

SECRETARIA: Señor Juez, a su despacho el presente proceso, del cual le informo que venció el término de traslado a la parte demandante, del avalúo diferente presentado por uno de los demandados a través de apoderado judicial. Lo anterior, para lo que considere pertinente proveer.

Sincelejo, 2 de septiembre de 2022

LESBIA ELENA PALLARES RODRÍGUEZ
Secretaria

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Sincelejo, dos de septiembre de dos mil veintidós
Rad. N° 70001310300420200002700

Se encuentra al despacho el presente proceso con el fin de resolver lo concerniente a la oposición al avalúo comercial del inmueble embargado dentro del presente proceso, presentada por el demandado NARCISO RAFAEL FLÓREZ CASTRO, a través de apoderada judicial.

El artículo 444 de nuestro Estatuto Procesal, reglamenta el trámite correspondiente al avalúo de los bienes embargados dentro del proceso ejecutivo.

Señala el numeral 4 de la citada norma que: *“Tratándose de bienes inmuebles el valor será el avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1^o”*.

En todo caso, de los avalúos presentados oportunamente, la norma prevé que se dé traslado por el término de diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones y quienes no lo hubieren aportado podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.

En el presente asunto, el apoderado judicial del acreedor hipotecario mediante escrito de 6 de mayo de 2022 presentó informe de avalúo de la Finca San Francisco, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 del Código General del Proceso, es decir, un avalúo comercial rural, el cual fue practicado el día 1^o de abril de 2022.

¹ Num. 1. (...) Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.

De acuerdo al informe el inmueble tiene un área de 141 hectáreas más 4.500 metros cuadrados de terreno y 722 M2 de construcción.

Que el terreno objeto de avalúo es ondulado, de figura geométrica de un polígono irregular, sobre vía pavimentada en asfalto en buen estado de conservación y cuenta con servicios públicos de luz eléctrica, acueducto artesanal y transporte cercano.

Señala que consta de las siguientes mejoras: Una vivienda principal construida en techo de eternit, muros en bloque de cemento repellido, piso en plantilla de cemento pulido, puertas y ventanas en madera. Consta de dos alcobas, un baño interno, cocina y comedor social.

Una vivienda construida en techo de zinc, muros en tablas, con dos compartimientos que sirven como alcobas. Un kiosco social con techo de zinc sin cercado y plantilla en cemento pulido. Corrales de vareta en un área aproximada de 5.000 metros cuadrados, dos aljibes, uno construido en cemento y otro en zinc.

Que el predio se encuentra cercado perimetralmente en 4 hilos de alambre de púas, sobre estaca de madera muerta y nacederos nativos de la región. Así mismo, que se encuentra dividido en 8 potreros y que actualmente se encuentra en proceso de construcción de cercas eléctricas.

Consta de un embarcadero construido en madera dotados de vaquera con techo de zinc, con sus respectivas mangas, embudos y una báscula para el pesaje de ganado, y un tanque elevado sobre estructura en concreto.

De dicho avalúo se afirma, que fue practicado con base en el método de Comparación o de Mercado, para obtener valores de terrenos, que es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien.

Se aduce que para la investigación se realizaron consultas a peritos profesionales del área de agricultura y arquitectura, como también propiedades similares del sector tales como la finca Barreto, finca Bravo y finca de Sucesores de Alfonso Meza. Además, se tuvo en cuenta su ubicación la cual se encuentra a 7 kilómetros de perímetro urbano del municipio de Sincé, sus vías de acceso construidas en asfalto cuyo estado de conservación es bueno.

El estado interno del predio cuya área se encuentra totalmente civilizada en pastos naturales y mejorados, cada una con aguadas o represas, sus divisiones internas en proceso de construcción en cercado eléctrico, sus viviendas con características antes descritas, su infraestructura como el alumbrado eléctrico, su servicio de agua potable; sus corrales de vareta en perfecto estado y sus vías internas de acceso a la vivienda, como también a cada una de las divisiones o potreros.

Agrega que, uno de los factores valuatorios de mayor incidencia en el resultado general del avalúo fue el certificado expedido por la Alcaldía Municipal de Sincé, Sucre, de fecha 4-6-2022, el cual establece un avalúo de \$389.116.000 valor total, lo cual representa un valor de \$2.750.908,45 por hectárea, de acuerdo a las normas establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y que representan un valor catastral del 60% del avalúo comercial a calcular, y un valor de \$4.584.847,40, el cual multiplicado por el área general del predio (141,45 Has) da un avalúo total de \$648.526.666,70.

