RAD No. 2023-00074-00- DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA - CONTESTACION DE DEMANDA.

HUMBERTO <humbertolandinez@hotmail.com>

Mar 22/08/2023 8:34 PM

Para:Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC:juridica@actltda.com <juridica@actltda.com>;Mario A. Sandoval P - GasMovil Ltda <msandoval@gasmovil.com.co>

2 archivos adjuntos (4 MB)

RAD No. 2023-00074-00. CONTESTACION DEMANDA EJECUTIVA BANCO DAVIVIENDA VS MARIO ALEXANDER SANDOVAL Y OTROS.pdf; 20221211 - AVALUO - FINCA SAN PABLITO - PAULA PINEDA - 2,777,728,000.pdf;

Señor:
JUEZ 10 CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

REF. DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
DEMANDANTE. BANCO DAVIVIENDA
DEMANDADO: MARIO ALEXANDER SANDOVAL PACHECO

RAD No. 2023-00074-00

Respetado señor Juez. Me permito dentro de la oportunidad procesal, anexar la contestación a la demanda ejecutiva de la referencia, donde se plantea una excepción de mérito.

Se envia con copia a la parte demandante en cumplimiento a lo dispuesto en la ley 2213 de 2022.

Anexo 2 archivos digitales

Atentamente

HUMBERTO LANDINEZ FUENTES
APODERADO JUDICIAL PARTE DEMANDADA.

Bucaramanga, 14 de diciembre de 2022

Señor
Mario Alexander Sandoval Pacheco
E.S.M.

Cordial saludo:

De acuerdo a su solicitud, presento el Avalúo Comercial correspondiente al inmueble suburbano San Pablito ubicado en la Vereda La Puente del municipio de Lebrija, departamento de Santander, república de Colombia.

Quedo a su disposición para suministrarle la información adicional que estime conveniente.

Cordialmente,

Paula Andrea Pineda Cacua
Avaluadora
R.A.A. AVAL-63524958

DATOS GENERALES DEL AVALÚO

CLASE DE AVALÚO	COMERCIAL
SOLICITANTE	MARIO ALEXANDER SANDOVAL PACHECO
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	SAN PABLITO VEREDA LA PUENTE MUNICIPIO DE LEBRIJA DEPARTAMENTO DE SANTANDER REPÚBLICA DE COLOMBIA
CLASE DE INMUEBLE	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
USO DEL AVALÚO	POSIBLE COMERCIALIZACIÓN
PROPIETARIO	MARIO ALEXANDER SANDOVAL PACHECO
AVALUADOR	PAULA ANDREA PINEDA CACUA
FECHA DE INSPECCIÓN	NOVIEMBRE 02 DE 2022
FECHA DEL INFORME	DICIEMBRE 11 DE 2022

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo con la solicitud, el presente informe se refiere al Avalúo Comercial de un inmueble suburbano, identificado como San Pablito en la Vereda La Puente sector San Pablo, en el municipio de Lebrija, departamento de Santander, república de Colombia.

1.2. OBJETO

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble para una posible transacción de venta.

1.3. DEFINICIÓN

AVALÚO COMERCIAL: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

2. LIMITACIONES DEL AVALÚO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado.

1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del avaluador.

2. De acuerdo con el conocimiento y la opinión del avaluador las explicaciones y conceptos obtenidas en este informe son demostrables.

3. El presente informe es propiedad intelectual del avaluador y, por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el, sin la aprobación escrita del Avaluador.

4. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para el avaluador y para los usuarios a quienes se dirige; el avaluador no puede aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.

5. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.

6. El avaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.

7. La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.

8. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que el

avaluador satisface los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto del presente estudio corresponde un terreno en suelo suburbano, de forma irregular y topografía inclinada, que se localiza en la Vereda La Puente, sector San Pablo del Municipio de Lebrija, sobre el terreno antes mencionado se observa una construcción con uso para vivienda, un cultivo de limón Tahití y algunas construcciones anexas para garantizar la comodidad y funcionalidad del predio, como son tanques de almacenamiento y distribución de aguas y pozo séptico.

3.1. NOMENCLATURA

Según se registra en los documentos suministrados por el solicitante, el predio se identifica como San Pablito Vereda La Puente, municipio de Lebrija, departamento de Santander, república de Colombia.

3.2. PROPIETARIO

De acuerdo al certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 300-159545, expedido el 16 de septiembre de 2022 el propietario del inmueble es el señor Mario Alexander Sandoval Pacheco, identificado con cédula de ciudadanía número 13.925.014, quien adquirió el predio mediante compraventa protocolizada con escritura pública número 416 de julio 27 de 2006 de la Notaría Única de Lebrija.

3.3. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

El inmueble objeto de avalúo corresponde una finca de forma irregular con una construcción tipo vivienda y cultivo de limón Tahití. En la visita de inspección se observa que la actividad que se desarrolla es agrícola.

4. EL SECTOR

4.1. GENERALIDADES

El sector San Pablo de la Vereda La Puente es una zona suburbana del Municipio de Lebrija que se ubica en el costado sur del intercambiador entre la vía nacional que comunica a Bucaramanga con el Magdalena Medio y la vía que conduce al Aeropuerto Palonegro.

4.2. VECINDARIO

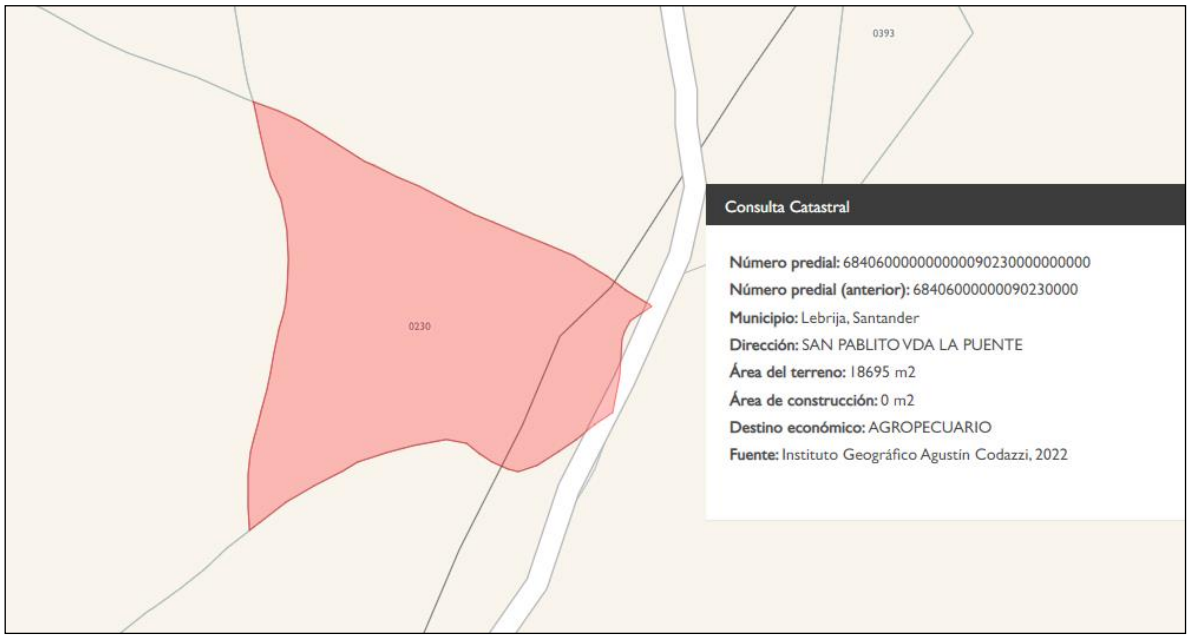
Los colindantes en el sector son: **Norte**: Altos de Palonegro; **Oriente**: Municipio de Girón; **Sur**: La Puente; **Occidente**: La Laguna.

4.3. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

Al sector se accede desde la Vía nacional en sentido Barrancabermeja – Bucaramanga desviando a derecha (sur) en la Estación de Servicio San Pablo y se toma carreteable sin pavimentar por aproximadamente 1.3 Km hasta el acceso al predio.

