

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
**JUZGADO 002** CIVIL DEL CIRCUITO FLORENCIA  
LISTADO DE ESTADO

ESTADO No. **032**

Fecha: 31-07-2023

Página: **1**

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
1800131 03002 2014 00144	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCOLOMBIA S.A.	MIGUEL - OROZCO MENESES	Contradicción dictamen pericial	28/07/2023	2
1800131 03002 2014 00385	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.	BERTHA LILY-MENESES DE GASCA	Auto Niega Petición	28/07/2023	1
1800131 03002 2021 00354	Verbal	NOLETH-VARGAS TRIVIÑO	DELMO ANTONIO FIERRO ROA	Auto Niega Petición	28/07/2023	1
1800131 03002 2022 00146	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCO DAVIVIENDA S.A.	DIEGO ANDRES GUILLEN AMAYA	Auto Niega Petición	28/07/2023	1
1800140 03004 2023 00045	Ejecutivo Singular	CENELIA - MONTES CARDENAS.	FRANCISCO JAVIER - ORTIZ RODRIGUEZ	Auto revocado	28/07/2023	1

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 321 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA **31-07-2023** Y A LA HORA DE LAS 8 A.M., SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA SE DESFLIJA EN LA MISMA A LAS 6:00 P.M.

LUIS ALFREDO VILLEGAS MARTINEZ  
SECRETARIO

**Firmado Por:**  
**Luis Alfredo Villegas Martinez**  
**Secretario Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 002**  
**Florencia - Caqueta**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b5571e5adedc580ecfaa3d0ba7361170e74a6087ba787425bd80b14db021f215**

Documento generado en 28/07/2023 04:06:35 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

## AVALÚO COMERCIAL BIEN INMUEBLE- 20140014400

Erika Alvarez <erialvarez28.ea@gmail.com>

Mié 19/07/2023 11:36 AM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Caqueta - Florencia <jcivcfl2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 3 archivos adjuntos (10 MB)

CLyT - 420-107270 - Florencia - junio 5 2023.pdf; AVALUO RURAL PREDIO VILLA MARIA 2.pdf; Liquidación impuesto Predial.pdf;

Señores:

### JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

E. S. D.

PROCESO	EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO
DEMANDANTE	BANCOLOMBIA CESIONARIO REINTEGRA S.A.S
DEMANDADO	MIGUEL OROZCO MENESES
RADICACIÓN	18001310300220140014400
ASUNTO	<b>AVALÚO COMERCIAL BIEN INMUEBLE</b>

**ERIKA YULIETH ÁLVAREZ GUARNIZO**, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía Número 1.018.439.841 expedida en Bogotá D.C, Abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional número 251.654 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada judicial de la parte demandante, con personería jurídica para actuar, dentro del proceso en referencia, conforme a los ordenado por su despacho mediante auto de fecha 14 de febrero de 2023, remito AVALÚO DE BIEN INMUEBLE, tal como lo permite el aludido numeral 4 del artículo 444 del Estatuto Procesal.

Lo anterior, con la finalidad que obre en el expediente, y surta los requisitos procesales para continuar con el trámite respectivo.

**cordialmente,**

**Erika Alvarez G.**

**Asesor Jurídico**



**AVALÚO COMERCIAL**

**PREDIO RURAL DENOMINADO  
VILLA MARIA 2 – VEREDA EL CUNDUY  
FLORENCIA – CAQUETÁ**



**Solicitado por:  
LUIS ALFREDO CASTILLO**

**JUNIO 27 DE 2023**

Cr.15 No 15-29. Centro - Celular 3125688473  
Email: [luzmarybarreto14@gmail.com](mailto:luzmarybarreto14@gmail.com) - Florencia, Caquetá -



AVALÚO COMERCIAL .....	1
2. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA .....	4
3. INFORMACIÓN BÁSICA.....	5
3.1. TIPO DE INMUEBLE .....	5
3.2. UBICACION.....	5
3.3. OBJETO DEL AVALUÓ .....	5
3.4. MÉTODO DEL AVALUÓ .....	5
3.5. MUNICIPIO .....	5
3.6. DEPARTAMENTO.....	5
3.7. DESTINACIÓN ACTUAL.....	5
3.8. VIGENCIA DEL AVALUÓ.....	5
3.9. DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	5
3.10. PROPÓSITO DEL AVALUÓ .....	5
3.11. FECHA DE LA VISITA .....	5
3.12. FECHA DEL INFORME.....	6
3.13. FECHA APORTE DOCUMENTOS .....	6
4. ASPECTOS JURÍDICOS.....	6
4.1. PROPIETARIO .....	6
4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN .....	6
4.3. MATRICULA INMOBILIARIA .....	6
4.4. CODIGO CATASTRAL.....	6
4.5. AVALÚO CATASTRAL.....	6
4.6. CONCEPTO JURÍDICO .....	6
4.7. ESTRATO .....	6
5. GENERALIDADES DEL SECTOR.....	7
5.1. GENERALIDADES DEL SECTOR.....	7
<b>5.2. LIMITES DEL MUNICIPIO.....</b>	<b>7</b>
5.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES: .....	8

Cr.15 No 15-29. Centro - Celular 3125688473

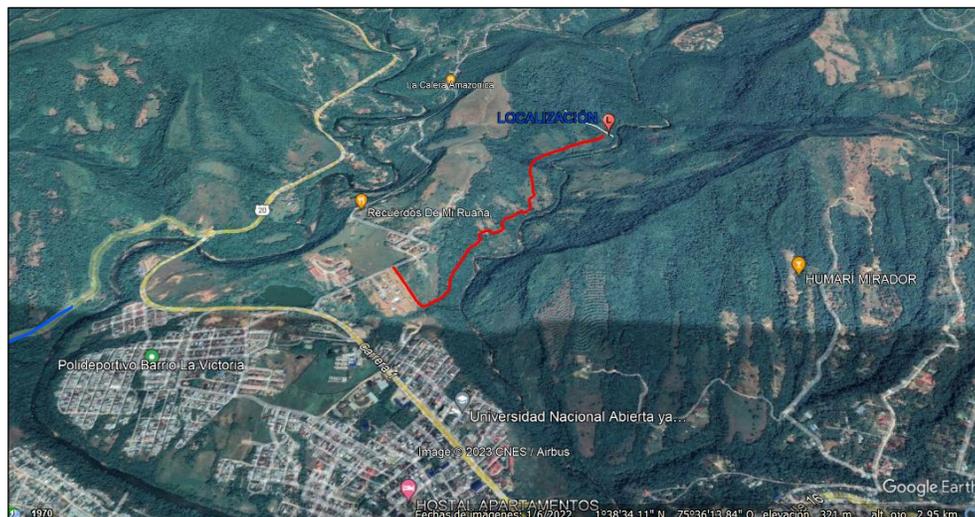
Email: [luzmarybarreto14@gmail.com](mailto:luzmarybarreto14@gmail.com) - Florencia, Caquetá -



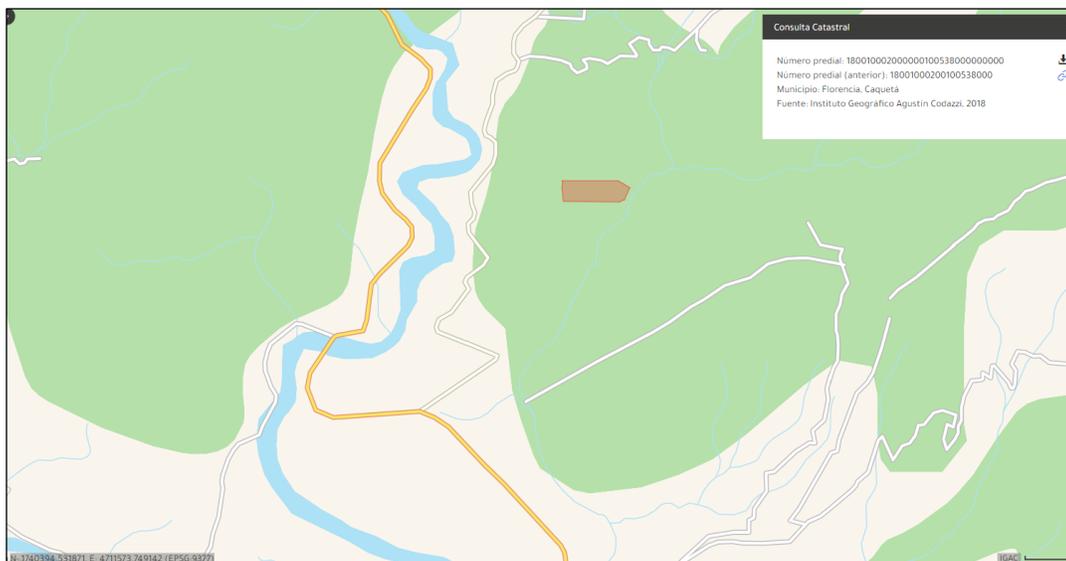
5.4.	ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA .....	8
5.5.	EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL .....	8
5.6.	ESTADO DE CONSERVACIÓN .....	9
5.7.	SERVICIOS PÚBLICOS .....	9
5.8.	SERVICIO TRANSPORTE .....	10
6.	NORMATIVIDAD .....	10
7.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....	19
7.1.	UBICACIÓN DEL INMUEBLE .....	19
7.2.	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO .....	20
7.2.1.	TOPOGRAFÍA .....	20
7.2.2.	FORMA .....	21
7.2.3.	CLIMA, TEMPERATURA Y PRECIPITACIÓN .....	21
7.2.4.	VÍAS DE ACCESO E INTERNAS .....	21
7.3.	ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN .....	21
7.4.	<b>SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE</b> .....	21
7.5.	<b>AREAS</b> .....	21
7.6.	LINDEROS DEL PREDIO .....	22
7.7.	<b>VETUSTEZ DEL INMUEBLE</b> .....	22
7.8.	<b>DETALLES DE LA CONSTRUCCION</b> .....	22
7.9.	<b>CROQUIS</b> .....	22
7.10.	<b>CULTIVO</b> .....	22
8.	REGISTRO FOTOGRÁFICO .....	23
9.	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS. ....	26
10.	BASES PARA EL AVALÚO Y MERCADEO .....	27
10.1.	<b>Método comparativo de Mercado:</b> .....	27
11.	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN .....	27
12.	OTRAS CONSIDERACIONES .....	28
13.	LIQUIDACIÓN TERRENO .....	30
14.	REFERENCIA DE MERCADO .....	31



