

Rad. 2023-00167-00 ---- Ref. Contestación demanda

Diego Rodriguez <diego.rodriguez16@hotmail.es>

Vie 22/09/2023 17:25

Para:Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Caldas - La Dorada
<j02prmpalladorada@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

Rad. 2023-00167-00 ---- Ref. Contestación demanda rescisión de contrato de compraventa.pdf;

Diego Vladimir Rodríguez Gómez
Abogado Especialista en Derecho Administrativo
Universidad de Caldas

Doctora

MARTHA CECILIA ECHEVERRI DE BOTERO
JUEZ SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL

La Dorada, Caldas

PROCESO: RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA
DEMANDANTE: JOSE ANTONIO CAMACHO CHACÓN Y OTROS
DEMANDADO: JULIO ANDRES MAHECHA LOZANO Y OTROS
RADICADO: 2023-00167-00

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

DIEGO VLADIMIR RODRÍGUEZ GÓMEZ, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía N.º 1.054.540.076 de La Dorada, Caldas, y domicilio en este mismo municipio, Abogado inscrito con Tarjeta profesional N.º 220.879 del C.S.J, y correo electrónico: diego.rodriquez16@hotmail.es; en mi calidad de Apoderado judicial del señor **JULIO ANDRES MAHECHA LOZANO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N.º 10.184.275, domiciliado en el municipio de Santiago de Cali, Valle del Cauca, y correo electrónico: juanmalo@hotmail.com; de manera respetuosa y dentro del término legal, contesto la demanda declarativa de rescisión de contrato de compraventa por lesión enorme impetrada por los señores **JOSE LUIS CAMACHO BASTO, GLORIA INES CAMACHO BEJARANO, ADRIANA OFELIA CAMACHO BEJARANO, MARIA CRISTINA CAMACHO BEJARANO, y JOSE ANTONIO CAMACHO CHACÓN**, en los siguientes términos:

I. A LOS HECHOS

A) ATINENTES A LA RELACIÓN SUSTANCIAL DE LAS PARTES.

AL PRIMERO. - Es cierto.

AL SEGUNDO. - Es cierto.

Se repite el numeral **SEGUNDO.** – Es cierto.

AL TERCERO. - Es cierto.

AL CUARTO. – Respecto al fallecimiento de la señora VICTORIA EUGENIA CAMACHO RODRÍGUEZ, se dirá que es cierto, como quiera que se adjunta prueba documental solemne de este hecho; respecto al trámite de la sucesión no me consta por cuanto, no hay constancia o certificación del trámite judicial.

B) RELACIONADOS CON LA LESIÓN ENORME PROPIAMENTE DICHA

Se repite el numeral **CUARTO.** – Es cierto.

AL 4.1 - Es cierto.

AL QUINTO. – No es cierto y explico, su señoría lo primero que se habrá de decir, es que el peritaje presentado por la parte activa presenta serias falencias que no

generan credibilidad y mucho menos estipula el justo precio del bien inmueble para el mes de diciembre de 2021 fecha del negocio jurídico, por el contrario, se demostrara con las pruebas aportadas por la pasiva, y en el interrogatorio al perito la errada interpretación en el avalúo comercial.

Con la contestación de la demanda, se adjunta peritaje por parte del señor GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ, con registro de evaluador RAA 19256453, y por medio del cual se determina que el avalúo comercial del bien inmueble objeto de la litis a la fecha de contestación de la demanda (2023) es de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$59.640.000).

Su señoría, a fin de determinar el precio del bien inmueble para el mes de diciembre de 2021 mes en que se celebró la compraventa, y determinar cuál es el precio justo del mismo, se requiere aplicar la siguiente formula, a fin de hacer la corrección monetaria:

IPC HISTORICO A DICIEMBRE DE 2021 / IPC ACTUAL: EL RESULTADO SE MULTIPLICA POR EL PRECIO DEL INMUEBLE A LA FECHA DEL AVALÚO.

$$\frac{\text{IPC HISTORICO A DIC 2021: } 111.41}{\text{IPC ACTUAL: } 134.45} = 0.82863518036$$

$$\text{PRECIO INMUEBLE 2023: } \$59.640.000 * 0.82863518036 = \$49.419.802$$

VALOR INMUEBLE A DICIEMBRE DE 2021: CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS M/CTE (\$49.419.802)

AL 5.1. Es cierto, aunque se habrá de decir, que al paginario no existe prueba que en la diligencia de inventarios y avalúos se haya realizado prueba pericial a fin de determinar el valor comercial de los bienes.