4.4. CARACTERÍSTICAS GEOESPACIALES E INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO

El predio tiene forma irregular y se registra en el GEOPORTAL del IGAC de la siguiente manera:



Fuente: *GEOPORTAL del IGAC – Consulta Catastral*

MUNICIPIO DE LEBRIJA
NIT: 890206110-7
CALLE 11 N 8-59

UNIDOS POR LEBRIJA CONSTRUIMOS FUTURO
LUIS CARLOS AVALA RUEDA
ALCALDE 2020 - 2023

Impuesto Predial Unificado
Referencia de Pago 2200022357

Número Predial:	00 00 0009 0230 000
Propietario:	SANDOVAL PACHECO MARIO-ALEXANDER
Cédula o Nit:	000013925014
Dirección Predio:	SAN PABLITO VDA LA PUENTE
Dirección Cobro:	SAN PABLITO VDA LA PUENTE

Código control:	003373
Localización:	ESTRATO 1
Clasificación:	NORMAL
Tarifa:	RURAL
Avaluo Catastral:	83,038,000

AREA	
Terreno	Construida
1 Ha. 8.695 Mts2	0 m^2
A CANCELAR DESDE - HASTA	
2022 1 - 2022 2	

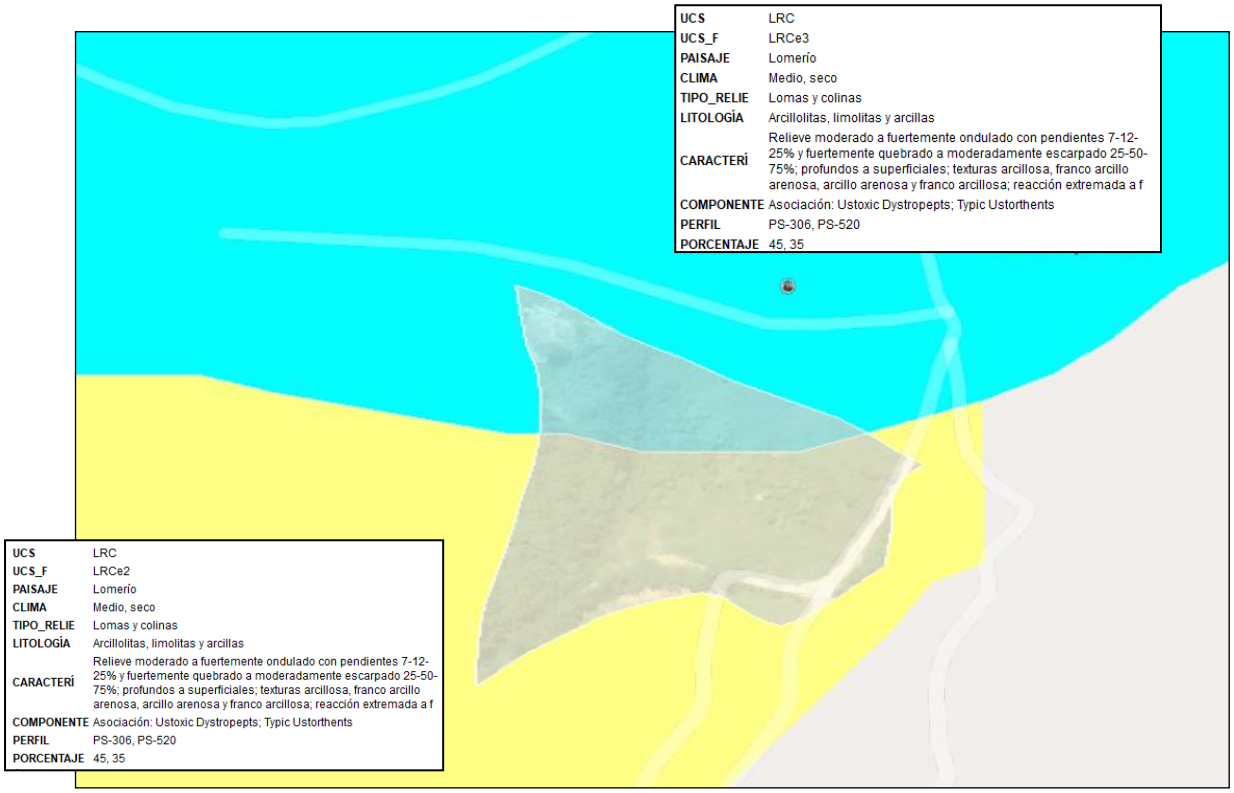
Fuente: *recibo de impuesto predial vigencia 2022*

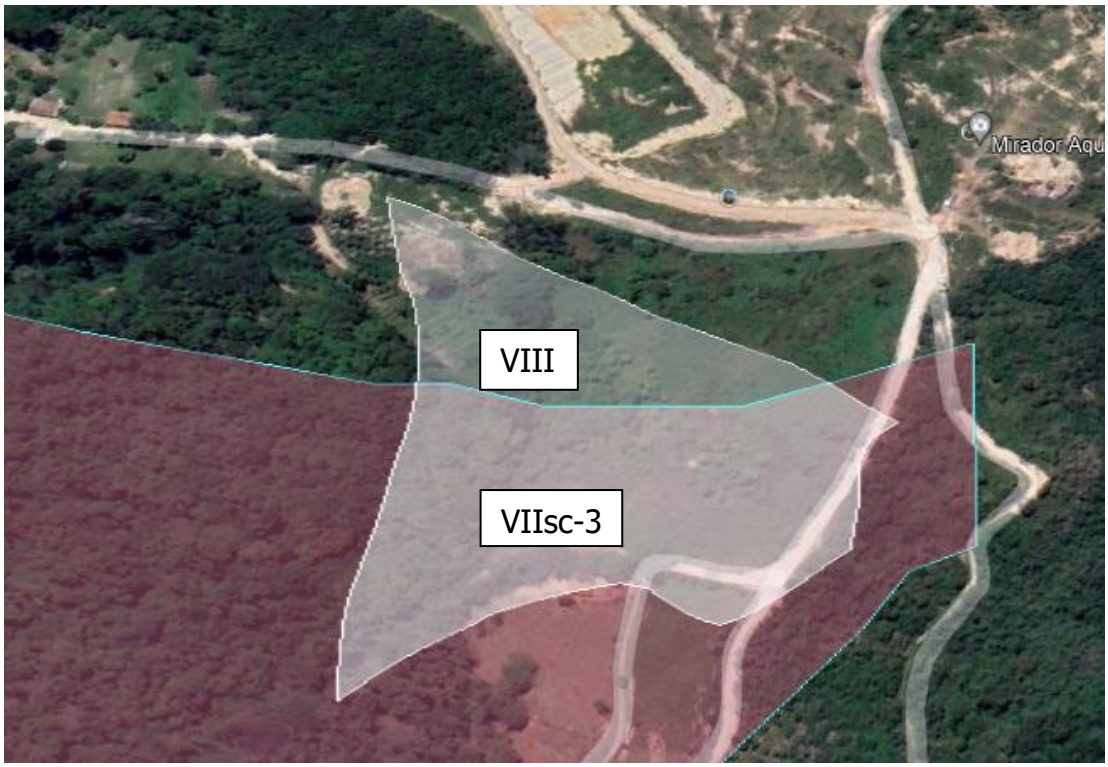
Avaluo catastral: $ 83’.038.000, vigencia 2022 extraído del recibo de impuesto predial suministrado por el solicitante.