## 2. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA



## INFORMACIÓN CATASTRAL



Georreferenciación 1°39'4.25"N 75°35'55.72"W

Cr.15 No 15-29. Centro - Celular 3125688473  
Email: [luzmarybarreto14@gmail.com](mailto:luzmarybarreto14@gmail.com) - Florencia, Caquetá -



## 3. INFORMACIÓN BÁSICA

### 3.1. TIPO DE INMUEBLE

Finca.

### 3.2. UBICACION

Rural.

### 3.3. OBJETO DEL AVALUÓ

Comercial.

### 3.4. MÉTODO DEL AVALUÓ

Comparativo para terreno.

### 3.5. MUNICIPIO

Florencia

### 3.6. DEPARTAMENTO

Caquetá

### 3.7. DESTINACIÓN ACTUAL

Nota: En visita al predio no tiene ningún tipo de uso. Según certificado de uso del suelo adjunto presenta tipos de uso: Pecuario – ganadería semintensiva – Bosque natural no intervenido: conservación del medio sin uso – Bosque natural intervenido: Tala y quema. Uso extracción de maderas.

### 3.8. VIGENCIA DEL AVALUÓ

Un año a partir de la fecha.

### 3.9. DOCUMENTOS CONSULTADOS

Certificado de Libertad y Tradición 420-107270

Escritura Pública No. 1375 del 01 de junio de 2012 otorgada en la Notaria Primera de Florencia – Naturaleza jurídica del acto: Compraventa.

### 3.10. PROPÓSITO DEL AVALUÓ

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

### 3.11. FECHA DE LA VISITA

Junio 24 de 2023

Cr.15 No 15-29. Centro - Celular 3125688473

Email: [luzmarybarreto14@gmail.com](mailto:luzmarybarreto14@gmail.com) - Florencia, Caquetá -



### 3.12. FECHA DEL INFORME

Junio 27 de 2023

### 3.13. FECHA APORTE DOCUMENTOS

Junio 13 de 2023

## 4. ASPECTOS JURÍDICOS

### 4.1. PROPIETARIO

OROZCO MENESES MIGUEL C.C. # 19.016.739

### 4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura pública 1375 del 01 de junio de 2012 otorgada en la Notaria Primera de Florencia Caquetá.

### 4.3. MATRICULA INMOBILIARIA

420-107270

### 4.4. CODIGO CATASTRAL

18001000200100538000

### 4.5. AVALÚO CATASTRAL

18001000200100538000 - \$7.093.000 año 2023

### 4.6. CONCEPTO JURÍDICO

El presente informe no constituye estudio jurídico de los títulos.

### 4.7. ESTRATO

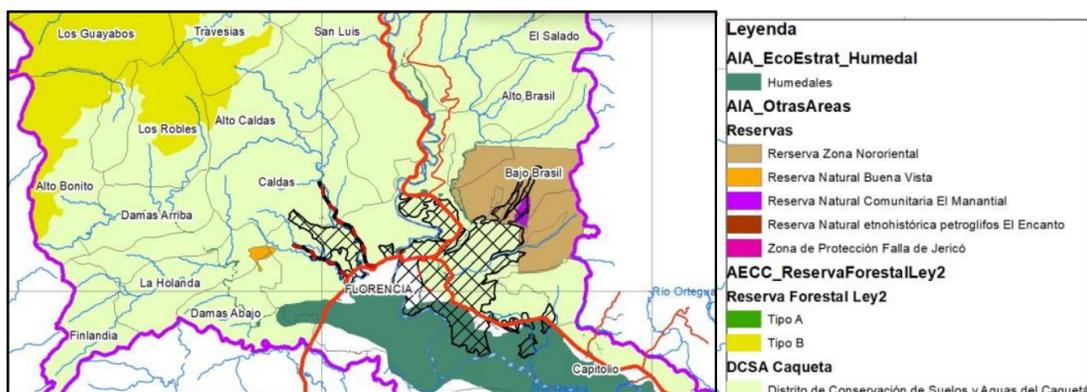
N/A



## 5. GENERALIDADES DEL SECTOR

### 5.1. GENERALIDADES DEL SECTOR

El predio objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en una zona Rural del municipio de Florencia perteneciente a la vereda El Diviso, corregimiento del Caraño. Para llegar al predio es necesario tomar la vía Sebastopol calle 37 desviándonos a la derecha por la última cuadra de la Urbanización Santa Ana hacia la izquierda tomamos camino de herradura recorriendo un total de 2 kilómetros aproximadamente, las características topográficas para llegar al predio están dadas por ser un terreno con fuertes pendientes que oscilan entre (25-50%) y con gran vegetación. Predio se encuentra cerca de la reserva natural las Dalias, encontrándose dentro de la reserva forestal ley 2 Distrito de conservación de suelos y aguas del Caquetá.



En el departamento de Caquetá el Distrito de Conservación de Suelos y Aguas del Caquetá tiene un área aproximada de 290.818 hectáreas distribuidas en nueve (9) municipios. En el municipio de Florencia ocupa una extensión de 67.070 hectáreas y en la cuenca cubre una extensión de 22.152 hectáreas, equivalentes al 44,28% del total de la cuenca y se traslapa con las veredas de Finlandia, Damas Abajo, La Holanda, Damas Arriba, Alto Caldas, Caldas, Bajo Brasil, Alto Brasil, El Salado, San Luis, Quindio, Agua Negra Alta, La Paz, El Paraiso.

### 5.2. LIMITES DEL MUNICIPIO

POR EL NORTE : Departamento del Huila y municipio de la Montañita.  
POR EL SUR : Municipios de Milán y Morelia.  
POR EL ESTE : Municipio de la Montañita.  
POR EL OESTE : Municipios de Belén de los Andaquíes y el Departamento del Huila.

Cr.15 No 15-29. Centro - Celular 3125688473

Email: [luzmarybarreto14@gmail.com](mailto:luzmarybarreto14@gmail.com) - Florencia, Caquetá -



### 5.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

La cobertura vegetal que comprende la Zona de protección ambiental Nororiental, se encuentra caracterizada por bosque natural intervenido, rastrojo alto, cananguchal, pastizales limpios enrastrojados y cultivos de caucho y pancoger. La vegetación natural se puede observar en algunos sectores, especialmente aquellos con mayor pendiente, con especies como yarumo, lacre, caimo, arrayán y laurel; en las zonas con menor pendiente se ha talado el bosque para implementar ganadería de tipo extensivo con pastos brachiaria, algunos cultivos de cacao, piña, plátano, yuca y frutales amazónicos, se han establecidos predios en diferentes parcelaciones.

### 5.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

No aplica

### 5.5. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL

Las condiciones de acceso al sector se consideran regulares teniendo en cuenta que es un camino de herradura en muy mal estado de conservación.

**Panorámica via de ingreso**





## 5.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN

La vía anteriormente descrita se encuentra pavimentada, resaltando que el predio no se encuentra sobre esta ruta, siendo esta un camino de herradura donde únicamente transitan motocicletas y en algunos tramos solo se puede transitar caminando o a caballo.

## 5.7. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con red de energía eléctrica suministrado por la Electrificadora del Caquetá – ELECTROCAQUETÁ.



