

CONSTANCIA. Manizales, Octubre 25 de 2022.

Pasa a despacho de la señora Juez a fin de fijar fecha y hora para audiencia de adjudicación.



**LUIS JAUSEN PARRA TAPIERO**  
Secretario



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES**  
Manizales, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2.022)

RADICADO	170014003001 <b>2020 00249 00</b>
ASUNTO	No procede aclaración No repone Resuelve observaciones Citación Audiencia

Al haberse presentado observaciones frente al inventario y avaluó allegado por el liquidador en el presente trámite, deben resolverse sobre las mismas y proceder a citar audiencia de adjudicación.

Previo a ello, deberán resolverse solicitudes relacionadas con la decisión de este despacho de levantar la medida de embargo sobre los bienes a ser dados en pago favor en favor de la menor acreedora de alimentos en este asunto, dado lo acordado con el deudor para el pago de la obligación, lo que se hará primero a fin de dar el debido orden a la presente decisión.

La representante legal de la menor solicita se aclare lo relacionado con la dación en pago en su favor ya que como lo dispone el artículo 571 del Código General del Proceso, el acuerdo de pago se somete a registro sin necesidad de realizar escritura alguna; precisamente previo a la llegada de esta etapa procesal como lo faculta el artículo 565 numeral primero de la misma normatividad, se acordó entre el deudor y la menor acreedora el pago de dicha obligación MEDIANTE UNA DACION EN PAGO; precisamente en cualquier etapa procesal la normatividad faculta para realizar este tipo de actuación en este

caso se acordó que el deudor daría en pago bienes, previo la audiencia de adjudicación.

Por tanto, tal decisión de los intervinientes deberá materializarse en la forma acordada en este caso como lo anunciaron mediante dación en pago sin que pueda este despacho adelantarse a la etapa de adjudicación. Así las cosas no hay lugar a aclarar ni modificar la decisión tomada.

Frente a la misma decisión de levantar la medida sobre bienes a ser dado en pago a la menor, el apoderado del señor Rodrigo Olarte, acreedor hipotecario en el asunto, estima que el bien que fue gravado en su favor está reservado para que se le cancelé su acreencia, que es él el llamado a recibirlo y que la decisión de levantar la medida sobre el bien a fin de materializar la dación en pago que se suscribió, no respeta sus derechos.

El recurrente aduce que su cliente cuenta con garantía hipotecaria y que el contrato de transacción está afectando sus derechos, ya que entre los bienes que entran en dación de pago, se incluye un bien que estaba protegido por hipoteca para cubrir un crédito; y que se debió haber evaluado la posibilidad de darle ese bien a su cliente en dación en pago y no entregárselo a otro acreedor, pues existen más bienes con los cuales se puede transar.

Pues bien desde ya se anuncia que la decisión tomada no será modificada. Si en la liquidación que ocupa la atención del despacho existiera sólo el bien hipotecado, pese el gravamen en favor de determinado acreedor, el mismo estaría llamado a cubrir las obligaciones del deudor conforme la prelación legal ubicándose como crédito de primer grado las cuotas alimentarias en favor de la menor; igualmente los créditos laborales y fiscales; de sobrar un remanente se entraría a pagar las obligaciones de tercer grado. Es decir, el acreedor hipotecario pese su garantía está ubicado en el tercer grado, y al entrar el deudor en liquidación, los acreedores ocupan el lugar según su garantía sin que la hipoteca implique que es este el bien al ser dado en pago.

Y yendo al caso concreto, luego de la dación en pago existen más bienes en la liquidación en este caso, y en tal sentido no le asiste razón al recurrente.

Ubicados en el trámite liquidatorio, los acreedores hipotecarios poseen obligaciones de tercer grado y en el mismo se atenderá el cubrimiento de los

créditos tal y como lo ha proyectado el señor liquidador en sus informes presentados.

Precisamente atendiendo el privilegio de la obligación alimentaria y los derechos prevalentes de la menor se permite que en cualquier momento se pacte el pago de lo adeudado a menores.

Así las cosas no se revocará la decisión.

Le asiste razón al recurrente en que no se puso en conocimiento al acuerdo de dación en pago, falencia que se saneo, luego del cual no se interpuso recurso, sin embargo debe el despacho resolver el recurso interpuesto con anterioridad.