5. EL INMUEBLE

5.1. EL TERRENO

La finca es un predio de forma irregular con pendiente inclinada y clasificado dentro de la categoría de suelos como Clase


UCS LRC
UCS_F LRCe3
PAISAJE Lomerío
CLIMA Medio, seco
TIPO_RELIE Lomas y colinas
LITOLOGÍA Arcillolitas, limolitas y arcillas
CARACTERÍ Relieve moderado a fuertemente ondulado con pendientes 7-12-25% y fuertemente quebrado a moderadamente escarpado 25-50-75%; profundos a superficiales; texturas arcillosa, franco arcillo arenosa, arcillo arenosa y franco arcillosa; reacción extremada a f
COMPONENTE Asociación: Ustoxic Dystropepts; Typic Ustorthents
PERFIL PS-306, PS-520
PORCENTAJE 45, 35
UCS LRC
UCS_F LRCe2
PAISAJE Lomerío
CLIMA Medio, seco
TIPO_RELIE Lomas y colinas
LITOLOGÍA Arcillolitas, limolitas y arcillas
CARACTERÍ Relieve moderado a fuertemente ondulado con pendientes 7-12-25% y fuertemente quebrado a moderadamente escarpado 25-50-75%; profundos a superficiales; texturas arcillosa, franco arcillo arenosa, arcillo arenosa y franco arcillosa; reacción extremada a f
COMPONENTE Asociación: Ustoxic Dystropepts; Typic Ustorthents
PERFIL PS-306, PS-520
PORCENTAJE 45, 35


VIII
VIIsc-3

UCS_CP	VIII
CLASE	VIII
SUBCLASE	--
GRUPO_MANE	
UCS	MEAf, MEAg, MEAg3, MHAg, MHAg2, MHBg, MHBg2, MLAg, MLAg2, MLBg, MLBg2, MLFg, MLFg2, LLFg, MQAg, MQAg2, MQBg2, MQBg, MQDf3, MQDg, MQDg2, MQDg3, LQEg, LQEg2, MVAg, MVAg2, MVCg, MVCg2, MRAf3, MRAg2, MRAg3, MRBf3, MRBg2, MRBg3, MRDg3, MWAf2, MWAf3, MWAg2, MW
PRINCIPALE	Pendientes abruptas, erosión moderada y severa, heladas, bajas temperaturas, deficiente precipitación, vientos fuertes, sectores con suelos superficiales
USOS_RECOM	Sin uso agropecuario, se debe fomentar la vegetación nativa, preservar los recursos hídricos, flora y fauna e implantar bosque de tipo protector
PRACTICAS_	Ganadería y arbustos de páramo, rastrojos, bosques intervenidos, pastos con rastrojo, escasos cultivos de subsistencia (maíz, yuca), en aquellos climas adecuados

UCS_CP	VIIsc-3
CLASE	VII
SUBCLASE	sc
GRUPO_MANE	3
UCS	MRAf2, MRBf2, MRGe2, MRGe, LRCe2
PRINCIPALE	Pendientes pronunciadas, deficiente precipitación pluvial, escasa profundidad y erosión moderada
USOS_RECOM	Reforestación con bosques protector y productor; protector, con especies nativas y la conservación de la vida silvestre
PRACTICAS_	Sin uso agrícola; para el escaso pastoreo de especies caprinas con vegetación nativa espinosa baja, otros sectores en rastrojo

Fuente: *superposición suelos Santander y Capacidad de Suelos Santander del IGAC*

5.2. LA CONSTRUCCIÓN

5.2.1. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

Vivienda:
Estructura: mampostería. **Cubierta:** lámina metálica de zinc. **Pisos:** en concreto sin acabado. **Baño**: con enchape en cerámica en el piso de la ducha, piso esmaltado en la zona del sanitario y lavamanos. **Carpintería metálica**: puerta de acceso y ventanas exteriores. **Fachada**: muros en mampostería sin acabado.

Galpón:
Estructura: madera rústica. **Cubierta:** lámina metálica de zinc. **Pisos:** tierra. **Cerramiento:** malla gallinero.

Tanque:

En concreto con tapa en concreto.

5.2.2. DEPENDENCIAS DE LA VIVIENDA

La vivienda está conformada por sala comedor, un cuarto de bodega y almacenamiento de energía del sistema de paneles solares que alimenta la vivienda; dos alcobas, un baño, zona de cocina.

5.2.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN, DEPRECIACIÓN Y EDAD

El estado de conservación es bueno, la construcción se aprecia con edad aproximada de 2 años.

5.2.3. SERVICIOS PÚBLICOS EN EL PREDIO

El predio cuenta con servicio de acueducto veredal, la energía eléctrica es por medio de un sistema de paneles solares que está instalado en el predio.

5.2.4. ESTRATO

De acuerdo con lo consignado en el recibo de impuesto predial es estrato 1.

5.2.5. CULTIVOS Y ESPECIES

En el predio hay un cultivo de limón tahití con plátano intercalado; la edad del cultivo es de aproximadamente 3 años; aproximadamente se tienen 840 árboles según datos suministrados por el viviente.

6. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

6.1. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble no presenta situaciones negativas que afecten las condiciones ambientales y de salubridad de la propiedad.

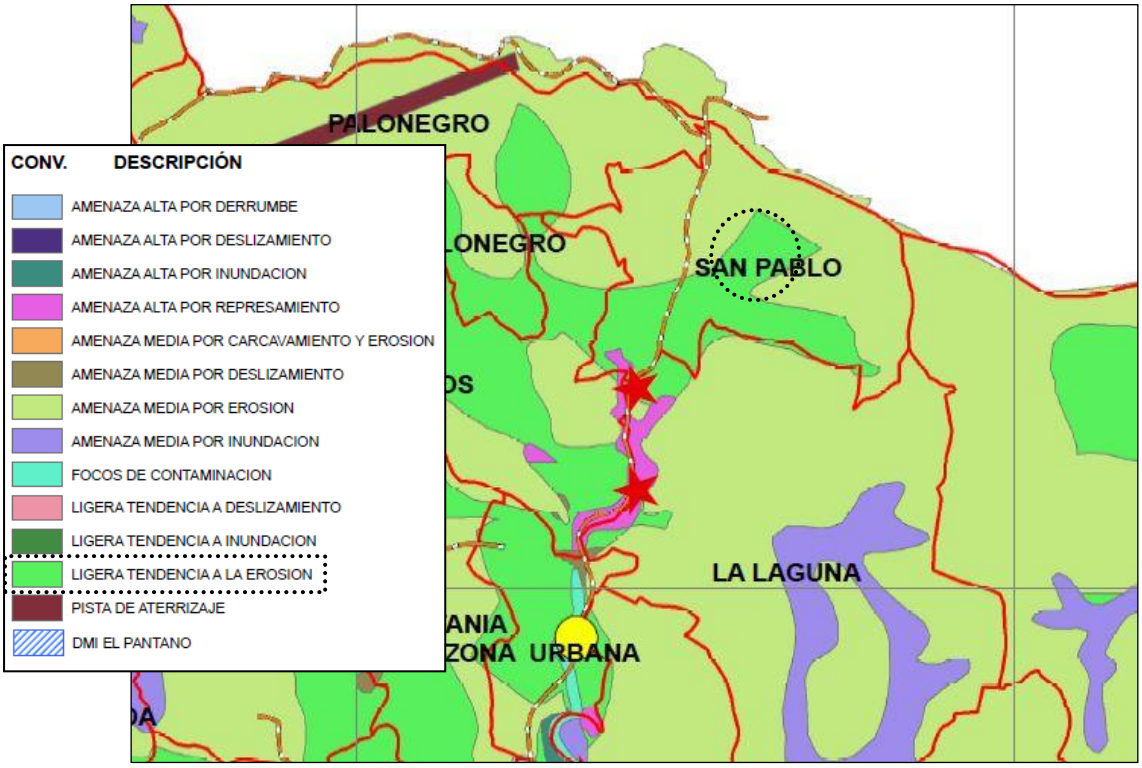
6.2. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES

El predio registra una servidumbre de energía eléctrica y telecomunicaciones en dos franjas una con extensión de 3535.72 m² y la segunda con extensión de 42.5 m² esta servidumbre fue constituida por escritura pública 87 de febrero 20 de 2019 de la Notaría Única de Lebrija. El valor cancelado por concepto de servidumbre fue la suma de $400’000.000.

En el folio de matrícula no se observan cesiones o afectaciones adicionales, como tampoco se logra evidenciar en la visita de inspección.

6.3. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

De acuerdo con el EOT del Municipio de Lebrija, en la zona donde se ubica el predio en estudio está clasificado como zona con ligera tendencia a la erosión.



Tomado del EOT de Lebrija – Plano FU1 – Categorías de protección urbana

6.4. SEGURIDAD

El sector no presenta ningún tipo de problema de seguridad que altere la convivencia pacífica de la comunidad.

6.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECÓMICAS

No se observa acción de grupos al margen de la ley o problemáticas sociales de ningún tipo que afecten la comercialización y el valor del bien avaluado.

6.6. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Se desconoce de algún tipo de situación especial o extraordinaria que afecte el objeto o el método de valuación.

7. ASPECTO ECONÓMICO

7.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL PREDIO

Al momento de la visita de inspección, el predio está habitado por vivientes a cargo del mantenimiento y recolección de los cultivos.