Lo anterior para concluir que el terreno arrojó avalúo por hectárea de \$4.584.847,40, y la construcción un valor de \$200.000 por metro cuadrado.

Se adjuntó al mismo, factura de impuesto predial con fecha de expedición 4/6/2022 de la Alcaldía Municipal de Sincé-Sucre, plano satelital el cual no se aprecia con claridad, fotografías generales de algunos ángulos de las construcciones del inmueble avaluado y documentos del evaluador.

Segundo avalúo.-

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 2. Del artículo 444 citado, se corrió traslado del mismo mediante auto de 16 de mayo de 2022, término que fue descorrido oportunamente por la parte ejecutada, a través de apoderada judicial, quien manifestó oposición al avalúo y presentó un avalúo diferente, el cual en síntesis, señala lo siguientes puntos de inconformidad:

El Informe Técnico de Avalúo, presentado por la apoderada judicial del señor NARCISO RAFAEL FLÓREZ CASTRO, corresponde al avalúo comercial rural del bien inmueble denominado Finca San Francisco, ubicado en el Sector LA FLOR DE MARÍA, Kilómetro 7 margen izquierda, carretera asfaltada vía al corregimiento de Granada, en el Municipio de Sincé, zona rural, con matrícula inmobiliaria No. 347-14098 y referencia catastral 000200020421000.

Sobre la localización del predio, además de su área de 141 Has más 4.500 M2, se indica que se encuentra en la margen izquierda de la carretera asfaltada a unos 7.19 kilómetros, saliendo del municipio de Sincé, y a unos 6.24 kilómetros del corregimiento de Granada; de la Finca San Francisco, el municipio de Buenavista, pasando por Granada, se encuentra a unos 23.20 kilómetros de distancia; sitio a través del cual se llega al Corredor Vial de la Carretera Principal que une a Sincelejo – Montes de María – Magangué – Mompox – Plato Magdalena (anexó plano del trayecto).

En cuanto al clima, que la distribución de lluvias es bimodal ya que se presentan 2 veces al año², dos cosechas al año, señalando como uso actual pastos, ganadería doble propósito, cultivos pancoger.

² Abril-junio, octubre-diciembre

Indica que el estado de conservación es bueno, con adecuaciones especiales que constan de pozos (9 Jagüey), construcciones de vivienda, caballeriza, Galpón de cerdos, acopio de quesera, báscula de pesaje, corral de vareta, cerca eléctrica, transformador para energía, tanque elevado, 2 tanques de almacenamiento de agua; y cuenta con servicios públicos de energía, gas y otros.

Sobre las características del predio señala entre otras, que su relieve es plano a ondulado, pendiente de 0 a 3%, erosión moderada, inundabilidad leve, fertilidad natural moderada a óptima; que posee cercas perimetrales en postes de madera y alambre de cerca eléctrica todo el globo de las colindancias en cuatro hilos de alambre, el frente con postes en madera y alambre de púas en excelente estado de conservación, y que las cercas que dividen los potreros de la finca están hechas con buena madera y alambre eléctrico de tres hilos; observándose entrada a la vivienda y senderos en buen estado que van hacia los diferentes potreros y a la caseta donde se encuentra la válvula del gas natural.

De los detalles de la construcción relata que, el inmueble objeto de avalúo tiene unas mejoras, vivienda principal construida con techo de eternit, muros en bloque y repello de cemento, piso en plantilla de cemento pulido puertas y ventanas en madera, con 8.45 metros de ancho y 14.06 metros de largo, dos habitaciones y una sala, terraza y un baño interno; un tanque elevado colocado en una columna de concreto de 4.0 metros de alto; 9 jawüeyes o represas construidas con retroexcavadora; caballeriza construida en madera y techo de palma de vino, corrales de ordeños construidos en vareta con un área de 4.000 metros; edificación con todas sus anexidades, que de acuerdo con el informe de avalúo, dista del punto de entrada a la finca a unos 897 metros, se encuentra en buen estado y están bien conservadas. El área construida, incluida las anexas, tiene un área total de 4.363,79 M2.

