

EJECUTICO HIPOTECARIO  
Radicación: 68689 31 89 001 2015 00029 00

Al Despacho del señor Juez, para lo que estime pertinente. Provea.

San Vicente de Chucurí (S), 27 de mayo de 2021

LAURA VICTORIA MORALES CASTRO  
Secretaria

### JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO

San Vicente de Chucurí, Santander, treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

Se encuentra al despacho la presente causa ejecutiva con garantía hipotecaria para resolver sobre el avalúo que deba quedar en firme de conformidad con el artículo 444 numeral 2 del C.G.P., habiendo interrogado previamente tanto a los peritos que realizaron los avalúos presentados por las partes, como al designado por el Despacho.

#### ANTECEDENTES:

Haciendo uso del artículo 457 del C.G.P., la apoderada del demandado presentó el 17 de febrero de 2020 avalúo del inmueble objeto de este proceso, identificado con matrícula 320-2778, dando como valor al inmueble la suma de \$952.669.250

Corrido el traslado de rigor, el apoderado de la demandante presenta por su parte avalúo el 03 de marzo de 2020 en el cual el perito estableció como precio la suma de \$666.600.500.

Ante las marcadas diferencias entre uno y otro dictamen, el juzgado nombró de oficio al arquitecto ALVARO ARCHILA MORENO de lista de avaluadores certificados por la RAA en la categoría Inmuebles Rurales. Su experticia arrojó un valor de \$807.433.306.

Los peritos fueron interrogados respecto de su idoneidad, así como sobre los dictámenes rendidos, en audiencia celebrada el 26 de mayo pasado, quedando pendiente resolver sobre el avalúo que quedará en firme.

Con el fin de resolver, este Despacho primeramente hará un comparativo respecto de los avalúos presentados:

	Presentado por el demandado 17 de febrero de 2020	Presentado por el demandante 03 de marzo de 2020	Presentado por el perito el 15 de diciembre de 2020
<b>Método</b>	Comparativo- enfoque de mercado	Comparación o mercado	Comparación o mercado y costo de

Esta providencia se notifica en estados electrónicos del **01 de junio de 2021** en el siguiente enlace: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-del-circuito-de-san-vicente-de-chucuri/56>

			reposición para las construcciones.
<b>Valor Hectárea</b>	\$30.000.000	\$30.000.000	\$30.000.000
<b>Valor Terreno</b>	\$420.000.000	\$420.000.000	\$420.000.000
<b>Valor Construcciones</b>	\$337.669.250	\$169.858.500	\$239.892.500
<b>Valor Cultivos</b>	\$195.000.000	\$76.742.000	\$147.540.806
<b>Perito</b>	Carlos Arturo Sandoval Martínez	José Vicente Peña Barajas	Álvaro Archila Moreno
<b>VALOR TOTAL</b>	\$952.669.250	\$666.600.500	\$807.433.306

Hecha la exposición anterior, procederemos a hacer un comparativo similar, pero respecto de los ítems discriminados que conforman cada avalúo:

CONSTRUCCIONES					
TIPO DE CONSTRUCCION	Presentado por el demandado 17 de febrero de 2020	TIPO DE CONSTRUCCION	Presentado por el demandante 03 de marzo de 2020	TIPO DE CONSTRUCCION	Presentado por el perito el 15 de diciembre de 2020
Casa principal (92,20)	\$45.144.000	vivienda principal (143)	\$35.750.000	Casa principal (143)	\$62.205.000
Casa mayordomo (129,15)	\$84.593.250	Vivienda mayordomo (129)	\$32.250.000	Casa mayordomo (129)	\$43.840.000
Piara (480,00)	\$129.600.00	Galpón (385)	\$60.445.000	Galpón (361)	\$63.175.000
Laboratorio (32,30)	\$13.243.000	Bodega 1 (75)	\$16.350.000	Laboratorio (23)	\$6.440.000
Bodega de fermentación (20,00)	\$6.200.000	Bodega 2 (17)	\$3.706.000	Bodegas (208)	\$36.400.000
Bodega (78,70)	\$32.267.000	Bodega 3 (32)	\$6.976.000	Beneficiadero (42,5)	\$10.320.000
Enramada (136,40)	\$14.322.000	Bodega 4 (138)	\$9.108.000	Baño y cocina (31)	\$10.075.000
Casa Elba (60,00)	\$12.300.000	Elba (53)	\$5.273.500	Casa Elba (48)	\$7.437.500
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$337.669.250</b>	<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$169.858.500</b>	<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$239.892.500</b>