7.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

La actividad económica predominante de la zona es agrícola según se aprecia en la visita de inspección.

7.3. INFRAESTRUCTURA

Las vías en el sector son en tierra, en buen estado de conservación y transitabilidad; la infraestructura dotacional del municipio está concentrada en la zona urbana y sobre la vía nacional.

8. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

De acuerdo con la solicitud, el encargo valuatorio es para determinar el valor comercial del inmueble denominado San Pablito, para una posible transacción de compraventa del mismo.

9. IDENTIDAD PREDIAL

Matrícula Inmobiliaria: No. 300-159545
Código Catastral: 68-406-00-00-0009-0230-000

10. LINDEROS

Los linderos se encuentran consignados en la escritura pública No. 087 de febrero 20 de 2019 de la Notaría Única de Lebrija, así: *"Este terreno está ubicado en el lindero oriental de la finca Guayacanes y bordea la carretera que conduce a la finca de propiedad del doctor Jaime Álvarez hasta llegar a una mata de fique y por ese otro costado bordea la carretera de penetración hacia la casa de la finca Guayacanes".*

En el certificado de tradición del inmueble no se registran linderos.

11. ÁREAS

FUENTE	ÁREA - LOTE	ÁREA - CONSTRUCCIÓN
Certificado de Tradición No. 300-159545	18.695 m²	No registra
Escritura 087 de febrero 20 de 2019 de la Notaría Única de Lebrija	18.695 m²	No registra
Geoportal IGAC	18.695 m²	0 m²
Recibo de impuesto predial 2022	18.695 m²	0 m²

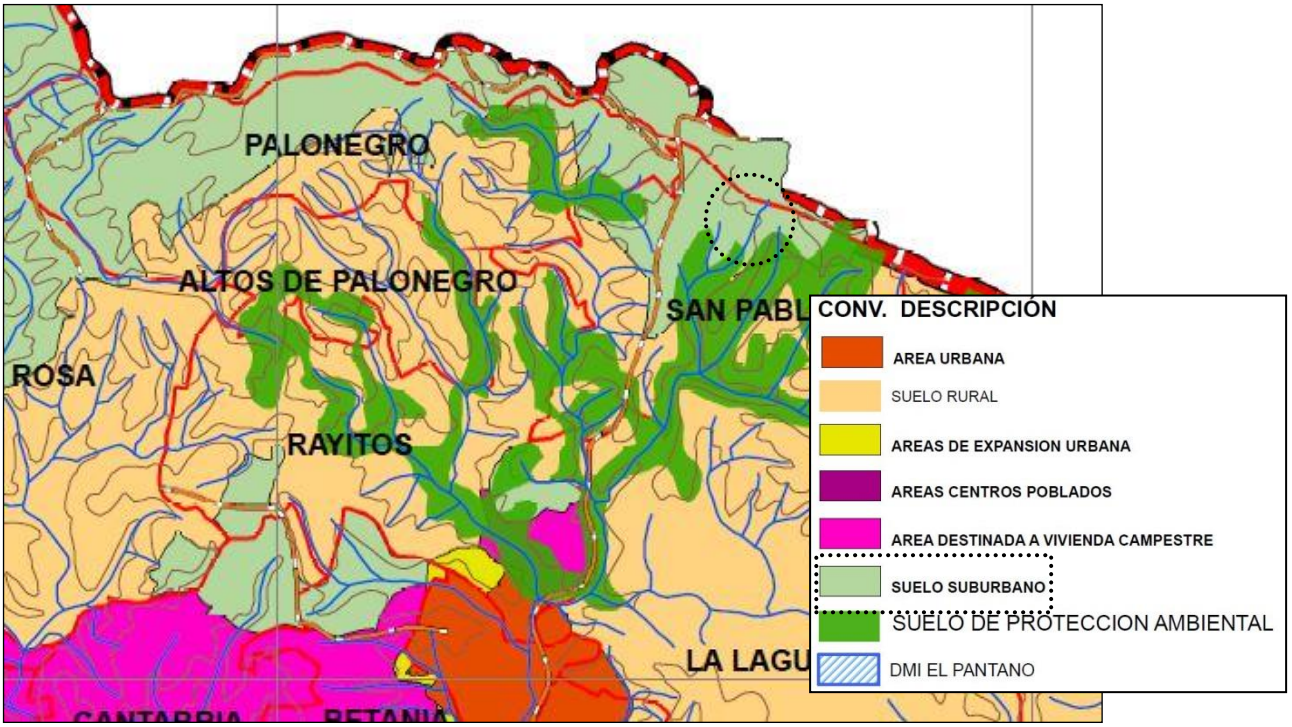
Dado que durante la inspección se observa la existencia de construcciones, éstas deberán corregirse y protocolizarse ante las entidades competentes por parte del propietario. Sin embargo, teniendo en cuenta el uso que se pretende dar al informe valuatorio, se procede a consignar el área aproximada de las construcciones. Para efectos del presente avalúo las áreas aplicables son como se presentan a continuación:

Dirección	Área Lote	Área Construida
San Pablito	18.695 m^2	Vivienda de 50 m^2 y pasillo de 20 m² Tanque en concreto 17.5 m^3

12. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicio de agua y energía eléctrica.

13. REGLAMENTACIÓN



***Fuente**: Tomado del plano Clasificación del territorio EOT de Lebrija*

SUBURBANO.

ARTÍCULO 134. Áreas Suburbanas de Lebrija. Definase la siguiente área y uso como suelo suburbano para el Municipio de Lebrija:

ÁREA	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
Área Circunvecina al Aeropuerto (Vereda Llanadas y Palonegro). La Y del Aeropuerto. La entrada de la Vereda Rayitos. Betania – Cantabria. Sector Occidental casco urbano vía Lebrija-Barrancabermeja. Sector de Portugal.	Residencial	Comercial grupo 1 y 2 Institucional grupo 1 Recreativo grupo 1 y 2 Zonas Verdes
Sector intercambiador san pablo.	Comercial	Comercial grupo 1 y 2 Institucional grupo 1 Recreativo grupo 1 y 2 Zonas Verdes
Área contigua Quebrada la Angula vía Barrancabermeja en zona de mediano y bajo impacto Área comprendida en el punto, en zona de alto impacto	Industrial	Comercial grupo 1 y 2 Institucional grupo 1 Recreativo grupo 1 y 2 Zonas Verdes

***Fuente:** certificado de uso de suelo (24 de octubre de 2024)*

14. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos, suministrados por el solicitante de los que se tomó parte de la información contenida en el presente informe, por lo tanto, se considera que las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales; además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- ✓ Solicitud de elaboración del avalúo del día 05 de diciembre de 2022 a través del señor Víctor Jiménez.
- ✓ Copia del certificado de tradición de matrícula No. 300-159545, impreso el 16 de septiembre de 2020; el propietario manifiesta no haberse realizado inscripción alguna en el folio de matrícula.
- ✓ Copia de la escritura pública No. 087 de febrero 20 de 2019 de la Notaría Única de Lebrija.
- ✓ Recibo de impuesto predial vigencia 2022.
- ✓ Se efectuaron visitas de inspección el 02 de noviembre y el 12 de diciembre y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.
- ✓ Se adjuntan fotografías del inmueble.
- ✓ EOT del municipio de Lebrija, Acuerdo 010 de 2011.
- ✓ Cuadro Acumulado de Ventas enero a septiembre de 2022 elaborado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander con información de ventas de inmuebles usados reportadas por las inmobiliarias afiliadas.

15. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta, en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones de orden general:

1. Ubicación del inmueble.

2. Vías de acceso y comunicación.

3. Uso y estado actual del inmueble.

4. Calidad de servicios públicos del sector y los servicios del inmueble.

5. Edad y estado de la construcción.

6. Valores del mercado inmobiliario para este tipo de inmueble analizado y cuantificado con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.

7. El valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.

8. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

9. Área, frente, fondo y forma del lote.

10. Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.

11. No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en las escrituras, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.

12. Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no soy responsable por la precisión de los mismos ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.

13. Se asume que el propietario ha cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que puedan afectar a la propiedad, objeto del presente avalúo.

14. No me hago responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en los documentos legales suministrados por el solicitante.

15. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

16. En caso de que el presente avalúo requiera sustentación ante juzgados o cualquier otra entidad que lo requiera, se deberán pactar los honorarios correspondientes y cancelarlos según se acuerde con el avaluador.

17. Certifico que no tengo intereses financieros, ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

16. METODOLOGÍA VALUATORIA

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, las metodologías allí establecidas permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.

16.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL TERRENO

De acuerdo a las establecidas en la Resolución 620 de 2008, se considera:

Definición:

Artículo 1º. - Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Aplicación de métodos:

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno sean coherentes.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacía donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

16.2. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

De acuerdo a las establecidas en la Resolución 620 de 2008, se considera:

Artículo 3º.- Método de 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, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc	=	Valor comercial
Ct	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
Vt	=	Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las tablas y ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

17. VALORES

17.1. VALORACIÓN DEL TERRENO.

Para la valoración del terreno se utilizó el método de comparación o de mercado, partiendo de las ofertas de predios de similares características en el municipio de Lebrija.

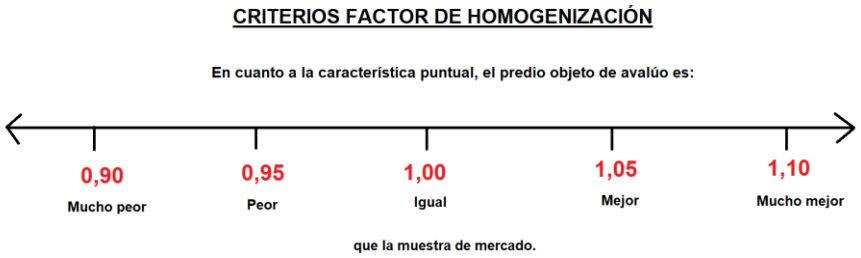
El porcentaje de negociación o de comercialización de los inmuebles, para este caso 5.3%, corresponde al promedio de lotes en zonas de expansión, rurales o suburbanos en el área metropolitana de Bucaramanga, según el estudio denominado Cuadro Acumulado de Venta enero a junio de 2022 elaborado por el departamento de Estudios e investigaciones de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander; el estudio se elabora con base en los inmuebles comercializados a través de inmobiliarias afiliadas a la Lonja con precios de oferta y precio de cierre de la negociación.

Con respecto al factor de ubicación, se realizó un análisis por parte del avaluador, donde se tienen en cuenta la cercanía al centro poblado, en este caso, la zona urbana del municipio de Lebrija.

El acceso hace referencia al estado de conservación y cercanía con vías pavimentadas, que para este caso, es la vía nacional que comunica a Barrancabermeja con Bucaramanga y la Vía al Aeropuerto Palonegro.

La topografía es un valor incidente en el valor de un terreno dado que en función de esta puede aumentar considerablemente los costos de construcción o desarrollo de un predio, pues en algunos casos se deben desarrollar obras de estabilización.

En la siguiente gráfica se aprecia la forma en que se determinan los factores antes mencionados donde se comparan las muestras de mercado con respecto al predio en estudio.



En lo referente al tamaño, a criterio del avaluador se decide aplicar un factor que permita homogenizar las muestras en lo referente al área. De acuerdo a la metodología planteada por el avaluador Oscar Borrero en su libro Avalúo de Inmuebles y Garantías, capítulo 2, Factores y Métodos para el Avalúo Comercial menciona "TAMAÑO. Hay una elasticidad-precio de acuerdo con el tamaño. Los inmuebles grandes tienen un precio unitario inferior a los inmuebles de menor tamaño".

El estudio de mercado se relaciona a continuación:

No.	Ubicación del predio	Valor oferta	% Negoc.	Valor Ajustado	DEPURACIÓN DE VALORES DE SUELO							Contacto Fuente
					Área terreno m²	Valor Terreno Segregado	Ubicac.	Acceso	Tamaño	Topogra.	Valor depurado final Ha Terreno	
1	Suburbano Palonegro	$ 800.000.000	5,3%	$757.600.000	4102	$184.690	1	0,9	0,9	1,1	$164.559,14	Alonso Estupiñán 3158479061
2	Suburbano Centro	$ 8.000.000.000	5,3%	$7.576.000.000	40000	$189.400	0,95	0,9	1,1	0,9	$160.317,63	Germán Ávila 3182434859
3	Suburbano Santodomingo	$ 1.500.000.000	5,3%	$1.420.500.000	6000	$236.750	1	0,9	0,9	0,9	$172.590,75	Finca Raíz 5460765
4	San Pablo	*$ 10.147.180.433*	0,0%	$10.147.180.433	60000	$169.120	1	0,9	1,1	0,9	$150.685,63	Certificado de tradición 300-435253
Nota: El valor de la transacción fue de $8,400'000,000 por las 6 Ha de terreno en agosto 26 de 2019, al indexar el valor con el IPC, el valor obtenido es de $10,147'180,433, valor registrado en la tabla					**PROMEDIO**						$162.038	
					DESVIACIÓN ESTÁNDAR						$9.121	
					COEFICIENTE DE VARIACIÓN						5,63%	
					LIMITE SUPERIOR						$171.159	
					LIMITE INFERIOR						$152.918	

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 5.63 %, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al r < 7,5% y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable, según lo establecido en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; el promedio obtenido se podrá adoptar como el más probable valor asignable al metro cuadrado de área total. En ese caso se toma como costo por metro cuadrado de terreno, el valor de $162.000.

Dada la existencia de una servidumbre, se tiene en cuenta lo estipulado por la resolución 620 de 2008 emitida por el IGAC en el parágrafo del artículo 8; donde se indica que si existe y se conoce el valor cancelado, éste se debe indexar y se deberá descontar del valor final del avalúo. Con base en lo anterior, se indexó la cuantía cancelada en febrero de 2019 ($400.000.000) para conocer la suma a descontar.

17.2. VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Para establecer el valor de la construcción, se utiliza el método de costo de reposición, tomando como base los valores de la revista especializada en construcción Construdata Edición 204, consultando los costos de vivienda unifamiliar VIP para la ciudad de Medellín, aplicable al municipio de Bucaramanga, como valor análogo, dado que la mencionada publicación no arroja valores de este municipio; este valor se selecciona teniendo en cuenta los acabados y especificaciones de la construcción existente.

Para la valoración del tanque se elaboró un presupuesto que permite estimar el costo de reposición a nuevo. Así:

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Parcial	Fuente referencia	Página
1	Replanteo	m²	9,63	$ 2.862,00	$ 27.546,75	Construdata 204	133
2	Excavación	m³	4,8125	$ 33.781,00	$ 162.571,06	Construdata 204	207
3	Placa de contrapiso	m²	9,63	$ 142.823,00	$ 1.374.671,38	Construdata 204	154
4	Pileta en concreto	m²	18	$ 166.064,00	$ 2.989.152,00	Construdata 204	154
5	Tapa en concreto	m²	8,75	$ 123.976,00	$ 1.084.790,00	Construdata 204	155
6	Tuberías y accesorios	Glb	1	$ 1.500.000,00	$ 1.500.000,00		
Costo Directo Total					$ 7.138.731,19		
Costos indirectos				15%	$ 1.070.809,68		
Costo Total					$ 8.209.540,87		
Cantidad de construcciones (Und)					1,00		
Valor por unidad					$ 8.209.540,87		
Valor adoptado por Und					$ 8.209.541,00		

A dicho valor de reposición a nuevo se le aplica la respectiva depreciación por medio de las fórmulas de Fitto y Corvini, al tenor de lo establecido en la resolución 620 de 2008 del IGAC, obteniendo lo siguiente:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa	2	70	3%	2,0	3,97%	$1.304.992	$51.802	$1.253.190	$1.250.000
Tanque	2	100	2%	2,0	3,53%	$8.209.541	$290.002	$7.919.539	$7.920.000

Del anterior análisis se obtiene un valor por metro cuadrado de las construcciones.

17.3 VALORACIÓN DE LA COBERTURA VEGETAL

Los valores de las especies vegetales se toman del documento técnico de soporte "VALORACIÓN DE ESPECIES FORESTALES Y COBERTURAS VEGETALES PARA EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER 2021-2022 - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER."

