

SEÑOR
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA
E.S.D.

REF: PROCESO No. 2020-00092
TIPO: CONTESTACIÓN DEMANDA EN RECONVENCIÓN
DDTE: REMY IPS S.A.S
DDO: ANDREA DEL PILAR GUIO GOMEZ Y ROMAN RICARDO GUIO GOMEZ

APULEYO SANABRIA VERGARA, mayor y vecino de Tunja, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderado de los señores **ANDREA DEL PILAR GUIO GOMEZ Y ROMAN RICARDO GUIO GOMEZ**, en el termino legal previsto respetuosamente me permito dar contestación a la demanda de reconvencción de la siguiente manera

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones del demandante toda vez que, en el proceso de la referencia, con fundamentos en los planteamientos que en adelante se expondrán:

A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Es parcialmente cierto, las partes y la fecha referidas se adecuan al negocio jurídico objeto de la litis, haciendo la claridad de que mis prohijados actuando de buena fe hicieron entrega real y material de los bienes prometidos en venta, sin embargo, la sociedad REMY IPS S.A.S a la fecha de la presente contestación no han dado cumplimiento a las obligaciones contractuales, frente al pago del valor de los bienes, no se pagó completa la primera cuota pactada, como quedo establecido en la cláusula cuarta Precio del contrato de compraventa de fecha 22 de agosto de 2019.

AL SEGUNDO: Es cierto, los bienes inmuebles señalados en el hecho son los prometidos en venta en la promesa suscrita el 22 de agosto de 2019.

AL TERCERO: Es parcialmente cierto, como quiera que mis representado entregaron en posesión los bienes objeto de litis conforme lo establecido en la Cláusula Séptima de la promesa de compra venta celebrado el 22 de agosto

de 2019, lo que evidencia la buena fe de la parte, contrario a lo manifestado por los demandantes, quienes incumplieron sus obligaciones contractuales desde el día 20 de diciembre del 2019 y con posterioridad el día 20 de enero del 2020, no se presentaron a suscribir la escritura pública en la Notaría 3 del Círculo de Tunja, tal cual como había quedado establecido por las partes en la Clausula Cuarta, obligaciones incumplidas por la parte actora, lo cual establece una actuación de mala fe por parte de los aquí demandantes, quienes en sede judicial pretenden la nulidad del contrato por vicios de forma.

AL CUARTO: Es cierto, conforme lo establecido en la Cláusula Cuarta de la promesa Celebrada el 22 de agosto de 2019, el precio acordado fue la suma de MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$1.400.000.000.00) precio debidamente acordado y aceptado por las partes.

AL QUINTO: Falso, conforme la forma de pago establecida en la Cláusula Cuarta de la promesa de Compraventa celebrado el 22 de agosto de 2019, la parte demandante no cancelo la totalidad del pago pactado a la firma de la promesa de contraventa, esto es, la suma TRECIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$300.000.000.00), cancelado solo la suma de DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$290.000.000.00), quedando con un saldo insoluto por pagar de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000.00), siendo evidente que quienes han incumplido el contrato de promesa de compraventa han sido la parte actora en el presente asunto, lo cual reitera la mala fe frente a las obligaciones contraídas, siendo preciso advertir que no se han cumplido con los demás pagos establecido y aceptados por las partes en la enunciada.

AL SEXTO: Es falso, la parte demandante intenta valerse de su propia culpa, para eximirse de las responsabilidades de los pagos debidamente pactados en el clausulado del contrato, que ya venía siendo incumplido por los actores, sin dejar de lado que la parte que elaboró la promesa de Compraventa fue la sociedad REMY IPS S.A.S, aun cuando en la Cláusula Cuarta (PRECIO) quedo definida la fecha para la firma y otorgamiento de la Escritura Pública, esto es, el 20 de enero del 2020, clausulado claro que determino desde el primer momento la obligación, clara, expresa y exigible de las partes en cumplimiento del contrato celebrado, entonces, ahora no puede venir la parte actora a decir que el otorgamiento de la escritura pública se daría el 24 de enero del 2019, cuando es claro que se trata de un error de digitalización, pues los actos son a futuro y la interpretación que hoy se le quiere dar al contrato, es totalmente inexistente, y no es un argumento eficaz para solicitar ante el juez de instancia la nulidad absoluta del contrato, cuando en el esta cumplidos a cabalidad los requisitos que establece la normatividad para su validez, en el presente asunto es claro que la Cláusula Cuarta se estableció el plazo y la condición para el otorgamiento de la Escritura pública.

AL SEPTIMO: Es falso, la promesa de Compraventa celebrado el 22 de agosto de 2019, entre las partes, cumple a cabalidad los requisitos establecidos en el Artículo 1511 del Código Civil Colombiano, advirtiendo que de manera falaz la sociedad demandante intenta hacer inducir al error al juez de instancia, actuando de manera desleal con la parte, pues es claro que de conformidad con lo establecido en la Cláusula Cuarta del contrato suscrito, se dejó establecido de manera clara, expresa y exigible que las partes suscribirían la Escritura Pública el 24 de enero del 2019, situación que era plenamente conocida por las partes, es evidente que la Clausula Quinta de la promesa de Compraventa, contiene un error de digitalización, por tanto esta cláusula es ineficaz en razón a que no puede contener obligaciones en el pasado, quedando subsana esta situación por la Clausula Cuarta del contrato.

