Celular: 3108940404 – correo electrónico: alhuta55@hotmail.com – Pereira (Rda.)

De la Señora Juez, atentamente:



ALBEIRO HURTADO TAMAYO.

c.c. 10.093.140 de Pereira.

t.p. 39.933 C. S. de la Judicatura.

AVALUOS DE PREDIOS Y/O MEJORAS RURALES
JOSÉ GUSTAVO MEJIA TABARES

INFORMACIÓN BÁSICA.

Nombre del predio: EL RECREO			
Solicitado por: JUAN FERNANDO VALENCIA TREJOS			
Propietario: JUAN FERNANDO VALENCIA TREJOS			
Escritura p. 984	Fecha: 21/2/2022	Ficha Catastral 00-0-023- 0190-	M. Inmobiliaria 115-1108
Municipio: Supía	Vereda: Obispo.	Departamento: Caldas	Dir.: PREDIO, EL RECREO, SUPÍA.
Fecha Visita: 21/02/ 2022		Informe: 5/03/de 2022	

INFORMACIÓN DEL SECTOR

Nivel socio económico: Predio ubicado en el área rural del municipio de Supía, Caldas, vereda LAS VEGAS. Zona de pequeños propietarios, dedicados al cultivo de la caña de azúcar, del café, y la pequeña minería artesanal.

Comercialización: Con los municipios de Supía y Riosucio.

Vías de acceso y características: Desde Supía vía al municipio de Medellín, por carretera pavimentada, en dirección sur-occidental- a un km, aproximadamente, encontramos el predio en estudio. Ubicado hacia el costado izquierdo y derecho de la vía, encontramos la entrada del predio, el recreo.

Servicios comunales: Energía eléctrica, carretera, acueducto, alcantarillado individual, escuela primaria cercana.

Servicios públicos: Energía, Acueducto, transporte, vías externas e internas.

Situación de orden público: Zona tranquila.

Perspectivas de valorización: por su cercanía al municipio de Supía, la topografía del terreno, por el aprovechamiento y conservación de sus recursos hídricos, rio, quebrada, suelo, su clima.

GENERALIDADES DEL PREDIO

Linderos y colindantes: Los determinados en Escritura P. No. 984 de 28/4/2015 de la Notaria doce de Medellín Antioquia, 50% proindiviso.

N: lotes,0177-0,0176-0

25

GUSTAVO MEJIA TABARES - Avaluador
316 293 48 82 -

Sur: con la vía principal , lotes 0175-0, 0170-00171-0,
Oriente: con predio del Sr Absalón y diferentes propietarios.
Occidente: Con predios pertenecientes a diferentes propietarios y poseedores, lotes,0165-0 ,0384-0 y quebrada ,Rapao.

ÁREA

<p>Área: 8.9 (Has) LOTES--M.I <u>115-1108: 89.000m2</u></p> <p>AREA: HAS SEGÚN CERT IGAC-A.C: O-M2</p>	<p>FUENTE OFICIAL : IGAC-Instituto Geográfico Agustín Codazzi.</p> <p>A. El Área Construida (A.C) no aparece reg. B. Según observación Directa-perito: Mayor a 200 M2 de A.C aprox.</p>
---	---

CONDICIONES CLIMÁTICAS Y METEOROLÓGICAS

Altitud: 1.150-1200 msnm.	Temperatura:-22-25	Precipitación año mm: 1800-2000-
Clima: caliente	Distribución de lluvias: abril y mayo - octubre y Nov. Aunque se evidencia cambios climáticos importantes, desde hace unos 15 años.	

UBICACIÓN

Centro de Mercadeo: Municipio de Supía	Medio de transporte: Jeep - bus-	Distancia en Km: 1
		Tiempo: 4 Min
Población más cercana: Supía.	Medio de transporte: Jeep-taxi	Distancia en Km: 1
		Tiempo: 4MIN

CARACTERISTICAS DEL PREDIO

Condiciones agrologicas relieve y pendiente:

Clases agrologicas:	Relieve:	Pendiente:	Has:	Limitantes
II III-IV	Ondulado mod Ondulado-inclinado.	10%-15% 25 - 50%	3.9 aprox. 5.0 "	% pendiente suelo

Recursos hídricos:

Tipo de fuente:	Calidad -regular	Periodicidad: permanentes	Restricciones para su uso.
-----------------	------------------	---------------------------	----------------------------

GUSTAVO MEJIA TABARES - Avaluador
316 293 48 82 -

Nacimientos y quebradas(con obras de conservación de suelos)			
Artificiales: Acueducto	Buena	Permanente	Falta tratamiento

Vías internas:

Clase	Observaciones generales
Carretera externa e interna en buenas condiciones, y Caminos de a pie.	Los nacimientos y pequeñas quebradas deben recibir obras de conservación, permanente, representan gran valor en el predio.