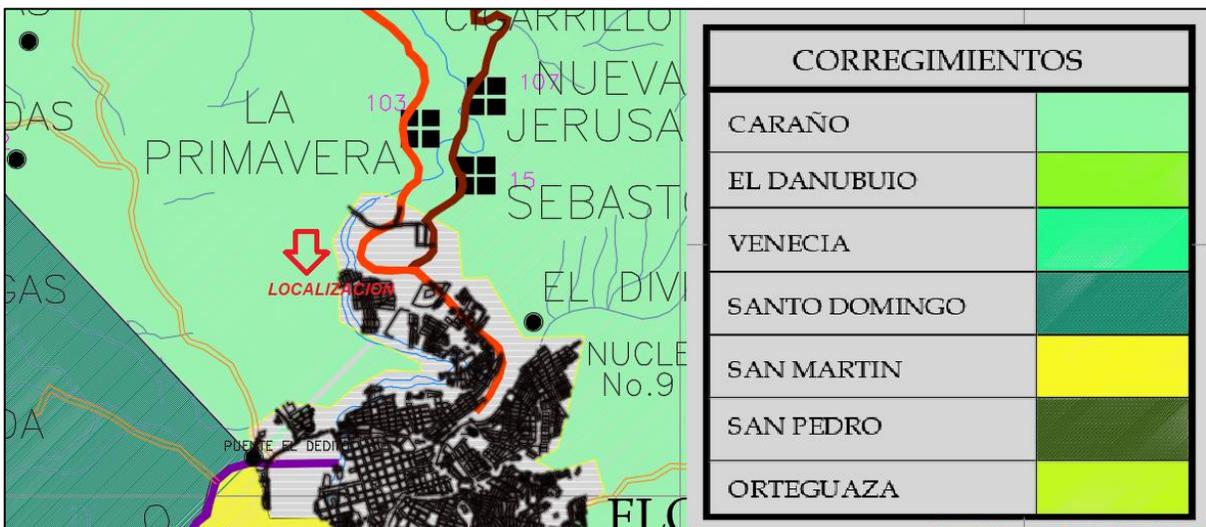
## 5.8. SERVICIO TRANSPORTE

Desde la zona urbana de Florencia únicamente hasta la urbanización Santa Ana, transporte público y particular. Nota: Para llegar al predio este sector no cuenta con ningún tipo de vía se observa un camino estrecho donde únicamente se puede transitar caminando y a caballo.

## 6. NORMATIVIDAD

Acuerdo 018 del 09 de agosto del año 2.000, por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Florencia, se define los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio.

MAPA VEREDAL





## CLASES AGROLOGICAS – CONSULTA IGAC

Clases agrológicas			
Código	Descripción	Área	%
■ 6p-V	Principales limitantes: Fuertes pendientes (25-50%) en la montaña que acrecientan la susceptibilidad al deterioro, la baja fertilidad y los altos contenidos de aluminio Usos recomendados: Agricultura perenne con sistemas multiestrata y agroforestales o los cultivos de cobertura densa, forestería de protección producción y mantenimiento de la vida silvestre Prácticas de manejo: Aplicar enmiendas y fertilización química; proteger las fuentes de agua reforestando las orillas de los cauces con especies nativas y controlar la entresaca de los bosques primarios en donde aún subsisten Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Caquetá Escala: 1:100.000 Año: 2011	6.00 ha	100.00%

### LA DEFINICIÓN DE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS.

#### **EL MEDIO NATURAL COMO SOPORTE DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

##### **a) Política:**

El POT debe considerar la condición Andino-Amazónica del territorio para garantizar la sostenibilidad ambiental y el valor del medio natural como soporte estructurante promoviendo su protección, preservación, recuperación y la requerida integración a la dinámica del medio urbano. Deben tenerse en cuenta los elementos vulnerables y los elementos a conservar, combinando al máximo el control de los mismos con otras actividades compatibles, con el propósito de obtener su aprovechamiento y una adecuada gestión de los recursos. Es importante implementar acciones para la conservación del patrimonio natural y estimular su apropiación por parte de los ciudadanos, creando en ellos una conciencia ambiental.

##### **(c) Estrategias:**

- (i) Adoptar el mapa de zonificación para el ordenamiento ambiental, en lo relativo a las zonas de alta importancia ambiental y de zonas forestales de recuperación y conservación ambiental.
- (ii) Desarrollar programas de reforestación, estabilización y manejo forestal, priorizando planes de acción en las cuencas abastecedoras de agua para consumo humano.
- (iii) Desarrollar programas de alta importancia ambiental, estabilización y manejo

Cr.15 No 15-29. Centro - Celular 3125688473

Email: [luzmarybarreto14@gmail.com](mailto:luzmarybarreto14@gmail.com) - Florencia, Caquetá -



forestal de las zonas de alta fragilidad ambiental, priorizando planes de acción en las cuencas con mayores pendientes, con presencia de deslizamientos o problemas de estabilidad geotécnica.

(iv) Evitar el desarrollo de asentamientos espontáneos en suelos que requieren protección de recuperación y conservación ambiental, mediante la declaración de suelos de protección.

(v) Evitar el desarrollo de nueva infraestructura vial o de cualquier otro tipo en suelos que requieren protección (las zonas de alta importancia ambiental y de zonas forestales de recuperación y conservación ambiental), utilizando las figuras normativas de carácter ambiental.

(vi) Permitir bajo criterios de manejo ambiental la localización de las instalaciones de servicios públicos domiciliarios que se relacionan con la captación, conducción y tratamiento de aguas; al igual que la ubicación de torres y líneas de transmisión de energía eléctrica y comunicaciones.

(vii) Definir usos ambientalmente compatibles con las condiciones de los ecosistemas y estimular su implantación.

(viii) Desarrollar programas de educación ambiental y socialización del P.O.T.

## **MODELO Y CLASIFICACION DEL SUELO**

En el POT de Florencia, capítulo IV *MODELO Y CLASIFICACION DEL SUELO*, artículo 16 *Modelo De Ordenamiento Territorial*, cita: “En concordancia con la premisa axiomática de que todo municipio está compuesto por dos unidades territoriales elementales, denominadas la zona rural y la zona urbana, el territorio del Municipio de Florencia, se clasifica en dos zonas definidas y diferenciadas claramente, denominadas Zona Rural y Zona Urbana.

El modelo de ordenamiento de la Zona Rural se fundamenta en los conceptos de oferta y demanda ambiental; el concepto de oferta ambiental sintetiza las principales características físicas y bióticas del territorio lo cual permite determinar su aptitud natural y su funcionalidad ambiental, para el desarrollo de las actividades antrópicas dentro de un enfoque de desarrollo sustentable. Por su parte, el uso actual de la tierra representa una demanda de diferentes flujos de materia y energía necesarios para sustentar la actividad humana en la región, lo que implica tensiones específicas sobre la estructura y funcionamiento de los ecosistemas. Al contraponer los distintos componentes de la oferta ambiental con la demanda actual y las zonas de degradación, se plantean diversas hipótesis de ordenamiento territorial cuyo análisis y evaluación conducen a la conclusión de que el territorio rural está conformado por tres zonas de ordenamiento y manejo que se describen a continuación:

(a) Áreas de Aptitud Ambiental: Son aquellas que por su degradación, fragilidad o por sus características especiales no deben ser incluidas en sistemas de intensa producción económica. Se subdividen en:

*Cr.15 No 15-29. Centro - Celular 3125688473*

*Email: [luzmarybarreto14@gmail.com](mailto:luzmarybarreto14@gmail.com) - Florencia, Caquetá -*



(i) Zonas forestales de recuperación y conservación ambiental, las cuales enmarcan los sistemas donde existe un alto riesgo de degradación debido a las características de sus estructuras.

(ii) Zonas de Alta Importancia Ambiental, las cuales delimitan los sistemas cuya estructura no ha sido seriamente degradada y que prestan servicios ecológicos vitales. Se clasifican en:

- 1) Áreas de Bosque Protector.
- 2) Áreas de Amortiguación y Protección de Fauna.
- 3) Áreas de Cuencas Abastecedoras de Acueductos.

(b) Zonas agropecuarias de uso múltiple: Son aquellas que tienen características físicas y bióticas adecuadas para sustentar tanto la actividad agropecuaria, como la forestal, comercial, minera y turística. Se subdividen en:

- (i) Zonas Forestal de uso múltiple.
- (ii) Zonas de Uso Agropecuario Intensivo.

(c) La zona suburbana: está constituida por los núcleos de corregimientos y veredas y por la zona rural del corredor vial de la Carretera Marginal de la Selva, que es susceptible de aceptar usos adicionales a los señalados para la zona rural y adicionalmente permite la prolongación de líneas de integración territorial que fortalecen los vínculos con los municipios vecinos de Morelia y Montañita.

## **SUELO RURAL**

En el artículo 19 *Suelo Rural*, se cita textualmente:

### **(a) Clasificación del Suelo Rural**

El suelo rural está constituido por los terrenos no aptos para los usos urbanos, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. El suelo rural ha sido dividido en tres tipos de zonas:

(i) Zonas agropecuarias de uso múltiple.

- 1) Área forestal de uso múltiple.
- 2) Áreas De Uso Agropecuario Intensivo.

(ii) Zonas de Alta Importancia Ambiental.

#### **1) Áreas De Bosque Protector.**

#### **2) Áreas Para Protección De Fauna y Amortiguación.**

#### **3) Cuencas Abastecedoras.**

Cr.15 No 15-29. Centro - Celular 3125688473

Email: [luzmarybarreto14@gmail.com](mailto:luzmarybarreto14@gmail.com) - Florencia, Caquetá -



(iii) Zonas forestales de recuperación y conservación ambiental.

(iv) Suelo suburbano.

## **SUELO SUBURBANO**

El suelo suburbano es una subcategoría que está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana. Pueden ser objeto de desarrollo con restricción de usos, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con la Ley 99 de 1993 y la Ley 142 de 1994. Hacen parte de esta categoría los suelos correspondientes al corredor interregional asociado a la vía nacional denominada Carretera Marginal de la Selva y los núcleos de corregimientos y veredas. Además de parcelaciones podrán localizarse en estas áreas usos agroindustriales (en todas sus aplicaciones: insumos, subproductos y productos finales), recintos feriales, mataderos, aeropuertos e instalaciones turísticas. Las licencias de construcción, urbanización y parcelación se estudiarán previa presentación del proyecto a la Secretaria de Planeación municipal, hasta tanto se implementen las curadurías urbanas, en el cual se establezca además de los detalles de la construcción, el uso, el tipo de abastecimiento de servicios públicos y la solución de efluentes líquidos y desechos sólidos avalada por Corpoamazonia. El tamaño mínimo del predio objeto de desarrollo suburbano tendrá un área bruta igual o superior a una hectárea y debe considerar que el área de construcción no podrá superar el 40% del área bruta del predio. Para el cálculo del área bruta debe descontarse 30 metros a lado y lado de toda corriente hídrica, en las zonas que afecten al predio. Igualmente, los aislamientos de las identificaciones con predios vecinos no serán inferiores a 20 metros.