AL OCTAVO: Es falso, el hecho es una valoración subjetiva que está realizando la parte demandante, sin aportar prueba alguna frente a su dicho, contrario a lo indicado en el hecho que solamente es un sentir de la parte actora, conforme al Avalúo Comercial de fecha 28 de septiembre de 2021, elaborado por el Ingeniero Jorge Iván Rodríguez Beltrán, y que se aporta como prueba en la contestación de la demanda, el valor de los inmuebles prometidos en venta corresponde a la realidad comercial del sector, para el año 2019, el valor comercial de los inmuebles correspondencia a MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE PESOS M/CTE (\$1.323.649.427), y en la actualidad el valor comercial de los inmuebles esta por la suma de MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$1.398.450.000.00), por tanto, el precio acordado y aceptado por las partes, es el precio justo de acuerdo al movimiento del mercado comercial, lo cual descarta de tajo la lesión enorme deprecada por la parte actora, conforme a lo establecido en el Artículo 1947 del Código Civil Colombiano.

AL NOVENO: No probado por la parte actora, quien se limita a realizarse preguntas frente al hecho que postula frente al valor del inmueble objeto de litis, no estableciendo en el hecho el justo precio de lo pretendido para que en un análisis aritmético el juez pueda definir si en efecto los valores arrojados por la Secretaria de Hacienda se encuentra catastralmente actualizados conforme a las normas que regulan la materia, pues es bien sabido que Catastró debe realizar los estudios y actualizaciones de los predios para mostrar la realidad jurídica de los mismos, por tanto, se considera que este no es un hecho sino un interrogante que se le deja al Juez para que lo responda.

AL DECIMO: Esto no es un hecho, es nuevamente un interrogante de la parte actora para que el juez lo resuelva, sin embargo, es preciso advertir que la parte

actora no solicito al señor Juez la práctica del dictamen, solo se limita a establecer que lo aportara, siendo preciso advertir que no ha sido decretado por parte del Juez de instancia, se estará a la decisión de instancia.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

Las que solicito al Despacho se sirva declarar probadas.

I. INEXISTENCIA DE NULIDAD ABSOLUTA

En el presente asunto se pretende atacar el contrato de compraventa celebrado entre las partes el 22 de agosto de 2019. En el presente asunto la nulidad absoluta está regulada conforme los artículos 1741 del código Civil y a nulidad debería ser la pretensión principal de la demanda, al ser una figura jurídica que afectaría totalmente el negocio jurídico y lo dejaría sin validez legal.

Frente a la pretensión es preciso indicar que la nulidad absoluta pedida de ninguna manera esta llamada a prosperar pues claro que se acredita la existencia de los requisitos enlistados en el Artículo 89 de la Ley 153 de 1887 para que este linaje de actos tenga validez y plenos efectos jurídicos. En efecto, enseña la referida disposición que para que una promesa de compraventa tenga validez se requieren los siguientes presupuestos:

IV. OBLIGACIONES.

"1. PROMESA DE CELEBRAR CONTRATOS

ART 89. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

- 1a. Que la promesa conste por escrito;
 - 2a. Que el contrato á que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil;
 - 3a. Que la promesa contenga un plazo ó condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;
 - 4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa ó las formalidades legales.
- Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán á la materia sobre que se ha contratado.
Queda derogado el artículo 1611 del Código Civil".

Para el análisis del caso en concreto, juzgo imperativo abordar el documento contentivo de la promesa objeto de esta litis con los requisitos señalados en la norma ibidem.

1. En primer lugar, es claro que la promesa consta por escrito.
2. Es claro, igualmente que el contrato a la que la promesa se refiere, no se enlista dentro de los señalados en la Ley como ineficaces por no concurrir en ellos los presupuestos de validez que la norma sustantiva establece.
3. En Similar sentido es claro que interpretando el contrato conforme a los principios señalados a partir del Artículo 1620 y siguientes del Código Civil, sin duda se encuentra acreditado el requisito que otorga su validez, ya que los contratos deben ser interpretados siempre en el entendido de que prevalece las más la voluntad y la intención de las partes que a la literalidad del mismo, siempre en el horizonte de proteger la existencia del contrato, cuando se alude la existencia de un plazo o condición que fije la época en la que ha de celebrarse el contrato, como en el caso de marras es claro que la Escritura Publica en la que se perfecciona la compraventa prometida se otorgara en la Notaria 3 del Círculo de la ciudad de Tunja el día 24 de enero de 2020, que por un error digitación señalo el 24 de enero del 2019.