A continuación se ocupará el despacho de resolver sobre los inventarios y avalúos ante las objeciones a los mismos allegada en forma oportuna por los apoderados del Banco Agrario de Colombia y el Banco Davivienda, que como quedó dicho al momento de requerir al señor liquidador a fin de decidir, se centró en lo relacionado con dos de los predios del deudor, los cuales resumen dichos acreedores, así:

PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	1ER AVALUO	VALOR	2DO AVALUO	VALOR	DIFERENCIA	PORCENTAJE
La Miranda	100-41927	07/06/2019	\$428.210.000	27/10/2020	\$303.900.000	124.310.000	29,03%
La Argelia	100-93048	07/06/2019	\$107.700.000	27/10/2020	\$39.000.000	68.700.000	36,21%
Totales			\$535.910.000		\$342.900.000		

Adujeron los apoderados que no existe una explicación a que en un período de 1 año y siete meses, los valores de los bienes que fueron avaluados por expertos al interior de cada proceso ejecutivo se desinflaran en una suma tan importante.

Por lo anterior solicitaron que se ordenara un nuevo avalúo, y de no ser posible se tengan en cuenta para dichos bienes los avalúos que reposan en cada expediente remitido a la liquidación.

Quiere recordar este Despacho que sobre los bienes sobre los cuales versan las observaciones, en su momento y al solicitar la admisión de trámite de insolvencia, dijo el deudor en cuanto a su valor, allegando como soporte los avalúos de los predios que fueron los realizados al interior del proceso ejecutivo promovido por entidad crediticia contra el mismo demandado, ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales, así:

1. La Argelia: Valor \$82'000.000- Matrícula inmobiliaria 10093048 Avalúo catastral \$11'874.000

PREDIO LA ARGELIA SIN DIRECCION PARAJE EL HIGUERON . Matrícula 100-93048. Visita 24 de mayo de 2019.

Área 2.0 Has 0 m<sup>2</sup> con construcciones rurales un corral para manejo de ganado bovino de 220 m<sup>2</sup>, maquinaria bascula prometalicos. Uso del suelo dos hectáreas en praderas de pasto Brachiaria con rastrojo de porte 4 medio y bajo

Valor Hectárea \$35'000.000 para total terreno \$70'000.000

Construcciones y anexos \$26'400.000

Cercas, jagüeyes y cultivos \$7'500.000

**Total avalúo: \$107.700.000**

Perito evaluador JAHIR HUMBERTO MARIN CORREA

2. La Miranda: Valor \$722.000.000-Matrícula inmobiliaria 100-41927 Avalúo catastral \$49'527.000

PREDIO LA MIRANDA. Matrícula 100-41927. Visita 24 de mayo de 2019.

Área 10.0 Has 5.000 m<sup>2</sup> con construcciones de casa, campamento, bodega para silo, lavadero y perrera, quiosco, piscina y portada. Uso del suelo rastrojos porte medio y bajo 9,15 has, otras áreas protección 2.0

Valor Hectárea \$35'000.000 para total terreno \$367'500.000

Construcciones y anexos \$59'280.000

Cercas, jagüeyes y cultivos \$1'430.000

**Total avalúo: \$428.210.000**

Perito evaluador JAHIR HUMBERTO MARIN CORREA

El evaluador DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO para el trámite de insolvencia, realizó avalúos de dichos predios así:

1. Finca La Argelia: \$39'000.000

Area total 3.12 cuadras

Consulta catastral área terreno 20000 m<sup>2</sup> área construida 6 m<sup>2</sup> Finca con explotación agrícola y pecuaria con 90% en rastrojo de porte medio y pastos tipo estrella y brachiaria y algunas áreas protectoras de agua.

Valor cuadra \$12'500.000 total terreno \$39'000.000

Sin cercas, jagüeyes, construcciones y maquinarias.

**Total \$39'000.000**

Avaluador DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO

2. Finca la Miranda \$303.900.000

Area total 16,40 cuadras

Consulta catastral área terreno 105000 m<sup>2</sup> área construida 372 m<sup>2</sup>

Finca con explotación agrícola y pecuaria con 90% en rastrojo y algunas áreas protectoras de agua.

