



50001 31 53 001 2017 235 00
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Villavicencio, dieciséis de septiembre dos mil veintidós

Procedería el Juzgado a resolver sobre las observaciones respecto del dictamen del predio con matrícula inmobiliaria No **230-8498**, sin embargo, de la revisión de los avalúos rendidos tanto por el **demandante** como por el **demandado**, se presentan serias inconsistencias, la cuales se mencionarán:

Dictamen Demandante	Dictamen Demandado
área del Terreno 15 H 8000m2 Construcciones: Casa 1 de 273.6m2 0 Piscina 43.7 m2 50.072.071 Casa 2 120 m2 0 Valor construcción 50.072.071 Valor de cada hectárea. \$47.000.000 Valor total terreno \$792.672.071 Según la casa 1 y 2: amenaza ruina, por lo tanto, su depreciación es del 100% conservación Basado en las tablas fitto y corvini	área del terreno 15 h 8000m2 construcciones casa principal 275,00m2 \$26,675,000 casa de los encargados 118,00 m2 \$17,110,000 gallinero 112,00m2 \$1,792,000 piscina 75,79m2 \$30,543,370 enramada garaje 46,00m2 \$3,620,000 enramada horno 9,00 m2 \$634,000 enramada kiosco 52,00 m2 \$4,680,000 tanque elevado 4,00 \$1,086,000 siembra aguacates globales 1 \$15,711,639 siembra de cacao global 1 \$ 2,937,631 valor hectárea \$259.500.000 valor terreno 15 h 8000m2 \$4.100.000.000 valor total \$4.204.889.640
Valor hectárea determinada por tres encuestas: Así, 1. \$54.000.000 2. \$45.000.000 3. \$42.000.000 sumatoria \$141.000.000 media \$47.000.000 Valor de cada Hectárea \$47.000.000 Método de costo de reposición para el valor de la construcción , lo estimó por el costo total de la construcción a precios de hoy con un bien semejante al del objeto de avalúo, y le resto la depreciación acumulada.	Valor hectárea determinada por tres encuestas: Así, 1. \$467.500 2. \$410.000.000 3. \$420.000.000 sumatoria \$432.500.000 Valor de cada Hectárea \$432.500.000 Pero debido a que tiene una infraestructura y unas mejoras se aplica el criterio de afectación media , debido las variables que impiden temporalmente el aprovechamiento económico del predio para actividades que de alguna manera son compatibles y de transición entre los usos agropecuarios y el suelo de protección (Zonas de conservación y protección ambiental), estimó que el porcentaje a asignársele es el 60% del valor comercial.



50001 31 53 001 2017 235 - 00

	<p>Por su alto valor de oferta ambiental, ya que en sus dominios se encuentran varios nacederos. Luego dejo el valor de la hectárea por valor de \$259.500.000</p> <p>Método de costo de reposición de la construcción, según el fitto y corvini el mismo que utilizo el perito del demandante.</p>
--	--

De la revisión de las conclusiones, a las que llegaron los peritos, se observa que los valores comerciales que le otorgaron al mismo predio tienen una margen de diferencia que no se puede soslayar, como, por ejemplo:

El dictamen aportado por el demandante hace alusión en el acápite: **DICTAMEN GENERAL**: "*se presume tienen buena armazón de hierro en columnas, los acabados son regular*", significa que el perito no percibió a través de sus sentidos las construcciones, así como el estado de conservación, luego su peritazgo no es confiable, y genera un manto de duda sobre la elaboración del mismo, es más ni siquiera le otorgó un valor a cada una de ellas, por la suposición a la conclusion que llego.

Así mismo, no coincide las construcciones que aparecen en el dictamen rendido por la parte demandada, pues solo justiprecio **tres construcciones**, y el de la contraparte, aparecen doce, las cuales se especificaron en el cuadro, sin embargo, no se desconocer el mal estado de conservación en las que se encuentran.

Paso por alto, el tema de las siembras de árboles.

Además de lo anterior, el valor de la hectárea definitivamente guarda una discrepancia, de casi un 400 % aproximadamente entre el menor y mayor valor, lo que genera que este operador judicial no pueda adoptar un dictamen definitivo y fijar el valor del avalúo.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

50001 31 53 001 2017 235 00

Si bien, el dictamen aportado por el ejecutado, es más completo, toda vez que, del material fotográfico, se puede observar que existen plurales construcciones que fueron valoradas, **las cuales cuentan con un deterioro, también se le aplicó la respectiva depreciación**, dándole un valor a cada una de ellas, y sumado a ello, también le descontó del terreno un 60% del avalúo de zonas de conservación y protección ambiental, sin embargo, no se puede adoptar esa pericia por el valor excesivo el cual se dictaminó.

Así las cosas, este operador judicial, con el fin de señalar un valor real al predio objeto de la venta en pública subasta, se ordena de oficio decretar un nuevo dictamen pericial y se nombra para su práctica a **FRANCISCO EDUARDO GONZALEZ TORRES** con correo electrónico invfragoto@yahoo.es y teléfono No. 3142948606. Los gastos, deberá ser asumidos por los sujetos en contienda, por partes iguales. Como gastos provisionales se fijan la suma de \$500.000

~~NOTIFÍQUESE~~

GABRIEL MAURICIO REY AMAYA
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL
CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

Hoy 19 de septiembre de 2022, se
notifica a las partes el AUTO anterior por
anotación en ESTADO.

PAOLA ALEJANDRA CAGUA REINA
SECRETARIA