De acuerdo con las especificaciones constructivas, las edificaciones y acabados corresponden a una vivienda campesina que cuenta con instalaciones en óptimas condiciones y buen estado de conservación.

Para determinar el valor comercial del inmueble, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria No. 0620 de 23 de octubre de 2008 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de costo de reposición.

Con respecto al primero, se busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Este método se efectuó consultando el banco de datos de la División Lonja inmobiliaria de la

Sociedad Colombiana de Arquitectos Regionales, Avaluadores con Matrículas de Registro Nacional de Avaluadores RNA vigente, sobre predios semejantes (Uso, Características, Área) además de: Uso actual, Ubicación sobre vía principal, Topografía del terreno, Ubicación en el sector, Oferta y demanda.

El método Costo de Reposición, es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo, a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. Al valor obtenido, se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. En el cálculo de la depreciación se utilizó el método Fitto y Corvini, debido a que este tiene en cuenta la edad y el estado de conservación de la construcción al momento de la visita.

Se indica que los valores por hectárea, arrojan un promedio de \$20.966.429, con un coeficiente de variación de 15.75%³, del cual se tomó el valor de \$18.000.000 por hectárea, por debajo del máximo valor y del promedio, estableciendo dicho valor para el inmueble objeto de estudio, por su localización específica dentro del sector.

Lo anterior, teniendo en cuenta que corresponde a un predio en buen estado de aprovechamiento en términos de transporte, buena fertilidad del suelo, buen almacenamiento de agua para el manejo de riego en los potreros de acuerdo a la normatividad vigente, se indica una afectación al terreno donde se encuentra un reconocimiento o valorización al valor calculado anteriormente.

Destaca que dicho factor de reconocimiento se aplica porque, la vida económica del bien inmueble es activa y tiene una vida útil que hace que se reconozca como una zona de buenas expectativas comerciales existentes para que se desarrolle la industria y el comercio de inmuebles rurales.

Teniendo en cuenta que el inmueble avaluado contiene unas unidades independientes en construcción, se le asignó un valor unitario representativo a cada unidad comercial, por lo que el enfoque de costos con base en el valor unitario por hectárea, multiplicado por la superficie del terreno el valor parcial corresponde a la suma de DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES CIEN MIL PESOS \$2.546.100.000.

Ahora, en cuanto a la estimación del valor de las construcciones y construcciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, corresponde a un subtotal de \$70.879.700, para un VALOR TOTAL (AVALÚO COMERCIAL) FINCA SAN FRANCISCO por \$2.616.979.700.

Al informe de avalúo comercial, se adjuntó un registro fotográfico debidamente organizado y enumerado, las cuales permiten visualizar la

³ Glosario Términos Estadísticos: Término Coeficiente de Variación C V, es una medida estadística que indica qué tan grande es la desviación estándar en relación a la media. Se utiliza para comparar la variabilidad que existe entre dos conjuntos de datos, siempre que ambos tengan la misma distribución.

entrada de la finca, las condiciones de las pasturas, los corrales de vareta, las cercas colindantes y eléctricas en cercas eléctrica, el estado de las construcciones, la infraestructura agropecuaria: casa principal, casa secundaria, comedor, quesera, bodega de aperos, cocina, tanque elevado, bascula manual, transformador, tubería de gas natural, líneas de energía eléctrica, planta solar, báscula manual de pesaje ganado, aljibe de concreto, motobomba, cercado de patio con malla, tanque elevado, infraestructura, transformador, líneas eléctricas, pantallas para alumbrado en la finca, tanque almacenamiento de gas natural y línea de gas. Válvula de gas, bebederos en potreros, puertas de potreros en madera, jagüey o represas. Vehículo de transporte de animales, caballeriza, siembra de árboles, pasto de corte, siembra de cultivo pancoger, represa, rotación de potreros, e imagen satelital de los corrales, de la finca San Francisco y del municipio de Sincé. Se anexó así mismo, imagen georeferenciada de la finca San Francisco y la imagen de la distancia de la finca a 7.19 km. Del municipio de Sincé.

Se anexó como soporte, algunas fotografías de las fincas referenciadas en la encuesta, ubicadas en el sector Flor de María, sobre la carretera Sincé – Granada.