OBSERVACIONES GENERALES: el predio objeto de este informe, posee suelos de textura arcillosa, en la mayor parte del terreno, ubicados entre los 1.100-1.200 msnm, con pastos como brachiaria, puntero, leguminosas nativas que deben ser renovados y conservadas, para un mejor aprovechamiento de los mismos. Sería importante **implementar mejoramiento en las zonas de protección de micro cuencas, nacimientos de agua, pequeños humedales, que todavía se aprecian en el predio**, que pueden ser aprovechados, no dejarlos sin el cuidado y la administración que se debe tener, con este importante elemento, el agua, como productor y prolongador de vida.

Los potreros podrían aumentarse en número para un mejor aprovechamiento, utilizando como medio la implementación de la cerca eléctrica, eso sí renovando praderas con nuevos pastos y teniendo en cuenta un plan de fertilización, de acuerdo al análisis de suelo respectivo. Así mismo la utilización de material arbustivo como matarratón, leucaena, nacedero ó quiebra-barrigo como fuente de alimentación adicional.

Realizar toma de muestra de suelo, con el fin de determinar la aplicación de elementos correctivos al suelo y la aplicación de fertilizantes adecuados y a tiempo, para los cultivos de pastos, caña panelera, frutales.

TRABAJOS TOPOGRÁFICOS REALIZADOS, EN UN ÁREA DE 3.9 HAS-

Un área importante de 3.9 has , ubicado en el costado nor-oriental, ha recibido un cambio en su topografía, en su conformación agrológica, y en el acondicionamiento del área, porque se han efectuado allí labores topográficas como:

- Explanación del terreno.
 - Instalación de filtros a 2-4-6-8 metros de profundidad-con sus respectivos drenes, telas, gravillas, tubos de desagüe.
 - Cabezote o pocetas de entrada y salida de aguas filtrantes.
 - Vaciado, explanado del terreno, hasta obtener una altura promedio de 2.50 a 5.0 metros de altura, de la normal inicial.
 - Instalación de canales, transversales, "saco suelo" más superficiales, que reciben el agua lluvia, y las que tienen un nivel freático, más alto.
 - Instalación de canales en concreto, de forma rectangular, a la vista.
 - Instalación de canales en concreto de forma trapezoidal, a la vista.
 - Instalación de pocetas, para recibir, aguas filtrantes.
 - Instalación de cercas vivas de suwinglia y matarratón, con sus respectivos postes en concreto y cuerdas de alambre de púa.
- Todas estas actividades instaladas hoy, hace casi seis años desde 2015, han ido cumpliendo su función como son los canales, filtros, pocetas, sacos de suelo, y

27

GUSTAVO MEJIA TABARES - Avaluador
316 293 48 82 -

han dado la oportunidad de mejoramiento de condiciones, para la buena instalación de pastos nuevos y rendimiento de los mismos, para la explotación y condiciones en el uso del suelo.

Forma geométrica: (Croquis)- predio El recreo, vereda Obispo, Las Vegas.

Explotación económica y posibilidades de mecanización:

Posee cultivos de pastos, algunos frutales, cercas en matarratón, útiles para la alimentación animal.

Frente sobre las vías

El predio, se encuentra en la vereda Las vegas, donde podemos desplazarnos en vehículo, o a pie, a un km, aproximadamente, desde la cabecera municipal. Colinda por un costado occidental y nor-occ- con la quebrada Rapao, por el costado sur occidental con una pequeña quebrada. La carretera vía a Medellín pasa por frente a dos costados del predio.

Irrigación o posibilidades

Predio colinda con la quebrada de Rapao. Algunos nacimientos de agua, de donde se ha tomado parte del caudal, deben ser protegidos con celeridad, porque son y serán una fuente de riqueza y de vida, más aún cuando en la actualidad se ha instalado la producción de un vivero, que en la actualidad ya no existe, costado de la vía a Medellín.

Podríamos delimitar con cercas, con el fin de que vayan creciendo las especies nativas, ó siembra de nuevas, para conservación y protección del recurso hídrico.

Administración de la finca

Un administrador, copropietario.

Investigación económica y cálculos

Directa:
Por el perito

Indirecta:
Otros Avaluadores

Cuadro estadístico

Nombre del encuestado o fuente directa:	Valor por has propuesto por el encuestado por clase agrologica:				
	Clase I	ClaseII	ClaseIII	ClaseIV	Clase
Jairo Gil		80.000.000			
Juan José Arias		75.000.000			

GUSTAVO MEJIA TABARES - Avaluador
316 293 48 82 -

Fernando Martínez		70.000.000			
Media aritmética: $X = \frac{\sum x}{N}$		75.000.000			
Valor adoptado por clase agrologica		75.000.000			

Valor intrínseco del terreno:

Clase agrologica:	Área (Has):	Valor \$ Has:	Valor \$ por clase
II	3.9 aprox.	\$80.000.000	\$312.000.000
II(área social)	0.2aprox.	\$80.000.000	\$16.000.000
III-	4.8 has aprox.	\$75.000.000	\$360.000.000

Subtotal: \$688.000.000.0

VALOR MEJORAS

Cercas

100 postes de ferro-concreto	\$ 4000.000.0
30 quintales de alambre de púas. matarratón, cerca viva	\$2.400.000.0
	\$2.000.000.0

Subtotal: \$8.400.000.0

Jagüeyes

Un lago piscícola que debe ser reactivado y protegido.