AL 5.2. No es cierto y explico, lo primero que habrá de decir, es que las partes contractuales libres de cualquier vicio del consentimiento y de buena fe, pactaron el precio en la suma de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000)**, precio que efectivamente se canceló por mi poderdante; en segundo lugar, se dirá que no es cierto que el justo precio del inmueble sea **SETENTA Y OCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$78.150.000)**, pues se demostrara que dicha experticia esta por fuera de la realidad fáctica del inmueble, y que dicho monto, según el perito es para el año 2023, cuando el justo precio que ha de tenerse en cuenta es el establecido para el 28 de diciembre de 2021, tal y como lo logra demostrar el accionado con la prueba pericial aportada con la contestación de la demanda; y tercero, su señoría, es necesario entender que el bien inmueble para la fecha del negocio jurídico, no estaba en buenas condiciones estructurales, pésimos acabados, paredes deterioradas y en general de mal aspecto físico, la compra que realizó mi defendido fue pensando a futuro y en particular con el objeto de remodelar y levantar una construcción nueva.

**C) RELACIONADOS CON LA LEGITIMACIÓN E INTERES QUE LE ASISTE
AL ACTOR PARA PROMOVER LA PRESENTE ACCIÓN.**

AL SEXTO. – No me consta, se le indica al despacho que mi prohijado desconoce el trámite de la sucesión de la causante María Elena Rodríguez de Camacho y por consiguiente es un hecho que el demandante tendrá que demostrar, en todo caso, se le indica al despacho que el trámite de la sucesión no tiene por objeto demostrar el justo precio de los bienes, a no ser que se haya objetado el avalúo comercial de los mismos y se haya practicado prueba pericial, hecho que definitivamente no está acreditado y por consiguiente no se puede establecer que \$50.000.000 sea el valor real y comercial del bien para el año en que se tramitó la sucesión.

AL SÉPTIMO. – Es cierto.

AL OCTAVO. – Es cierto.

AL NOVENO. - No me consta si la señora VICTORIA EUGENCIA CAMACHO RODRÍGUEZ, constituyó o no una sociedad conyugal o sociedad patrimonial, en igual sentido no me consta si procreo hijos; es cierto que los demandantes y codemandados son hermanos, pues así se desprende de la prueba documental adjunta.

II. A LAS PRETENSIONES

Me opongo categóricamente a todas y cada una de las pretensiones declarativas y de condena de la demanda, como quiera que dentro del negocio jurídico celebrado por las partes contractuales no existió lesión enorme bajo los parámetros establecidos en los artículos 1946 y siguientes del código civil, tal y como se demostrará a través de las pruebas y las excepciones de mérito planteadas.

III. PETICIÓN ESPECIAL

Su señoría, en virtud del artículo 1948 del C.C. y en caso de que se advierte la existencia de lesión enorme por la compra inferior a la mitad del justo precio demostrado en litigio, mi defendido, le solicita al despacho le permita completar el justo precio con la deducción de la décima parte.

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO

- **INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS PARA DECLARAR LA LESIÓN ENORME Y PAGO DEL JUSTO PRECIO POR PARTE DEL COMPRADOR.**

Su señoría, de antaño la jurisprudencia de nuestra honorable Corte Suprema de Justicia, ha establecido los requisitos para la consolidación de la declaratoria de la rescisión del contrato de compraventa ante la existencia de la figura de la lesión enorme y en tal sentido, a través de la Sentencia SC 10291-2017 M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO. Radicación N° 73001-31-03-001-2008-00374-01, expresó:

"(...) para estructurarse la lesión enorme en la compraventa se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos: a) que la venta sea sobre bienes inmuebles, y no se hubiese hecho por ministerio de la justicia (art. 1949 C.C., mod. art. 32 de la ley 57 de 1887); **b) que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme: menos de la mitad, o más del doble (art. 1947 C.C.);** c) que el negocio celebrado no sea de carácter aleatorio; d) que luego de verificarse el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria; e) que el bien objeto del negocio no se hubiese perdido en poder del comprador (art. 1951); y f) que la acción rescisoria se ejerza dentro del término legal de cuatro años (art. 1954)." (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Para el asunto que nos convoca, este profesional del derecho centra su análisis en la ausencia del cumplimiento del requisito establecido en el literal b) es decir, "**que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme: menos de la mitad, o más del doble (art. 1947 C.C.)**"; aunado a que como la demanda fue interpuesta por los herederos del vendedor del inmueble, se habrá de demostrar en términos del artículo 1947 del Código Civil, que el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende.