## **POLITICA, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS**

### ***Política Rural***

La política de ordenamiento territorial a nivel rural se direcciona a la sostenibilidad ambiental, el valor del medio natural como soporte estructurante, el incremento de la productividad y nivel de vida de los habitantes rurales.

## **OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS**

### ***Sostenibilidad del Medio Natural***

(a) Objetivo: Lograr la preservación del territorio para que este sea aprovechable dentro de un criterio de desarrollo sostenible y sustentable por las actuales y futuras generaciones.



(b) Estrategia:

- (i) Establecimiento de zonas de aptitud ambiental, lo cual conduce a delimitar las zonas del territorio que deben ser objeto de protección.
- (ii) Establecimiento de zonas de aptitud agropecuaria, lo cual conduce a delimitar las zonas del territorio que deben ser objeto de aprovechamiento agropecuario.
- (iii) Proyectar programas de extensión agropecuaria tendientes a la extensión de prácticas y proyectos de tipo ambiental que concilien las necesidades de producción y la vocación de los territorios.
- (iv) Coordinación con las entidades de control ambiental para evitar y prevenir usos inadecuados del territorio.

*La Producción Agropecuaria*

(a) Objetivo: Direccionar el desarrollo agropecuario del municipio a las zonas y actividades más productivas y concordantes con la oferta ambiental.

b) Estrategia:

- (i) Establecer las zonas del territorio que de acuerdo con sus características permiten un uso agropecuario intensivo.
- (ii) Establecer las zonas del territorio que de acuerdo con sus características permiten un uso agropecuario semintensivo.
- (iii) Establecer programas de extensión agropecuaria tendientes al mejoramiento de las técnicas y prácticas culturales con el propósito de incrementar productividad.
- (iv) Permitir la localización de agroindustria en las zonas rurales y en las suburbanas.

**SISTEMA AMBIENTAL. USOS DEL SUELO Y ZONIFICACION**

El sistema ambiental sintetiza las principales características físicas y bióticas de los sistemas ecológicos del municipio de Florencia con el fin de determinar su aptitud natural y su funcionabilidad ambiental. Aunque se fundamenta en variables de índole físico-biótico, es claro que el concepto de sistema ambiental tiene una connotación social y un enfoque hacia el desarrollo sustentable.

El sistema ambiental expone las ventajas y desventajas que un ecosistema ofrece a las actividades humanas. En términos generales la oferta del sistema ambiental del municipio se sintetiza en dos grandes categorías así:

- (a) Áreas de aptitud ambiental.
- (b) Áreas de aptitud para el Desarrollo Agropecuario.

Las áreas de aptitud ambiental son aquellas que por su degradación, su fragilidad o sus características especiales no deben incluirse en sistemas de intensa producción económica.



Constituyen el ámbito que presta servicios ecológicos, guarda las reservas biológicas y favorece la regeneración de las estructuras afectadas por la actividad humana.

### **Zonas de Aptitud Ambiental**

En el municipio de Florencia constituyen el 79% del área total y están conformadas por una serie de ecosistemas que poseen características que los hacen apropiados para una determinada función ambiental. Para tal efecto según sus características físico-bióticas se dividen en:

- (a) Zonas forestales de recuperación y conservación ambiental.
- (b) zonas de alta importancia ambiental.

### **LAS ZONAS FORESTALES DE RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL.**

Son sectores que por sus características edafológicas, geomorfológicas o ecológicas, son susceptibles a la degradación y deterioro ambiental o a los deslizamientos y remociones en masa, en caso de realizar actividades de manejo inapropiadas tales como deforestación, asentamientos humanos, obras de infraestructura, cultivos limpios, ganadería extensiva, sobrepastoreo, o cualquier otra actividad que conlleve riesgo ecológico. Estas zonas requieren de cuidadosas prácticas de manejo de suelos y aguas orientadas hacia la conservación y protección de los recursos naturales. Su descripción corresponde a las áreas definidas en la normatividad ambiental como de recuperación y conservación. En total se identificaron 47,645 has como zonas forestales de recuperación y protección ambiental.

Con el fin de controlar el impacto negativo de las quemas, talas y la ganadería extensiva, se fomentará el cambio de uso del suelo mediante el establecimiento de plantaciones con la introducción de sistemas silvo - pastoriles y agroforestales, desarrollando la cobertura vegetal apropiada que contribuya a minimizar los conflictos de uso, especialmente en zonas de laderas. Estrategia: Se propiciará la plantación de especies apropiadas a las características ecológicas de cada zona, en densidades óptimas por ha. y/o el establecimiento de cercas vivas. Se identificarán las especies fijadoras de nitrógeno más convenientes en los desarrollos silvo - pastoriles, las cuales generan un impacto positivo sobre los potreros - aumentando significativamente -hasta un 20 %- el contenido de proteínas - facilitando la infiltración del agua y reduciendo el peligro de erosión.

### **ZONAS DE ALTA IMPORTANCIA AMBIENTAL**

Las zonas de Alta Importancia Ambiental delimitan los sistemas cuya estructura no ha sido seriamente degradada, que prestan servicios ecológicos vitales o que permiten el abastecimiento de acueductos para consumo humano. El concepto de servicios ecológicos incluye todos los mecanismos de estabilización dinámica de los ecosistemas, tales como evapotranspiración, e interceptación del escurrimiento en el ciclo hidrológico. Así como, las

Cr.15 No 15-29. Centro - Celular 3125688473

Email: [luzmarybarreto14@gmail.com](mailto:luzmarybarreto14@gmail.com) - Florencia, Caquetá -



funciones relacionadas con los procesos de evolución que conducen a la diversidad biológica. En el municipio de Florencia las zonas de alta importancia ambiental corresponden a un total de 141,349 has, que se subdividen a su vez en tres zonas así:

**(a) Áreas de Bosque Protector.**

**(b) Áreas de amortiguación y protección de fauna.**

**(c) Áreas de cuencas abastecedoras de acueductos.**

## **ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR**

Son zonas de bosque natural o primario con bajo grado de intervención, ecosistemas climáticos de alta biodiversidad en donde se presenta una estructura biológica que varía en su grado de complejidad según su composición. Esta estructura, compuesta por diferentes elementos de fauna y flora ha resultado como consecuencia de un largo proceso evolutivo generando el servicio ecológico que hoy presta éste tipo de bosques, como es: Protección de ecosistemas, Bancos genéticos, Corredores biológicos, Núcleos de condensación y Protección de suelos. En total el municipio cuenta con 41,499 has en éste tipo de áreas. Aunque existe posibles potencialidades de oro, estas áreas se encuentran en zonas de reserva forestal, por lo tanto, no se reglamenta.

## **ZONAS DE APTITUD PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO**

Las áreas de aptitud para el desarrollo agropecuario son aquellas que tienen características físicas y bióticas, adecuadas para sustentar tanto la actividad agropecuaria, como la forestal, comercial, minera y turística. Su descripción corresponde a las áreas definidas en la normatividad ambiental como de uso múltiple. Cubren el 21% del total del área del municipio y se localizan principalmente en las zonas bajas del mismo.

Se incluyen en éstas áreas los sistemas que cuentan con una estructura física capaz de resistir la acción humana, manteniendo procesos capaces de producir excedentes económicos. La delimitación de zonas capaces de producir excedentes de masa y energía para el sustento de procesos socio-económicos se fundamenta especialmente en la identificación de sus restricciones, este concepto hace referencia a aquellos factores naturales que limitan la productividad agraria de una zona y no permiten garantizar una producción sustentable hacia el futuro, bajo las prácticas tradicionales de manejo.

En el caso del municipio de Florencia las restricciones identificadas para el desarrollo agropecuario son de índole edáficas, topográficas, climáticas y geomorfológicas, lo que genera la siguiente subdivisión:

(a) Zonas forestales de uso múltiple.

(b) Zonas aptas para uso agropecuario y forestal mediante el uso de tecnologías investigadas para estas unidades.

Cr.15 No 15-29. Centro - Celular 3125688473

Email: [luzmarybarreto14@gmail.com](mailto:luzmarybarreto14@gmail.com) - Florencia, Caquetá -



## **ZONAS FORESTALES DE USO MÚLTIPLE.**

Poseen restricciones por fragilidad de suelos, debido a la pérdida de los horizontes orgánicos y al poco desarrollo del horizonte A, así como la alta susceptibilidad a la erosión hídrica pluvial. Se localiza en la zona ondulada del municipio en lo que se conoce como piedemonte y lomerío, sujetas a altos índices de pluviosidad. Los suelos son superficies con baja profundidad efectiva presentan altos índices de acidez y bajo contenido de nutrientes esenciales disponibles y materia orgánica, así como altas concentraciones de aluminio tóxico para el cultivo de las especies vegetales, lo cual dificulta las actividades productivas. Su descripción corresponde a las áreas definidas en la normatividad ambiental, como forestales productoras. El total de área bajo esta especificación es de 34,765 has.