Como se ha indicado el operador judicial en ejercicio de la hermenéutica de protección del contrato debe entender que más allá de la literalidad de la cláusula, la intención de la parte es la que debe primar para salvaguardar el principio de buena fe que debe imperar en la ejecución de los acuerdos de voluntades. Es claro que esa ambigüedad aparente en la cláusula que fue extendida por el parte promitente comprador debe interpretarse contra ella conforme a los términos del artículo 1624 del Código Civil.

El plazo para el otorgamiento del escritura contentiva del negocio prometido, quedo supeditado a la condición de la aprobación y posterior desembolso de una entidad bancaria de un crédito, empero la indeterminación aparente de esa condición es zanjada plenamente en la cláusula sexta del acto jurídico aquí cuestionado, cuando textualmente señala " solo se podrá prorrogar el termino para el cumplimiento de las obligaciones iguales que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes por escrito mediante clausula que se agregue al presente instrumento firmada por ambas por lo menos con dos días hábiles de anticipación al termino inicialmente señalado para extensión de la escritura pública".

Aunque en los alegatos de conclusión correspondiente se abordara con mayor extensión este particular aspecto, es preciso señalar desde ahora que como ninguna de las partes cumplió con los requisitos de prorroga mencionados en la Clausula Sexta del contrato de marras, la temporalidad establecida para el cumplimiento de sus obligaciones en la cláusula Quinta, para el cumplimiento de la prestación de hacer se cumplió el día 24 de enero de 2020.

4. Por último, es preciso señalar que el objeto del acto jurídico se identificó de tal suerte que no admite equivoco alguno en su singularización, así como los demás requisitos de validez del acto jurídico por lo que se afirma es la formalidad de la Escritura Pública para la tradición de los inmuebles objeto del acuerdo de voluntades. Por estar razones la nulidad absoluta pedida esta llamada a despacharse desfavorablemente.

II. INEXISTENCIA DE LA LESION ENORME

En el presente asunto no se configura la figura de la lesión enorme conforme lo establecido en el artículo 1947 del Código Civil, no se encuentra probada la desproporción de los valores por la parte demandante quien alega la existencia de la figura jurídica, no se comparan los valores en el precio justo y el precio de venta, la parte actora se limita a realizar interrogantes al Juez frente a la supuesta lesión, no se encuentra probado el precio irrisorio, el abuso, existiendo por el contrario un equilibrio económico sobre el negocio en el presente asunto.

Siendo necesario hacer un análisis de cada uno de los supuesto que se deben materializar para determinar la existencia o no de la lesión:

A continuación, me permito transcribir lo que la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC2485-2018 de fecha julio 3 de 2018, dice de cada uno de esos criterios.

Criterio Subjetivo en la lesión enorme.

«El primero aboga por asimilar tal institución a un vicio del consentimiento, por cuanto la desproporción en el precio es señal de que uno de los contratantes actuó motivado por situaciones de penuria o similares, y el otro se aprovechó de esas circunstancias. Tal enfoque, lejos de restringir la autonomía de la voluntad, connota un puño de hierro en su protección.»

Por ende, según esta perspectiva, el juez debe tomar en cuenta las referidas intenciones de ambos extremos, con el fin de determinar si hubo o no lesión.»

Para el caso de la referencia es lógico concluir que las posiciones contractuales y precontractuales se encontraban en igual condición de voluntades y que contrario a las pretensiones de esta demanda, la parte actora contaba con una basta experiencia negocial por lo cual no podía alegar desconocimiento de los factores económicos que envolvieron el negocio, existiendo equilibrio económico en el negocio.

Criterio objetivo en la lesión enorme.

«El criterio objetivo considera la mencionada figura como un asunto puramente aritmético, el cual se constata con la diferencia exorbitante entre el precio pagado y el justo costo. De tal manera, basta que el juzgador verifique esa asimetría numérica para concluir si hubo o no lesión.»

«Esta visión, recogida por el legislador colombiano, español y francés, cuyo origen se remonta al derecho romano, busca la equidad cuantitativa de las contraprestaciones, pues si existe una desigualdad grosera entre el valor justo y el precio pactado, la parte beneficiada se enriquecerá en detrimento de la otra, quien será perjudicada en su patrimonio por el quiebre de la ecuación matemática.»

En el análisis objetivo de la lesión conforme lo establece la Corte es carga de quien alegue tal perjuicio demostrar que el resultado del cálculo aritmético es realmente desproporcionado respecto del precio justo y el pagado, siendo pertinente indicar al Juez de instancia que en el presente asunto no existiría lesión enorme, pues es evidente que la parte incumplió el negocio jurídico y no ha dado cumplimiento a lo establecido en el Cláusula Cuarta del Contrato de Compraventa, vuelve se indica frente a este asunto, la parte solo se dedicó a realizar preguntas al Juez de instancia, sin aportar prueba mínima sumaria que permita establecer el desequilibrio económico del contrato por la lesión invocada, no existiendo soporte probatorio de su pretensión dentro del proceso.