Analizadas las pruebas en conjunto y en especial en el análisis de la prueba pericial aportada al proceso a través de esta contestación de la demanda, se demostrará de manera confiable y razonable, que el bien objeto de la litis para el año 2023, de conformidad con lo expuesto por el perito evaluador GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ, con registro de evaluador RAA 19256453, tiene un valor comercial de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$59.640.000); sin embargo, como se requiere demostrar el precio justo para la calenda en que se realizó el negocio jurídico por el cual se vendió el inmueble, es decir el 28 de diciembre de 2021, este apoderado judicial realizó la corrección monetaria, aplicando la fórmula, tal y como se advierte a continuación:

IPC HISTORICO A DICIEMBRE DE 2021 / IPC ACTUAL: EL RESULTADO SE MULTIPLICA POR EL PRECIO DEL INMUEBLE A LA FECHA DEL AVALÚO.

IPC HISTORICO A DIC 2021: 111.41

= 0.82863518036

IPC ACTUAL: 134.45

PRECIO INMUEBLE 2023: \$59.640.000 * 0.82863518036 = \$49.419.802

VALOR INMUEBLE A DICIEMBRE DE 2021: CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS M/CTE (\$49.419.802)

Respetada Juez, tal y como se advierte para el mes de diciembre de 2021, el justo precio del bien inmueble que hoy es objeto de demanda, ascendía a la suma de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS M/CTE (\$49.419.802)**, es decir, que no hay lugar a declarar la existencia de lesión enorme como quiera que mi poderdante y comprador del bien objeto de la litis pagó el precio de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$25.000.000), suma que es mayor a la mitad del precio justo que está plenamente acreditado con el dictamen pericial y que en consecuencia derrumba el postulado de la lesión enorme contemplado en el artículo 1947 del C.C.

- **PRESCRIPCIÓN**

Para que el transcurso del tiempo extinga eventuales derechos que pudiesen existir en cabeza del actor por haber transcurrido el término que la ley señala para su reclamación de conformidad con lo expuesto en el artículo 1954 del C.C.

V. PRUEBAS

Señor juez, solicito se tenga como pruebas además de las aportadas con la demanda que acreditan la titularidad del bien inmueble objeto de la litis en cabeza de mi defendido, las siguientes:

INTERROGATORIO DE PARTE

- Ruego citar y hacer comparecer a los accionantes para que en audiencia cuya fecha y hora se servirá usted señalar, absuelvan el interrogatorio de parte que personalmente realizaré sobre todos los hechos relacionados en la demanda y su contestación, reservándome el derecho de presentarlo por escrito y en sobre cerrado. Para lo cual podrán ser ubicados en la dirección que aparece en el acápite de direcciones para notificaciones de la demanda judicial.

DECLARACIÓN DE PARTE

- De manera respetuosa, le solicito llamar a rendir declaración de parte a los señores JULIO ANDRES MAHECHA LOZANO, ALVARO y MIGUEL ANGEL CAMACHO RODRÍGUEZ respectivamente, a los que se le preguntara sobre lo que le consta del negocio jurídico celebrado y las condiciones del bien inmueble objeto de la litis al momento de celebrar la compraventa y en general sobre la contestación de los hechos y las excepciones de mérito en que se funda la contestación de la demanda.

DICTAMEN PERICIAL

- En virtud del artículo 227 del C. G del P. de manera respetuosa apporto dictamen pericial, por el cual el señor GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ, con registro de evaluador RAA 19256453, determina que el avalúo comercial del bien inmueble objeto de la litis a la fecha de contestación de la demanda (2023) es de CIENCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$59.640.000) cifra que para el mes de diciembre de 2021, equivaldría a CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS M/CTE (\$49.419.802)

En igual sentido, y como quiera que la parte activa presento dictamen pericial, le solicito al despacho, se cite al perito JOSE FERNANDO BETANCURT RAMIREZ, identificado con cédula de ciudadanía N°10.254.448, a fin de que comparezca rendir interrogatorio sobre la idoneidad, imparcialidad y el contenido del dictamen rendido, manifestándole de antemano que me reservo el derecho de presentarlo por escrito y en sobre cerrado.

OBJETO DE LAS PRUEBAS

- Su señoría, las pruebas tiene por objeto demostrar los supuestos de hecho en que se funda la contestación de la demanda y las excepciones de mérito, establecer la inexistencia de requisitos que configuran la lesión enorme y por consiguiente demostrar que no hay lugar a declarar la rescisión del contrato de compraventa y demás elementos relevantes para desvirtuar los supuestos de hecho en que se funda la demanda.

VI. ANEXOS

- Los documentos relacionados en el acápite de pruebas.
- Poder.

VII. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES

Los accionantes, su apoderado y los codemandados, en la dirección relacionada en el acápite de notificaciones de la demanda.

Mi defendido, las recibirá en la carrera 7 N° 23-35 Cali, Valle del Cauca. Celular 312 295 3258. Correo electrónico: juanmalo@hotmail.com

El suscrito apoderado, en la carrera 2 N.º 14-17 oficina 1, La Dorada, Caldas. Celular 313 827 1972. Correo electrónico: diego.rodriguez16@hotmail.es

De la señora Juez.