Subtotal: 0

Uso actual del suelo

Cultivo	Descripción	Área Has	Has	Cultivo \$
Caña panelera	NO hay			
Permanentes	Pastos- nuevos	3.9	5.641.025.6	\$22.000.000.0
permanentes	Pastos, en falda	3.5	2,000.000.0	\$7.000.000.0
cultivo de frutales huerto, falta manejo fitosanitario y fertilización		0.2		\$ 1.700.000.0
Observaciones: frutales como: cítricos, guayabos, guanábanos. Mangos	Pastos: análisis de suelos, división de potreros, mejoramiento en leguminosas etc			

Sub-total

\$30.700.000

Construcciones y anexos

Tipo	Unid	Materiales	Servicio s	Estad o	M ²	\$ M ²	\$ Total
Residencial	1	Ferro concreto, vigas , columnas, Pisos en cerámica	Baños, Cerámica Con niveles,	Regular	200 aprox	250.000 M2	50.000.000
	Ppl						

GUSTAVO MEJIA TABARES - Avaluador
316 293 48 82 -

	revoque, cielo-raso-placa y teja zinc, Eternit Con 2 niveles.	corredor				
	Con afectaciones estructurales en paredes, pisos, techos. Actualmente hay una estructura, donde funcionó una estación de gasolina, Texaco. Consta de área : de almacenamiento, bodega			Ocupa un área 600 a 700 m2		A dirimir entre las partes

Subtotal CONSTRUCCIONES:

\$50.000.000.0

Maquinaria y equipo

Detalle	Marca	Modelo	\$ Maquinaria
---------	-------	--------	---------------

Subtotal: 0

Resumen valores parciales de las mejoras:

Valor terreno:	\$688.000.000.00
Valor cercas	\$8.400.000.00
Valor jagüey y s-cultivos	\$30.700.000.00
Más el 24.05% del IPC de los últimos 6 años, desde 2015 al 2021. Sobre.. \$727.100.000.0, correspondiente al valor de la tierra y cultivos.	\$174.867.550.0
Valor construcciones	\$50.000.000.00
AVALÚO TOTAL	\$951.967.550.00

SON: NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA LEGAL Y CORRIENTE.

Firma del perito:

Nombre: **JÓSE GUSTAVO MEJÍA TABARES**

c.c 15.895.302 de Chinchiná.

Ad. Público T.P 1043254-T 23/01/12, ESAP Manizales, Ad. Agropecuario. FMM, Tecnólogo UNAD del Quindío.

Matricula: RAA AVAL-15895302- ANAV

GUSTAVO MEJIA TABARES – Avaluador
316 293 48 82 -

POLÍTICA

El precio que se ha asignado a los bienes aquí valuados, siempre es el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes. El avalúo practicado corresponde al precio comercial de los respectivos bienes, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por los inmuebles y equipos, de acuerdo a sus características generales, a su estado de conservación y a su localización y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

Para efectos de la conformación del precio de los bienes valuados, entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones a los que, homogéneamente, pertenecen las propiedades.

El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

Los valores, conceptos y apreciaciones que se deriven de dicho informe son emitidos bajo total imparcialidad, sin ningún interés personal presente o futuro con las partes interesadas, ni con e los bienes en cuestión.

Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional.

.- GENERALIDADES

A -PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

La cercanía al área urbana, un km aproximadamente. Mejoramiento de las condiciones del suelo, tecnificación de los pastos: rotación, instalación de leguminosas, de canales de escorrentía. etc-

B - NORMATIVIDAD:

Todas las consagradas por el gobierno nacional, departamental y municipal.

E.O.T. Esquema de ordenamiento Territorial, acuerdo N° 025 del 4 de septiembre de 2001, del municipio de Supía, área ubicada en el sector rural, compatible con la siguiente actividad comercial: parqueadero y lubricadora.

D - CERTIFICACIÓN DE LOS AVALÚOS

Por medio de la presente se certifica que:

Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de Ética y los estándares de conducta profesional por parte de la ANAV-CORPORACIÓN COLOMBIANA AUUTOREGULADORA DE AVALUADORES-ANAV-NIT: 900870027-5

Los conceptos se consideran como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. ARTÍCULO 25 – CÓDIGO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.

GUSTAVO MEJIA TABARES - Avaluador
316 293 48 82 -

Los procedimientos para la elaboración del mismo, las normas y metodologías están ajustados según la normatividad vigente como lo orienta el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la normatividad nacional y los estándares de calidad en los procesos, según certificado obtenido por el Sena regional de Caldas.