Valor cuadra \$12'500.000 total terreno \$205.000.000

Construcciones: \$98'900.000

**Total \$303.900.000**

Avaluador DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO

Frente a las observaciones se pronunció la menor acreedora, así como el liquidador indicando la primera que se busca dilatar la actuación y que no se allegaron nuevos avalúos como lo manda la norma respectiva; el segundo luego de aclarar lo relacionado con el inventario inicial y el definitivo, acotó que los avalúos los realizó un perito experto y que la liquidación no cuenta con presupuesto para un nuevo avalúo.

Y requerido el liquidador por este Despacho, previo a tomar la presente decisión para que indicará posibles cambios o modificaciones de los bienes que ameriten que se revise su valor; respecto al predio la Argelia, lo que tiene que ver con relacionar como parte del valor del bien una cerca, así como maquinarias; y si dado el final de la pandemia y la reactivación económica, los bienes para la fecha de ser recibidos luego de la múltiples oposiciones a su entrega, pudieron modificar su valor aumentando por la reactivación económica, informó lo siguiente:

Es de aclarar que los elementos como las cercas, así como la maquinaria (bascula y corral), se encuentran en el predio el cual se identificó como la MIRANDA II (numeral 6.4) y se tuvieron en cuenta en el avalúo presentado al despacho.

Como lo indica el despacho y de acuerdo con las fechas, se tiene una diferencia de 17 meses, en los cuales los bienes inmuebles, sufrieron deterioro y abandono por parte del propietario. Cabe aclarar que como liquidador no soy una persona idónea para determinar el valor de los bienes, es por esto que se contrato a un Avaluador experto, para que hiciera el trabajo de avaluar las propiedades y darle un valor razonable de acuerdo a su experiencia, es así como el Señor DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO identificado con Cedula de Ciudadanía 10.165.167 y Numero de Matricula AVAL-10165167, debidamente inscrito a la RAA procedió a realizar y presentar el informe de dichos avalúos con sus respectivos soportes.

Como lo indique en anterior escrito, Los avalúos aportados se presentaron oportunamente y en debida forma por un perito experto. Los objetantes debieron estimar pertinente allegar un avalúo diferente al presentado por el liquidador, con el fin de ser tenido en cuenta dentro la observación, Realizar nuevos avalúos conllevan a dilatar y a retrotraer las etapas ya surtidas dentro del proceso. La liquidación no cuenta con recursos para realizar nuevos avalúos; es por ello que si el juzgado estima pertinente realizar nuevos avalúos, considero no solo se deberían volver a valorar los 2 predios objeto de debate, si no por el contrario se deberían avaluar los 6 predios ya que todos están en igualdad de condiciones, respecto a ubicación y situación en el proceso de liquidación patrimonial; adicional a lo anterior le solicito comedidamente indique el procedimiento para realizar dichos avalúos.

En un nuevo escrito allegado precisó el señor liquidador:

Es de aclarar que los bienes inmuebles no tuvieron un aumento o disminución significativo en su valor, respecto a la fecha de los avalúos (octubre 2020) VS cuando se me hizo entrega de estos (febrero de 2022), lo anterior dado que entre estos dos periodos los bienes no sufrieron alteración alguna (de ningún tipo).

Es importante precisar que dentro de este proceso en algún momento hubo unos terceros (ocupación irregular) que estaban solicitando una mejores, pero estas correspondían a periodos anteriores a octubre de 2020, igualmente estas mejores en gran parte estaban representadas por nominas, y prestaciones de servicios de las personas que los terceros le estaban pagando por ocupar los predio, igualmente de un ganado que al momento de la entrega de los bienes estos semovientes procedieron a llevárselos.

Por su parte el deudor agrega memorial en el que indica:

1. *Análisis comparativo avalúos realizados para Davivienda 07/06/2019 y para el liquidador 27/10/2020*
  - a- El primer aspecto que resalta en el avalúo presentado por Davivienda es la inclusión "errónea" en dicho predio de un corral y una báscula construidos hace aproximadamente 20 años, por valor de \$33.900.000 (numerales 6.4 y 6.5). Esta infraestructura se encuentra acertadamente identificada y localizada en el avalúo presentado por el señor liquidador en el predio que corresponde: Lote terreno La Miranda II (100-85491), numeral 6.4. Por obvias razones en el avalúo presentado por el señor liquidador para el predio La Argelia, no se reporta este tipo de infraestructura ni construcciones (no existen).
  - b- El avalúo Davivienda incluyó cercas en postes de cemento (400 metros lineales - numeral 6.1) por valor de \$2.600.000, hoy completamente inexistentes, de acuerdo con el avalúo presentado por el señor liquidador (numeral 6.1).
  - c- Esta sola diferencia en infraestructura representa en pesos 2019, la suma de \$36.500.000, razón por la cual en este aspecto el avalúo para Davivienda se encuentra sobrevalorado.
  - d- En cuanto a vías de acceso, en el avalúo del señor liquidador se precisa, "... esta vía se encuentra en regular estado de conservación pero transitible para vehículos camperos de doble tracción". En el avalúo para Davivienda no se menciona el estado de la vía, lo que supondría que para la época se encontraba en buenas condiciones. Este aspecto impacta negativamente el valor de un predio, máxime si es rural cuyo mantenimiento, por ser red terciaria, corresponde exclusivamente al municipio de Palestina que cuenta con un exiguo presupuesto para mantenimiento y conservación de toda su red municipal.