DIEGO VLADIMIR RODRÍGUEZ GÓMEZ

C.C 1.054.540.076 de La Dorada
T.P 220.879 del C.S.J

**GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ
AVALUADOR
RAA AVAL 19256453**

AVALÚO COMERCIAL

CALLE 10 No. 13 A – 54

ALTO DEL ROSARIO

HONDA TOLIMA

SOLICITADO POR: EL PROPIETARIO

BIEN A AVALUAR: Terreno y construcción

FECHA DE VISITA: AGOSTO 25 DE 2023

FECHA DE INFORME: AGOSTO 31 DE 2023

**CARRERA 2° No. 3 – 17 CEL. 3128325729
LA DORADA CALDAS**

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

CALLE 10 No. 13 A - 54 ALTO DEL ROSARIO HONDA TOLIMA

INTRODUCCION

PROPOSITO DEL AVALUO

Estimar el valor comercial o de mercado del predio de propiedad del señor **JULIO ANDRES MAHECHA LOZANO**, bien inmueble ubicado en la Calle 10 entre Carreras 13 y 13 A, barrio Alto del Rosario de la ciudad de Honda Tolima, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICION DE VALOR COMERCIAL DE MERCADO

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: "El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.

METODOLOGIA APLICADA

Por las características particulares del bien, y para efectos de establecer su valor comercial, se emplearon los Métodos de Comparación de Mercado y de Costos de Reposición, para el terreno y la construcción, respectivamente, tal como estos se definen a continuación.

MÉTODO DE COMPARACIÓN 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.

METODO DE COSTO DE REPOSICION

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada.

EL ÓPTIMO Y MEJOR USO

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

Basados en las definiciones anteriores y después de analizar el inmueble, el uso del suelo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial, el vecindario y el área, es nuestra opinión que el uso que actualmente se le da, como vivienda, es el óptimo y mejor uso.

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene una vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados.



GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ
AVALUADOR
RAA AVAL-19256453

AVALUO COMERCIAL

1. INFORMACION BASICA

1.1. TIPO DE INMUEBLE

Se trata de un inmueble medianero de un (1) piso, ubicado en el sector Alto del Rosario, sector de uso residencial

1.2. PROPIETARIO

JULIO ANDRES MAHECHA LOZANO
C.C. 10'184.276

1.3. LOCALIZACION GEOGRAFICA

N = 5° 12' 08.35"
W = 74° 44' 22.04"

1.4. DIRECCION DEL INMUEBLE

Calle 10 No 13 A – 54
Alto del Rosario
Honda Tolima

1.5. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El bien inmueble materia del presente avalúo se localizado en el sector Alto del Rosario, sobre la Calle 10 entre Carrera 13 y 13 A, vía en un sentido (Occidente a Oriente) que conduce al centro de la ciudad de Honda. En su entorno existen viviendas básicamente de un piso algunas de las cuales conservan características de la antigua ciudad y algunos centros institucionales como la notaria, la registraduria del estado civil y la Catedral Nuestra Señora del Rosario.

1.6. INFRAESTRUCTURA VIAL

1.6.1. Vías de acceso e influencia del sector

Las vías de mayor importancia en la zona son: las calles 9ª, 10ª y 11 y la Carrera 13 que conduce al centro, vías en buen estado de conservación.

1.6.2. Vías de acceso al predio

La calle 10, pavimentada y en buen estado.

1.7. TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con rutas de transporte público hacia todos los sectores de la ciudad.

1.8. SERVICIOS PUBLICOS

El sector cuenta con redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía fija y celular y gas domiciliario.

1.9. REGLAMENTACION URBANISTICA DE LA ZONA

Pbot de Honda Tolima, acuerdo Nro 006 de 2004 Concejo Municipal

Sector Residencial

1.10. ESTRATIFICACION SOCIECONOMICA DE LA ZONA

Corresponde al Estrato Medio (E3)

2. TITULACION

ESCRITURA PÚBLICA No. Adquirió mediante escritura 2724 del
28/12/2001 de la notaria única de Honda
Tolima

MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 362 - 15850

CEDULA CATASTRAL No. 01-02-0134-0012-000

3. DETERMINACION FISICA DEL BIEN QUE SE AVALUA

3.1. GENERALIDADES

El bien materia del presente avalúo lo integran el terreno y la construcción sobre él levantada, los cuales independientemente considerados presentan las siguientes características:

A. TERRENO

TOPOGRAFIA:	Plana
FORMA GEOMETRICA:	Rectangular.
FRENTE:	5,20 metros (diferente a medidas de Escritura y certificado de libertad y tradición que dice 6,50))
FONDO:	15,0 metros.
AREA:	78,0 m ²

Nota: Existe un error de medida en la escritura y en el certificado de libertad y tradición que dice 6,5 metros de frente, cuando realmente son 5,20 metros, esto lo hace un predio angosto para la media del sector

LINDEROS

Norte:	Predio con No Catastral 01-02-0134-0005-000 en 5,2 metros
Sur:	Vía publica Calle 10 en 5,2 metros
Oriente:	Predio con No. Catastral 01-02-0134-0014-000 en 15,0 metros
Occidente:	Predio con No catastral 01-02-0134-0001-000 en 15.0 metros

B. CONSTRUCCION

EDAD: 54 años aproximadamente.

