



CLEMENCIA AFANADOR SOTO  
ABOGADA ESPECIALIZADA EN DERECHO COMERCIAL – PSICOLOGA – CALCULISTA ACTUARIAL  
CARRERA 11 No. 115 – 40 APARTAMENTO 203B FIJO: 6126761 MOVIL: 3156072326 Email: [afanadorsoto@yahoo.es](mailto:afanadorsoto@yahoo.es)  
BOGOTA, D.C.

21.111.72-1 • COPLZAILL2 rdsEllos CONSTMUCCIONESI - PRESUPUESTOS - AVALÚOS - corisurrordAs lrx:GLAMENTOS PitriP.LEDAD HortzoprrAL 1.10 ALCANCE DEL AVALÚO: Determinar el valor comercial del inmueble teniendo en cuenta la metodología apropiada, con observancia de la mayor objetividad los factores positivos y negativos que le influyen, para ser expuesto al mercado inmobiliario. 1.11 DESTINO DEL AVALÚO: Aportarse al Proceso Ejecutivo Hipotecado Radicado: 20 001 31 03 003 2016 00196 00 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE VALLEDUPAR. 2.1. PROPIETARIO Geannys Gnecco Oñate 2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN Escritura No. 2.693 de fecha 20/06/2014 Notaría Primera de Valledupar Constitución de Hipoteca (155) 2.3 NÚMERO CATASTRAL 20 001-01-02-0031-0005-000 5 2.4 MATRICULA INMOBILIARIA 190-19637 Of. Reg. Inst. Pcos, de Valledupar 2.5 LINDEROS: La información obtenida de documento de propiedad y según visita del perito. NORTE: En línea recta, 25,00 metros lineales, lote No. 24 de la misma manzana 4 de la misma subdivisión (hoy subdividido en los siguientes predios identificados; 20001010200310002000; 20001010200310003000; 20001010200310004000. SUR: En línea recta, 25,00 metros lineales, lote No. 18, de la misma manzana 4, y de la misma subdivisión, identificado; 20001010200310006000. ESTE: En línea recta, 14,00 metros lineales, carrera 4B antes, hoy carrera 6B en medio y predios identificados; 20001010200330001000; 20001010200330012000. OESTE: En línea recta, 14,00 metros lineales, con lote 2 de la misma manzana 4, de la misma subdivisión; identificado; 20001010200310023000. Predio urbano lote. Carrera 6B No. 19A-18/22 Barrio el Carmen —Valledupar - Cesar. Octubre 8 de 2019 Diagonal 16 No 16-46 Vallecentro Local 20- Teléfono 574 92 65 — 315 712 30 40 — Valledupar- Cesar Página 3 de 22 INFORMACION DEL SECTOR ESTUDIO: Ilustración tomada de Portal del IGAC. Muestra as. - ctos del sector en estudio. \\I • YLLSOHLRAPiAlta fluff:01(COPIZAVIF7. uisEMor. - COPISTRUCCIOPIES - PREZUFUE/71rDS - AVAISCE. - coosurrordAz ;tac:LANE:Tris r./5. pri.cone-nAri HOPM-111-rAt. je l 1 2.8 ÁREA: Para el terreno. Esta información se toma de documentos de propiedad y medidas aportadas: Según Escritura de propiedad: 350,00 M2. Según el Igac-Cesar: 354,00 M2. Según medidas del perito: 350,00 M2. Para efecto del avalúo se toma el área que se registra en documentos de propiedad o sea de 350,00 M2, sin embargo se recomienda si llegase a necesitarse se deben verificar linderos, medidas y área del terreno. Esta información NO se constituye en estudio de título. 3.1. UBICACIÓN: El sector en estudio se ubica dentro del área urbana del Municipio, de Valledupar, en su zona Centro-este; hace parte del gran sector catastral 02, Comuna 1, que data demás de Predio urbano lote. Carrera 6B No. 19A-18/22 Barrio el Carmen — Valledupar - Cesar. Octubre 8 de 2019 Diagonal 16 No 16-46 Vallecentro Local 20- Teléfono 574 92 65 — 315 712 30 40 — Valledupar- Cesar Página 4 de 22 f ;10PERAIEARf. rZi ICEDI GC)PIZA LrEZ DISER10.5 CONSTRUCCIONES - PPEZUPUESTCS - AVALÚOS - CONSULYORIAZ PI 1 rlaGLAmartos O PP.OPLEDAD i-101,1ZONITAL 50 años desde sus orígenes; conformada por parte de los barrios; El Carmen, Kennedy, El Centro, San Jorge, Gaitán y Santo Domingo. Para nuestro estudio delimitaremos el área dentro del sector que tiene influencia al inmueble en estudio de avalúo de la siguiente manera: Al Norte por la calle 17 Al Este por la carrera 48 Al Sur por la calle 19C. Al Oeste por la carrera 98Avenida Novena. 3.2. DESARROLLO: Sus orígenes son de uso netamente residencial, con unos de los barrios más antiguos de Valledupar; conformada sobre todo por población foránea oriunda de ciudades o localidades del mismo departamento Cesar y de otros vecinos. Su uso era netamente residencial, con el tipo de vivienda estilo rancho tradicional, construidas con recursos propios; hoy y gracias al crecimiento cíclico y estructural de la ciudad, este sector hace parte del gran centro comercial de Valledupar. Hitos importantes del sector; La Galería Popular (Antiguo Plaza de Mercado), hoteles, locales comerciales, ferreterías, talleres automotores, bodegas, estaciones de servicio. Ejes viales importantes; carreras 78y 98; calle 19C y 21. 3.3. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS: Presenta el sector accesibilidad por varias vías de gran jerarquía, como la carrera 48, 98, 78, calles 19B, 19C y 21; vías diseñada algunas en doble calzada con separador central en partes y otras en una sola pero con alto flujo vehicular, todas pavimentadas y en buen estado. 3.4. NIVEL SOCIO-ECONÓMICO: Nivel socio-