PIN de Validación: bd1c0b28



<https://www.raa.org.co>



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE GUSTAVO MEJÍA TABARES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15895302, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Agosto de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-15895302.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE GUSTAVO MEJÍA TABARES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 		23 Ago 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 		23 Ago 2019	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 		23 Ago 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: RIOSUCIO, CALDAS

Dirección: CALLE 8A N° 6 - 21 CALLE DEL COMERCIO

AVALÚO BIENES URBANOS Y RURALES

INFORMACIÓN BÁSICA

Solicitado por: Juan Fernando Valencia Trejos.		C.C: 75081952 Mls
Fecha : Día: 10 Mes 12 Año 2020	Informe: 21/01/2021	Inmueble: rural, villa vista.
Localización: Vereda : Manasas, Jurisdicción Rural del Municipio Supía Caldas		
Dirección: vereda Manasas	Teléfono: 3136732504.	
Municipio: Supía Caldas.	Destinación actual: Explotación pastos, área de protección aguas	

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Certificado de tradición con MI-115-1983. Oficina de registro de INSTRUMENTOS PÚBLICOS de Riosucio Caldas.

TITULACIÓN

Propietario: Juan Fernando Valencia Trejos. Con,25% del total.	Título de Adquisición: Escritura pública N°985,04/28/2015 ,con 25%. Otros con el resto, 75%
Matricula inmobiliaria: 115 -1983	Fuente :certificado de tradición
Registro catastral: 00- 0-023 -165	Fuente: IGAC

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Desarrollo: predio ubicado en el costado sur oriental del municipio de Supía, cercano de la vía troncal de occidente, con vía en carretera, sin pavimentar, que pasa por medio del predio, en mención. Compuesto por pequeñas y medianas fincas dedicadas a la explotación panelera, ganadera y cafetera.
Nivel Socioeconómico: pequeños y medianos agricultores.
Comercialización: realizada en el municipio de Supía y Riosucio .
Vías de acceso y características: partiendo desde Supía vía hacia Medellín por carretera pavimentada, vía hacia el paraje La Felisa, en unos 1.3 después de una estación de gasolina, hasta encontrar la entrada a la vereda Manasas. Desde aquí y sobre carretera destapada en dirección oriental y bordeando la quebrada Manasas, lindero con propiedad del señor Absalón, hasta encontrar la entrada de la finca en mención. Unos 220 metros después, encontraremos el punto de partida del predio, que nos ocupa, un árbol de guamo y al costado sur -oriental, el lindero con la quebrada manasas, con área de protección en guadua, caña brava, árboles nativos, en unos 100 metros.
Servicios públicos en la zona: energía eléctrica, acueducto, vía sin pavimentar, que pasa por el predio, dividiéndolo y del cual se desprendería la vía que se necesite.
Situación de orden público: Zona tranquila
Perspectivas de valorización: por su ubicación, cercano a la vía troncal de occidente, vía pavimentada, que nos conduce hacia la vía panamericana, en proceso de mejoramiento, " Pacifico tres", a unos 3.5 Kms, aproximadamente. Por la calidad de sus aguas, su microclima, su ubicación paisajística y de recreo.
GENERALIDADES DEL PREDIO, actuales.
Linderos y colindantes:
Occidente : con predio del Señor Absalón y Fdo. Valencia
Sur: con predio del Sr Absalón y quebrada manasas.
Oriente: con quebrada manasas y Absalón
Norte: con predio del Señor Juan Fdo. Valencia y Otro.

AREA

TOTAL: (hectáreas)	1.5- Has- (15.000 m2)	FUENTE: IGAC.
CONDICIONES CLIMATICAS Y METEREOLÓGICAS		

4

GUSTAVO MEJIA TABARES- Avaluador
316 293 48 82 -

Altitud: msnm: 1150- aprox	Distribución lluvias: abril y mayo – octubre y noviembre	Precipitación: año 2000 mm
UBICACIÓN:		
Centro de mercadeo: Supía Riosucio	Medio de transporte: jeep, buses.	Distancia: 1.5-14 Km Aprox.
	Tiempo: 5 -25 min aprox.	Camino:

CARACTERISTICAS DEL PREDIO

CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE

CLASES AGROLOGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	HAS	LIMITANTES
Suelo arcilloso, areniscas.	pendiente	30% – 55% -		Suelo- áreas de protección

RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODO	RESTRICCIONES
Naturales	Utilizable	Permanente	Falta tratamiento
Artificiales			Tratamiento.

VIAS INTERNAS

CLASE	OBSERVACIONES
Carretera destapada, en uso.	Mejoramiento, al proyectar su uso.

FORMA GEOMETRICA (CROQUIS)

EXPLOTACION ECONOMICA Y POSIBILIDADE DE MECANIZACION

La finca está ubicada en el costado oriental de la carretera pavimentada, troncal de occidente, a unos 200 metros, en dirección sur-oriental. Predio dedicado a la protección de una microcuenca manasas, por un costado, con cultivo de guadua, caña brava, árboles nativos. Sin posibilidades de mecanización, por la pendiente del terreno. Seria área de recreo.
ADMINISTRACION DE LA FINCA: administrada por uno de los propietarios.

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

Directa: PERITO

VALOR ADOPTADO POR CLASE AGROLOGICA
VALOR DEL TERRENO

Clase	Área HAS	Valor \$ HA	Valor \$ por clase
Suelo areniscas y suelos -arcillosos,	1.0 Ha	72.500.000	72.500.000.0
	0.5 Has	40.000.000	40.000.000.0

IDENTIFICACIÓN PREDIO:

El predio está ubicado en la zona rural del municipio de Supía Caldas, vereda Manasas, finca villa vista. Con un área de 1.5 Hectáreas según IGAC, identificado con la ficha catastral N°00-0-023-0165- , MI- 115-1983.