ESTADO DE CONSERVACION: De regular a malo, exceptuando el piso conservado en tableta de gres.

CALIDAD DE LOS ACABADOS: En general sin acabados

NUMERO DE PISOS: 1

AREA CONSTRUIDA: 76,0 m² (tiene un patio de 2,0 mts aproximadamente)

DEPENDENCIAS

Inmueble de un piso que consta de sala, comedor, zaguán (al estilo antiguo) 3 habitaciones, un hall, patio, un baño, zona de ropas con alberca-lavadero y cocina.

SERVICIOS PUBLICOS

Acueducto, alcantarillado, gas domiciliario y energía eléctrica.

3.2. DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN

CIMENTACIÓN: Ciclópeo

MAMPOSTERIA: En bloque revocado y pintado.

CUBIERTA: Teja de zinc sobre estructura de madera. Mal estado

ENTREPISOS: No

CIELORASO: En madeflex, mal estado.

ACABADOS

FACHADA:	Revoque y pintura. Mal estado
VENTANERIA:	En madera y varillas de hierro
PUERTAS:	Exteriores metálicas, interiores en madera. Mal estado
PISOS:	En mayólica
BAÑO:	Enchapado. Mal estado
COCINA:	Poyo recubierto en cerámica, mal estado

4. ASPECTO ECONOMICO

Inmueble de buena ubicación, medianero, antiguo, mal conservado, en su contexto estructural sufre los rigores del tiempo sin ninguna remodelación

4.1. UTILIZACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE

En la actualidad el inmueble se usa como vivienda

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DE LA ZONA

Vivienda

4.3. OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA

Existe una oferta moderada y una demanda relativamente baja que obedece al actual estado de la economía con unas tasas de interés que no permiten acceder a un crédito que sea manejable con los ingresos actuales.

4.4. COMERCIALIZACION

OFERTA: Media, existen viviendas de gran tamaño (antiguas y reformadas) que pueden tener interés para los foráneos en busca de una vivienda de veraneo.

DEMANDA: Baja actualmente por la condición económica derivada de los efectos de la inflación, altas tasas de interés y un poco la incertidumbre por el nuevo gobierno y sus políticas. La demanda de viviendas en el sector está más enfatizada a viviendas amplias con corredores y patios que ofrezcan comodidades a familias que las adquieren por el veraneo y el descanso.

COMERCIALIZACIÓN: entre seis (6) y doce (12) meses.

VALORIZACION: Por su ubicación puede tener una buena valorización en el mediano y largo plazo.

5. OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES PARA EL AVALUO

Para efectos de establecer el valor comercial del bien materia del presente avalúo, además de los procedimientos descritos al inicio de este documento, se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos de orden general y particular:

- Su localización en el sector Alto del Rosario de la ciudad, con buenas vías de acceso y disponibilidad de servicios públicos básicos.
- Se analizó el factor frente/fondo que difiere en la realidad con la escritura en algo tan sensible como el frente.
- La diversidad que tipifica las edificaciones que se levantan en la zona, representadas básicamente por inmuebles de un piso, utilizados para vivienda.
- El predio con su condición actual con el diseño antiguo (puerta de ingreso – ventana y acceso separado por un zaguán), requiere de remodelaciones importantes para hacerlo agradable arquitectónicamente. **(Actualmente arrendado en \$170.000/mes)**
- Para la determinación del valor del lote se realizó un estudio de mercado, comparando con inmuebles del sector y la ciudad homogenizando de acuerdo a sus características.

- El actual fenómeno de quietud que afecta la economía, fenómeno este, no ajeno al sector de la finca raíz.
- El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos jurídicos de ninguna especie; el justiprecio se circunscribe a la propiedad en el estado en que se observó al momento del avalúo.
- El perito advierte que no tiene interés personal ni por interpuesta persona sobre el bien avaluado; el concepto emitido obedece a un criterio sano e imparcial, en los que se conjugan la experiencia y el conocimiento pleno de la zona.
- Se anexa al presente estudio el procedimiento matemático mediante el cual se estableció el valor comercial de la construcción

6. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

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.