económico es comercial, respecto a lo residencial es medio bajo, gracias a la población que circunda y reside en el mismo; su entorno es de estrato comercial y residencial 3. 3.5. SERVICIOS PÚBLICOS: En cuanto a los servicios básicos, el sector cuenta con: Acueducto: Manejado por empresa del estado Emdupar, cobertura del 95%, de condiciones buenas. Alcantarillado: Es tradicional, con cobertura del 95% prestado por empresa del estado Emdupar, de condiciones buenas. Predio urbano lote. Carrera 6B No. 19A-18/22 Barrio el Carmen – Valledupar - Cesar. Octubre 8 de 2.019 Diagonal 16 No 16-46 Vallecetro Local 20- Teléfono 574 92 65 — 315 712 30 40 — Valledupar - Cesar Página 5 de 22 YVT f .90.1\i\_RAFA ZULE121 GONZALEZ DISENOS - CO-PLÉ;TRUCCIGNES PRESUPLIEGROS - AVALÚOS - CONSULTOR-JAZ REGLAMENTOS DE PROPIEDAD 1-10P-CLONTAL Energía Eléctrica: Manejado por empresa de economía privada Electricabe de la Costa, con cobertura del 95%, de condiciones buenas. Aguas Lluvias: Prestado por empresa del estado Emdupar, con cobertura del 10%, y en proceso de terminación y el canal de Panamá. Aseo: Prestado por empresa privado Interaseo, con cobertura del 95%. Gas Domiciliario: Prestado por empresa privada Gases del Caribe, cobertura del 85% buen estado. Telefonía fija: Prestado por empresa de economía mixta Telefónica y Movistar, cobertura del 40%. Transporte Público: Servicio hoy es prestado de manera irregular, con la implementación inicial del Plan de Transporte Masivo Siva Valledupar. 3.6. SERVICIOS COMUNALES: El sector cuenta con los servicios comunales, de educación y financieros en general de manera cercana; los demás a moderada distancia, pero con fácil accesibilidad; siendo los mismos que esta localidad posee, prestados en buenas condiciones con cobertura del 100% a nivel ciudad. 3.7. COMERCIALIZACIÓN: La comercialización que se da en este sector es media. Valledupar en general hace poco tiempo, atravesaba por un momento de alto movimiento inmobiliario con sectores de mucha mayor comercialización que éste; sin embargo hoy la oferta ha mermado de manera paulatina, con tendencia a estabilizarse moderadamente. 3.8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Valledupar ha tenido en los últimos 30 años diferentes etapas de movimiento de la propiedad raíz, en la actualidad es estable luego del paso de una burbuja de precios elevados comercialmente de los inmuebles. En el sector es medianamente buena, se trata de bienes con pocas viviendas y predomina el uso comercial conformado por talleres de vehículos, Predio urbano lote. Carrera 6B No. 19A-18/22 Barrio el Carmen —Valledupar - Cesar. Octubre 8 de 2.019 Diagonal 16 No 16-46 Vailecentro Local 20- Teléfono 574 92 65 — 315 712 30 40 — Valledupar - Cesar Página 6 de 22 „l /l .Li,vruivDIV.PARÍVF:t. IFZEAer.)»fi..1)Vf DisEmos - comrptuctsoNs PResupuEs s- -roz - AVA-LÚOS - consucrortIAs REGLAMENTOS- 02 PP.OPIEDAD 1-10g/ZONTAL /o 4-?Q lavaderos de vehículos, parqueaderos, bodegas, ferreterías, locales comerciales y pequeñas industrias. 3.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: La situación del orden público es de relativa normalidad igual que en el resto de esta localidad y del territorio nacional. 3.10. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR: El Municipio de Valledupar, en cumplimiento de la Ley 388 del 97, elaboró su Plan de Ordenamiento Territorial, el cual surtió sus efectos legales, siendo aprobado por el Honorable Consejo Municipal mediante Acuerdo No. 064 de 1.999. En el año 2011, habiendo cumplido su primera etapa, fue revisado, y reajustado, presentándose unas Modificaciones Excepcionales, las cuales fueron aprobadas por el Honorable Consejo Municipal mediante Acuerdo No. 021 del año 2011. Para el año 2.015, se presentó un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, siendo aprobado mediante Acuerdo Municipal No. 011 de Junio 5 de 2015. „.....” Perito: Arq. Wilson Rafaél Zuleta González C.C. No. 12.715.42 o. 1001 del Perito Registro Abierto de Avaluadores RAA-AVAL-12715423 (Juzgado 3 Civil del Circuito de Valledupar Radicación 2016 – 00196, Wilson Rafaél Zuleta González)

304

j 2 civil circuito ejecución proceso 2018 - 00115

Yahoo/Enviados

**clemencia afanador** <afanadorsoto@yahoo.es>

Para: Judiciales Banco Colpatría Buz?n Notificaciones

mié, 22 feb a las 12:36

Envío Objeció Avalúo

**CLEMENCIA AFANADOR SOTO**

**ABOGADOS FINANCIEROS**

Carrera 11 #.115 - 40 Apartamento 203B Fijo: 6126761 Móvil: 3156072326 afanadorsoto@yahoo.es  
Bogotá, D.C.