Criterio mixto en la lesión enorme.

«Finalmente, la teoría mixta, entremezcla las posturas anteriores, en el sentido de que habrá la lesión enorme, si se prueba, de un lado, la desproporción considerable en el precio; y de otro, que el contratante beneficiado explotó la necesidad o inexperiencia de la parte perjudicada. Vale decir, debe concretarse tanto el elemento objetivo como el subjetivo.»

En el presente asunto vuelve y se indica que no se prueba por la parte actora que existe desproporción considerable en el precio, no se prueba que existe un aprovechamiento frente a la inexperiencia de la parte demandada en negocio jurídicos, que permitieran afectar la buena fe en el negocio celebrado, no siendo probado en el presente asunto, estos requisitos de los elementos objetivos y subjetivos que permitan establecer que en efecto se afectó el negocio jurídico frente al desequilibrio económico del contrato.

FALTA DE LEGITIMACION POR LA CAUSA POR ACTIVA

SUSTENTACIÓN:

III. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS CAUSADOS

SUSTENTACIÓN:

En el presente asunto puesto a consideración del Juez de Instancia, no se puede concluir que existan perjuicios materiales en los demandantes, pues de acuerdo con el negocio jurídico celebrado, los que han venido incumpliendo el mandato para las partes, han sido precisamente los que hoy convocan la demanda de Reconvención conforme lo establecido en el artículo 371 del C.G.P., por cuanto estos fueron los incumplieron con sus obligaciones contractuales dispuestas en el contrato de promesa de compraventa, elaboraron y perfeccionaron el mismo y donde se determinó de común acuerdo el valor de los bienes y la forma en que los mismo iban a ser pagados, para finalmente adquirir el derecho de propiedad.

IV. EXCEPCIÓN GENERICA.

Solicito a su Señoría declarar probado, aun de oficio, cualquier excepción que aparezca probada con las pruebas arrimadas al proceso, en los términos del art. 282 del C.G.P.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho los siguientes: Artículo 2356 y s.s. el C.C.

PRUEBAS

Con mira a acreditar lo expresado en la contestación de esta demanda, así como los fundamentos factico esgrimidos, como razones de las excepciones dl merito, solicito al Despacho practicar, decretar y valorar las siguiente s pruebas:

DOCUMENTALES:

- Dictamen de parte.

TESTIMONIALES:

Solicito que, en audiencia, se recepcionen los testimonios de los señores HENRY CEPEDA, HECTOR MOLINA, LUIS FUQUEN personas mayores y vecinas del municipio OICATA, quienes pueden ser convocadas por intermedio de la parte que represento con el propósito de que declaren lo que les conste en relación con a los argumentos expuestos en esta contestación.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito que en la audiencia de pruebas correspondiente se decrete el interrogatorio de parte a los demandantes para que absuelvan el interrogatorio de parte que personalmente formulare.

INSPECCION JUDICIAL:

Solicito a su señoría con abrigo en lo dispuesto en el art. 236 del C.G.P., con miras a realizar un esclarecimiento de los hechos materia del proceso, se decrete una inspección judicial a los bienes objeto del proceso.

ANEXO

Las pruebas documentales anunciadas.

NOTIFICACIONES

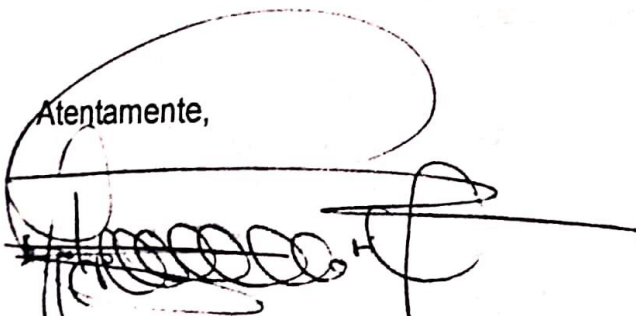
Los demandantes, en la dirección indicada en la demanda principal.

Mis poderdantes en el lugar indicado en la demanda principal. No cuenta con correo electrónico.

El suscrito apoderado, recibe notificaciones en la Secretaria de su Despacho o en la calle 19 No. 8-63 oficina 111 Edificio California de Tunja, cel. 310 3076912.
Correo: apuleyosanabriav@hotmail.com

Del Señor Juez

Atentamente,



APULEYO SANABRIA VERGARA
C.C. No. 74.333.842 de Toca
T.P. No. 93.596 del C.S. de la Jud.

AVALÚO COMERCIAL

PAÍS COLOMBIA
DEPARTAMENTO BOYACÁ
MUNICIPIO DE OICATÁ
VEREDA PORAVITA
PREDIOS LOTE 1 Y LOTE 2.

SOLICITANTES:
ROMÁN RICARDO GUIO GÓMEZ Y ANDREA DEL PILAR GUIO GOMEZ.