Además hace saber que coincide con lo expresado y ya transcrito, por el señor liquidador.

Revisados en detalles los avalúos presentados al interior del proceso adelantado en su momento ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales, de los mismos se corrió traslado mediante auto del 25 de julio de 2019, aclarado el día 31 de julio de 2019, y en su momento el deudor debidamente notificado dentro el proceso, no allegó objeción alguna. Por el contrario al presentar la solicitud de trámite de insolvencia estimó los bienes sobre los que versan ahora las observaciones en su valor superior para uno de ellos, y aportó dichos avalúos como soporte.

En su momento el experto evaluador señaló que las perspectivas para la venta de las fincas en la zona cafetera donde se ubican se encontraba deprimida como respuesta a los bajos precios del grano y a la disminución de la rentabilidad de dicho renglón agrícola y que como consecuencia existía una alta oferta de inmuebles para venta y una baja demanda de los mismos. Lo anterior respecto de ambos predios.

Acotó además que los predios no se explotan, toda el área es cultivable, se encuentra en rastrojo de porte medio y bajo y se perdió la cobertura de las praderas preexistentes.

Para este despacho son los avalúos realizados al interior del proceso ejecutivo que en su momento se adelantaba contra el deudor ahora en liquidación, los que deberán ser tenidos en cuenta para el inventario, respecto de los inmuebles objeto de observaciones.

Tales avalúos fueron practicados al estimar que los catastrales no eran adecuados, realizados por un acreedor que perseguía dichos bienes, y que no tuvieron reparo por parte del deudor.

En lo que tiene que ver con el valor de las construcciones en efectos al momento de realizar el señor liquidador el avalúo mediante un perito contratado, no existe reparo para este despacho ya que se pormenorizan cada uno de los bienes y les asigna un valor superior del que tenía para el año 2019.

Lo que no resulta comprensible es que si bien las construcciones aumentan su valor, el valor del terreno que es lo que resulta más significativo en este caso en lugar de aumentar se deprecie en una forma significativa cuando el estado de los predios que no estaban siendo explotados es el mismo, y las condiciones

económicas para cuando se realizó el primer avalúo ya era complejas dado la dificultad de venta de los predios.

Además es el mismo deudor quién al solicitar la apertura del trámite asigna un valor a dichos bienes, siendo inadmisibles que los mismos en lugar de incrementar su valor se deprecien, cuando al día de hoy contrario a lo que sucedía para el momento que el evaluador presentó su inventario, no estamos frente a una pandemia.

No es de recibo que el valor de la cuadra de terreno se rebajara en un 50%, tratándose de predios ubicados en el área urbana de Palestina, cerca de Manizales, de fácil acceso, con posibilidades de cultivar, con servicios públicos, así:

Avaluó cuadra 24 de mayo de 2019: (Hectárea a \$35'000.000)	\$22'400.000
--	--------------

Avaluó cuadra 22 de octubre de 2022:	\$12'500.000
--------------------------------------	--------------

Y este menor valor de cada metro cuadrado, el que genera la baja tan abrupta en el valor de los bienes sin que aparezca una justificación para ello cuando la propiedad raíz a menos que exista una circunstancia especial que no se ha puesto de presente en este caso, en lugar de bajar, aumenta, mucho más en regiones cercanas a cabeceras municipales.