CULTIVOS					
CULTIVOS	Presentado por el demandado 17 de febrero de 2020	CULTIVOS	Presentado por el demandante 03 de marzo de 2020	CULTIVOS	Presentado por el perito el 15 de diciembre de 2020
HECTAREAS CULTIVADAS CACAO	13 Ha	NUMERO DE PLANTAS DE CACAO	12.920	7 años	2,6 Has
				12 años	3,9 Has
				20 años	6,5 Has

Esta providencia se notifica en estados electrónicos del **01 de junio de 2021** en el siguiente enlace: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-del-circuito-de-san-vicente-de-chucuri/56>

<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$195.000-000</b>	<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$76.742.000</b>	<b>VALOR TOTAL</b>	<b>147.540.806</b>
--------------------	----------------------	--------------------	---------------------	--------------------	--------------------

Analizados los avalúos presentados teniendo en cuenta la exposición hecha por cada experto, se observa que, frente al valor de la hectárea y el total del terreno no hay desacuerdo, pero si se presentan marcadas diferencias en los valores de las construcciones y cultivos.

Ha de señalarse que el dictamen que se acogerá, es aquel que ofreció para este Despacho una explicación más completa y detallada de los ítems que conforman la experticia. A continuación, se destacan los aspectos más importantes de la exposición de cada dictamen:

**JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS**, Técnico laboral por competencias en avalúos de bienes muebles e inmuebles urbanos, rurales y especiales.

- De la antigüedad de las viviendas, estableció para la principal 43 y para la del mayordomo 28 años. Manifiesta que dichas construcciones no están descritas en el título de adquisición, ni tampoco quien atendió la visita (JORGE) presentó documentos jurídicos o técnicos que puedan determinar la antigüedad.
- A su criterio como perito, debe escuchar al propietario que es quien proporciona dicha información. En el año 2017 le manifestó que tenía una antigüedad de 40 años, luego la segunda visita se hizo 3 años después, por ello la edad de la casa principal se determinó en 43 años.
- La vida útil técnica de una construcción está establecida por la resolución 620 del 2008 del IGAC, la cual por los materiales y el tipo de construcción estipula que la vida útil es de 70 años.
- Para la depreciación se utiliza la tabla de Fitto y Corvini y se tiene en cuenta el estado de conservación, de acuerdo a si necesita reparaciones y que tipo
- Las medidas se realizaron en campo con flexómetro y decámetro.
- Dice no haber hecho tanto énfasis en las características constructivas por cuanto se desconoce el tipo de materiales y factores que influyen.
- En cuanto a los galpones, señala que hubo un cambio entre la visita de 2017 (avaluó en firme) y la de 2020. Se hicieron obras nuevas.
- El área de los galpones las tomó en campo con flexómetro y decámetro corroborándose en 20 mts x 19.25 mts. Estableció una edad de 18 años conforme a la visita del 2017.
- Dice que en la finca hay una elba mas no una casa Elba. Que el valor de reposición, es análisis propio teniendo en cuenta las características constructivas, de madera, sin vigas de confinamiento, fabricada en ladrillo.
- Sobre la edad de las plantas, dice que en la visita de 2017 tenían 30 años, y en 2020 les agregó 3 años más. Según FEDECACAO la vida útil es de 25 años, pero ha observado plantas de hasta 40 años que siguen siendo productivas.

**CARLOS ARTURO SANDOVAL**, tecnólogo agropecuario, perito evaluador desde 2015.

Esta providencia se notifica en estados electrónicos del **01 de junio de 2021** en el siguiente enlace: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-del-circuito-de-san-vicente-de-chucuri/56>