JORGE IBÁN RODRÍGUEZ BELTRÁN
INGENIERO AMBIENTAL
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR
RAA AVAL 7164175

29 de Septiembre de 2021

TABLA DE CONTENIDO

Página

- 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**
- 2. INFORMACIÓN DE REGISTRO Y CATASTRAL**
- 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**
- 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**
- 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
- 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
- 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**
- 8. MÉTODO DE AVALÚO**
- 9. CONSIDERACIONES**
- 10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA**
- 11. INVESTIGACIÓN DIRECTA VALORES ADOPTADOS**
- 12. RESULTADO DEL AVALÚO**
- 13. ANEXOS**

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

SOLICITANTES: El presente avalúo fue requerido por el Dr., APULEYO SANABRIA VERGARA, en representación de los señores **ROMÁN RICARDO GUTIÓ GÓMEZ Y ANDREA DEL PILAR GUTIÓ GÓMEZ.**

- 1.1. **FECHA:** **28 DE SEPTIEMBRE DE 2021.**
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** **Lotes y Construcciones.**
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** **Comercial.**
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** **Boyacá.**
- 1.5. **MUNICIPIO:** **Oicatá.**
- 1.6. **VEREDA:** **Poravita.**
- 1.7. **NOMBRE DEL PREDIO:** **Lote 1 y Lote 2.**
- 1.8. *Uso Privado, limita con zona de protección de la vía doble calzada Briceño-Tunja- Sogamoso*
- 1.9. **FECHA DE LA VISITA:** **20 - 09 - 2021.**

2. INFORMACIÓN DE REGISTRO Y CATASTRAL

- 2.1. **FOLIO DE MATRICULA:** 070-230031 Y 070-230032.
- 2.2. **NÚMERO CATASTRAL:** 155000000000000020793000000000
155000000000000020791000000000
- 2.3. **NOMBRES DE LOS PREDIOS:** LOTE 1 y LOTE 2, respectivamente
- 2.3.1 **Lote #1 ÁREA DE TERRENO, 2.500 m2.**
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN 326 m2.
- 2.3.2 **Lote #2 ÁREA DE TERRENO, 2.700 m2.**

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- 3.1 **Tradición:** Escritura pública No 2785 del 21 de septiembre de 2007, de la notaría 1ª del círculo de Tunja.
- 3.2 **Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No. 070-230031 Lote 1. y 070-230032 Lote 2.,** expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja.

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

SOLICITANTES: El presente avalúo fue requerido por el Dr., APULEYO SANABRIA VERGARA, en representación de los señores **ROMÁN RICARDO GUTO GÓMEZ Y ANDREA DEL PILAR GUTO GÓMEZ.**

- 1.1. **FECHA:** **28 DE SEPTIEMBRE DE 2021.**
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** **Lotes y Construcciones.**
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** **Comercial.**
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** **Boyacá.**
- 1.5. **MUNICIPIO:** **Oicatá.**
- 1.6. **VEREDA:** **Poravita.**
- 1.7. **NOMBRE DEL PREDIO:** **Lote 1 y Lote 2.**
- 1.8. **Uso Privado, limita con zona de protección de la vía doble calzada Briceño-Tunja- Sogamoso**
- 1.9. **FECHA DE LA VISITA:** **20 - 09 - 2021.**

2. INFORMACIÓN DE REGISTRO Y CATASTRAL

- 2.1. **FOLIO DE MATRICULA:** 070-230031 Y 070-230032.
- 2.2. **NÚMERO CATASTRAL:** 155000000000000020793000000000
155000000000000020791000000000
- 2.3. **NOMBRES DE LOS PREDIOS:** LOTE 1 y LOTE 2, respectivamente
- 2.3.1 **Lote #1 ÁREA DE TERRENO, 2.500 m2.**
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN 326 m2.
- 2.3.2 **Lote #2 ÁREA DE TERRENO, 2.700 m2.**

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- 3.1 **Tradición:** Escritura pública No 2785 del 21 de septiembre de 2007, de la notaría 1ª del círculo de Tunja.
- 3.2 **Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No. 070-230031 Lote 1. y 070-230032 Lote 2.,** expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIOS:

ROMÁN RICARDO GUIO GÓMEZ Y ANDREA DEL PILAR GUIO GOMEZ

4.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** acta del 22-08-2018 Juzgado promiscuo municipal de Oicatá declaración de pertenencia lotes 1 y 2.