Así mismo, la documentación correspondiente a la acreditación profesional del Ingeniero José Rafael Villarreal López, c.c. 92.097.519 y T.P. 21.455 del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería, a cargo de quien estuvo la presentación de la experticia, y su vinculación a la sociedad PERITOS AUXILIARES DE LA JUSTICIA ASOCIADOS S.A.S. Nit. 901146898-2, así como certificaciones de diferentes entidades acerca de su desempeño profesional, entre otros.

Descorre traslado la parte demandante.-

Del avalúo diferente se corrió traslado por tres (3) días mediante auto de 22 de julio de 2022, el cual recorrió oportunamente la entidad demandante manifestando oposición al avalúo presentado por la parte pasiva, en los siguientes términos:

Que nota en el escrito de oposición presentado por la apoderada Moreno Castillo, en el segundo párrafo dice del peritazgo del señor Rosemberg Arroyo Teherán, presentado por la demandante y el cual fue trasladado de conformidad con el artículo 444, num. 2º del C.G.P., a la contraparte, la cual manifestó: *“quien realizó el avalúo comercial con tabla de valor NO ACTUALIZADA, presentado certificación expedida por la alcaldía municipal de Sincé – Sucre, sin tener en cuenta el valor actual del metro cuadrado, arrojando una suma INFERIOR al valor del predio anteriormente identificado”*.

Agrega que, la acepción metro cuadrado no aplica como la unidad de medida avaluable para este tipo de predios de estirpe rural, el cual a todas luces se mide por hectáreas, y que, desvaría la apoderada del demandado al

manifiestar que el certificado expedido por la Alcaldía Municipal de Sincé, Sucre, el 6 de abril de 2022 está NO ACTUALIZADO, puesto que dicha factura No. 2158, expedida en vigencia de 2022, avalúo en \$389.116.000, y el cual predetermina el impuesto predial por \$7.307.598.

Que para pagar esa imposición tributaria, el predio aludido y avaluado por ambas partes vale una miseria, y para efectos procesales cuesta \$2.546.100,00, según peritazgo aportado por el Ingeniero Villarreal López.

Aduce que, las siete ofertas mencionadas por el ingeniero aludido no son suficientes objetivamente hablando para concluir esa suma astronómica y salidas de las proporciones económicas de la región Sinceana, sin que sea más que evidente con ver las fotos de las mejoras y construcciones del predio, que a simple vista son sobrecosteadas y sobreavaluadas, o inflados con helio más que con razones, puesto que no se evidencia ni el plan de ordenamiento territorial (POT) y mucho menos además de las tablas presentadas y no acreditadas por la lonja como pretende hacer valer el perito evaluador.

Que el escueto intento de la pasiva con su equipo profesional, nutre de razones a la judicatura para pronunciarse respecto del avalúo más creíble y basado en razones de peso, más no en OFERTAS, que pese a son mencionadas de manera alegre, no cumplen con los preceptos objetivos suficientes para determinar un valor real según Resolución 620 de 2008 del IGAC, y Decreto 1420 de 1998, Acuerdo No. 007 de Julio 29 de 2009, el cual revisa y acuerda el plan de ordenamiento territorial de Sincé (No aportó).

Así como, que en el método de comparación de mercado, el perito José Villarreal López, en el folio 12 expresa: “el principio fundamental para la aplicación de enfoque es la similitud, concepto que implica establecer un patrón de comparación entre objetos muy parecidos en cuanto a las características físicas con la finalidad de llegar así a la obtención justa del valor”.

Manifiesta que, brilla por su ausencia la supuesta investigación directa realizada por el perito, la cual reposa en una tabla ausente de las características fundamentales de aquellos predios supuestamente comparados al avalúo, es decir, mal avaluado, puesto que los datos y valores allí descritos no encuentran soporte suficiente para que se determine objetivamente dicho valor, a todas luces arbitrario, no se observa ningún patrón de comparación suficiente para determinar la cuantía o valor real del bien objeto de peritazgo.