USO ACTUAL DEL SUELO-VALORES

LOTE	ESTADO	AREA	\$ /ha		\$ Total
Cultivo de pastos naturales en su mayoría	Regular				
Área de protección y conservación de aguas.	Mata de guadua, árboles nativos, caña brava.	0.5	5.000.000		2.500.000
Total cultivos					\$2.500.000.

SUB TOTAL:\$2.500.000

CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

DESTINACION	MATERIALES	ESTADO	M2	\$ M2	\$ TOTAL
Carretera					\$

SUBTOTAL:\$

MAQUINA Y EQUIPOS

DETALLE	MARCA Y EDAD	\$ MAQUINA
-	-	0---

Valor terreno (subtotal 1)	\$ 112.500.000.0
Valor cultivos	\$ 2.500.000
Valor construcciones	0
Valor maquinaria	0
AVALUO TOTAL	\$ 115.000.000.0

SON: CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS, MONEDA LEGAL Y CORRIENTE.

JOSE GUSTAVO MEJIA TABARES

Admr. Público ESAP- Manizales 1043254-T-23/01/2012. Admr. Emp Agropecuarias, Fundación Manuel Mejía/1970. Tecnólogo agropecuario Univ. Del Quindío-UNAD. RAA. Registro abierto de avaluadores- ANAV- Corporación Colombiana Auto reguladora de Avaluadores.NIT:900870027-5 – RAA-AVAL-15895302 Avaluador de bienes urbanos-rurales y especiales.

REGISTRO FOTOGRAFICO

RE: (gracias por acusar recibo) objeción créditos y solicitud link. Radicación: 2020-00073-00

ivanrw@ramirezwabogados.com <ivanrw@ramirezwabogados.com>

Lun 9/10/2023 3:09 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Caldas - Riosucio <j01cctorsucio@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Pipearango77@yahoo.com <Pipearango77@yahoo.com>

CC: 'IVAN RAMIREZ W2' <asistente@ramirezwabogados.com>; 'Dario Alberto Gomez Galindo' <DAALGOME@bancolombia.com.co>

 1 archivos adjuntos (146 KB)

objecion proyect de grad y cal e in 2.pdf;

Honorable

Juez 1 Civil del Circuito de Cali

Señora Ruth del Socorro Morales Patiño

J01cctorsucio@cendoj.ramajudicial.gov.co

Y

Felipe Alberto Arango Ospina

Liquidador designado

Pipearango77@yahoo.com*Liquidación Judicial**Deudor: Rene Alejandro Marin Hoyos**Radicación: 2020-00073-00*

Se dirige con respeto a usted, *Ivan Ramirez Württemberger*, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía número 16451786, abogado inscrito con la tarjeta profesional número 59.354 del Consejo Superior de la Judicatura ejerciendo las facultades que me fueron conferidas por *Bancolombia SA* para: (i) Solicitar el link del expediente para conocer todas las actuaciones surtidas en el proceso y (ii) Presentar objeción al proyecto de graduación y calificación de créditos en los términos contenidos en el archivo PDF adjunto y los archivos presentados con anterioridad.

Anexo:

- Objeción.
- Correo electrónico al que se encuentra adjunto el poder y documentos que prueban la capacidad del poderdante para otorgarlo.
- Escritura Pública y pagares que respaldan la deuda-

Con respeto,

Ivan Ramirez Wurttemberger

Ramírez Wurttemberger
Asesores Legales S.A.S.

Iván Ramírez Wurttemberger
Abogado

(572) 888 2008
(+57) 315 563 2775
ivanrw@ramirezwabogados.com
Cra 5 No. 10 - 63 Ofi. 315 Edificio Colseguros
Cali - Colombia

Este correo electrónico se dirige exclusivamente a su(s) destinatario(s). Contiene información CONFIDENCIAL sometida a secreto profesional o cuya divulgación está prohibida por la ley. Si ha recibido este correo por error le solicitamos notificar inmediatamente a la persona que lo envió y desecharlo definitivamente de su sistema.

De: ivanrw@ramirezwabogados.com <ivanrw@ramirezwabogados.com>

Enviado el: jueves, 13 de julio de 2023 1:52 p. m.