**MARKET ADVISERS SAS CI**

Calle 92 # 42D - 41 Casa 1 Barranquilla

VACATION RENTAL APARTMENTS

Carrera 2 #. 8 - 47 Apartamento 306 Bocagrande - Carrera 76B # 21 - 78 Apartamento 202  
Cartagena

Carrera 4 # 21 - 180 Apartamento 905 Rodadero Sur Santa Marta

o

j 2 cc ejec edgar cortes catastral.pdf

132.4kB

o

j 2 cc ejec edgar cortes idu.pdf

220.8kB

o

j 2 cc ejec edgar cortes objeccion avaluo.pdf

314.4kB

o

edgar cortes predial 2023.pdf

104.7kB

Valización 017 Bodega Local  
Acuerdo Gubernativo 924-10

ACERCA DEL  
CANTON  
VALLE DEL CAUCA

FECHA DE EMISION: 01 OCT 2012  
CANTON: ANTONIO NARIÑO

CL 144 5325 IN 10  
TARIFA: 001 76-10  
CANTON: ANTONIO NARIÑO

CONTRIBUYENTE: FRENK LAIBER TACURTE S.A

No. Cuotas	N.º de Cuotas	Cuotas por Cuota	Cuotas por Mue	Fecha de Pago	Fecha de Pago
12	10	10	10	23-OCT-2012	23-OCT-2012
Contribución total		\$1,169,900	\$1,169,900	23-OCT-2012	23-OCT-2012

Descripción	Cuotas	Valor	Fecha de Pago	Fecha de Pago
1. Pago Total		\$1,169,900	\$0	23-OCT-2012
2. Pago por Cuotas		\$0	\$0	\$1

FECHA DE EMISION: 01 OCT 2012  
CANTON: ANTONIO NARIÑO

**1. PAGO TOTAL**

Valor: \$1,169,900

Fecha de Pago: 23-OCT-2012

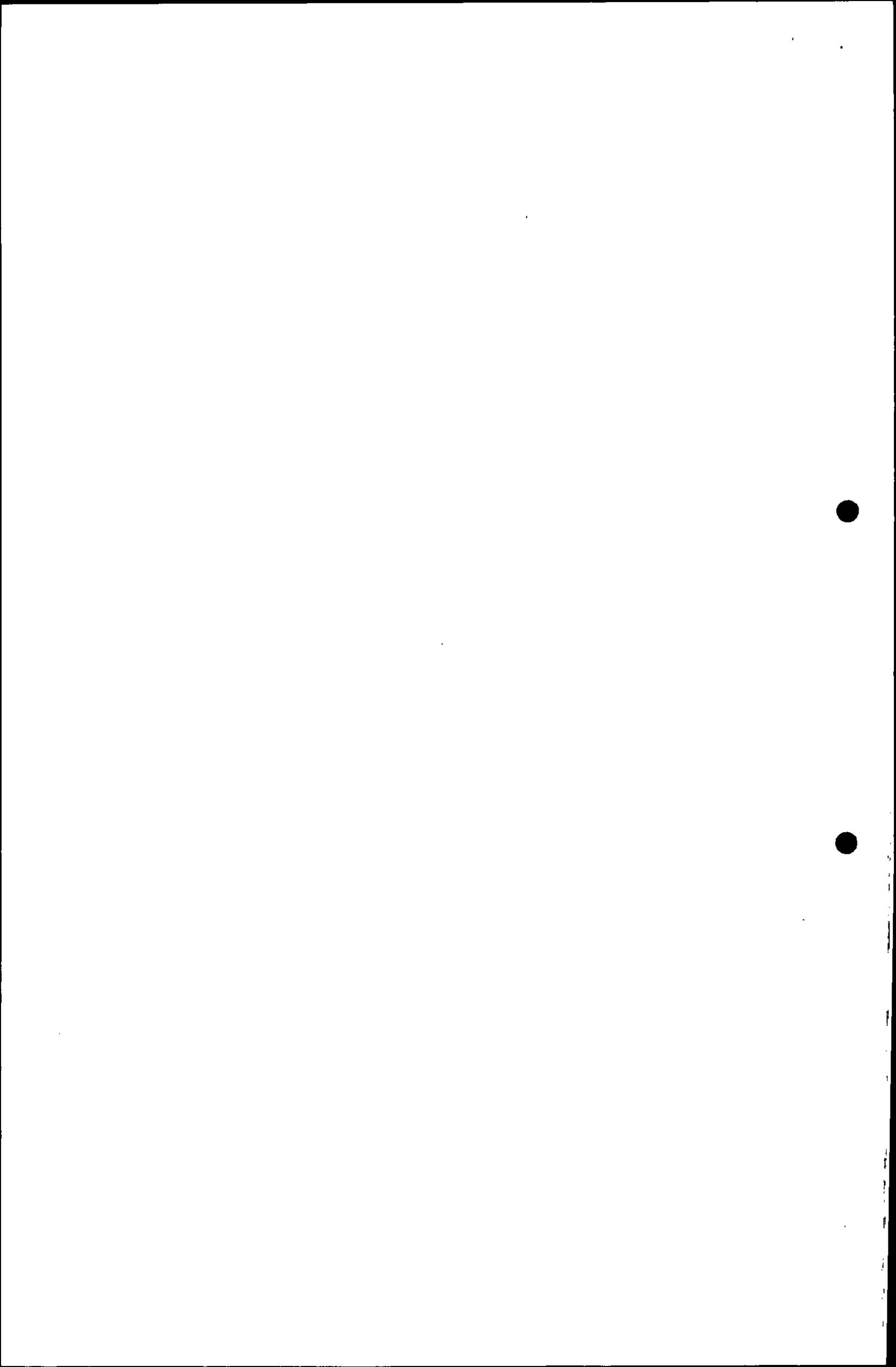
**2. PAGO POR CUOTAS**

No. Cuotas: 10

Valor: \$0

Fecha de Pago:

Caja de Certificación  
Caj. Cenco





ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial de Catastro

# Certificación Catastral

Radicación No. W-995304  
Fecha: 16/11/2022  
Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18) Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

### Información Jurídica

Numero Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Numero de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	ADRIANA VICTORIA GARCIA BUITRAGO	C	39692388	50	N
2	JORGE ENRIQUE ARBELAEZ SALAMANDO	C	79151927	50	N

Total Propietarios: 2

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	1426	1993-06-02	SANTA FE DE BOGOTA	16	050N00543539

### Información Física

**Dirección oficial (Principal):** Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

CL 144 13 25 IN 16 - Código Postal: 110121.