- En cuanto a la diferencia de las medidas de la casa principal respecto de los otros avalúos (es menor), señaló que solo se tomó de muros para adentro. En su consideración el corredor exterior no puede tener el mismo valor del interior de la casa.
- El valor de la construcción difiere en la edad. Conforme le informó JORGE (demandado) en el momento de la visita, la casa principal tiene una vetustez aproximada de 30 años y que posteriormente se construyó la del mayordomo, aproximadamente 10 años al momento de la visita.
- La diferencia edad en las construcciones al utilizar el cuadro de Fitto y Corvini hace que el valor de depreciación de la construcción por metro cuadrado sea inferior.
- Dice haber usado para el valor de las construcciones, el catálogo de presupuestos para tipologías constructivas del IGAC edición enero-junio 2018.
- Indica que lo que se refiere como galpones, en su informe corresponde a la piara. La vetustez la obtuvo de información de quien atendió la visita. La diferencia de valores está en el área que para su informe es mayor, lo que estaría sujeto a verificación física. También difiere en la edad. Se le indicó que tenía 10 años y se le había realizado adecuaciones, incluso al momento de la inspección estaban realizando reformas.
- Realizó la medición de la piara con flexómetro y medidor digital y el área cubierta arrojó 20 mts x 24 mts.
- Sobre las bodegas, indica que tomo como tales la 78,70 mts y la de fermentación de 20 mts. Que la construcción de 136,40 mts corresponde a la enramada.
- Sobre los cultivos, dice haber hecho un estudio sobre áreas cultivadas en cacao y áreas sin cultivo de cacao. Que JORGE manifestó tener 3 hectáreas de cacao el cual ha venido renovando durante los últimos 7 años la mayoría de las plantas. Que algunas son de plantación antigua, pero en promedio tienen de 7 a 8 años. Indica que 1 hectárea sembrada en cultivo de cacao oscila entre 45 y 50 millones de pesos. Para establecer 1 hectárea de cultivo, tiene un valor de \$13.456.000 pero entre 3 y 4 primeros años es totalmente improductivo, hay que hacerle poda, manejo de malezas, plagas, lo que genera costos.
- Dice haber encontrado plantas de más de 25 años, pero son contadas, el cultivo se encuentra en renovación,

**ALVARO ARCHILA MORENO**, arquitecto, ha realizado cursos de evaluador en la lonja de propiedad raíz.

- Manifiesta haber realizado visita al predio en la fecha indicada en el informe, y haber verificado las construcciones en el sitio.
- Dice haber tomado medidas con flexómetro y corroborar las áreas. Las fotos evidencian el estado y uso de las construcciones. Dice que las mismas son diferentes en acabados y materiales.
- Se basó en la tabla de Fitto y Corvini para dar los valores de reposición, es decir, cuanto valdría la construcción si se hiciera el día de hoy.
- Da una explicación respecto de los materiales usados.
- En cuanto a la vetustez, indica que las construcciones son de diferentes edades, luego los materiales son diferentes por el mercado de cada época.

Esta providencia se notifica en estados electrónicos del **01 de junio de 2021** en el siguiente enlace: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-del-circuito-de-san-vicente-de-chucuri/56>

Agrega que a medida que transcurre el tiempo y el uso que se le da (conservación), la depreciación puede no ser tan grande.

- Indica que la casa principal está en mejor estado que la de los mayordomos, que tiene 40 años de vetustez, y la otra, 30 años.
- Los datos de vetustez, los sacó de la apreciación de acuerdo a los materiales. La casa principal tiene más de 40 pero los consideró porque a medida que ha pasado el tiempo les hacen arreglos y el tiempo de construcción no es exactamente cuándo terminaron de construirla, sino depende del tipo de reformas o acabados que hayan hecho. Su conclusión frente a las edades viene de su observación.
- El área exterior de la casa principal que no fue tomada en cuenta por el perito del demandado, en su parecer no es así, pues al realizar el presupuesto de construcción de la casa no se deja por fuera el área del corredor, debe estipularse todo.
- Obtuvo la edad de los galpones de la misma manera que el resto de las construcciones (estado, materiales). También midió con flexómetro.
- Sobre la casa Elba, dice que en general su criterio es que el valor debe incluir no solo los materiales sino la mano de obra y el transporte en toda clase de construcciones.
- En cuanto a los cultivos, indica que el cacao empieza a producir a partir del quinto o sexto año y hasta los 25.
- Añade que un buen sector del cultivo presenta plantaciones de más de 20 años, pero han sido renovadas. Dice que se ven diversidad de edades de cacao y hay sectores que tiene menos edad.

De acuerdo con lo anterior, para este juzgado el dictamen a adoptar es el de rendido por ALVARO ARCHILA MORENO siendo el más concreto y preciso, mejor detallado, ofreciendo un análisis más exacto y propio que dista de los rendidos por los peritos contratados por las partes que en muchos aspectos se guiaron por la información dada por el demandado.

Dentro del juicio o criterio para la adopción de la mejor de las peritaciones, necesario es tener en cuenta las competencias del perito, y con certeza que el desarrollo profesional en el campo de la arquitectura le permite una mejor identificación de materiales, modelo de construcción, mantenimiento del bien, edad del bien, costos de reposición, variables a considerar, como el transporte de los materiales, y el valor de la mano de obra calificada.