Para: 'J01ctorsucio@cendoj.ramajudicial.gov.co' <J01ctorsucio@cendoj.ramajudicial.gov.co>; 'Pipearango77@yahoo.com' <Pipearango77@yahoo.com>

CC: 'IVAN RAMIREZ W2' <asistente@ramirezwabogados.com>; 'Dario Alberto Gomez Galindo' <DAALGOME@bancolombia.com.co>

Asunto: (gracias por acusar recibo) presentación créditos y solicitud link. Radicación: 2020-00073-00

Importancia: Alta

Honorable

Juez 1 Civil del Circuito de Cali

Señora Ruth del Socorro Morales Patiño

J01ctorsucio@cendoj.ramajudicial.gov.co

Y

Felipe Alberto Arango Ospina

Liquidador designado

Pipearango77@yahoo.com

Liquidación Judicial

Deudor: Rene Alejandro Marin Hoyos

Radicación: 2020-00073-00

Se dirige con respeto a usted, *Ivan Ramirez Württemberger*, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía número 16451786, abogado inscrito con la tarjeta profesional número 59.354 del Consejo Superior de la Judicatura ejerciendo las facultades que me fueron conferidas por *Bancolombia SA* para: (i) Solicitar el link del expediente para conocer todas las actuaciones surtidas en el proceso y (ii) Presentar, los créditos debidos por *Rene Alejandro Marin Hoyos (Deudor)* a *Bancolombia SA* (Acreedor) en los términos contenidos en los archivos PDF adjuntos.

Anexo:

- Presentación créditos.
- Correo electrónico al que se encuentra adjunto el poder y documentos que prueban la capacidad del poderdante para otorgarlo.
- Escritura Pública y pagares que respaldan la deuda-

RAMIREZ WURTTEMBERGER

ASESORES LEGALES

Honorable

Juez 1 Civil del Circuito de Cali

Señora Ruth del Socorro Morales Patiño

J01cctorsucio@cendoj.ramajudicial.gov.co

Y

Felipe Alberto Arango Ospina

Liquidador designado

Pipearango77@yahoo.com

Liquidación Judicial

Deudor: Rene Alejandro Marin Hoyos

Radicación: 2020-00073-00

Se dirige con respeto a usted, *Ivan Ramirez Würtemberg*, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía número 16451786, abogado inscrito con la tarjeta profesional número 59.354 del Consejo Superior de la Judicatura ejerciendo las facultades que me fueron conferidas por *Bancolombia SA* para presentar objeciones a los créditos debidos por *Rene Alejandro Marin Hoyos (Deudor)* a *Bancolombia SA (Acreedor)* en los siguientes términos:

A. Hechos

- (i) Ante su despacho cursa la liquidación judicial del deudor.
- (ii) El Deudor debe a *Bancolombia SA*, las obligaciones que individualizo en el cuadro que reproduzco a continuación por su número de crédito y cuantía cuyo capital asciende a \$71.853.225,35 y los intereses liquidados sobre el saldo insoluto de la deuda, ascienden a \$77.775.237,65. Lo anterior, para un total adeudado de \$149.628.463,00 como se encuentra discriminado a continuación:

RAMIREZ WURTTEMBERGER

ASESORES LEGALES

OBLIGACIONES	SALDO CAPITAL	INTERESES	GARANTÍA FNG / FAG / TITU
5830084603	\$ 4.999.946,00	\$ 6.432.014,66	FNG PAGADO POR VALOR DE \$ 4.999.946,00 EL 29/01/2020
58356969432	\$ 15.282.069,00	\$ 15.923.746,42	
AUDIOPRESTAMOS	\$ 35.795.691,00	\$ 38.621.732,29	
377816173903000	\$ 10.432.581,78	\$ 11.112.416,50	
377847171368292	\$ 5.342.937,57	\$ 5.685.327,78	

OBLIGACIONES	CAPITAL	INTERES	SALDO TOTAL
5	\$ 71.853.225,35	\$ 77.775.237,65	\$ 149.628.463,00

Por lo tanto, existe una diferencia entre el valor de \$ 167.602.018 declarado por el deudor en liquidación por concepto de capital y el actualmente debido a Bancolombia de \$71.853.225,35, que asciende a \$95.748.792,65, valor que debe ser ajustado a favor del deudor en liquidación en el proyecto de graduación y calificación de créditos.

En cuanto a las tasas de interés respecto de cada obligación, estas no responden a la tasa de 11,39% como lo indica el deudor concursado en su proyecto sino a las siguientes:

Relación de Obligaciones					13 de julio de 2023			
Tipo de Crédito	Tasa int. Mora	OBLIGACIONES	Saldo Capital	Intereses	Garantía FNG / FAG / TITU	Mora desde (d/m/aa)	Vencimiento Pagaré d/m/a	Días de mora
CML- CARTERA MONEDA LEGAL	25,40%	5830084603	\$ 4.999.946,00	\$ 6.432.014,66				1472
SOB- SOBREGIROS DEPOSITOS	25,47%	58356969432	\$ 15.282.069,00	\$ 15.923.746,42		02/07/2019		1504
CML- CARTERA MONEDA LEGAL	28,92%	AUDIOPRESTAMOS	\$ 35.795.691,00	\$ 38.621.732,29		31/05/2019		1489
TCK- TARJETA CRED.AMERICAN EXP	28,92%	377816173903000	\$ 10.432.581,78	\$ 11.112.416,50		15/06/2019		1487
TCK- TARJETA CRED.AMERICAN EXP	28,92%	377847171368292	\$ 5.342.937,57	\$ 5.685.327,78		17/06/2019		1487
		OBLIGACIONES	CAPITAL	INTERES	SALDO TOTAL			
		5	\$ 71.853.225,35	\$ 77.775.237,65	\$ 149.628.463,00			

- (iii) En el proyecto de graduación y calificación de créditos, las sumas de dinero debidas por el deudor a Bancolombia SA, estamos de acuerdo que sean graduadas en quinta (5) clase como fue presentada en el proyecto de graduación y calificación de créditos.
- (iv) Al graduar y calificar las obligaciones solicitamos que sean incluido el capital y los intereses por mora.