**Dirección secundaria y/o incluye:** "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

**Dirección(es) anterior(es):**

CL 144 25 97 IN 16, FECHA: 2006-08-14

**Código de sector catastral:**  
008511 01 09 001 01008  
**CHIP:** AAA0110TCXS

**Cedula(s) Catastra(es)**  
UQ 142 25 7 16

**Número Predial Nal:** 110010185011100010009801010008

**Destino Catastral:** 01 RESIDENCIAL  
**Estrato:** 4 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

**Uso:** HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS PH

**Total área de terreno (m2)**      **Total área de construcción (m2)**  
144.06                                      112.2

### Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	356,986,000	2022
1	374,458,000	2021
2	372,077,000	2020
3	402,506,000	2019
4	354,050,000	2018
5	340,425,000	2017
6	288,733,000	2016
7	275,494,000	2015
8	253,474,000	2014
9	224,686,000	2013

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico [contactenos@catastrobogota.gov.co](mailto:contactenos@catastrobogota.gov.co), Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por SECRETARIA DISTRITAL DE HÁBITAT.

Expedida, a los 16 días del mes de Noviembre de 2022 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

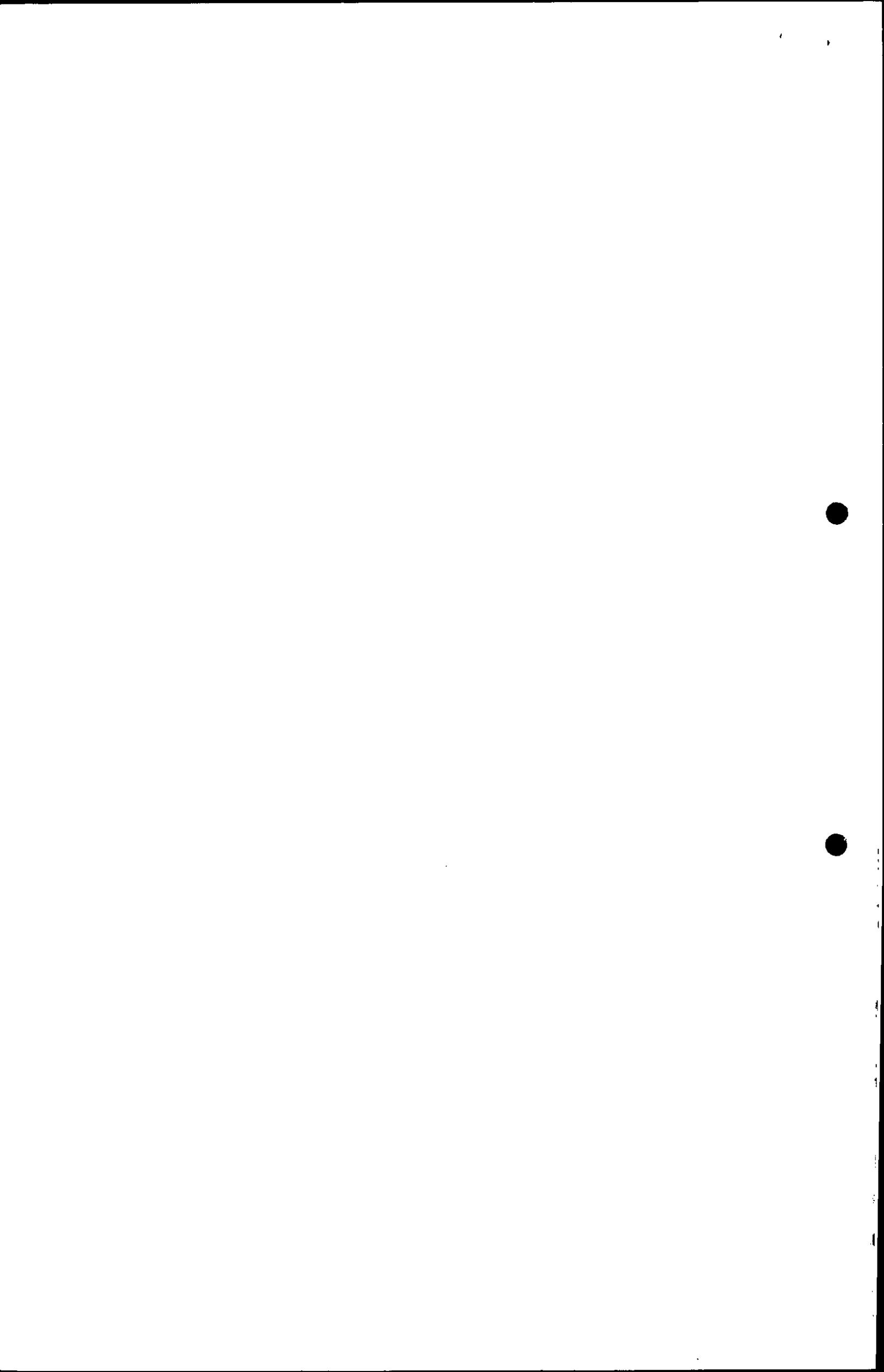
**LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ**  
GERENCIA COMERCIAL Y DE ATENCION AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co) Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **8E70AF5D3621**.

Av. Cra. 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 - Info: Línea: 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)



# BOGOTÁ



307

AÑO GRAVABLE  
2023



### FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. Referencia 23011518083 **401**  
Factura Número: 2023001041815180222 CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO						
1. CHIP AAA0110TCXS		2. DIRECCIÓN CL 144 13 25 IN 10		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N00543539		
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE						
4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	19431643	EDGAR ALBERTO CORTES SALVA	100	PROPIETARIO	CL 133 7 42 10 4 AP 1201	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA						
12. AVALÚO CATASTRAL		13. DESTINO HACENDARIO		14. TARIFA	15. % EXENCIÓN	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL
385.246.000		61-RESIDENCIALES URBANOS Y R		8,4	0,00	0,00
17. IMPUESTO A CARGO			18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL		19. IMPUESTO AJUSTADO	
2.338.000			0		2.338.000	