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:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t.$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridos para la construcción, se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Este método se debe usar en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

7. MEMORIAS DE CÁLCULO

CUADRO HOMOGENIZACION DE DATOS

ANEXO - INVESTIGACION DE MERCADO NPH													
										No. DE AVALUO:			
										FECHA AVALUO:		6/09/2023	
Objeto Vs Comparable													
No.	DIRECCION	BARRIO	CEL	VALOR OFERTA y/o venta	% NEGOCIACION	CONSTRUCCION	HOMO		HOMO		VALOR DEPURADO	AREA m2 TERRENO	VALOR M2
							Ubicacion	Factor	Aplica	Area			
1	K 13 # 11-22	Centro	3137489575	\$ 850.000.000	8,00%	\$ 600.000.000	MUY INFERIOR	0,80	SI	1,61	\$ 102.000.000	267	\$ 490.752
2	Calle 9 # 3-25	Alto del Rosario	3138307261	\$ 470.000.000	10,00%	\$ 300.000.000	MUY INFERIOR	0,80	SI	1,71	\$ 103.000.000	300	\$ 470.103
3	Calle 9 # 3-75	Alto del Rosario	3137489575	\$ 500.000.000	5,00%	\$ 360.000.000	inferior	0,90	SI	2,80	\$ 115.000.000	640	\$ 453.020
4													

INFORMACION GENERAL INMUEBLE OBJETO DE AVALUO	
Area Construida	76 metros cuadrados
Area Lote	77 metros cuadrados
Edad	54 años
Estado	4

PROMEDIO	\$ 471.291
DESVIACION	18.894.13
COEFICIENTE DE VARIACION	4%
NUMERO DE DATOS	3
RAIZ	1.732
t(M)	1.746
LIMITE SUPERIOR	\$ 490.186
MEDIANA	\$ 470.103
LIMITE INFERIOR	\$ 452.397
EFICIENTE DE ASIMETI	0,282

PROCEDIMIENTO: Una vez realizada la investigación de mercado se procede a clasificar, analizar, interpretar cada oferta de la muestra con el fin de realizar proceso de homologación para hacerlo comparable y de esta manera según parámetros estadísticos y criterios del Avaluador determinar el valor más probable para el inmueble objeto de avalúo. Nota: Aquellas ofertas que contenían construcciones, fueron descartadas aplicando Método de Reposición y la consecuente depreciación como resultado de la aplicación de las tablas de Firo y Corvini para determinar el valor del terreno objeto de estudio.

VALOR ADOPTADO: PROMEDIO
\$ 471.000 Por Metro Cuadrado
VALOR ADOPTADO: \$470.000 m2

De acuerdo a la investigación y con los datos se procedió a homogenizar y se encontraron valores entre los \$490.186 y \$452.397 con una mediana de \$470.103, de acuerdo a estos resultados que están dentro de un coeficiente de variación del 4%, se consideró un valor para el terreno aproximando de \$470.000 por metro cuadrado.

Con respecto a la construcción, teniendo en cuenta una vetustez de 54 años y la condición en general de la propiedad con un estado de conservación 4 según la tabla de Fitto y Corvini y una depreciación del 72,193%. (Resolución 620 del 23 de Septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi), estimando un valor de construcción a nuevo de acuerdo a las especificaciones encontradas para la vivienda de \$1'000.000) aplicada la depreciación encontramos un valor de \$300.000 para la construcción.

CLASIFICACION DE FITTO Y CORVINNI SEGÚN ESTADO.

“Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% “

PROCEDIMIENTO MATEMATICO PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCION EN SU ESTADO

TERRENO:	(78,0 X \$ 470.000) =	\$	36'660.000
CONSTRUCCION:			
Área total construida:			76,0 m2
Costo de Reposición M2:		\$	1'000.000
Vida técnica			100 años
Vetustez			54 años
Estado según Fitto y Corvinni			4,0
Depreciación acumulada:			72,19%
Valor restante m2		\$	278.058
Valor adoptado m2 promedio		\$	300.000
Avalúo construcción (76,0 m2 X \$ 300.000) =		\$	22'800.000

6. AVALUO COMERCIAL

ITEM	AREA M2	V/M2	V/TOTAL
LOTE	78,0	\$ 470.000	\$ 36'660.000
CONSTRUCCION	76,0	\$ 300.000	\$ 22'800.000
TOTAL AVALUO			\$59'640.000

SON: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE.