RAMIREZ WURTTEMBERGER

ASESORES LEGALES

B. Pretensiones

Con base en los hechos relatados en líneas anteriores, respetuosamente solicitamos a ustedes el favor a su señoría y señor al liquidador designado que:

- (i) Me reconozca como apoderado especial de *Bancolombia SA* en los términos estipulados en el poder especial que adjunto.
- (ii) Ordene que por secretaria me envíe al correo electrónico inscrito: *ivanrw@ramirezwabogados.com*, el enlace para acceder al expediente digital formado con las actuaciones correspondientes a esta liquidación patrimonial
- (iii) Dentro de la liquidación que está conociendo su señoría, ordene al liquidador que ajuste el proyecto de graduación y calificación de créditos, al realmente debido por el señor *Rene Alejandro Marin Hoyos* a *Bancolombia SA*. por la suma de capital asciende a \$71.853.225,35 y se integre como intereses postergados liquidados sobre el saldo insoluto de la deuda en las tasas indicadas en el cuadro que reproduzco a continuación.

Relación de Obligaciones					13 de julio de 2023			
Tipo de Crédito	Tasa int. Mora	OBLIGACIONES	Saldo Capital	Intereses	Garantía FNG / FAG / TITU	Mora desde (d/m/aa)	Vencimiento Pagaré d/m/a	Días de mora
CML- CARTERA MONEDA LEGAL	25,40%	5830084603	\$ 4.999.946,00	\$ 6.432.014,66		02/07/2019		1472
SOB- SOBREGIROS DEPOSITOS	25,47%	58356969432	\$ 15.282.069,00	\$ 15.923.746,42		31/05/2019		1504
CML- CARTERA MONEDA LEGAL	28,92%	AUDIOPRESTAMOS	\$ 35.795.691,00	\$ 38.621.732,29		15/06/2019		1489
TCK- TARJETA CRED.AMERICAN EXP	28,92%	377816173903000	\$ 10.432.581,78	\$ 11.112.416,50		17/06/2019		1487
TCK- TARJETA CRED.AMERICAN EXP	28,92%	377847171368292	\$ 5.342.937,57	\$ 5.685.327,78		17/06/2019		1487
		OBLIGACIONES	CAPITAL	INTERES	SALDO TOTAL			
		5	\$ 71.853.225,35	\$ 77.775.237,65	\$ 149.628.463,00			

- (iv) Rogamos el favor a su señoría que gradúe en quinta (5) clase las obligaciones debidas a *Bancolombia SA*.

C. Pruebas

Con el fin de probar la existencia, naturaleza y la cuantía de las obligaciones que presento, solicito a su señoría que decrete y valore las siguientes pruebas:

Documentales:

- (i) Copia de la tarjeta profesional de abogado y cédula que ya obra en el expediente.
- (ii) Correo electrónico que contiene poder y demás documentos que soportan el apoderamiento de *Bancolombia SA*
- (iii) Pagares junto a su correspondiente carta de instrucciones.
- (iv) Escritura Pública número 8549 del 8 de noviembre de 2010 que contiene el contrato de hipoteca referido en los hechos.

RAMIREZ WURTTEMBERGER

ASESORES LEGALES

D. Notificaciones

- *Bancolombia SA* y el suscrito apoderado, recibiremos las notificaciones personales en la secretaria del despacho y las demás en la carrera 5 No. 10 – 63 Oficina 315 de esta ciudad, teléfono móvil 3155632775 y por motivo de la virtualidad y para la notificación de cualquier actuación procesal incluyendo los hipervínculos para la atención de las audiencias, las recibiremos en el correo electrónico ivanrw@ramirezwabogados.com que es la dirección inscrita por el infrascrito apoderado en Sima.
- El deudor en liquidación patrimonial y los demás acreedores en la dirección indicada por este y quien lo representa judicialmente.

Respetuosamente,



IVAN RAMIREZ WURTTEMBERGER
CC No. 16.451.786 de Yumbo (V)
T.P. No. 59.354 del C.S. de la J.
Celular 3155632775

RADICADO : 020-00073-00

Andrea del Pilar Ospina Agudelo <pilospina@gmail.com>

Mar 10/10/2023 5:04 PM

Para:Juzgado 01 Civil Circuito - Caldas - Riosucio <j01cctorsucio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (161 KB)

TRASLADO_DE_LOS_AVALÚOS[2].pdf;

RADICADO : 020-00073-00

PROCESO : REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL

DEMANDANTE : RENÉ ALEJANDRO MARÍN HOYOS

DEMANDADO : JHON FREDY VILLA RAMIREZ

ASUNTO : APORTO PODER Y OTRAS

SOLICITUDES



Doctora
MONICA VIVIANA GIL SANCHEZ
Jueza Civil del Circuito
Riosucio - Caldas
E. S. D.