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	HASTA
20. VALOR A PAGAR	VP	12/05/2023	14/07/2023
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	234.000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	OA	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	2.338.000	2.338.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO		HASTA	HASTA
24. PAGO VOLUNTARIO	AV	234.000	234.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	2.338.000	2.572.000

#### F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

**PAGO CON APORTE VOLUNTARIO**

HASTA 12/05/2023  BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

HASTA 14/07/2023  BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

(415)7707202600856(8020)23011518083186280/20(3900)0000002338000(96)20230512

(415)7707202600856(8020)23011518083162835589(3900)0000002572000(96)20230714

**PAGO SIN APORTE VOLUNTARIO**

HASTA 12/05/2023

HASTA 14/07/2023

(415)7707202600856(8020)23011518083067252448(3900)0000002104000(96)20230512

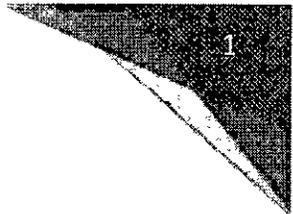
(415)7707202600856(8020)23011518083069764060(3900)0000002338000(96)20230714

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)	SELLO
--	-------

CONTRIBUYENTE



308



CLEMENCIA AFANADOR SOTO  
ABOGADA ESPECIALIZADA EN DERECHO COMERCIAL – PSICOLOGA – CALCULISTA ACTUARIAL  
CARRERA 11 No. 115 – 40 APARTAMENTO 203B FIJO: 6126761 MOVIL: 3156072326 Email: [afanadorsoto@yahoo.es](mailto:afanadorsoto@yahoo.es)  
BOGOTA, D.C.

Señor(a)

JUEZ SEGUNDO (2º) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA, D.C.

E. S. D.

Referencia: OBJECCION AVALUO

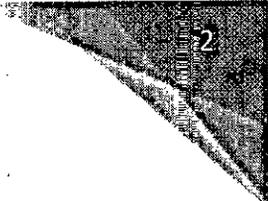
Demandante: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S. A.  
Demandado : EDGAR ALBERTO CORTES SILVA  
Radicado : 11001310303320180011500

CLEMENCIA AFANADOR SOTO, mayor de edad domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con cédula de ciudadanía N° 41.788.569 de Bogotá, Abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional N° 134462, obrando en nombre del señor EDGAR ALBERTO CORTES SILVA; dentro del término legal y oportuno procedo a objetar el avalúo presentado por la actora:

1. DE LA OBJECCION AL AVALUO PRESENTADO POR EL BANCO SCOTIABANK COLPATRIA

1. La demandante se limita a presentar un avalúo por \$547.869.000 de un inmueble con Matrícula Inmobiliaria 50N – 543539 sin ningún tipo de avalúo presentado por un Perito certificado por la ANA, sin que se especifique si es un avalúo Catastral o un Avalúo Comercial y sin que se determinen los requisitos propios de un Dictamen Pericial elaborado por un Perito certificado: <sup>1</sup>

- 1. Objeto
- 2. Alcance
- 3. Destino
- 4. Propietario



CLEMENCIA AFANADOR SOTO

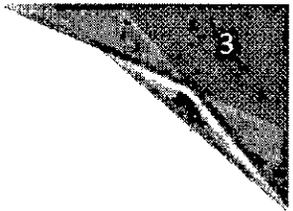
ABOGADA ESPECIALIZADA EN DERECHO COMERCIAL – PSICOLOGA – CALCULISTA ACTUARIAL  
CARRERA 11 No. 115 – 40 APARTAMENTO 203B FIJO: 6126761 MOVIL: 3156072326 Email: [afanadorsoto@yahoo.es](mailto:afanadorsoto@yahoo.es)  
BOGOTA, D.C.

5. Título de Adquisición
6. # Catastral
7. Matricula Inmobiliaria
8. Dirección
9. Linderos
10. Area
11. Ubicación
12. Desarrollo
13. Vías de Acceso
14. Nivel Socio – Económico
15. Servicios Públicos
16. Servicios Comunes
17. Comercialización
18. Perspectivas de Valorización
19. Situación de Orden Público
20. Reglamentación Urbanística
21. POT, entre otros

Es claro, que es imposible presentar un Dictamen Pericial para objetar el avalúo de la actora porque ni siquiera se identifica el bien de manera exacta.

2. La objeción del Avalúo, fuera de los reparos presentados en memorial anterior y que se reiteran en este escrito, se dirigen a controvertir el valor del inmueble debido a que existe una diferencia amplia entre el avalúo del Banco \$547.869.000.00 y el del Impuesto Predial de 2023 de \$365.246.000.00.

309



CLEMENCIA AFANADOR SOTO  
ABOGADA ESPECIALIZADA EN DERECHO COMERCIAL – PSICOLOGA – CALCULISTA ACTUARIAL  
CARRERA 11 No. 115 – 40 APARTAMENTO 203B FIJO: 6126761 MOVIL: 3156072326 Email: [afanadorsoto@yahoo.es](mailto:afanadorsoto@yahoo.es)  
BOGOTA, D.C.

Se aclara que el Banco tomó el avalúo catastral aumentado en 1.5 veces o avalúo judicial que potestativo del Juez.

La diferencia de \$182.623.000.00 representa un detrimento en el Patrimonio de mi Poderdante teniendo en cuenta que para efectos de la posible amortización a una obligación, que de antemano se advierte que el crédito ha sido cobrado sobrepasando el límite determinado por la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA y generando cobro en exceso de intereses, implicaría que el Banco cobraría por su crédito la suma de \$730.492.000.00 lo que corresponde a una Lesión Enorme por cobrarse más del doble del Avalúo Catastral.

Al respecto, claramente se determina que en este caso hay una lesión enorme que afecta el patrimonio y el valor de la presunta obligación que se cobre.

**\*Criterios para determinar la lesión enorme.**

La jurisprudencia señala que existen 3 criterios que permiten determinar si se configura o no la lesión enorme, criterios que son: subjetivo, objetivo y mixto.