Teniendo en cuenta lo anterior, estipulado en el POT del municipio de Florencia, se procedió a ubicar e identificar el predio en la Herramienta agrologica del IGAC, en la cual se evidencia que el predio se encuentra clasificado como agropecuario, sin ningún tipo de afectación como se observa a continuación:

**CONCLUSIÓN NORMATIVA:** El predio se encuentra en suelo rural es un espacio geográfico el cual se caracteriza por ser un ecosistema frágil, caracterizado por un bosque de niebla y por atravesar parte de las microcuencas abastecedoras de agua quebrada la Perdiz a la población del municipio de Florencia. En la cobertura y uso actual del suelo se pudo observar un tipo de bosque intervenido, pastos y rastrojos.



## 7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

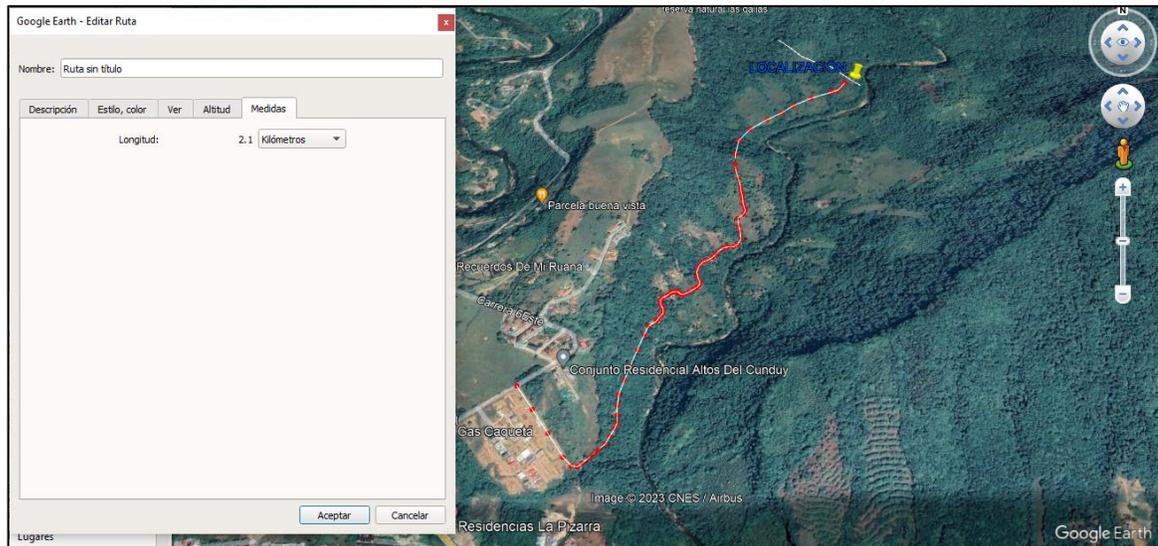
### 7.1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de un predio de menor extensión. Para llegar al predio es necesario tomar el camino de Herradura que se encuentra por la parte trasera de la Estación De Servicio El Cunday, las características topográficas para llegar al predio están dadas por ser un terreno bastante escarpado con gran vegetación.

El recorrido desde donde inicia el camino de acceso ingresando por la urbanización Santa Ana hasta el predio puede tardar un tiempo de 2 horas aproximadamente caminando debido al relieve y topografía de la zona; recorriendo en su totalidad una distancia de 2 KM aproximadamente.



**Ruta de acceso desde la urbanización Santa Ana**

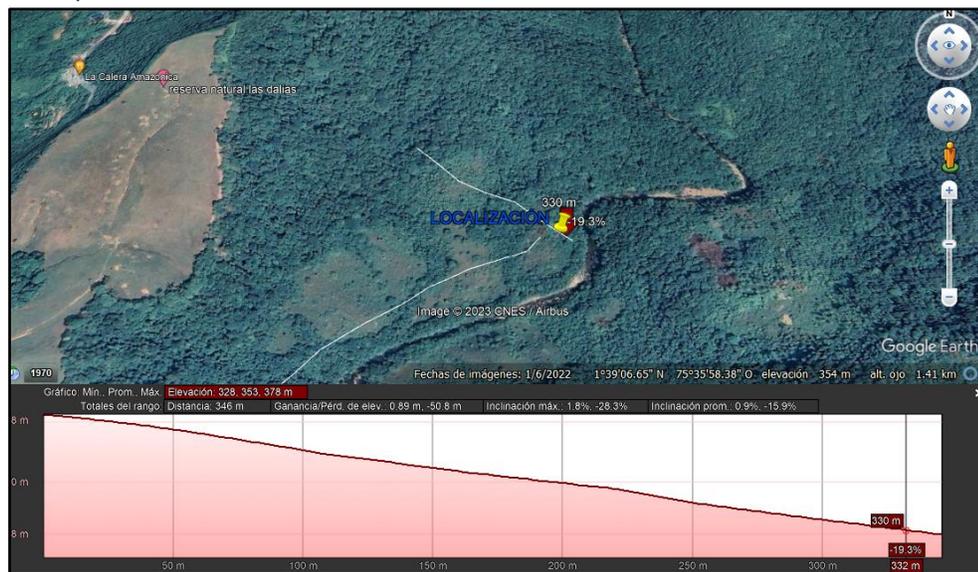


Distancia desde la vía Sebastopol hasta el predio.

## 7.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

### 7.2.1. TOPOGRAFÍA

La topografía es escarpada, promedia un 15.9% aproximadamente de pendiente, además de una inclinación máxima del 28.3% y una altura máxima de 378 m.s.n.m. según el perfil de elevación aproximado realizado en la zona de localización.



Perfil de Elevación aproximado.

Cr.15 No 15-29. Centro - Celular 3125688473  
Email: [luzmarybarreto14@gmail.com](mailto:luzmarybarreto14@gmail.com) - Florencia, Caquetá -



Rango	Valor	Símbolo IGAC	Descripción
0% - 3%	1	( a )	Plano
3% - 7%	2	( b )	Ligeramente Ondulado
7% - 12%	3	( c )	Moderadamente Ondulado
12% - 25%	4	( d )	Fuertemente Ondulado
25% - 50%	5	( e )	Ligeramente Escarpado
50% - 75%	6	( f )	Moderadamente Escarpado
>75%	7	( g )	Fuertemente Escarpado

## 7.2.2. FORMA

Tiene una forma irregular.

## 7.2.3. CLIMA, TEMPERATURA Y PRECIPITACIÓN

El clima de Florencia es de tipo cálido-húmedo, característico del ecosistema de bosque húmedo tropical. La ciudad está ubicada a 242 msnm, cuenta con una temperatura media anual de 25 °C, con una tendencia mono modal a lo largo del año. Según la clasificación de Köppen, el macro clima de mayor incidencia en Florencia es el «tropical lluvioso de selva sin sequía» —Af—, caracterizado por precipitación constante durante todo el año y una alta humedad relativa, superior al 80 %. No obstante, en la zona cordillerana, se presenta el macro clima de montaña.20.

## 7.2.4. VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Como se ha mencionado anteriormente, entre las vías principales de acceso se encuentra la ruta Florencia Sebastopol a la altura de la urbanización Santa Ana. No cuenta con ningún tipo de vía se observa un camino estrecho.

## 7.3. ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN

No se valoran construcciones para este informe.

## 7.4. SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE

Acueducto	:	No.
Energía	:	Sí.
Alcantarillado	:	No
Alumbrado P.	:	No.
Gas Natural	:	No
Telefonía	:	No.

## 7.5. AREAS

420-107270 – 18001000200100538000 – 6 Hectáreas

Cr.15 No 15-29. Centro - Celular 3125688473

Email: [luzmarybarreto14@gmail.com](mailto:luzmarybarreto14@gmail.com) - Florencia, Caquetá -



## 7.6. LINDEROS DEL PREDIO

**NORTE:** Miguel Orozco.

**SUR:** Miguel Orozco.

**ORIENTE:** Familia Salas.

**OCCIDENTE:** Julio Rocha.

Nota: Los linderos están descritos en la escritura pública No. 1375 del 01 de junio de 2012 otorgada en la Notaria Primera de Florencia Caquetá.

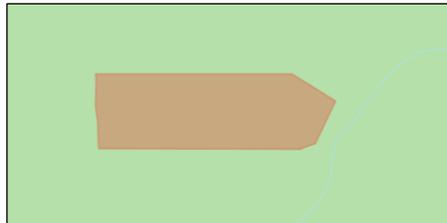
## 7.7. VETUSTEZ DEL INMUEBLE

N/A

## 7.8. DETALLES DE LA CONSTRUCCION

N/A SOLO SE AVALÚA TERRENO

## 7.9. CROQUIS



## 7.10. CULTIVO

No se evidencia ningún tipo de cultivo.



