

SEÑOR
SUPERINTENDENTE DE SOCIEDADES – REGIONAL CALI
E. S. D.

PROCESO : LIQUIDATORIO
DEUDOR : ZORAYDA SANCHEZ DE GONZALEZ Y CIA LTDA
NIT : 800231373-5
EXPEDIENTE : 73745

JUAN CARLOS ESPINAL LOPEZ, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.16.646.438 de Cali, abogado titulado y en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 47.663 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de las señoras **MARIA BOLIVIA GONZALEZ SANCHEZ** y **ZORAIDA SANCHEZ DE GONZALEZ**, quienes tienen calidades de socias de la empresa en liquidación y a la vez la primera de las mencionadas de acreedora dentro del proceso de la referencia, comedidamente manifiesto al Despacho estando en tiempo para ello que de conformidad con lo establecido en los Artículos 29, 30 y 53 de la Ley 1116 de 2006 en concordancia con lo preceptuado en el Artículo 2.2.2.13.1.5 del Decreto 1074 de 2.015 y en el Artículo 25 del Decreto 991 de 2.018 que **OBJETO** el inventario y avalúo de los bienes inmuebles presentado por la Liquidadora, fundamentándome en las siguientes consideraciones:

1. El numeral 9 de la Ley 1116 de 2.006 establece que el Liquidador deberá elaborar el inventario de los activos del deudor por expertos designados de listas establecidas por la Superintendencia.
2. El anterior deber lo ratifica el Artículo 2.2.2.13.1.1 del Decreto 1074 de 2.015 que dispone que ese inventario debe valorarse acorde con los criterios establecidos en el numeral 9 de la Ley 1116 de 2.006, así como el Artículo 25 del Decreto 991 de 2.018.
3. El Artículo 2.2.2.13.1.4 del Decreto 1074 de 2.015 preveía en su inciso segundo que *“El valor de los inmuebles corresponderá al avalúo comercial; a falta de este corresponderá al catastral aumentado en un cincuenta por ciento (50%). De existir tanto el avalúo comercial como el catastral, el valor del inmueble corresponderá al realizado de manera más reciente.”*
4. A su vez el Artículo 25 del Decreto 991 de 2.018, el cual modificó el Artículo 2.2.2.13.1.1 del Decreto 1074 de 2.015 dispone: *“El valor de los inmuebles corresponderá al avalúo catastral aumentado en un cincuenta por ciento (50%) a menos que se aporte un avalúo en el que conste su valor comercial. En caso de haberse aportado ambos, el juez del concurso decidirá tomando en cuenta, entre otros, cual es el avalúo más reciente, o el que se haya realizado directamente sobre el bien.”* (negrillas fuera del texto).
5. Dentro del trámite que nos ocupa, la liquidadora presentó el **4 de mayo de 2020** con su informe inicial, el inventario y avalúo de los bienes del deudor y según se desprende del mismo en el punto 10 dejó consignado la imposibilidad de efectuar el



316 404 9250
(2) 370 3088
(2) 370 2902



contacto@espinalabogados.com



www.espinalabogados.com



Calle 19 Norte 2N - 29 Of. 602 D
Cali - Colombia

avalúo comercial y con expertos designados de listas establecidas por la Superintendencia en razón a las medidas de aislamiento y restricciones de movilidad ordenadas por el Gobierno Nacional con ocasión de la Declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica ordenada por causa del Covid-19 y que por ello recurrió por tratarse de inmuebles a su avalúo catastral aumentado en un cincuenta por ciento (50%).

6. Los avalúos catastrales de los inmuebles por ley **son determinados al comienzo de cada anualidad** por la autoridad municipal correspondiente, queriendo decir lo anterior que el avalúo catastral que se tome en cualquier mes del año es igual al que se establezca en cualquier otro mes del mismo año, salvo que la autoridad municipal lo modifique.
7. En el caso que nos ocupa, la Liquidadora en **mayo de 2020** cuando presentó el avalúo de los inmuebles del deudor tomó como referencia su avalúo catastral para el año 2020, el cual esta vigente desde el 1° de enero de dicho año y le aumentó un cincuenta por ciento (50%) arrojando como resultado de ello los siguientes avalúos dados una vez ya incrementados en dicho porcentaje:
 - A. Inmueble de la Calle 7 No. 5-01/05 lo valoró en **\$106'903.500**
 - B. Inmueble de la Calle 8 No. 12-04/08/14 lo valoró en **\$170'023.500**
 - C. Inmueble de la Calle 9 No. 9-10/16/20 lo valoró en la suma de **\$290'134.500**
8. En el presente caso, los valores dados a los bienes de la deudora a partir del avalúo catastral de estos aumentado en un cincuenta por ciento (50%) no consulta realmente el valor comercial de estos si tenemos en cuenta el estado de dichos bienes, su destinación, vocación, ubicación, área construida, acabados, situaciones del mercado, fluctuaciones de la oferta y de la demanda, rentabilidad, depreciación, condiciones actuales de conectividad y acceso, entre otros, es por ello que se **objetan los avalúos** dados por la liquidadora a los bienes de la deudora y para ello acompaño tres (3) dictámenes periciales rendidos por el Perito Avaluador **FRANCISCO DARAVIÑA Q** con **RAA: Aval 14872764** y **RNA: 1373**, el cual cuenta no solo con los avales legales que lo acreditan como experto evaluador, según se desprende de las certificaciones anexadas en cada dictamen, sino con amplia experiencia en el mercado inmobiliario como perito evaluador de propiedades.
9. De los dictámenes periciales rendidos por el Perito Avaluador **FRANCISCO DARAVIÑA Q** de cada una de las propiedades de la deudora se desprende lo siguiente:
 - A. Dictamen del **23 de julio de 2020**. Inmueble de la **Calle 9 No. 9-10/20** de Guadalajara de Buga con matrícula inmobiliaria **373-35073**. Su valor comercial es la suma de **\$374'757.790,46** a diferencia del establecido por la Liquidadora a partir de su avalúo catastral aumentado en un 50% y que lo valoró en total en la suma de **\$290'134.500**. Este es un inmueble adecuado como local comercial y por tanto destinado para la actividad comercial. Consta de tres (3) locales comerciales donde funciona hoy en día un taller