A continuación, transcribimos 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.**

Respecto al criterio subjetivo señala la corte:

«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.»

En este criterio no se tiene en cuenta qué tan desproporcionado fue el negocio, o que tan grande fue la lesión sufrida por quien la alega.

**Criterio objetivo en la lesión enorme.**

Sobre el criterio objetivo señala la sala en la sentencia ya referida:

«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.»

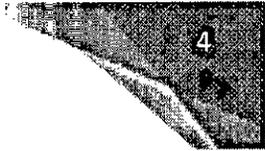
Este es el criterio que recoge el código civil colombiano en su artículo 1947 y es suficiente con demostrar las desproporciones aritméticas o porcentuales allí consignadas.

**Criterio mixto en la lesión enorme.**

Existe también el criterio mixto donde se conjugan los dos anteriores, esto es el objetivo y subjetivo. Dice la corte al respecto:

«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.»

Este no es el caso contemplado por la ley colombiana, de modo que no hay necesidad de demostrar los dos criterios, sino únicamente el criterio objetivo que contempla el artículo 1947 del código civil.



**¿La lesión enorme se determina con el avalúo catastral o comercial?**

Para determinar el si se configura la lesión enorme se toma como referencia el valor comercial del inmueble, y no el avalúo catastral. El artículo 1947 del código civil no habla de avalúo catastral ni habla de valor comercial; habla de precio justo, y ese precio justo lo da el mercado, que se certifica mediante un peritaje comercial.

En efecto, la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC948-2022, con ponencia del magistrado Julio Alonso Rico Puerta, señala:

«Ahora bien, como sobre el particular no existen reglas especiales, el justo precio es susceptible de ser acreditado en juicio a través de cualquier medio de prueba. Sin embargo, suelen ser de gran utilidad las evidencias técnicas —como el dictamen de perito evaluador—, pues estas aportan información objetiva relevante al debate, y muestran cómo correlacionarla de forma armónica con las reglas y los métodos que guían la actividad de valoración inmobiliaria en Colombia (Cfr. CSJ SC, 6 jun. 2006, rad. 1998-17323-01).»

En consecuencia, quien alegue lesión enorme debe allegar un avalúo realizado por un perito debidamente autorizado o registrado, avalúo que la contraparte puede discutir e incluso aportar su propio peritaje.

**Presupuestos de la lesión enorme:**

La sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC1681-2019 enumera los presupuestos que debe cumplir la acción rescisoria por lesión enorme, y son los siguientes:

1. Que verse sobre inmuebles y que la venta no se haya hecho por ministerio de la justicia (artículo 32 de la ley 57 de 1887).
2. Que el engaño sea enorme (art. 1947).
3. Que no se trate de un contrato de carácter aleatorio.
4. Que después de la celebración del contrato de compraventa no se haya renunciado la acción rescisoria por lesión enorme.
5. Que la cosa no se haya perdido en poder del comprador.
6. Que la acción se instaure dentro del término legal.

Verificadas los presupuestos la acción rescisoria tendrá visos de prosperar.

**Cómo probar la lesión enorme.**

La lesión enorme se configura cuando el precio de venta pactado difiere en más de la mitad con respecto al precio justo, de modo que se debe probar esa desproporción por parte de quien lo alega.

En la lesión enorme se deben comparar dos valores:

1. Precio justo.
2. Precio de venta.

El precio de venta se prueba con el contrato de compraventa, y el precio justo con un avalúo técnico o peritaje.

Una vez demostrados esos valores se hace la operación aritmética respectiva.

El precio justo se determina a la fecha en que se realizó el contrato según lo dispone el inciso segundo del artículo 1947 del código civil.

**Contratos o negocios que pueden ser afectados por lesión enorme.**

La lesión enorme se presenta cuando no hay equidad o equilibrio entre las prestaciones mutuas de las partes, lo que implica que por lo general se debe tratar de contratos o negocios onerosos, donde cada una de las partes debe dar una contraprestación a la otra: el vendedor entrega un apartamento al comprador y este entrega un dinero al vendedor, por ejemplo.

En un contrato gratuito como una donación o comodato, no puede existir lesión enorme pues no existen los elementos para determinarla, ya que una de las partes no entrega nada a la otra.

La sentencia ya referida a modo de ejemplo señala los siguientes contratos o negocios jurídicos que pueden ser afectados por la lesión enorme.

- Compraventa.
- Permuta.
- Particiones.
- Aceptación de herencia.
- Mutuo con interés.
- Anticresis.
- Hipoteca.
- Censo.
- Clausula penal.

Aquí se observa que tanto en la herencia como en la cláusula penal aplica también la lesión enorme, y en todos se aplica el mismo criterio objetivo señalado en el artículo 1947 del código civil.



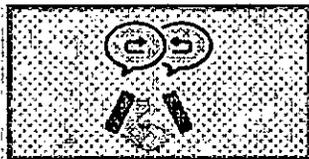
**Acción rescisoria por lesión enorme.**

El contrato de compraventa puede ser rescindido por lesión enorme, pues ese es el objetivo de la norma, es decir, que la persona que ha sufrido la lesión enorme, debe intentar una acción rescisoria a fin de rescindir el contrato en cuestión.

Dice el artículo 1946 del código civil:

«El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme.»

De manera que si una persona encuentra que le han cobrado más de lo legal o le han pagado menos de lo legal, puede demandar la rescisión (anulación) del contrato respectivo, que se hace por medio de un proceso o demanda civil.



Restituciones mutuas - ¿Qué son? Cuando se termina, anula o resuelve un contrato hay lugar a las restituciones mutuas entre las partes del contrato.

Con ello se pretende que el juez deje sin efecto el contrato cuestionado y las cosas vuelvan al estado anterior al contrato o negocio, para lo cual se deben hacer las restituciones mutuas a que haya lugar.

**Término para intentar la rescisión del contrato por lesión enorme.**

La parte lesionada o interesada en reclamar la rescisión del contrato cuenta para ello con un término de 4 años contados desde la fecha en que se firmó el contrato.