Se transcribe el artículo 29 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC:

“Art. 29. AVALÚOS EN LAS ZONAS RURALES. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- *Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.*
- *Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.*
- *Vías internas y de acceso.*
- *Topografía.*
- *Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.*
- *Posibilidades de adecuación.*
- *Cultivos: tipo, variedad densidad de la siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si este es de carácter comercial cultivado o protector.*

PARÁGRAFO. *Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración...*

Agrega, que el método de costo de reposición mencionado en la página 12 del experticio está desarrollado por los autores *fitte y cervini*, y no como dice el perito “*fitto y corninni*”, haciendo incurrir en error al citar mal a quienes desarrollan el método que pretende hacer valer.

Que en ningún momento se expresa la edad de la construcción y el estado de conservación de la construcción al momento de la visita.

Señala que, la depreciación según *Fitte y Cervini*: *“El valor del edificio lo encontramos en lo intrínseco del mismo, pero la garantía para el préstamo la deducimos por la forma “como se pueda usar” de ese edificio o del inmueble en total. Esto quiere decir que los autores dividen en dos la clasificación de los bienes inmuebles de manera preliminar al avalúo. Como vemos esta división consiste en que los bienes valen según su estado a tiempo presente, si es nuevo, moderno o antiguo, pero por otra parte, para la garantía de un préstamo por parte del banco lo que se tendrá en cuenta será el uso, que tanto se adapta el edificio a su destino y que tanta aceptación tiene ante el público...*

Observando según lo anterior, que el método de costo de reposición usado por el ingeniero, pertenece a otros autores diferentes de los que él manifiesta en su peritazgo; pero haciendo un esfuerzo investigativo y académico se nota que *fitte y cervini* hablan de catalogar la edad y el estado de conservación, como también el uso y aceptación pública del mismo, en conclusión, que se entendió de forma errada la doctrina mal citada y a ciencia cierta se puede ver que los preceptos usados no son objetivos, ni gozan de un criterio científico suficiente para el avalúo entregado por el profesional.

Que el valor del avalúo que ellos certifican es de \$2.546.100,000, como avalúo comercial, basándose bajo unos usos o destinos de construcciones que no tienen fecha de inicio o fechas de ventas de las fincas con áreas inferiores a 50 hectáreas, promediando el valor de la hectárea por \$18.000.000, sabiendo que lo máximo que se han negociado en áreas similares son por valores que no superan los 12 millones en los predios de alta valía.

Solicita se tenga en cuenta la presente oposición y se ordene el remate del bien descrito, una vez determine por parte de la judicatura el valor real de la propiedad del demandado y a favor del demandante.

En virtud de lo anterior, corresponde al juzgado emitir pronunciamiento respecto de los avalúos presentados por los extremos procesales.

CONSIDERACIONES

Del avalúo comercial presentado por la parte demandante, se utilizó el método de comparación o de mercado para obtener valores de terrenos, mediante investigación realizada a través de consultas a peritos profesionales del área de agricultura y arquitectura, como a propiedades similares en el sector, tales como Finca Barreto, Finca Bravo y Finca de Sucesores de Alfonso Meza.

Señala que el estado interno del predio se encuentra totalmente civilizada en pastos naturales y mejorados, con divisiones internas cada una con aguadas o represas y en proceso de construcción en cercado eléctrico, su infraestructura como el alumbrado eléctrico y servicio de agua potable; corrales de vareta en perfecto estado y vías internas de acceso a la vivienda, como también a cada una de las divisiones o potreros.

Manifiesta que se tuvo en cuenta su ubicación a 7 kilómetros del perímetro urbano del municipio de Sincé, vías de acceso construidas en Asfalto, estado de conservación bueno.

Que uno de los factores valuatorios de mayor incidencia en el resultado general del avalúo fue el certificado expedido recientemente por la Alcaldía Municipal de Sincé, Sucre, el cual establece un avalúo de \$389.116.000 valor total, lo cual representa un valor de \$2.750.908,45 por hectárea, de acuerdo a las normas establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y que representan un valor catastral del 60% del avalúo comercial a calcular, y un valor de \$4.584.847,40, el cual multiplicado por el área general del predio (141,45 Has) da un avalúo total de \$648.526.666,70.

Al hacer la descripción del inmueble avaluado, se explica en forma detallada sus características topográficas, infraestructura, actividad predominante,

comercialización, valorización, destinación, entre otros, la cual hace presumir el buen estado del bien, específicamente al señalar, que internamente se encuentra totalmente civilizado en pastos naturales y mejorados, con divisiones internas cada una con aguadas o represas y en proceso de construcción en cercado eléctrico, cuya infraestructura con alumbrado eléctrico y servicio de agua potable, corrales de vareta en perfecto estado y vías internas de acceso a la vivienda, también en cada una de las divisiones o potreros.