## 8. REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
<b>ACCESO AL SECTOR</b>	<b>VÍA DE ACCESO</b>
	
<b>CAMINO</b>	<b>CAMINO</b>
	
<b>PANORAMICA DEL SECTOR</b>	<b>CAMINO</b>



	
<b>CAMINO</b>	<b>CAMINO</b>
	
<b>CAMINO</b>	<b>TUBERIA ACUEDUCTO - CAMINO</b>
	
<b>PANORAMICA DEL PREDIO</b>	<b>PANORAMICA DEL PREDIO</b>



	
PANORAMICA DEL PREDIO	PANORAMICA DEL PREDIO
	
PANORAMICA DEL PREDIO	PANORAMICA DEL PREDIO
	<b>SIN FOTO</b>
PANORAMICA DEL PREDIO	



## 9. CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

La ubicación específica del inmueble, a 2.0 km aproximadamente transitando por camino de herradura, partiendo desde la urbanización Santa Ana. **Nota:** Para llegar al predio se hace por medio de camino de herradura de difícil acceso y la tubería de acueducto que se encuentra revestida en concreto lo que hace que el ingreso sea peligroso por la humedad de la zona generando deslizamiento en el suelo.

Para el presente caso se liquidan únicamente áreas de terreno. Las vías de acceso y servicios generales de infraestructura del sector. El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector.

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.



## 10. BASES PARA EL AVALÚO Y MERCADEO

### 10.1. Método comparativo de Mercado:

En el presente informe se realizó un estudio de mercado para la zona del inmueble objeto de avalúo localizadas dentro del sector jurisdicción de Florencia, Caquetá, teniendo en cuenta su ubicación, características principales, área construida y valor venta. Las ofertas fueron depuradas con factor fuente (negociación) teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra depende del rango de negociación.

A continuación, se presentan las ofertas de mercado encontradas en la zona jurisdicción del municipio de Florencia:

MEMORIA DE CALCULO													
Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno HA	Tamaño Construccion M2	Valor Construccion M2	Valor Construccion	Valor Total sin Construccion	Valor Terreno M2	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	FINCA VEREDA EL CARAÑO	\$ 350.000.000	3112410232	11	240	1.200.000	288.000.000	\$ 62.000.000,00	\$ 5.636.364	0,95	0,95	1,30	6.612.864
2	VEREDA SAN JUAN - FLORENCIA CAQUETA	\$ 838.500.000	3134484671	65	200	450.000	90.000.000	\$ 748.500.000,00	\$ 11.604.651	0,95	0,75	0,80	6.614.651
3	Finca cerca al municipio de Florencia	\$ 80.000.000	Luis Maffa	15	80	112.500	9.000.000	\$ 71.000.000,00	\$ 4.733.333	0,95	0,95	1,50	6.407.750
												Promedio	\$ 6.545.088
												Desv. Standar	\$ 118.942
												Coef. De Variación	1,82%
				TERRENO		VALOR ADOPTADO POR HA		\$ 6.500.000	\$ 39.000.000	TERRENO		6,00	HA

## 11. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

### METODOLOGÍA

#### Método de Reposición como nuevo

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuánto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de espacios, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Cr.15 No 15-29. Centro - Celular 3125688473

Email: [luzmarybarreto14@gmail.com](mailto:luzmarybarreto14@gmail.com) - Florencia, Caquetá -



Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata de una casa con muros de carga, en ladrillo, cubierta en asbesto cemento, con muros interiores con pañete, pisos en baldosa de cemento, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos, pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m<sup>2</sup>) se tiene en cuenta el estado de conservación y se utilizará las Normas de tasación Urbana de FITTO Y CORVINI.

Como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

**Calificaciones:**

- 1 NUEVO SIN REPARACIONES.
- 2 ESTADO BUENO DE CONSERVACIÓN, REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES DE POCA IMPORTANCIA.
- 3 REQUIERE REPARACIONES SENCILLAS.
- 4 NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES.
- 5 SIN VALOR

Nota: El inmueble no cuenta con construcciones para valorar.

## 12. OTRAS CONSIDERACIONES

El bien inmueble objeto del presente avalúo está conformado por un predio de menor extensión se observa una cantidad considerable de superficie arbolada y algunos sectores en rastrojos.

De acuerdo con los documentos el predio se localiza en el municipio de Florencia, Caquetá y su ubicación corresponde con la encontrada en el polígono del IGAC y la copia del impuesto predial y las coordenadas tomadas en sitio.

Las ofertas analizadas corresponden a predios ubicados en la jurisdicción de Florencia, con características de construcción, áreas y destinación económica similar. Sin embargo, fue necesario aplicar un factor de homogenización por tamaño y ubicación para obtener el valor más probable.

Se aportó certificado de uso del suelo. Se ubicó el predio en el mapa de vocación y uso de la tierra del IGAC y se superpuso en el mapa de capacidades del uso de la tierra, con lo cual se corroboró la información aportada en el documento.



Se toma el valor promedio del análisis estadístico para liquidar el área del terreno, teniendo en cuenta su ubicación, tamaño y las actividades que se desarrollan en el sector.

Según se evidenció en sitio y por medio de herramientas cartográficas, el inmueble cuenta con buena disponibilidad de aguas. El valor de la hectárea se liquida de forma integral debido a que las ofertas usadas también cuentan con cuerpos de agua.

El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad.

**Comportamiento de la oferta y la demanda:** Una vez recorrida la zona de influencia del inmueble objeto de avalúo, se puede decir que el nivel de oferta y demanda es baja, al tratarse de una zona rural con difícil acceso al sector tiene algunos tramos de alto riesgo por la remoción de masa.

**Perspectivas de valorización del sector y el inmueble:** Las perspectivas y nivel de valorización al interior del sector se consideran bajas, teniendo en cuenta que el desarrollo y consolidación del sector es a largo plazo, así como las obras de intervención urbanística y seguridad principalmente. Se prevé que las perspectivas de valorización del inmueble sean limitadas, por su difícil acceso y la ubicación del predio.

**Periodo de comercialización:** Se estima una comercialización del inmueble de 24 meses aproximadamente.

**Seguridad:** El sector no presenta problemas de orden público o seguridad.

**Zonas de amenaza:** Según lo observado en sitio el inmueble NO presenta riesgo o amenaza por remoción en masa ni tampoco por inundaciones o deslizamientos.

**Zonas de Protección y/o Conservación:** El inmueble se encuentra dentro de un sector catalogado como de zona de protección, reserva ambiental o conservación. Áreas de Cuencas Abastecedoras de Acueductos.

Este informe corresponde al “VALOR COMERCIAL” del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.



El presente avalúo cumple con las directrices establecidas en las Normas Internacionales de Valuación IVS 2020, (Marco conceptual IVS 101, 102, 103 y 104) así como las Normas Técnicas Sectoriales NTS S03 y NTS M01 y los protocolos internacionales de las entidades valuatorias reconocidas.

### 13. LIQUIDACIÓN TERRENO

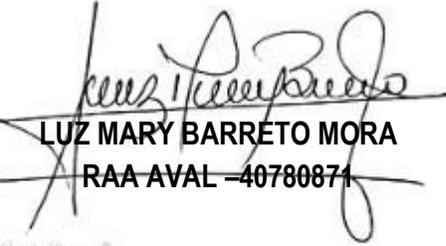
DESCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	6,00	Ha	\$ 6.500.000	\$ 39.000.000
VALOR TOTAL				\$ 39.000.000

Por medio del presente certifico que:

No tengo interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

No tengo interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

La información que contiene este reporte y de mi experiencia en el campo de los avalúos el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **junio de 2023** suma un valor de **TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/L (\$39.000.000 M/L)**.

  
**LUZ MARY BARRETO MORA**  
**RAA AVAL - 40780871**



## 14. REFERENCIA DE MERCADO

OBSERVACIONES OFERTAS			
#	FOTOGRAFIA / IMAGEN	DESCRIPCIÓN	EXPLICACIÓN FACTORES
1		11 hectáreas de terreno. Casa tipo Chalet, cuenta con 500 ÁRBOLES DE MADERA " ABARCO", CUENTA CON BUEN RECURSO HÍDRICO, NACIMIENTOS DE AGUA, CON UNA CASCADA DENOMINADA "LA TIGRESA" QUE DE ELLA SE ALIMENTAN VARIAS FAMILIAS.	Se aplican factores de homologación por tamaño debido a que la oferta cuenta con un área mayor y su ubicación con respecto al sujeto es optima.
Fuente: <a href="https://grupoinmobiliarioconfie.com/finca-venta-florenia/1624873">https://grupoinmobiliarioconfie.com/finca-venta-florenia/1624873</a>			
2	<p>SE VENDE HERMOSA FINCA FLORENCIA, CAQ</p>	FINCA UBICADA EN LA VEREDA SAN JUAN DEL BARRO A 30 MINUTOS DE LA CIUDAD DE FLORENCIA CONSTA DE 24.5 HECTÁREAS EN MONTAÑA Y 40 HECTÁREAS EN PASTO, CASA EN MADERA Y ESTABLO	Se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con una mayor área de terreno y su ubicación con respeto al sujeto es regular.
Fuente: <a href="https://www.doomos.com.co/de/7588137_se-vende-hermosa-finca-florenia-caqueta.html?ut">https://www.doomos.com.co/de/7588137_se-vende-hermosa-finca-florenia-caqueta.html?ut</a>			
3		Finca de 15 hectareas ubicada a 1 hora de la ciudad de Florencia, Caquetá. Cuenta con buenas aguas y tienen energía eléctrica.	Se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con una mayor área de terreno y su ubicación con respeto al sujeto es óptima.
Fuente: <a href="https://www.facebook.com/marketplace/114444105238111/?hoisted_items=2520403668108254">https://www.facebook.com/marketplace/114444105238111/?hoisted_items=2520403668108254</a>			



PIN de Validación: b0740a94



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 40780871, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-40780871.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA 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  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Mar 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  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Mar 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  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Mar 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b0740a94



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



## 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  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Mar 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  
**26 Mayo 2018**

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.