Ese es el término de prescripción de la acción rescisoria por lesión enorme contemplado en el artículo 1954 del código civil:

«La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha de contrato.»

Transcurridos los 4 años no se puede demandar el contrato para buscar su anulación o rescisión.

**Soluciones a la rescisión del contrato por lesión enorme.**

El objetivo de la acción rescisoria es precisamente que se declare judicialmente la rescisión del contrato (anulación), pero la ley permite una solución distinta y es que la parte que lesiona repare a la otra en lo que le lesionó, en los términos del inciso primero del artículo 1948 del código civil:

«El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte.»

Es decir que la parte que lesiona, puede a su arbitrio, consentir o aceptar la rescisión del contrato o hacer lo necesario para que desaparezca la lesión, esto es, en caso del comprador pagar el precio completo menos un 10%, y en el caso del vendedor, devolver lo cobrado de más aumentado en un 10%.

En tal caso el contrato no se rescinde, sino que la parte que lesionó compensa a la otra en el monto en que la lesionó para recuperar la equidad en el negocio.

**Requisitos de la acción rescisoria por lesión enorme.**

La Corte suprema de justicia en la sentencia ya referida señala que para que prospere la acción rescisoria por lesión enorme se deben dar los siguientes elementos:

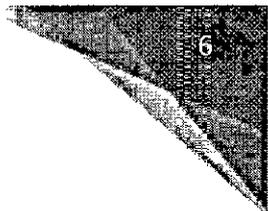
1. La existencia de la desproporción económica en los términos fijados por el artículo 1947 del Código Civil.
2. Debe tratarse de ventas admitidas por el legislador.
3. Que la cosa se conserve en poder del comprador.

Respecto a la necesidad de que la cosa vendida esté en poder el comprador, señala el artículo 1951 del código civil:

«Perdida la cosa en poder del comprador, no habrá derecho por una ni por otra parte para la rescisión del contrato.

Lo mismo será si el comprador hubiere enajenado la cosa; salvo que la haya vendido por más de lo que había pagado por ella, pues en tal caso podrá el primer vendedor reclamar este exceso, pero sólo hasta concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte.»

Si el comprador ya la vendió y lo hizo por un precio superior al que pagó inicialmente, el vendedor puede reclamar el exceso más no exigir la rescisión por cuanto la cosa ya no está en poder de quien se la compró. (Gerencie)



CLEMENCIA AFANADOR SOTO  
ABOGADA ESPECIALIZADA EN DERECHO COMERCIAL — PSICOLOGA — CALCULISTA ACTUARIAL  
CARRERA 11 No. 115 — 40 APARTAMENTO 203B FIJO: 6126761 MOVIL: 3156072326 Email: [afanadorsoto@yahoo.es](mailto:afanadorsoto@yahoo.es)  
BOGOTA, D.C.

### 3. DEL COBRO EN EXCESO DE INTERESES

Desde esta etapa procesal, solicito respetuosamente se sirva correr traslado de la Liquidación del crédito porque es claro que la Entidad no ha tenido en cuenta todos los pagos efectuados y por lo tanto se podrá demostrar que con el cobro en exceso de intereses, la obligación ya puede estar cancelada en su totalidad.

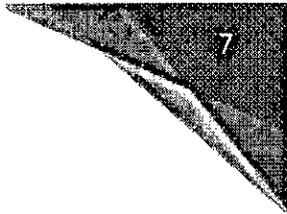
Se hará referencia a la Ley 45/90 para efectos del artículo 72 sancionatorio que permite cobrar al doble el mayor cobro.

CAPITAL		\$ 145.148.971
INTERES		\$ 89.374.233
TOTAL		\$ 234.523.204
PAGOS		\$ 186.764.150
SALDO		\$ 47.759.055
EXCESO		\$ 144.173.684
ART 72 LEY 45/90		\$ 288.347.367
		53.824.163,14

Aunque no es el momento procesal oportuno para objetar la Liquidación del Crédito, se anticipa el valor del Cobro en Exceso de \$288.347.367.00, luego ya se pagó la supuesta obligación y existe un saldo a favor del Cliente de \$53.824.163.14.

### 4. DE LA SOLICITUD DE UN PERITO

Solicito se nombre de la Lista de peritos de la ANA un profesional que determine el valor catastral y comercial del inmueble.



CLEMENCIA AFANADOR SOTO  
ABOGADA ESPECIALIZADA EN DERECHO COMERCIAL – PSICOLOGA – CALCULISTA ACTUARIAL  
CARRERA 11 No. 115 – 40 APARTAMENTO 203B FIJO: 6126761 MOVIL: 3156072326 Email: [afanadorsoto@yahoo.es](mailto:afanadorsoto@yahoo.es)  
BOGOTA, D.C.

DE LAS INCONSISTENCIAS EN LA IDENTIFICACION DEL INMUEBLE Y EN  
LOS TITULOS DE PROPIEDAD

Se reitera el escrito anteriormente presentado.

1. DE LAS TRES DIRECCIONES DEL INMUEBLE

DIRECCION CATASTRAL CALLE 144 # 13 – 25 IN 16

CALLE 144 # 25 – 95

CALLE 144 # 25 – 97 INTERIOR 16

Es cierto que puede haber cambios de nomenclatura por efectos de los cambios del POT de Bogotá, D.C. pero la Actora no ha presentado ninguna prueba que certifique esos cambios con las autorizaciones correspondientes y las fechas de expedición.

2. DE LA TITULARIDAD DEL BIEN INMUEBLE

El 27 de Noviembre de 2012, los señores JORGE ENRIQUE ARBELAEZ SALMANDO y ADRIANA VICTORIA GARCIA BUITRAGO realizan transferencia de dominio al señor EDGAR ALBERTO CORTES SILVA.

En la Certificación Catastral no figura como Propietario en señor EDGAR ALBERTO CORTES SILVA. Además, con la dirección Calle 144 # 13- 25 In 16 y con dirección anterior Calle 144 # 25 – 97 IN 16 de fecha 14/8/06.