de reparación de bicicletas, un local de venta de productos químicos y un local de carpintería, todo lo cual incide de manera importante en su avalúo, localizado en el Barrio San Antonio en una de las vías importantes y tradicionales de la ciudad de Guadalajara de Buga, dotado de todos sus servicios, cuyas construcciones, componentes y demás características de dicho inmueble se encuentran contenidas en el avalúo que acompaño, todo lo cual indudablemente no se ha tenido en cuenta cuando se determina catastralmente el valor de dicha propiedad.

- B.** Dictamen del **27 de julio de 2020**. Inmueble de la **Calle 7 No. 5-01/05** y con acceso igualmente por la **Carrera 5 No. 6-91** de Guadalajara de Buga con matrícula inmobiliaria **373-35064**. Su valor comercial es la suma de **\$185'106.000** a diferencia del establecido por la Liquidadora a partir de su avalúo catastral aumentado en un 50% y que lo valoró en total en la suma de **\$106'903.500**. Este es un inmueble destinado a vivienda familiar con un local comercial, es decir su actual destinación es mixta, el cual consta de una vivienda con tres cuartos, un baño, una sala, una cocina, un comedor y un patio; un apartamento con un salón y baño y una bodega. Actualmente este inmueble es utilizado como vivienda familiar y local comercial de tienda, todo lo cual incide de manera importante en su avalúo, localizado en el Barrio El Molino en la ciudad de Guadalajara de Buga, dotado de todos sus servicios, cuyas construcciones, componentes y demás características de dicho inmueble se encuentran contenidas en el avalúo que acompaño, todo lo cual indudablemente no se ha tenido en cuenta cuando se determina catastralmente el valor de dicha propiedad.
- C.** Dictamen del **28 de agosto de 2020**. Inmueble de la **Calle 8 No. 12-04/08/14** y con acceso igualmente por la **Carrera 12 No. 8-01/03/07** de Guadalajara de Buga con matrícula inmobiliaria **373-35070**. Su valor comercial es la suma de **\$644'221.143** a diferencia del establecido por la Liquidadora a partir de su avalúo catastral aumentado en un 50% y que lo valoró en total en la suma de **\$170'023.500**. Este es una casa adecuada para locales comerciales y por tanto destinada para la actividad comercial. Consta de tres (3) locales comerciales (un local droguería por la Calle 8, un local almacén por la Calle 12 y un local por la Carrera 12), todo lo cual incide de manera importante en su avalúo, localizado en el sector céntrico tradicional de la ciudad en el barrio central José María Cabal y no obstante su ubicación, no se encuentra afectada o en la lista de inmuebles de interés cultural ámbito nacional, está dotado de todos sus servicios, cuyas construcciones, componentes y demás características de dicho inmueble se encuentran contenidas en el avalúo que acompaño, todo lo cual indudablemente no se ha tenido en cuenta cuando se determina catastralmente el valor de dicha propiedad.

10. Solicito al despacho que al resolver la objeción formulada en el presente escrito dé aplicación igualmente a lo prescrito en el Artículo 25 del Decreto 991 de 2.018, en el sentido de decidir tomando en cuenta que los avalúos que allego son más recientes que el catastral acompañado por la Liquidadora y además los mismos, a



316 404 9250
(2) 370 3088
(2) 370 2902



contacto@espinalabogados.com



www.espinalabogados.com



Calle 19 Norte 2N - 29 Of. 602 D
Cali - Colombia

diferencia de los catastrales allegados por la mencionada funcionaria por las razones por ella expuestas, se realizaron a partir de la visita física que a dichas propiedades efectuó el perito evaluador **FRANCISCO DARAVIÑA Q.**, lo cual no acontece con los avalúos determinados a partir de los avalúos catastrales.

Del Señor Superintendente con el debido y acostumbrado respeto.

Atentamente,



JUAN CARLOS ESPINAL LOPEZ
C.C. No. 16.646.438 de Cali
T.P. No. 47.663 del C.S. de la J.

Santiago de Cali, 8 de septiembre de 2.020.



316 404 9250
(2) 370 3088
(2) 370 2902



contacto@espinalabogados.com



www.espinalabogados.com



Calle 19 Norte 2N - 29 Of. 602 D
Cali - Colombia