Fecha de inscripción  
**26 Mayo 2018**

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  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b0740a94



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-1084, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0760, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0261, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0193, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ  
Dirección: CALLE 16 NO 3 ESTE 42 BARRIO VENTILADOR  
Teléfono: 3125688473  
Correo Electrónico: luzmarybarreto14@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional  
Contador Publico- La Universidad de la Amazonia.

**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) LUZ MARY BARRETO MORA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 40780871.**

**El(la) señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA 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



PIN de Validación: b0740a94



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

**b0740a94**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



GOBIERNO DE COLOMBIA



# Información de clases agrológicas

---



COLOMBIA EN MAPAS

---



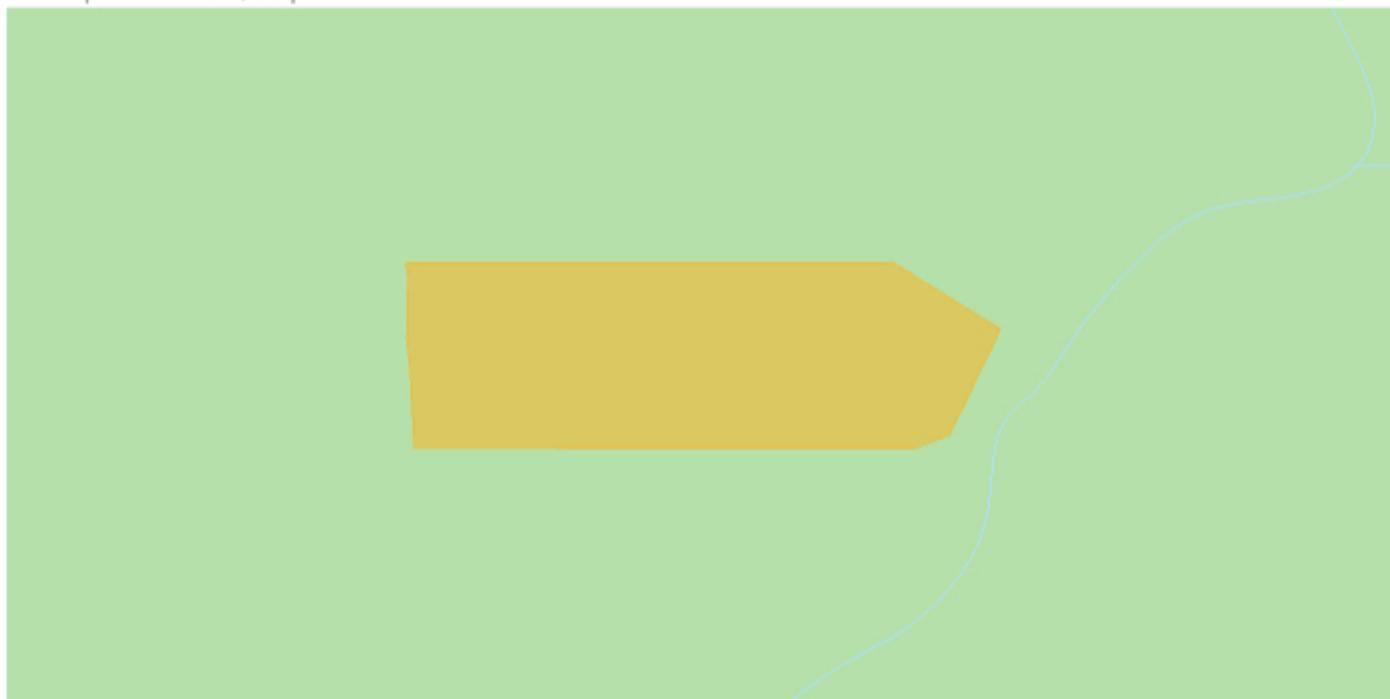
GOBIERNO DE COLOMBIA



Información de clases agrológicas

## Información general

Municipio: Florencia, Caquetá



## Identificación general

Número predial: 180010002000000100538000000000

Número predial (anterior): 18001000200100538000

Municipio: Florencia, Caquetá

Norte (m): 1740666.852944

Este (m): 4710812.425718

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2018

Fecha del reporte: 2023-06-20 17:40:27

[Link a Colombia en Mapas](#)





## Clases agrológicas

Código	Descripción	Área	%
■ 6p-V	<p>Principales limitantes: Fuertes pendientes (25-50%) en la montaña que acrecientan la susceptibilidad al deterioro, la baja fertilidad y los altos contenidos de aluminio</p> <p>Usos recomendados: Agricultura perenne con sistemas multiestrata y agroforestales o los cultivos de cobertura densa, forestería de protección y mantenimiento de la vida silvestre</p> <p>Prácticas de manejo: Aplicar enmiendas y fertilización química; proteger las fuentes de agua reforestando las orillas de los cauces con especies nativas y controlar la entresaca de los bosques primarios en donde aún subsisten</p> <p>Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Caquetá</p> <p>Escala: 1:100.000</p> <p>Año: 2011</p>	6.00 ha	100.00%

ESCRITURA NUMERO: : : : : (967) : : : :

FECHA: 23 de abril de 2012

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO

FLORENCIA CAQUETA

FORMATO DE CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN 1156/1996

EXPEDIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. -----

MATRICULA INMOBILIARIA No. 420-107222.-----

Ficha catastral No. 00-02-0010-0531-000.- -- -----

Predio: RURAL – MUNICIPIO DE FLORENCIA CAQUETÁ. -----

Nombre: VILLA XIMENA.----- Vereda EL CUNDUY.-----

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: COD. 0125 - COMPRAVENTA. ---

COD. 0918 – DIVISIÓN MATERIAL. -----

VALOR DEL ACTO: \$7.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN IDENTIFICACION

Vendedor

MIGUEL OROZCO MENESES 19.016.739

Comprador

LUCY PASTORA PÉREZ SÁNCHEZ 40.769.877

NUMERO: NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS (967) : : : : : : : : : : :

En la ciudad de Florencia, departamento del Caquetá, república de Colombia, a los veintitres (23) días : : : del mes de ABRIL. : : : año dos mil doce (2012), ante mi, WILBERTH FRANCISCO GARCÍA SÁNCHEZ, Notario Primera del círculo, -----

Compareció: -- MIGUEL OROZCO MENESES, colombiano, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.016.739 expedida en Inirida, de estado civil soltero, hábil para contratar y obligarse, manifestó: -----

PRIMERO: Que por medio de la presente escritura pública, transfiere a título de venta real y perpetua enajenación a favor de LUCY PASTORA PEREZ

SANCHEZ, colombiana, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 40.769.877 expedida en Florencia Caquetá, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, igualmente hábil para contratar y obligarse, el derecho de propiedad, dominio y posesión que tiene adquirido y ejercita sobre el siguiente inmueble: -----

Un lote de terreno rural denominado "VILLA XIMENA", ubicado en la vereda EL CUNDUY, jurisdicción del municipio de FLORENCIA, departamento del CAQUETA, con extensión superficial de DOCE HECTÁREAS (12 Has.), identificado con la ficha catastral número 00-02-0010-0531-000, con matrícula inmobiliaria No. 420-107222, determinado por los siguientes linderos: -----

N O R T E: Con familia SALAS.-----

S U R: Con familia SALAS.-----

O R I E N T E: Con familia SALAS. -----

O C C I D E N T E: Con predio de MIGUEL OROZCO MENESES, LUCY PASTORA PEREZ SANCHEZ y ANDRÉS GASCA MENESES. -----

P A R A G R A F O: No obstante la cabida y linderos mencionados esta venta se hace como cuerpo cierto. -----

S E G U N D O: El inmueble materia de esta venta lo adquirió el vendedor así: --- Inicialmente por compra hecha mediante escritura pública No. 3.798 del dos (2) de diciembre de dos mil diez (2010), otorgada en la Notaría Primera de Florencia, posteriormente mediante escritura 186 del diez (10) de febrero de dos mil once (2011), otorgada en la Notaría Primera del círculo, actualizó área y dividió materialmente el predio, mediante escritura 3.921 del veintiocho (28) de noviembre año dos mil once (2011), otorgada en la Notaría Primera de Florencia, efectuó englobe y división material, finalmente mediante escritura pública No. 742 del treinta (30) de marzo año dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Primera de Florencia, efectuó englobe.-----

T E R C E R O: Que el precio de esta venta es la cantidad de SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) MONEDA CORRIENTE, suma ésta que el vendedor declara tener recibida de manos de la compradora a entera satisfacción. -----

P A R A G R A F O: El Notario indaga al vendedor sobre lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de enero de 1996 quien bajo la gravedad del juramento manifiesta que

el inmueble que vende no se encuentra afectado a vivienda familiar.-----

**C U A R T O:** El vendedor manifiesta que el inmueble materia de esta venta no ha sido vendido ni enajenado antes de hoy a ninguna otra persona o entidad distinta de la actual compradora, garantiza que se halla libre de todo gravamen que afecte su libre dominio y posesión y en los casos de la Ley se obliga a salir al saneamiento de esta venta a sus costas. -----

**Q U I N T O:** Que ya la compradora se halla en posesión real y material del mencionado inmueble, en virtud de entrega que le hizo el vendedor junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le corresponde sin reserva ni limitación alguna en lo vendido. -----