Si bien no se cuenta con un inventario específico, se adopta el valor indicado por el viviente del predio quien manifiesta que en el predio hay 840 árboles de limón Tahití y según se pudo apreciar en campo, se estima que hay 200 plantas de plátano. Con base en lo anterior, se estima el valor de los cultivos así:

Especie	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Valor parcial
Limón Tahití	840	Unidad	$ 192.000	$ 161.280.000
Plátano	200	Unidad	$ 47.360	$ 9.472.000
Valor total				$ 170.752.000

Para la estimación de este valor se adoptaron cantidades que se deberán ajustar con la elaboración de un documento de especies.

18. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DE LA DEMANDA

La oferta y la demanda en esta área son estables teniendo en cuenta la ubicación del predio y la actividad comercial que se desarrolla en la zona.

19. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización y demanda del inmueble son estables.

20. CONCEPTO DE LA GARANTÍA

El predio objeto de estudio es viable como garantía hipotecaria.

21. DETERMINACIÓN DEL VALOR

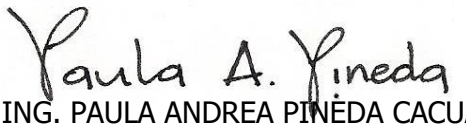
Hechas las anteriores consideraciones, el valor comercial del inmueble, es:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Área Terreno sin restricción	m²	18695,00	$162.000	$3.028.590.000
Vivienda	m²	50,00	$1.250.000	$62.500.000
Tanque	Unidad	1,00	$7.920.000	$7.920.000
Cultivos	Global	1,00	$170.752.000	$170.752.000
VALOR TOTAL INMUEBLE				**$3.269.762.000**
VALOR A DESCONTAR POR SERVIDUMBRE				**$492.034.000**
VALOR TOTAL INMUEBLE				**$2.777.728.000**

SON: DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS M/CTE.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

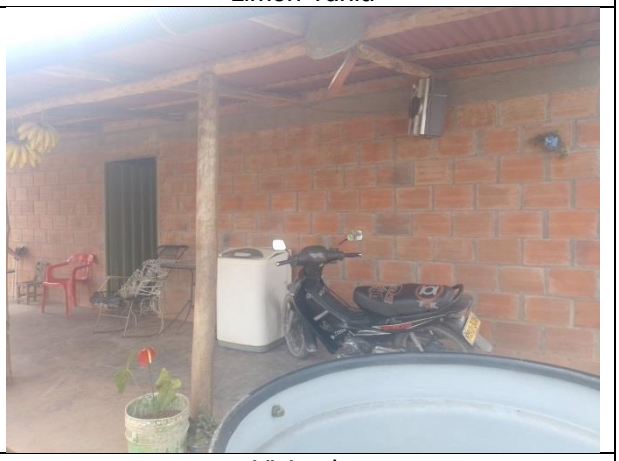
Cordialmente,

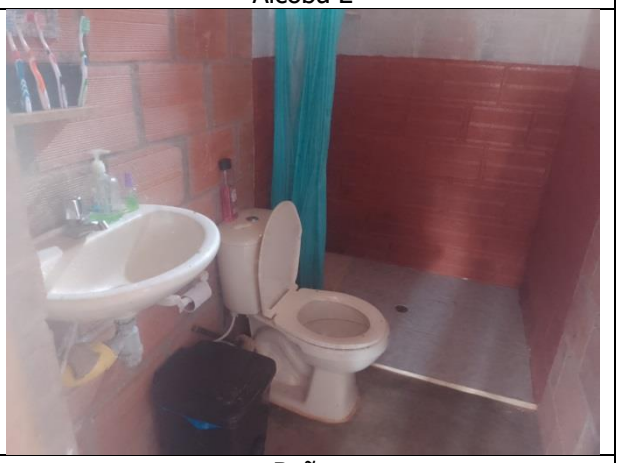


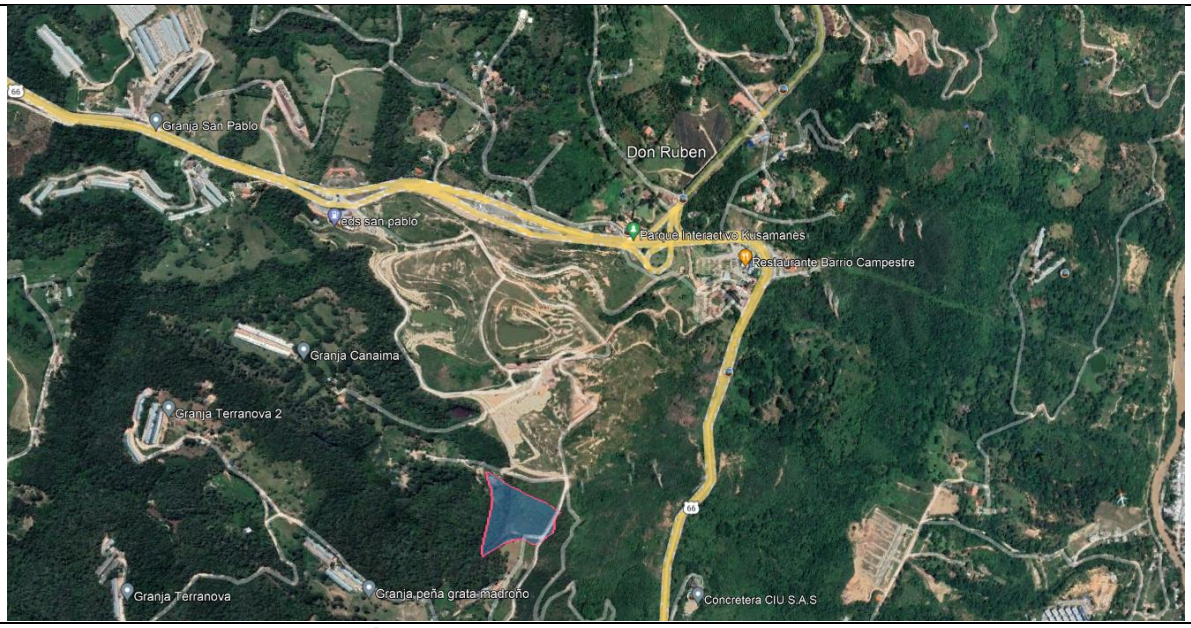
ING. PAULA ANDREA PINEDA CACUA
Avaluadora
R.A.A. AVAL-63524958

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía de acceso desde la vía nacional	Vía de acceso desde la vía nacional
Acceso al interior del predio	Zona de servidumbre
Vista general del predio	Cultivos