Y en materia de cultivos, si bien no es su área especializada, los detalló por edades y capacidades productivas, lo que no hicieron sus compañeros; tuvo en cuenta para las áreas de cultivo de mayor edad, el proceso de reposición por plantas, procurando, como expuso, dar un valor ponderado al cultivo de menor valor, en virtud de ese trabajo y esfuerzo de sustitución de plantas.

CARLOS SANDOVAL en ese respecto, relacionó todo el cultivo como si todas las plantas fueran totalmente productivas, mientras que, por su parte, JOSE VICENTE PEÑA, se le observó mayor depreciación del cultivo de mayor edad, descartando la

variable del proceso de reposición que sus compañeros de trabajo afirmaron que se está presentando.

Como se ha reiterado, no hubo discusión sobre el terreno y su valor. En el caso del dictamen rendido por CARLOS SANDOVAL, tenemos que se le dio una vetustez menor a las construcciones, lo que aumentó su valor, ello por el método adoptado, el de preguntar a los propietarios las edades de construcción, siendo este, en contraste el proceder técnico del arquitecto Sandoval, verificación de las construcciones, metodología que con claridad es de menor exactitud para efectos de conocer el verdadero valor del bien. Acá pudo verificarse, que las dos casas reportan un igual valor, siendo que la variable de vida útil se anuló, pese a las precisadas condiciones de deficiencia de la casa del viviente que expusieron los expertos.

Así mismo, el informe de JOSE VICENTE PEÑA señaló una mayor vetustez, así como una mayor edad en los cultivos lo que bajó el precio del avalúo final, y pese a que las conclusiones al respecto, de consignan en su trabajo; no así el método empleado y el proceso para la obtención de resultados, por lo que ante las explicaciones de los expertos, se prefiere en materia de construcciones la del arquitecto designado de oficio, y en materia de cultivos, el criterio casi consensuado de ARCHILA y SANVOVAL, en cuanto a la naturaleza de aquellos, el sostenimiento, su vida útil y el proceso de reposición de plantas de más edad que se viene presentando.

Es claro que cada parte en el proceso busca la firmeza de su avalúo. Por su parte, el demandado presenta un valor más alto, lo que le significaría en la práctica dos situaciones, de una parte, un remanente una vez realizado el remate; de la otra, dilación en el proceso de subasta por el mayor valor, lo que permite mayor periodo de explotación agrícola, beneficioso para el ejecutado, pero en detrimento de los intereses del ejecutante, de ahí la importancia de determinar el justo precio y el justo punto de equilibrio para los intereses de ambos extremos.

En cuanto al demandante, le interesa un valor que le permita rematar prontamente y recuperar su capital e intereses, pero no se trata, se insiste, de un desequilibrio entre las partes.

Por ello, a juicio de este sentenciador, si observamos el informe rendido de oficio, además de ser el que mayor claridad mostró al despacho por su nivel de detalle y por la explicación del experto en sede de audiencia, es el más objetivo pues no fue contratado por ninguna de los interesados, y el valor \$807.433.306, aplicando un criterio de equidad, se encuentra en un lugar intermedio de lo pretendido por cada extremo procesal.

Por lo dicho, se tendrá como avalúo en firme para llevar a cabo el remate, el avalúo obrante al archivo 035 por valor de \$807.433.306 para el predio identificado con matrícula 320-2778 propiedad del demandado.

Como honorario a favor del perito ALAVARO ARCHILA MORENO se fija la suma de \$2.500.000 que deberán ser cancelados en un 50% por cada parte, dentro de los tres (3) días siguientes a la firmeza de su fijación.

En mérito de lo expuesto el Juzgado

### **RESUELVE**

PRIMERO: Tener como avalúo en firme del predio identificado con matrícula 320-2778 la suma de \$807.433.306 conforme al informe rendido por el perito nombrado de oficio.

SEGUNDO: Como honorarios a favor del perito ALAVARO ARCHILA MORENO se fija la suma de \$2.500.000 que deberán ser cancelados en un 50% por cada parte, dentro de los tres (3) días siguientes a la firmeza de su fijación.

NOTIFIQUESE

**Firmado Por:**

**REYNALDO ANTONIO RUEDA ROJAS  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO SAN VICENTE DE CHUCURI -  
CONOCIMIENTO**

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:

**a9e9507121e8821bccda5f2fe20fbe41dd2305e2cc8e82f4c999dc28e15607f1**

Documento generado en 31/05/2021 07:29:21 AM

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