En razón de lo anterior, se remitirá esta judicatura inicialmente a la Resolución 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que en materia de avalúos reglamenta como método valuatorio el método de comparación o de mercado:

“Art. 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”.

Si bien, se aduce que para el proceso valuatorio se realizó una investigación a través de consultas a peritos profesionales en el área de agricultura y arquitectura, y que la investigación abarcó propiedades similares en el sector, se trata sólo de una mera afirmación, pues, no se evidencia el resultado de esa investigación.

Ahora, señala la norma que el método de comparación o de mercado debe basarse en el estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al inmueble objeto de avalúo, lo cual no resultaría factible al no evidenciarse resultado de tales estudios.

Pero afirma uno de los factores valuatorios de mayor incidencia es el certificado catastral expedido por la Alcaldía Municipal de Sincé, teniendo en cuenta que éste representa un 60% del valor comercial a calcular de acuerdo con las normas establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, más no se indica a qué norma específica se ha hecho referencia para determinar que el valor por hectárea definido en el avalúo comercial, lo cual no permite determinar su fundamento y si se ha efectuado de acuerdo con los parámetros legales pertinentes.

De acuerdo a lo anterior, no se encuentra demostrado que el proceso valuatorio, se haya basado en el método indicado en el informe, es decir, de comparación o de mercado, más bien se basa en el cálculo que arroja el avalúo catastral del inmueble expedido por la Oficina de Catastro, que al establecerse en \$389.116.000, y representar un valor de \$2.750.908,45 por hectárea, se concluyó que este valor corresponde al 60% del valor por

hectárea calculado en \$4.584.847,40, que multiplicado por el área general del predio (141,45 Has) da un avalúo de \$648.526.666,70.

No obstante el informe de avalúo contiene un área construida de 722 M2, cuyo valor por metro cuadrado lo determina por \$200.000, el valor adicional por este concepto, no se encuentra incluido dentro del valor comercial total del bien inmueble.

Del avalúo comercial presentado por el apoderado judicial del demandado, se afirma que la metodología utilizada corresponde al método de comparación o de mercado y el método de costo de reposición⁴.

Sin embargo, como se trata de establecer un avalúo comercial dentro de tan divergentes posiciones, por el valor que de la hectárea de terreno del inmueble avaluado, se tomará para el avalúo que presenta oposición la metodología de comparación o de mercado.

Evidentemente se trata del mismo bien inmueble avaluado por el extremo activo, Finca San Francisco, con matrícula inmobiliaria No. 347-14098 y referencia catastral 000200020421000 ubicada, ubicada en el sector La Flor de María, kilómetro 7, margen izquierda, a unos 7.19 kilómetros saliendo del municipio de Sincé y a unos 6.24 kilómetros del corregimiento de Granada, carretera asfaltada (Anexó plano).

Que el propósito del avalúo es obtener el valor comercial del bien en un mercado abierto a un precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta entre personas conecedoras de la propiedad raíz en condiciones similares, sin ventajas de una u otra parte dentro de un equilibrio oferta demanda.

Es así como, habiéndose descrito el inmueble en sus características particulares, adecuaciones, valorización, vías de acceso, proyección en la comercialización de productos, adecuación de ejes viales, clima, relieve, detalles de las mejoras en buen estado de conservación contenidos en el informe; hace énfasis en el valor de los terrenos rurales en el mercado inmobiliario, asociado a la importancia del sector en materia comercial, agrícola y ganadera, y las expectativas de valorización favorables.

El importante corredor vial que comunica el sector con distintos municipios de la zona, a fin de que los comerciantes puedan llevar sus productos agropecuarios con mayor facilidad a los mercados locales y nacionales, se cuenta con rutas de transporte público, a la vez se indica que a unos 23.20 kilómetros del bien se encuentra ubicado el Municipio de Buenavista, sitio a través del cual se llega al Corredor Vial de la Carretera Principal que une a Sincelejo - Montes de María - Magangué - Mompox - Plato Magdalena.