4.3. Línderos de los Lotes.

4.3.1. **Línderos de la franja de Román Ricardo Guio Gómez (Lote 1),** conforme da cuenta el plano topográfico, que se aporta como prueba en este proceso, de la siguiente forma: Por el Norte, en 26.00 metros con predios de Andrea del Pilar Guio Gómez; por el Sur, en 42.00 metros con vía pública a Oicatá; Por el Oriente; en 71.00 metros con predios de Gilberto Guio Ortega y Andrea del Pilar Guio Gómez y Por el Occidente, en 72.00 metros, con predios de propiedad del señor Simer Guio y encierra. AREA APROXIMADA 2.500 MTS²

4.3.2. **Línderos de la franja de Andrea del Pilar Guio Gomez (Lote 2),** conforme da cuenta el plano topográfico, que se aporta como prueba en este proceso, de la siguiente forma: Por el Norte, en 40.00 metros con predios de la Familia Romero, por el Sur en 26.00 metros sigue en línea recta en 10.00 metros y vuelve en 44.00 metros con predios de Ronal Fabián Guio Gómez y Gilberto Guio Ortega; por el oriente, en 50.00 metros con vía antigua Tunja – Paipa y por el Occidente, en 44.00 metros con predios de Simer Guio. Y encierra. AREA APROXIMADA: 2700 MTS²

4.4. **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: No. 070-230031 Lote 1.**

4.5. **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: No. 070-230032 Lote 2.**

4.6. **NÚMERO CATASTRAL: 155000000000000020793000000000**

4.7. **NÚMERO CATASTRAL: 155000000000000020791000000000**

4.8. **OBSERVACIONES:** La anterior información no constituye estudio jurídico.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. **DELIMITACIÓN DE LA VEREDA:** El inmueble objeto del presente avalúo comercial Rural, hace parte de la vereda denominada Poravita, enmarcada por los siguientes límites:

POR EL NORTE: Municipio de Tuta.

POR EL ORIENTE: Vía a Toca.

POR EL SUR: Zona Rural de la Ciudad de Tunja.

POR EL OCCIDENTE: municipio de Combita.

5.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE EN EL SECTOR:** es en la parte rural del municipio de Oicatá y limita con parte sub urbana de la ciudad de Tunja, la vía nacional doble calzada Briceño a Sogamoso; en el entorno predominan pocas actividades agropecuarias con tendencia a costumbres urbanas por su colindancia con la ciudad y por ende al complejo comercial Green Hills, centro de eventos, clínica hotel castillo del viento, tránsito de combi, centro deportivo Moli, colegios campestres y cerca de la nueva Terminal de Transportes de Tunja; la incidencia de esta, en el sector se observa un desarrollo constructivo de comercio el cual es amplio, pues en la zona se observan proyectos a realizarse acorde al POT, de la ciudad de Tunja.

5.3. **TIPOS DE EDIFICACIÓN:** en el sector se observan construcciones que cambian el sector, esta Green Hills, condominio el Lago, las Acacias, parque jardín cementerio santa Isabel y también el conjunto cerrado Villita 1 y 2, la nueva Terminal de Transportes de la ciudad de Tunja, que le ha dado un dinamismo al sector, ya se han venido instalando en este corredor vial sub urbano nuevas empresas con un complejo de bodegas del almacén D1, he instituciones como el Amparo de Niños, Centro Botánico (ver registro fotográfico), además de estaciones de servicio, talleres para servicio automotriz con presencia de viviendas unifamiliares y locales comerciales.

5.4. **COMERCIALIZACIÓN:** lo que tiene que ver con comercialización de bienes raíces la zona ha tenido buen dinamismo con valorización estable por la incidencia de la cercanía a la ciudad de Tunja, lo que tiene que ver con predios de esta área como el predio que nos ocupa, se encuentra rezagada y lo que tiene que ver con la pandemia por la cual estamos atravesando mundialmente, lo que ha ocasionado una incertidumbre en la comercialización de predios con vocación agrícola, que cuyos productos normalmente son comercializados en los supermercados y Plazas de mercado de la Ciudad.

5.5. **NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra viene cambiando de propietarios con proyectos de desarrollo, con buena oferta y demanda, lo que no pasa con de lotes de áreas generosas pues la demanda es mínima; los predios anteriormente se encontraban en manos de pequeños y medianos productores agrícolas quienes se dedican al cultivo de hortalizas y ganadería ahora en pequeña escala, en esta zona que limita con el área urbana se han vendido varias áreas de terrenos sobre este corredor vial.

5.6. **VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** Al sector se accede por la vía doble calzada Briceño-Tunja-Sogamoso, vías hacia el Municipio de Sogamoso, con vías veredales de influencia de la ciudad de Tunja, además por la cercanía a la glorieta de la entrada a Tunja por el sector norte y vía pavimentada de la doble calzada a conectar con la antigua vía a paipa, debidamente pavimentada.

5.7. **SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR:** En el sector existe red de acueducto veredal, red de energía con servicio parcial de alumbrado público, carece de alcantarillado por ser rural; el servicio de transporte público intermunicipal de la parte sub urbana donde se ubica el predio objeto de estudio.

5.8. **SERVICIOS COMUNALES:** El servicio de Educación Básica, Jardín, Primaria, Educación Media, Bachillerato, colegios campestres en el municipio y Universitaria con gran presencia de estas que prestan sus estamentos en la ciudad de Tunja y habitantes del resto del país, así como los servicios bancarios, financieros, de Salud, transporte público y Religiosos y demás.