RADICADO : **020-00073-00**
PROCESO : **REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL**
DEMANDANTE : **RENÉ ALEJANDRO MARÍN HOYOS**
DEMANDADO : **JHON FREDY VILLA RAMIREZ**
ASUNTO : **APORTO PODER Y OTRAS SOLICITUDES**

ANDREA DEL PILAR OSPINA AGUDELO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.137.577 y con Tarjeta Profesional vigente No. 130.356 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo de notificación judicial pilospina@gmail.com, obrando en calidad de apoderada del señor JHON FREDY VILLA RAMIREZ, en calidad de acreedor promitente comprador, dentro del proceso de la referencia, me permito muy respetuosamente hacer las siguientes manifestaciones respecto a los avalúos presentados por la parte actora:

1. Avalúo Finca La Tulia (El Recreo) Bomba La Esmeralda:

El señor René Alejandro Marín adquirió el 1% común y proindiviso de esa propiedad en la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS M.CTE. (\$30.000.000.00). El término común y proindiviso es una forma de propiedad en la que dos o más personas comparten la propiedad de un bien en común sin que esté dividido en partes específicas y claramente delimitadas para cada propietario; por consiguiente, no entiendo este extremo que el señor valuador le dé la calidad de titular de la porción donde se encuentra ubicado lo que en algún momento pretendió ser una EDS.

De otra parte y según el señor valuador, el bien inmueble ha tenido un incremento en su valorización de 90% en los últimos 4 años, lo que en efecto corresponde a una falacia argumentativa del señor René Alejandro Marín auspiciada por el señor Valuador salvo que se haya demostrado en las declaraciones de renta correspondientes a los años previos su valorización que afectara positivamente su incremento patrimonial que siendo así, sería "JUSTIFICADO".

Andrea del Pilar Ospina Agudelo

Abogada

 **301-4514771**
pilospina@gmail.com



2. Finca La Paloma:

El señor RENÉ ALEJANDRO MARÍN HOYOS desde el año 2020, no pisa dicha finca por cuante el acreedor promitente comprador JHON FREDY VILLA RAMIREZ, ha sido quien ha hecho cultivos de aguacate, ha cuidado el predio, lo ha desmontado, lo ha cuidado como señor y dueño y como tenedor del bien inmueble. Se aclara que dichos cuidados y sembrados han sido con recursos propios que han sido gastos de administración superiores a los CUATROCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS M.CTE (\$ 430.000.000.00) que paso a relacionar:

Jornales invertidos en una hectárea de terreno durante los períodos, 2020, 2021, 2022 y 2023 a razón de 2 SMLVM mensuales lo que implica realizar tareas de limpieza del lote, sembrar las plantas, aplicar medidas de control biológico y adaptar las vías de drenaje, entre otros aspectos	\$ 11.360.000
Por concepto de insumos para garantizar un buen desarrollo del cultivo, tales como fertilizantes y otros productos destinados a controlar hongos, hormigas y otras plagas que puedan afectar la producción a razón de \$ 1.087.500 anuales por Hectárea cultivada, (\$ 90.625 mensuales) durante los períodos 2020, 2021, 2022 y 2023	\$ 195.750.000
Por la depreciación, pérdida y herramientas de sistema de riego consistente en \$ 500.000 anuales, (\$141,667) mensuales durante los períodos comprendidos entre 2020, 2021, 2022 y 2023	\$ 566.000
Por el cultivo de 1.300 árboles de aguacate Hass, cuyo colino cuesta en el mercado nacional \$ 15.000 sin siembra más flete, más hoyada y sembrada	\$ 19.500.000

Andrea del Pilar Ospina Agudelo

Abogada

 **301-4514771**

pilospina@gmail.com



Por la valorización y puesta en desarrollo de 1.300 arboles de aguacate hass a un precio estándar de 43.077.00 cada uno	\$ 56.000.000
La administración, cuidado y valorización del predio como poseedor promitente comprador y traslados, combustible durante los períodos de posesión 2020, 2021, 2022 y 2023	\$ 150.000.000

El señor Jairo Arango no ha estado en la finca de mi cliente, las fotografías son antiguas, no conoció ni ha dado fe de los cultivos de aguacate y el predio presenta un valor actual de DOS MIL CIENTO MILLONES DE PESOS M.CTE (\$2.100.000.00), que le han ofrecido y que puede presentar a su Señoría la persona que los daría para la transparencia de este proceso.

En Conclusión, Su Señoría el predio de Supía tiene un avalúo ridículamente superior al real y el predio de Santa Rosa de Cabal tiene un avalúo inferior, lo que difumina la realidad procesal y atenta contra la lealtad y la seguridad jurídica.

Con especial respeto,

ANDREA OSPINA

ANDREA DEL PILAR OSPINA AGUDELO

C.C. 42.137.577

T.P. No. 130.356 C.S.J.

Andrea del Pilar Ospina Agudelo

Abogada

 301-4514771

pilospina@gmail.com