Cultivos	Limón Tahití
	
Limón Tahití y plátano	Vivienda
Sala comedor	Cuarto de herramientas y energía

Alcoba 1	Alcoba 2
	
Cocina	Baño
Tanque	Tanque



Localización general del predio – tomada de Google Earth

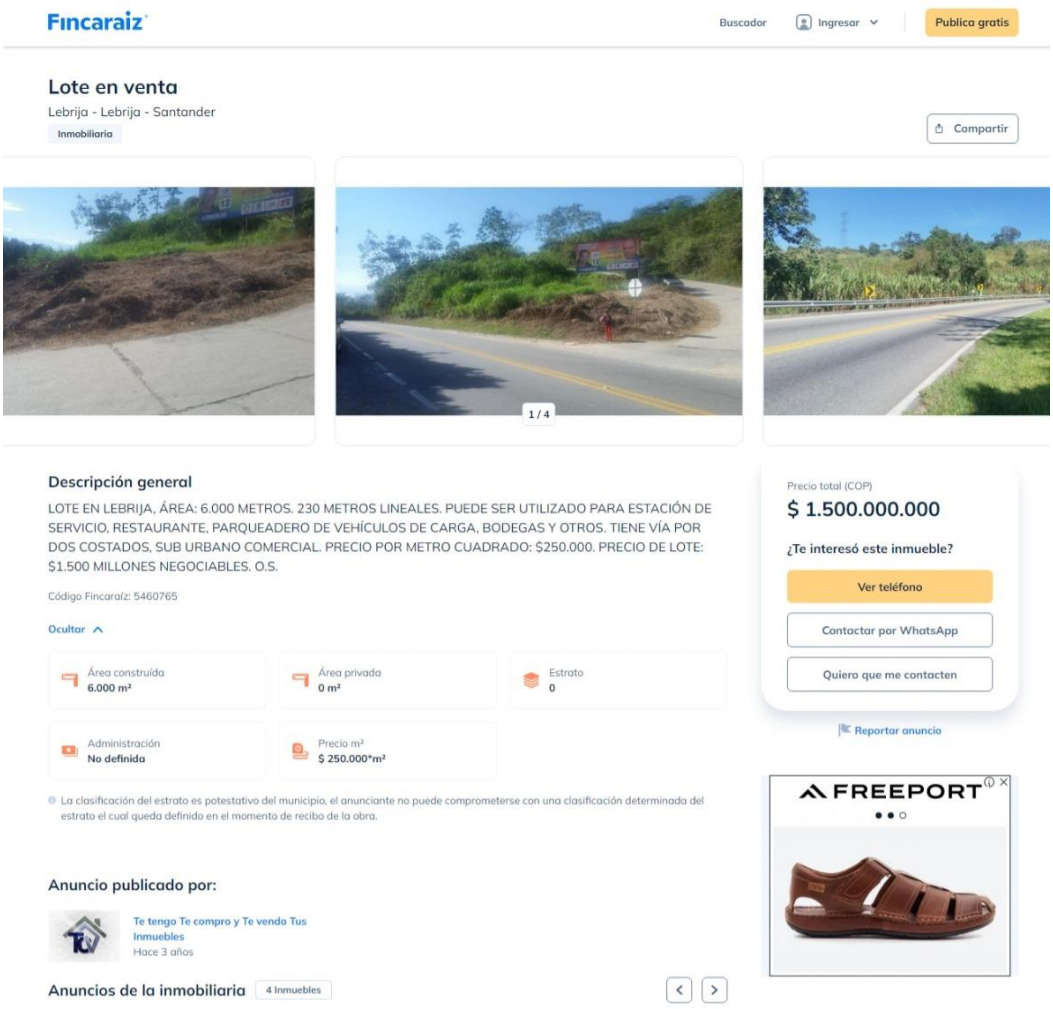
Anexo muestras de mercado

Muestra 1

Muestra 2

Encontrada en campo, en valla deteriorada por la intemperie.
Germán Ávila 3182434859

Muestra 3


Fincaraiz
Buscador
Ingresar
Publica gratis
Lote en venta
Lebrija - Lebrija - Santander
Inmobiliaria
Compartir
1 / 4
Descripción general
LOTE EN LEBRIJA, ÁREA: 6.000 METROS. 230 METROS LINEALES. PUEDE SER UTILIZADO PARA ESTACIÓN DE SERVICIO, RESTAURANTE, PARQUEADERO DE VEHÍCULOS DE CARGA, BODEGAS Y OTROS. TIENE VÍA POR DOS COSTADOS, SUB URBANO COMERCIAL. PRECIO POR METRO CUADRADO: $250.000. PRECIO DE LOTE: $1.500 MILLONES NEGOCIABLES. O.S.
Código Fincaraíz: 5460765
Ocultar
Área construída
6.000 m²
Área privada
0 m²
Estrato
0
Administración
No definida
Precio m²
$ 250.000*m²
La clasificación del estrato es potestativo del municipio, el anunciante no puede comprometerse con una clasificación determinada del estrato el cual queda definido en el momento de recibo de la obra.
Precio total (COP)
$ 1.500.000.000
¿Te interesó este inmueble?
Ver teléfono
Contactar por WhatsApp
Quiero que me contacten
Reportar anuncio
FREEPORT
Anuncio publicado por:
Te tengo Te compro y Te vendo Tus Inmuebles
Hace 3 años
Anuncios de la inmobiliaria
4 Inmuebles

Muestra 4

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-09-2019 Radicación: 2019-300-6-35456

Doc: ESCRITURA 1447 DEL 26-08-2019 NOTARIA PRIMERA DE FLORIDABLANCA VALOR ACTO: $8,400,000,000

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200214679028428862 **Nro Matrícula: 300-435253**

Pagina 3

Impreso el 14 de Febrero de 2020 a las 06:20:05 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANDOVAL PACHECO HECTOR JESUS CC# 13924295

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT 800150280-0 QUIEN OBRA EXCLUSIVAMENTE COMO ADMINISTRADORA DEL FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA NIT 900203191-5 **X 100%**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

Muestra 5 (descartada)

PIN de Validación: ad450a55

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) PAULA ANDREA PINEDA CACUA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63524958, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63524958.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PAULA ANDREA PINEDA CACUA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
11 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**13 Feb 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
11 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**13 Feb 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
11 Mayo 2018	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
11 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**13 Feb 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2020	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0701, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0454, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0173, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER
Dirección: CALLE 143 # 26 - 02 TORRE B APARTAMENTO 604 CONDADO CAMPESTRE
Teléfono: 3006080635
Correo Electrónico: paulispineda@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Ingeniera Civil - La Universidad Industrial de Santander.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)

señor(a) PAULA ANDREA PINEDA CACUA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63524958.

El(la) señor(a) PAULA ANDREA PINEDA CACUA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

ad450a55

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

Bucaramanga, Agosto 22 de 2023

Señor:
JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga Sder.

REF. EJECUTIVO CON GARANTIA REAL
DEMANDANTE: DAVIVIENDA
DEMANDADOS: MARIO ALEXANDER SANDOVAL PACHECO, GASMOVIL LTDA, GNVERDE S.A.S Y MOVIGAS BOYACA LTDA.

RAD No. 2023-00074-00

HUMBERTO LANDINEZ FUENTES, abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía numero 91.259.225 de Bucaramanga y tarjeta profesional numero 82026 del C. S. de la Judicatura, actuando en calidad de APODERADO JUDICIAL de los demandados MARIO ALEXANDER SANDOVAL PACHECO, GASMOVIL LTDA, GNVERDE S.A.S Y MOVIGAS BOYACA LTDA, respetuosamente por medio del presente escrito, encontrándome dentro de la oportunidad legal de conformidad con lo dispuesto en el art. 442 del C.G.P, me permito formular las siguientes excepciones de MERITO contra los hechos y pretensiones de la demanda ejecutiva de la referencia:

EXCEPCIONES DE FONDO O DE MERITO CONTRA LOS HECHOS Y LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA EJECUTIVA:

EXCEPCION UNICA DE AUSENCIA DE EXIGIBILIDAD DE LOS TITULOS VALORES MATERIA DE EJECUCION EN LO RELACIONADO CON LA APLICACIÓN DE CLAUSULA ACELERATORIA PACTADA EN LOS PAGARES OBJETO DE EJECUCIÓN:

Fundamento la presente excepción en los siguientes aspectos:

a. Si bien es cierto el señor Juez, al resolver el recurso de reposición interpuesto contra el AUTO DE MANDAMIENTO DE PAGO lo cual realiza mediante auto de Agosto 8 de 2023, señala que los títulos valores objeto de ejecución cumplen con los requisitos formales comunes señalados en el art. 621 del C.Co, y específicos señalados en el art. 671 del C. Co., cierto es también que NO EXISTE CLARIDAD en la FECHA DE EXIGIBILIDAD de los títulos valores materia de ejecución frente a las obligaciones que fueron objeto de APLICACIÓN DE CLAUSULA ACELERATORIA por las siguientes razones:

- La Honorable Corte Suprema de Justicia mediante sentencia T 1569322080032017-00036-01 de marzo 17 de 2017, preciso lo ya señalado en el inciso 3 del art. 431 del C.G.P que determina "cuando se haya estipulado cláusula aceleratoria, el acreedor deberá precisar en su demanda desde que fecha hace uso de ella"
- Así las cosas, refiriéndonos al tema de los títulos valores materia de ejecución en el presente proceso, en la literalidad de éstos títulos se estableció: "El incumplimiento o retardo en el pago de una cualquiera de las cuotas de amortización a capital o de los intereses, dará lugar a que el BANCO declare vencida la obligación y exija el pago de la totalidad de la deuda", señalamiento que constituye la llamada CLAUSULA ACELERATORIA.
- Es así como en la demanda ejecutiva hipotecaria presentada por el BANCO DAVIVIENDA a través de apoderado judicial se allegan como títulos ejecutivos base de ejecución los PAGARÉS numero 666974 materializado en la hoja de seguridad con sticker No. M0126000300028040107014; pagaré numero 694139, materializado en la hoja de seguridad con sticker No. M012600010002804005948 6; y pagaré numero 992013 materializado en hoja de seguridad con sticker M01260002000290018224 52, pagarés que al momento del trámite para el desembolso de los créditos que garantizan fueron firmados en blanco; pero que para efectos del presente proceso ejecutivo fueron llenados conforme a la carta de instrucciones suscrita por los DEUDORES hoy ejecutados en el presente proceso.
- Pues bien, atendiendo a esa manifestación expresa consignada en cada uno de los títulos valores (pagarés relacionados anteriormente) frente a que el incumplimiento o retardo en el pago de cuotas de amortización a capital o intereses dará lugar a la aplicación de la cláusula aceleratoria, convenio que ha conllevado a que el llenado de los pagarés materia de ejecución se hubiese realizado en aplicación de esa cláusula aceleratoria, hace que en la demanda ejecutiva que pretenda su cobro se de aplicación a lo señalado en el art 431 inciso 3 del C.G.P; pero en la demanda presente se observa que ADOLECE de la aplicación de ésta norma, pues en los HECHOS Y PRETENSIONES que allí se plasman solo se puede observar en los HECHOS QUINTO Y SEXTO lo siguiente: "…c) igualmente se pactó en la carta de instrucciones de llenado del pagaré base de la presente acción, la facultad que le asiste a mi poderdante de dar por extinguido el plazo y como consecuencia, exigir el pago total de las obligaciones, ante el incumplimiento en el pago de cualquiera de las obligaciones originadas en los títulos valores…", mas sin embargo no se precisa en la literalidad de los HECHOS ni en las PRETENSIONES la fecha a partir de la cual hace uso de la CLAUSULA ACELERATORIA, mención que debe ser EXPRESA.
- Debo igualmente señalar que en el HECHO SEGUNDO de la presente demanda ejecutiva, el demandante señala: "…El incumplimiento de la

parte demandada da lugar a declarar vencido el plazo estipulado y a exigir inmediatamente el pago total de las obligaciones incluido el capital e intereses a partir del 02 de marzo de 2023…" , por lo que se entiende que se está señalando el vencimiento del plazo y por ende la fecha de exigibilidad de la obligación que se ha referenciado en el HECHO PRIMERO de la DEMANDA, mas no en las subsiguientes obligaciones que se enlistan a lo largo de los hechos del libelo demandatorio, pues no debemos pasar por alto que los pagarés ejecutados en el presente proceso, respaldan obligaciones diferentes derivadas de diversos créditos que los ejecutados tienen con la entidad bancaria ejecutante. Vale la pena dejar en claro que una cosa es la fecha a partir de la cual se declara la mora en el pago de las cuotas vencidas y que originaron la aplicación de la cláusula aceleratoria, y otra cosa muy diferente es la fecha a partir de la cual se da efectiva y material aplicación de la CLAUSULA ACELERATORIA, fecha ésta que esta ausente en la demanda y por ende conlleva al incumplimiento de la exigencia normativa que el legislador ha plasmado en el inciso 3 del art. 431 del C.G.P ya citado anteriormente.

- La consecuencia de ésta inaplicación de la norma es la INCERTIDUMBRE que a partir de ella se genera frente a la fecha en que deben tasarse los intereses de plazo y de mora, pues en materia de aplicación de cláusula aceleratoria solo son aplicables intereses de plazo mas no de mora, teniendo en cuenta la anticipación del plazo pactado por el deudor con la entidad financiera (acreedor) para el pago de la obligación que se ha diferido en cuotas; y frente a las cuotas vencidas o dejadas de pagar que dieron lugar a la aplicación de la cláusula aceleratoria pueden exigirse intereses de mora; pero solo a partir del momento en que cada cuota fue dejada de pagar por el deudor, y no como se pretende en la demanda ejecutiva que nos ocupa, solicitar ejecutar a mis mandantes no solo por el capital dejado de cancelar, sino por intereses legales y de mora en forma indiscriminada sin determinar las fechas de exigibilidad en la forma y términos en que lo establece el inciso 3 del art. 431 del C.G.P.
- En éste momento es oportuno citar la SENTENCIA C-332 de Marzo 29 de 2001, magistrado ponente DR. MANUEL JOSE CEPEDA ESPINOSA, sentencia que estudió la constitucionalidad de los artículos 69 de la ley 45 de 1990, 19 de la ley 546 de 1999 y 554 del entonces C.P.C, normas todas que tratan el tema de la CLAUSULA ACELERATORIA, y donde el alto tribunal claramente señaló: "*…En primer lugar, se analizará si la posibilidad de pactar clausulas aceleratorias es contraria al deber de no abusar de la literalidad de la contratación. 4.1 Es claro que la norma no impone el pacto de las cláusulas aceleratorias de pago sino que permite su acuerdo por las partes contratante y limita sus condiciones de exigibilidad. En éste sentido, la norma protege al acreedor cuando le permite pactar la exigibilidad de la totalidad de la obligación en el evento*

de mora del deudor y ***proteger al deudor respecto a la restitución del plazo y el cobro de intereses únicamente sobre las cuotas vencidas. Por lo tanto la norma demandada establece límites al ejercicio de la autonomía de la voluntad para que las cláusulas aceleratorias no sean aplicada de manera arbitraria y abusiva…"*** (negrillas fuera de texto)

- Pues bien señor Juez, vemos que permitir el cobro de unos títulos ejecutivos (pagarés), a los cuales se han llenado los espacios en blanco conforme la carta de instrucciones, y donde se ha dado aplicabilidad a la cláusula aceleratoria, sin determinar en la demanda la fecha clara de aplicación de esa figura aceleratoria en cada uno de los créditos que originan las diferentes obligaciones materia de ejecución, al igual que pretender el cobro de intereses de plazo y de mora en forma indiscriminada sin señalar sobre que sumas de dinero y a partir de que fecha se aplican intereses de plazo, cuales obligaciones que se ejecutan son devenidas de la anticipación del plazo pactado en virtud de la aplicación de la cláusula aceleratoria, y cuales obligaciones se derivan de cuotas dejadas de pagar, señalando las fechas claras en cada uno de esos eventos, constituye una aplicación ARBITRARIA Y ABUSIVA de la CLAUSULA ACELERATORIA pactada, hecho que va en contravía del precendente constitucional que estableció límites a ese ejercicio de la voluntad al pactarse esa clase de clausulas, y además constituye una vulneración al debido proceso al inaplicar el mandato del inciso 3 del art. 431 del C.G.P.
- Si bien es cierto, existe un mandamiento de pago emanado del señor Juez, éste no puede mantenerse en la literalidad en que fue emitido atendiendo a la vulneración que conllevaría al debido proceso y al precedente jurisprudencial antes señalado.

Por lo expuesto, ésta excepción está llamada a prosperar y ante tal situación debe declararse que los títulos ejecutivos (pagarés) base de ejecución en el presente proceso pierden el mérito ejecutivo conforme el art. 422 del C.G.P por no existir claridad y exigiblidad en los mismos ante la aplicación de una cláusula aceleratoria al momento del llenado de los mismos conforme la carta de instrucciones suscrita por los DEUDORES, igualmente deberá declararse la imposibilidad de tasarse intereses de mora y de plazo conforme lo solicitado en las PRETENSIONES de la demanda por falta de claridad en la fecha a partir se surte su causación conforme lo expresado a lo largo de la sustentación de la excepción de fondo planteada.

En igual sentido me permito plantear a la parte demandante una **DACION EN PAGO** entendida como el acto de efectuar la entrega de una cosa en pago de una prestación pendiente, efectuando la transmisión del dominio del inmueble

hipotecado a favor del ACREEDOR DAVIVIENDA con numero de matrícula inmobiliaria No. 300-159545 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga Sder, el cual se encuentra embargado y con orden de secuestro.

Este ofrecimiento se hace con el fin de saldar las obligaciones que fueron desembolsadas por BANCO DAVIVIENDA S.A y que están respaldadas con ésta hipoteca abierta sin límite de cuantía y así poder dar por terminado el presente proceso en forma anticipada.

Me permito anexar avalúo pericial del inmueble ofrecido en DACION EN PAGO de las obligaciones que son materia de ejecución en el presente proceso.

Atentamente,

HUMBERTO LANDINEZ FUENTES
CC No. 91.259.225 de Bucaramanga
TP No. 82026 del C. S. de la Judicatura