⁴ De acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y de Desarrollo, y su correspondiente Resolución reglamentaria No. 0620 de 23 de Octubre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Con el método aplicado, a través de la investigación directa sobre bienes similares o comparables encontrados en el sector de estudio, se evidencia que, de siete predios ubicados sobre la carretera Sincé - Granada, debidamente soportadas con fotografías de dichos inmuebles, con valores unitarios por hectárea que oscilan entre los \$14.775.000 y 24.625.000, y teniendo en cuenta las características de dichos bienes, se expresa que algunas se encuentran enmontadas, cercas en mal estado y no tienen casas y otras sin servicios públicos.

Que teniendo en cuenta el coeficiente de variación de 15.75%⁵, se estableció un valor promedio de \$20.966.429 por hectárea, pero como quiera que el valor máximo de la investigación se estableció en \$24.000.000, y que el valor mínimo está en casi \$18.000.000 por hectárea, y se tomó este último valor por debajo del máximo indicado y del promedio, estableciendo un valor por hectárea por \$18.000.000, para el inmueble objeto de avalúo, por su localización específica dentro del sector, su fertilidad, almacenamiento de agua para el manejo de riego de potreros, así como su conformación de unidades independientes en construcción.

Lo anterior, de acuerdo a la evidencia, registro fotográfico de las instalaciones y distintos bienes que adhieren a la infraestructura del inmueble, acreditación del perito dentro de su área, quien afirma que el factor de reconocimiento se aplica porque la vida económica del bien inmueble es activa y tiene una vida útil que hace que se reconozca como una zona de buenas expectativas comerciales.

De igual forma, la aportación de planos, imagen satelital y georeferenciada, características estas que dan certeza acerca de la veracidad del informe presentado por el demandado, aún más, teniendo en cuenta que el mismo perito autor del avalúo comercial que en su momento presentó la parte demandante destacó las calidades del inmueble como:

“(...) además se tuvo en cuenta su ubicación la cual se encuentra a 7 kilómetros del perímetro urbano del municipio de Sincé, sus vías de acceso construidas en asfalto cuyo estado de conservación es bueno, el estado interno del predio cuya área se encuentra totalmente civilizada en pastos naturales y mejorados, cada una con aguadas o represas, sus divisiones internas en proceso de construcción de cercado eléctrico, sus viviendas con características descritas anteriormente, su infraestructura como el alumbrado eléctrico, su servicio de agua potable; sus corrales de vareta en perfecto estado y sus vías internas de acceso a la vivienda como también a cada una de las divisiones o potreros (...).”

Es así como el enfoque de costos con base en el valor unitario por hectárea, multiplicado por la superficie del terreno el valor parcial corresponde a la

⁵ Glosario Términos Estadísticos: Término Coeficiente de Variación C V, es una medida estadística que indica qué tan grande es la desviación estándar en relación a la media. Se utiliza para comparar la variabilidad que existe entre dos conjuntos de datos, siempre que ambos tengan la misma distribución.

suma de DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES CIEN MIL PESOS \$2.546.100.000, suma ésta a la cual se le adicionará el avalúo por concepto de las construcciones y construcciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, por \$70.879.700, para un VALOR TOTAL (AVALÚO COMERCIAL) FINCA SAN FRANCISCO por \$2.616.979.700.

En virtud de lo anterior, considera el despacho que en el presente asunto debe primar la valoración allegada por la parte ejecutada y por consiguiente el valor comercial del inmueble, con lo cual se garantiza no sólo los derechos de la parte actora en lo referente a la posibilidad de cubrir con el producto del remate la totalidad del crédito que se cobra en el presente proceso, sino también el derecho del ejecutado y a la protección de su patrimonio.

Así las cosas, a juicio del despacho, debe tenerse en cuenta el avalúo comercial presentado por el señor NARCISO RAFAEL FLÓREZ CASTRO, a través de apoderado judicial. En virtud de lo anterior, el juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Tener como avalúo del bien inmueble embargado con matrícula inmobiliaria N°347-14098 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincé - Sucre, el valor comercial del mismo por la suma de \$2.616.979.700. Desestimando, en consecuencia, el avalúo presentado por la parte demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ÁNGEL MARÍA VEGA HERNÁNDEZ
JUEZ