Tampoco resulta de recibo que el liquidador en lugar de dar luces sobre el particular, argumente que en caso de accederse a la objeción deberían evaluarse todos los bienes porque se ubican en la misma región; en este caso se cuenta con un avalúo que fue admisible tanto para el banco acreedor que ahora emite observaciones como para el deudor sin que pueda tal dictamen descalificarse cuando no existen circunstancias que indiquen que los bienes se haya depreciado, solo en su terreno, no en el valor de la construcción que si aumentó, cuando sus características son similares a aquellas que tenían cuando fueron secuestrados y evaluados.

Se recuerda que el despacho sólo puede pronunciarse sobre los bienes que fueron objeto de observaciones y siempre que exista otro avalúo que si bien no fue presentado por quienes las formularon, fue realizado por uno de los bancos demandante en proceso ejecutivo y conserva validez al ser emitido por

un experto con los requisitos que en su momento fueron verificados por el Juzgado sexto civil del circuito.

Por todo lo anterior se accederá a la petición de los acreedores que presentaron las observaciones y se tendrá como avalúo de los siguientes inmuebles, los experticios rendidos por el Perito evaluador JAHIR HUMBERTO MARIN CORREA el día 23 de julio de 2019 ante el Juzgado sexto civil del circuito de Manizales dentro del radicado 2018-00127 proceso adelantado por el Banco Davivienda S.A., obrantes a folio 3397 cuaderno 2, el cual ya reposa en la actuación.

Los valores entonces de los bienes para el inventario serán los siguientes:

LA MIRANDA FOLIO 100-41927	\$428'210.000
LA ARGELIA FOLIO 100-93048	\$107'700.000

Así las cosas se tendrán por probadas las observaciones u objeciones al inventario y en tal sentido deberá proceder el señor liquidador.

Se recuerda que Mediante auto del 10 de diciembre de 2020 se dispuso por este despacho que al no haberse allegado acreencias distintas a las incluidas en la negociación de deudas del señor JONH JAIRO RENDON TOBON, no había lugar a dar traslado para objeciones, poniéndose en conocimiento de los interesados los créditos allegados procesos judiciales remitidos por distintos despachos. Al respecto no se formularon objeciones ni hay ninguna pendiente de resolver.

En mérito de lo expuesto el Juzgado primero civil municipal de Manizales

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: NO acceder** a la solicitud de la representante de la menor LSRA, de aclaración o modificación de la decisión contenida en auto del 25 de agosto de 2022, conforme lo dicho en la presente providencia.

**SEGUNDO: NO REVOCAR** lo decidido mediante auto del 25 de agosto de 2022.

**TERCERO: TENER POR PROBADAS LAS OBJECIONES** contra los inventarios y avalúos realizados por el liquidador y tener como valor de los predios la Miranda y La Argelia los valores contenidos en los experticios presentados ante el Juzgado sexto civil del circuito de Manizales, así:

LA MIRANDA FOLIO 100-41927 \$428'210.000  
LA ARGELIA FOLIO 100-93048 \$107'700.000

**CUARTO: CITAR** a audiencia de adjudicación conforme a lo dispuesto en el inciso 2 del numeral 2º del artículo 568 ídem y para lo cual se señala el día **JUEVES DIECISIETE (17) DE NOVIEMBRE DE 2022 A LAS 9:00 AM.**

LA AUDIENCIA SE LLEVARA A CABO DE MANERA VIRTUAL y la conexión a la misma se hará a través del siguiente link:

El despacho 170014003001  
JUZGADO 001 CIVIL  
MUNICIPAL DE  
MANIZALES le ha invitado a  
una reunión de AUDIENCIA  
con el numero de proceso  
17001400300120200024900

Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

jueves  
**17**  
noviembre  
2022

Ingrese a la AUDIENCIA haciendo click en el siguiente  
enlace:  
<https://call.lifesizecloud.com/16215341>

**QUINTO:** Se ordena al liquidador elaborar un nuevo proyecto de adjudicación que deberá ser presentado dentro del término de diez (10) días siguientes a la publicación por estado de este proveído.

**NOTIFÍQUESE <sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Publicado por estado No.184 fijado el 28 de octubre de 2022 a las 7:30 a.m.

LUIS JAUSEN PARRA TAPIERO  
Secretario

**Firmado Por:**  
**Sandra Maria Aguirre Lopez**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 001**  
**Manizales - Caldas**

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: **30b9551b271cfd92155c1daae0eea800ad1ce9fe4d2b68b5aa6149e2ea924b8d**

Documento generado en 27/10/2022 09:23:25 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**