Figuran ADRIANA VICTORIA GARCIA BUITRAGO y JORGE ENRIQUE ARBELAEZ SALAMANDO

En el Certificado de Valorización del IDU figura como Propietario el señor EDGAR ALBERTO CORTES SILVA con dirección del inmueble CALLE 144 # 13 – 25 In 16 y dirección de correspondencia Calle 144 # 25 – 97 In16 Ap.

CLEMENCIA AFANADOR SOTO  
ABOGADA ESPECIALIZADA EN DERECHO COMERCIAL — PSICOLOGA — CALCULISTA ACTUARIAL  
CARRERA 11 No. 115 — 40 APARTAMENTO 203B FIJO: 6126761 MOVIL: 3156072326 Email: [afanadorsoto@yahoo.es](mailto:afanadorsoto@yahoo.es)  
BOGOTA, D.C.

Se trataría de una inconsistencia importante porque son dos direcciones bastante disímiles que pueden afectar la identificación del bien.

Por este motivo, solicito respetuosamente a Su Señoría se sirva dar trámite a la presente objeción para evitar que se puedan afectar los derechos de mi Poderdante.

#### ANEXOS

- Impuesto Predial
- Avalúo Catastral
- Certificación del IDU

#### NOTIFICACIONES

La suscrita: Correo electrónico [afanadorsoto@yahoo.es](mailto:afanadorsoto@yahoo.es)

Agradezco su gentil colaboración.

Atentamente,



CLEMENCIA AFANADOR SOTO

C.C. 41.788.569 de Bogotá

T.P. 134462 del C.S.J.

---

1.9 OBJETO DEL AVALÚO: Estimar valor comercial del inmueble de acuerdo a lo observado el día de la visita, según medidas tomadas por el perito y confrontada con la registrada en documentos de propiedad. La información de valor aquí establecida se fundamenta en las condiciones de mercado vigentes el día de la visita; el cual soporta un espacio de negociación entre un propietario vendedor y un eventual comprador, bajo condiciones normales y sin presiones indebidas para ninguna de las partes. Predio urbano lote. Carrera 6B No. 19A-18/22 Barrio el Carmen — Valledupar - Cesar. Octubre 8 de 2.019 Diagonal 16 No 16-46 Vallecentro Local 20- Teléfono 574 92 65 — 315 712 30 40 — Valledupar - Cesar Página 2 de 22 likVILLC:101\11W-IFAMIL

RV: proceso 2018 - 00115

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. &lt;gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Mié 22/02/2023 16:35

Para: AFANADOR SOTO CLEMENCIA &lt;afanadorsoto@yahoo.es&gt;

**ANOTACION**

Radicado No. 1565-2023, Entidad o Señor(a): CLEMENCIA AFANADOR - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otro, Observaciones: Objeción Avalúo // clemencia afanador <afanadorsoto@yahoo.es> Enviado: miércoles, 22 de febrero de 2023 12:50 // LSSB

033-2018-00115 JUZG 2

10 FLS

**INFORMACIÓN****ATENCIÓN VIRTUAL**

¡HAZ CLICK AQUÍ!

Horario de atención:

Lunes a viernes | 8:00 a.m. a 1:00 p.m.

2:00 p.m. a 5:00 p.m.

Radicación de memoriales: [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)Solicitud cita presencial: [Ingresa aquí](#)

Cordialmente



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL**

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de

Ejecución de Sentencias de Bogotá

[gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5

Edificio Jaramillo Montoya

2437900

**NOTA:**

Se le informa que el presente correo [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) es el único habilitado para la recepción y radicación de solicitudes y memoriales dirigidos a los procesos cursantes en los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1º AL 5º. Por lo anterior abstenerse de hacer solicitudes a los correos de los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1º AL 5º y en su lugar hacer uso de este correo dispuesto. Se le sugiere NO hacer solicitudes repetidas a los Juzgados y al mismo tiempo al [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) para evitar congestionar este correo habilitado para radicciones.

Horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 1 p.m. y de 2:00 p.m. a 5 p.m.

De: Centro Servicios Ejecucion Civil Circuito - Bogotá &lt;cserejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Enviado: miércoles, 22 de febrero de 2023 14:09

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. &lt;gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Asunto: RV: proceso 2018 - 00115



Rama Judicial  
Sala Jurisdiccional Disciplinaria  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**AREA CONSTITUCIONAL**

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del  
Circuito de Ejecución de Sentencias - Bogotá



pensé antes de imprimir

De: clemencia afanador &lt;afanadorsoto@yahoo.es&gt;

Enviado: miércoles, 22 de febrero de 2023 12:50

Para: Centro Servicios Ejecucion Civil Circuito - Bogotá &lt;cserejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Asunto: proceso 2018 - 00115

Envío Objeción Avalúo

CLEMENCIA AFANADOR SOTO  
 ABOGADOS FINANCIEROS  
 Carrera 11 # 115 - 40 Apartamento 203B Fijo +57 267 61 Móvil, 315 6022326 cfsnadorsoto@yahoo.es Bogotá, D.C.  
 MARKET ADVISERS SAS CI  
 Cúcuta 92 # 42D - 41 Casa 1 Barranquilla  
 VACATION RENTAL APARTMENTS  
 Carrera 2 # 8 - 47 Apartamento 306 Boscageade - Carrera 76B # 21 - 78 Apartamento 202 Cartagena  
 Carrera 4 # 21 - 180 Apartamento 905 Rodadero Sur Santa Marta


 Oficina de Apoyo para los Juzgados  
 Civiles del Circuito de Ejecución  
 de Sentencias de Bogotá D.C.  
**ENTRADA AL DESPACHO**  
**09 MAR 2023**  
 En la Fecha: \_\_\_\_\_  
 Hazan las diligencias al Despacho con el anterior escrito.  
 El/ta Secretario(a) Objeción al Avalúo

NC