5.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: Al momento de la visita de inspección al predio no se evidencian problemas por presencia física de grupos irregulares al margen de la ley, por cuanto nos encontramos en la fase del proceso de Paz.

5.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Se estima que existe una valorización positiva dada por la doble calzada Briceño – Sogamoso, el uso del suelo sobre esta avenida y el sector, cambia hacia nuevos desarrollos constructivos, comerciales, institucionales y financieros, en la medida en que el perímetro urbano se amplía.

El sector es un foco de atracción medio por la ubicación a Green Hills, salón de eventos FABA y de la nueva terminal de transportes y salida a Bogotá, ahora la glorieta salida a paipa, además de su facilidad de transporte, son un dinamizador de las actividades constructivas y comerciales permanentes, pasando del comercio informal hasta comercio especializado, también se observa una buena afluencia de transporte intermunicipal.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el Acuerdo Municipal No. 025 del 23 de septiembre de 2000 y Acuerdo Municipal No. 018 del 10 de Diciembre de 2014, del municipio de Oicatá, por medio del cual el Esquema de Ordenamiento territorial, este predio se clasifica así:

USO PRINCIPAL: Área de actividad agrícola, corredor Turístico.

USOS COMPATIBLES: Área afectiva de vivienda campestre, protección, conservación, revegetalización, rehabilitación, comercio y servicios.

USOS RESTRINGIDOS: (CONDICIONADOS), Agricultura con tecnología apropiada, agricultura semi mecanizada, pastoreo extensivo y semi intensivo, Turismo.

USOS PROHIBIDO: Industria y minería.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN: El predio denominado "Lote 1 y Lote 2", se ubica en la Vereda Poravita, del municipio de Oicatá, se sitúa pasando la doble calzada al lado de centro de eventos FABA de muy buenas especificaciones constructivas, por vía pavimentada hacia la antigua vía a Paipa y vía Férrea, es el predio anterior de la esquina sur oriental de esta cuadra y limita por el lindero sur con una vía vehicular pavimentada y que es por donde se hace el acceso a los predios lote 1 y lote 2, a una distancia aproximada de 100 mt, de la vía doble calzada Briceño – Tunja -Sogamoso y salida a el municipio de Oicatá y se llega al acceso al lote objeto de estudio.

Por coordenadas planas el predio se localiza aproximadamente en las coordenadas: 5° 31 ' 46,74" y 73° 20 ' 36,74"

7.1.2 ÁREAS: FUENTE TÍTULO DE ADQUISICIÓN: acta del 22-08-2018 Juzgado promiscuo municipal de Oicatá declaración de pertenencia lotes 1 y 2 con áreas de 2.500 m2 y 2.700 m2, respectivamente.

Información Catastral área lote 1= 2500 m2. y lote 2= 2700 m2.

ÁREA ADOPTADA A AVALUAR.

El área adoptada para la liquidación del avalúo es: 5.200 m², correspondiente al área de los predios Lote 1 y Lote 2, Las áreas están sujetas a verificación.

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:

Ver los contenidos en el acta del 22-08-2018 Juzgado promiscuo municipal de Oicatá declaración de pertenencia lotes 1 y 2 con áreas de 2.500 m² y 2.700 m², respectivamente.

7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: plana con pendiente no mayor al 2,5%.

7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA: Polígono de forma Irregular.

7.1.6 REDES DE SERVICIOS: Actualmente el predio presenta servicios públicos.

7.1.7 RECURSOS HÍDRICOS: Acueducto veredal.

7.1.8 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: Bimodal.

ALTURA	: 2697 m.s.n.m.
TEMPERATURA	: 13° C.
PRECIPITACIÓN	: 917 mm/año.
PISO TÉRMICO	: Frío.
FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:	Sequías prolongadas.
DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS:	Régimen bimodal en: Abril a Junio y Septiembre a Noviembre.
NÚMERO DE COSECHAS:	En el sector los cultivos son transitorios, una o dos veces al año y pasturas permanentes.
VEGETACIÓN NATURAL:	Actualmente se explota pasto natural y se protegen las malezas y los rastrojos.

7.1.9 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: el predio limita con una vía pavimentada vehicular que parte de la zona de aislamiento y de protección de la importante vía doble calzada Briceño-Tunja-Sogamoso y tiene frente a una vía secundaria o veredal, en el lindero sur.

7.1.10 VÍAS INTERNAS: No presenta, pero limita al costado oriente con la antigua vía a Paipa, parcialmente en pavimento y recebo.

7.1.11 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS: dispone de cerca perimetral, en postería de madera, con alambre de púas en tres cuerdas.

7.1.12 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN Zona rural agrologica en descanso, se explota el área de la construccion.

7.1.13 IRRIGACIÓN: No posee irrigación, el drenaje es natural.

7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN: Al momento de la inspección ocular se observaron construcciones.

7.2.1. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

El sistema constructivo utilizado, fue debidamente planeado, por cuanto en estas instalaciones funciona un Colegio, cuenta con sismo resistencia de acuerdo a la norma colombiana, NSR-98.