Perito;



GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ
AVALUADOR
RAA AVAL - 19256453

REGISTRO FOTOGRAFICO

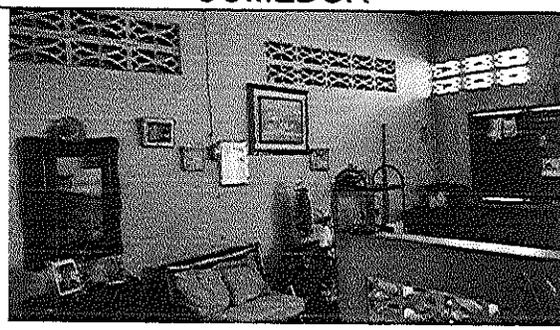
FACHADA



SALA



COMEDOR



HALL



COMEDOR



ALCOBA

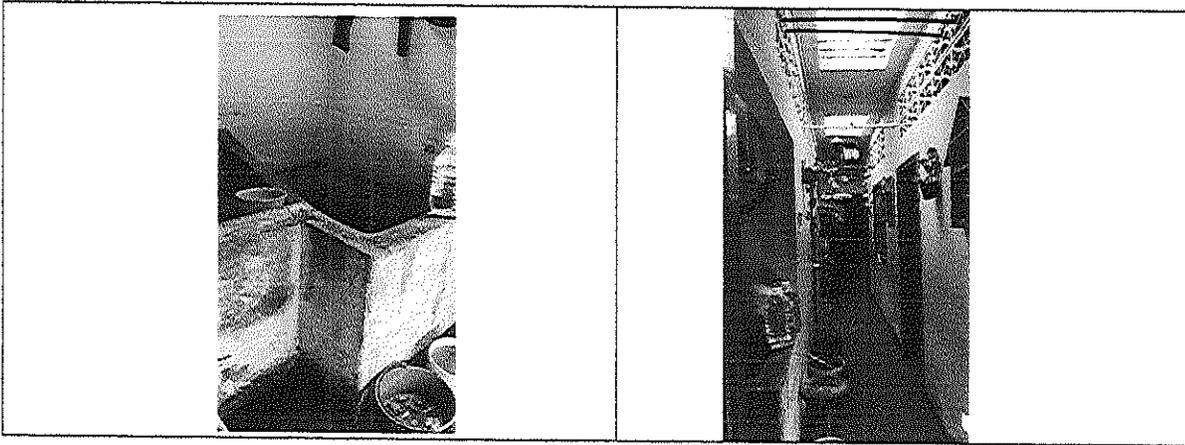


PATIO



BAÑO





COCINA

ESTADO PUERTAS



PAREDES COCINA

ALCOBA



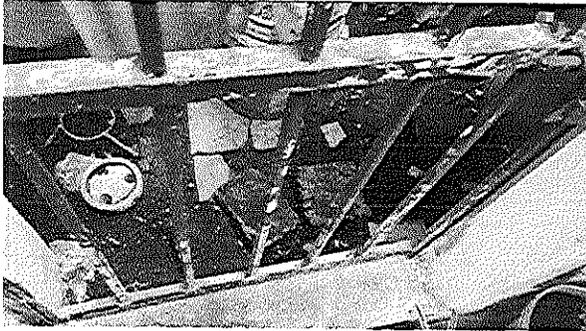
ALCOBA



PATIO



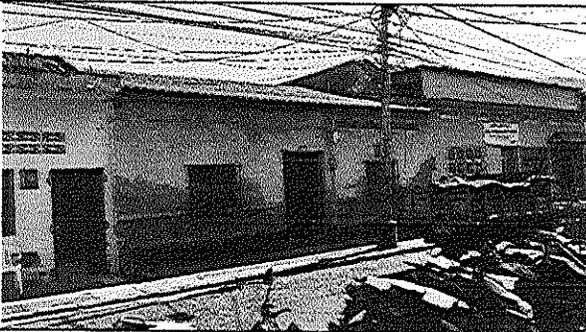
PATIO



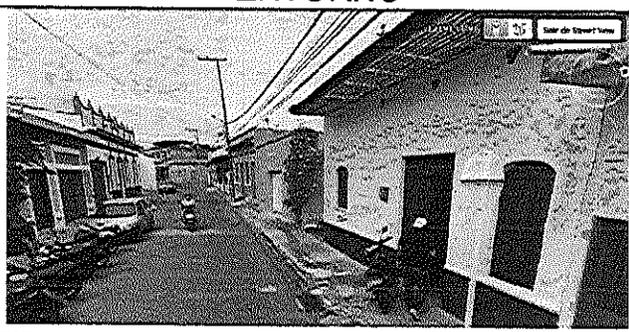
ZONA DE ROPAS



ENTORNO

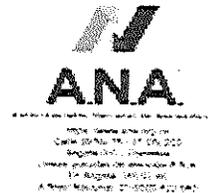


ENTORNO





PIN de Validación: bf9f0b5d



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) GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19256453, 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 evaluador AVAL-19256453.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ 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 11 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 29 Abr 2022	Regimen 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 11 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 29 Abr 2022	Regimen Régimen Académico
--------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