7.2.2. DISTRIBUCIÓN INTERNA: 12 Cuartos, 4 Aulas, 8 baños, Aceras parqueaderos, zonas verdes y de recreación

7.2.3. INSTALACIONES ESPECIALES: Construcción con agua, luz, alcantarillado por pozo séptico

7.2.4. MEJORAS: No se permite el acceso al inmueble para poder así determinarlas y valorarlas.

8. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del Valor Comercial del bien inmueble objeto de estudio, se utilizan los lineamientos establecidos en la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

9. CONSIDERACIONES

Sobre el inmueble influyen de manera positiva los siguientes aspectos: La proximidad del predio a la zona urbana de la ciudad de Tunja y del municipio de Combita, la cercanía con la importante vía: Briceño-Tunja-Sogamoso, su valorización estable, el desarrollo comercial especializado que se viene construyendo en el sector por la influencia de colegios de tipo campestres, clínicas, condominios y centros deportivos además de la nueva terminal de transportes, complejo de bodegas del almacén D1, instituciones como Amparo de Niños, Centro Botánico (ver registro fotográfico), además la buena situación de orden público reinante en la región.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA: "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."

En desarrollo de la investigación que se realizó en la zona donde se ubica el inmueble, objeto de estudio, se pudo evidenciar que le foco de mayor atracción en este momento es la Nueva terminal de Transportes de Tunja, donde el desarrollo constructivo y de comercialización de áreas de terreno han venido teniendo un aumento en su valor año por año desde que se construyó la doble calzada Bogotá a Sogamoso y obtuvo un nuevo incremento con la iniciación de la construcción de la terminal de Transportes alcanzando valores iniciales en la zona urbana sobre Quinientos mil pesos por metro cuadrado y en la actualidad a fecha del presente informe existen valores del millón de pesos y más por metro cuadrado de terreno.

Los mismo pasa con la zona sub urbana, este corredor vial es dinamizador permanente de las actividades constructivas y agrícolas, el inmueble objeto de estudio se ubica al cerca de la terminal de transportes, lo que le da un dinamismo al inmueble y al sector que presenta valorización en los predios donde en la actualidad se evidenciaron precios por metro cuadrado entre los Doscientos sesenta mil hasta Cuatrocientos veinte mil pesos.

A continuación, se relaciona el análisis estadístico realizado, en el avalúo

Comparable:

11. INVESTIGACIÓN DIRECTA VALORES ADOPTADOS

ID	ÁREA LOTE (m²)	PRECIO POR m² (\$)
1	6.640	200.000
2	10.000	200.000
3	1.790	220.000
4	4.000	200.000
5	4.000	200.000
6	4.000	200.000
PROMEDIO		203.333
N° DE DATOS		6
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		7.454
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		3,67%
LÍMITE SUPERIOR		208.482
LÍMITE INFERIOR		198.185
VALOR COMERCIAL DE LOTE POR m² ADOPTADO \$:		208.500

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (\$)
TERRENO	M2.	\$ 208.500

12. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR SUB-TOTAL
TERRENO	M2	2.500	\$208.500	\$ 521 '250.000
TERRENO	M2	2.700	\$180.000	\$ 486 '000.000
CONSTRUCCIÓN	M2	326	\$1 '200.000	\$ 391 '200.000
AVALÚO TOTAL				\$ 1.398 '450.000

El avalúo total es correspondiente a precios del mercado inmobiliario del año 2021.

SON: MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL.

Banco de la República - Gerencia Técnica - información extraída de la bodega de datos
-Serankua- el 27/09/2021 11:18:43

Año(aaaa)-Mes(mm)	Inflación total 1	Límite superior	Meta de Inflación	Límite Inferior
2021-08	4,44	4,00	3,00	2,00
2021-07	3,97	4,00	3,00	2,00
2021-01	1,60	4,00	3,00	2,00
2020-12	1,61	4,00	3,00	2,00
2020-01	3,62	4,00	3,00	2,00
2019-12	3,80	4,00	3,00	2,00
2019-11	3,84	4,00	3,00	2,00
2019-08	3,75	4,00	3,00	2,00
2019-01	3,15	4,00	3,00	2,00

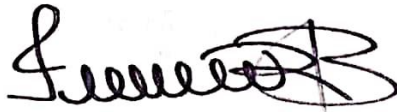
PROYECCIÓN IPC.

\$ 1.398'450.000 x 1.61% - = \$ 1.375'934.955 Año 2020

\$ 1.375'934.955 x 3.80% - = \$ 1.323'649.427 Año 2019

Para agosto de 2019, el valor más probable para el inmueble objeto de estudio estaría en la suma de MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE PESOS MONEDA LEGAL. (\$ 1.323'649.427).

Cordialmente,



**JORGE IBAN RODRÍGUEZ BELTRÁN
INGENIERO AMBIENTAL
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR**