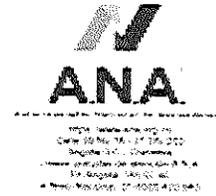
Alcance

- 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
----------------------	---------



PIN de Validación: bf9f0b5c



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
12 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Mayo 2022

Regimen
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
12 Mayo 2022

Regimen
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
12 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bf9f0b5d



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
12 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
12 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
12 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
12 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

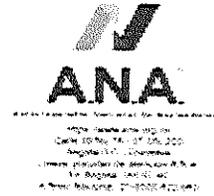
- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b19f0b5d



<https://www.raa.org.co>



Fecha de inscripción
12 Mayo 2022

Regimen
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
12 Mayo 2022

Regimen
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-0513, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, 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 vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: LA DORADA, CALDAS

Dirección: CALLE 10 # 5 41

Teléfono: 3128325729

Correo Electrónico: guivillegas@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Médico Veterinario - Universidad Nacional de Colombia

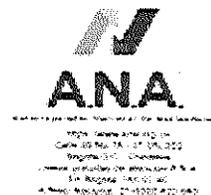
Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19256453.



PIN de Validación: bf9f0b5d



<https://www.raa.org.co>



El(la) señor(a) **GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ** 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

bf9f0b5d

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Doctora

MARTHA CECILIA ECHEVERRI DE BOTERO
JUEZ SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL
La Dorada, Caldas.

PROCESO: VERBAL – RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.
DEMANDANTE: JOSE ANTONIO CAMACHO CHACÓN Y OTROS
DEMANDADO: MIGUEL ANGEL CAMACHO RODRÍGUEZ Y OTROS
RADICADO: 2023-00167-00

OTORGAMIENTO DE PODER

JULIO ANDRES MAHECHA LOZANO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N.º 10.184.275, con domicilio en Santiago de Cali, Valle del Cauca, correo electrónico: juanmalo76@hotmail.com; manifiesto que confiero poder especial, amplio suficiente al Doctor **DIEGO VLADIMIR RODRÍGUEZ GÓMEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N.º 1.054.540.076 expedida en La Dorada Caldas, y domicilio en este mismo municipio, Abogado Inscrito con Tarjeta Profesional No. 220.879 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico: diego.rodriguez16@hotmail.es; para que en mi nombre y representación conteste la demanda de rescisión de contrato de compraventa y ejerza mi defensa hasta la terminación del proceso verbal, radicado 2023-00167-00, instaurado por los señores **JOSE LUIS CAMACHO BASTO, GLORIA INÉS CAMACHO BEJARANO, ADRIANA OFELIA CAMACHO BEJARANO, MARIA CRISTINA CAMACHO BEJARANO, y JOSE ANTONIO CAMACHO CHACÓN.**

Mi apoderado además de las facultades generales de ley, tiene las especiales de recibir, conciliar, sustituir, transigir, desistir, renunciar, reasumir, solicitar medidas cautelares, solicitar la suspensión del proceso, tachar documentos de falsedad y testigos de sospechosos y en general todas aquellas que se requieran para el buen ejercicio de su mandato de conformidad con el artículo 74 y 77 del C.G del P.

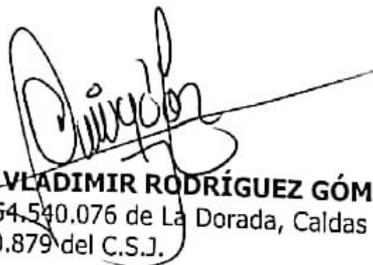
Sírvase señora Juez, reconocer personería a mi apoderado en los términos y para los fines en que esta otorgado el presente poder.

De la señora Juez,



JULIO ANDRES MAHECHA LOZANO
C.C. 10.184.275

Acepto.

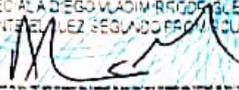


DIEGO VLADIMIR RODRÍGUEZ GÓMEZ
CC. 1.054.540.076 de La Dorada, Caldas
T.P. 220.879 del C.S.J.

 **NOTARIA PRIMERA DE CALI**
PODER ESPECIAL
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

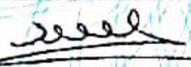
Compareció al despacho de la Notaría Primera del Circulo de Cali
MAHECHA LOZANO JULIO ANDRES
y exhibió la **C.C. 10184275**
y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

Para constancia se firma Fecha: 2023-09-11 15:01:44
PODER ESPECIAL A DIEGO VLADEMIR RODRIGUEZ GOMEZ PARA REALIZAR
TRAMITES ANTE EL JUEZ SEGUNDO PROMISOR CUCUNINO PALLA DORADA
CALDAS


X


Cod. Jp5wm




ELIZABETH VARGAS BERMUDEZ
NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE CALI