**S E X T O:** El Notario indaga a la compradora sobre lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de enero de 1996, quien bajo la gravedad del juramento manifiesta que es casada con sociedad conyugal vigente, y sobre el lote que compra no hay construida vivienda, razón por la cual el suscrito Notario deja constancia que no es procedente la afectación a vivienda familiar de que trata la mencionada ley. -----

**S È P T I M O:** Que con el ánimo de procurar una mejor administración de sus bienes, la compradora procede a dividir materialmente el inmueble en DOS (2) PORCIONES, así: -----

**LOTE No. 1.-** Con área de SEIS HECTÁREAS (6 Has.), que se denominará "VILLA MARIA No. 1", ubicado en la vereda EL CUNDUY, jurisdicción del municipio de FLORENCIA, departamento del CAQUETA, determinado por los siguientes linderos: -----

**N O R T E:** MIGUEL OROZCO, en 430 metros, D39-D37.-----

**S U R:** MIGUEL OROZCO, en 223 metros, D28-D28A.-----

**O R I E N T E:** Familia SALAS, en 538 metros, D28A-D39.-----

**O C C I D E N T E:** JULIO ROCHA, en 315 metros, D37-D28.-----

**PREDIO No. 2.-** Con área de SEIS HECTÁREAS (6 Has.), que se denominará "VILLA MARÍA No.2", ubicado en la vereda EL CUNDUY, jurisdicción del municipio de FLORENCIA, departamento del CAQUETA, determinado por los

siguientes linderos: -----

N O R T E: MIGUEL OROZCO, en 223 metros, D28A-D28.-----

S U R: MIGUEL OROZCO, en 187 metros, D14-D14A.-----

O R I E N T E: Familia SALAS, en 265 metros, D14A-D28A.-----

O C C I D E N T E: JULIO ROGHA, en 430 metros, D28-D14.-----

O C T A V O: Que solicitan al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Florencia Caquetà y a la Oficina de Catastro seccional Caquetà, asignar matrícula inmobiliaria y ficha catastral a cada predio resultante de la división material.-----  
Lo anterior conforme al literal b) del artículo 45 de la Ley 160/94.-----

Presente la compradora, de notas civiles ya mencionadas manifiesta que acepta la presente escritura, la venta y división material que por medio de ella se hace por estar de acuerdo con su contenido en todas y cada una de sus partes.-----

----- **COMPROBANTES:** -----

REPÚBLICA DE COLOMBIA – DEPARTAMENTO DEL CAQUETA – OFICINA DE TESORERIA – PAZ Y SALVO No. 120016919.----- EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL CERTIFICA: Que en los archivos de la municipal aparece inscrito el predio con código catastral No. 00-02-0010-0531-000, el cual figura a nombre de OROZCO MENESES MIGUEL, con las siguientes especificaciones: --- - Nombre VILLA XIMANA.----- Area: 12 Has. ----- Avalúo: \$6.180.000.--- ---- El cual está registrado con los siguientes propietarios: OROZCO MENESES MIGUEL. --- El cual se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de impuesto predial hasta el 31 de diciembre de 2012.--- - Hay firma correspondiente. -----

Se agrega para el protocolo: -- - - Fotocopias autenticadas de las cédulas de ciudadanía de los comparecientes y se tomó la huella dactilar del índice de la mano derecha de los mismos. -----

Paz y salvo de valorización. -----

Advertidos de la formalidad del registro de la presente escritura dentro del término legal de dos (2) meses y leída que les fue a los comparecientes en su presencia la hallaron conforme y para constancia firman ante mi la Notaria.-----

Esta escritura se autoriza y firma en las hojas de papel notarial números: 7 700193 224520, 7 700193 224537, 7 700193 224551.

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO

FLORENCIA CAQUETA

FORMATO DE CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN 1156/1996

EXPEDIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. -----

MATRICULA INMOBILIARIA No. 420-107270.-----

Ficha catastral No. 00-02-0010-0538-000.- - - - -

Predio: RURAL – MUNICIPIO DE FLORENCIA CAQUETÁ. -----

Nombre: VILLA MARIA 2. ----- Vereda EL CUNDUY.-----

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: COD. 0125 - COMPRAVENTA. - - - - -

VALOR DEL ACTO: \$4.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN IDENTIFICACION

Vendedora

LUCY PASTORA PÉREZ SÁNCHEZ 40.769.877

Comprador

MIGUEL OROZCO MENESES 19.016.739

NUMERO: MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO (1.375) :: : : : :

En la ciudad de Florencia, departamento del Caquetá, república de Colombia, a los primer(1o) día :: : : : del mes de JUNIO :: : : año dos mil doce (2012), ante mi, WILBERTH FRANCISCO GARCÍA SÁNCHEZ, Notario Primera del círculo, -----

Compareció: -- LUCY PASTORA PEREZ SANCHEZ, colombiana, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 40.769.877 expedida en Florencia Caquetá, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, hábil para contratar y obligarse, manifestó: -----

PRIMERO: Que por medio de la presente escritura pública, transfiere a título de venta real y perpetua enajenación a favor de MIGUEL OROZCO MENESES, colombiano, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de

ciudadanía número 19.016.739 expedida en Inírida, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, igualmente hábil para contratar y obligarse, el derecho de propiedad, dominio y posesión que tiene adquirido y ejercita sobre el siguiente inmueble: -----

-----  
Un lote de terreno rural denominado VILLA MARÍA 2, ubicado en la vereda EL CUNDUY, jurisdicción del municipio de FLORENCIA, departamento del CAQUETA, con extensión superficiaria de SEIS HECTÁREAS (6 Has.), identificado con la ficha catastral número 00-02-0010-0538-000, con matrícula inmobiliaria No. 420-107270, determinado por los siguientes linderos: -----

-----  
**N O R T E:** MIGUEL OROZCO.-----

**S U R:** MIGUEL OROZCO.-----

**O R I E N T E:** Familia SALAS.-----

**O C C I D E N T E:** JULIO ROCHA.-----

-----  
**P A R A G R A F O:** No obstante la cabida y linderos mencionados esta venta se hace como cuerpo cierto. -----

-----  
**S E G U N D O:** El inmueble materia de esta venta lo adquirió la vendedora según escritura pública No. 967 del veintitrés (23) de abril del dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Primera de Florencia, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.-----

-----  
**T E R C E R O:** Que el precio de esta venta es la cantidad de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000) MONEDA CORRIENTE, suma ésta que la vendedora declara tener recibida de manos del comprador a entera satisfacción, -----

-----  
**P A R A G R A F O:** El Notario indaga a la vendedora sobre lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de enero de 1996, quien bajo la gravedad del juramento manifiesta que el inmueble que vende no se encuentra afectado a vivienda familiar.-----

-----  
**C U A R T O:** La vendedora manifiesta que el inmueble materia de esta venta no ha sido vendido ni enajenado antes de hoy a ninguna otra persona o entidad distinta del actual comprador, garantiza que se halla libre de todo gravamen, que afecte su libre dominio y posesión y en los casos de la Ley se obliga a salir al saneamiento de esta venta a sus costas. -----

**QUINTO:** Que ya el comprador se halla en posesión real y material del mencionado inmueble, en virtud de entrega que le hizo la vendedora junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le corresponde sin reserva ni limitación alguna en lo vendido. -----

**SEXTO:** El Notario indaga al comprador sobre lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de enero de 1996, quien bajo la gravedad del juramento manifiesta que es soltero sin unión marital de hecho, y sobre el predio que compra no hay construida vivienda.-----

**SÉPTIMO:** El suscrito Notario deja constancia que en razón a lo manifestado por el comprador en la cláusula anterior, no es procedente la afectación a vivienda familiar de que trata la Ley 258 del 17 de enero de 1996.-----

Presente el comprador, de notas civiles ya mencionadas manifiesta que acepta la presente escritura y la venta que por medio de ella se hace por estar de acuerdo con su contenido en todas y cada una de sus partes. -----

**COMPROBANTES:** -----

REPÚBLICA DE COLOMBIA - DEPARTAMENTO DEL CAQUETA - OFICINA DE TESORERÍA - PAZ Y SALVO No. 120016919.----- EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL CERTIFICA: Que en los archivos de la tesorería municipal aparece inscrito el predio con código catastral No. 00-02-0010-0538-000, el cual figura a nombre de PÉREZ SÁNCHEZ LUCY PASTORA, con las siguientes especificaciones --- Nombre VILLA MARÍA 2.----- Area: 6 Has. ----- Avalúo: \$3 090 000.-- El cual está registrado con los siguientes propietarios: -- Nombre PÉREZ SÁNCHEZ LUCY PASTORA.---- -- El cual se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de impuesto predial.---- Válido hasta: diciembre 31 del 2012. --- Hay firma correspondiente -----

Se agrega para el protocolo: --- Fotocopias autenticadas de las cédulas de ciudadanía de los comparecientes y se tomó la huella dactilar del índice de la mano derecha de los mismos. -----  
Paz y salvo de valorización -----

Advertidos de la formalidad del registro de la presente escritura dentro del término -----

legal de dos (2) meses y leída que les fue a los comparecientes en su presencia la hallaron conforme y para constancia firman ante mi el Notario.

Esta escritura se autoriza y firma en las hojas de papel notarial números: 7 700198 694748, 7 700198 694601.

DERECHOS: \$ 27061

I.V.A. \$ 7095

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO: 6373

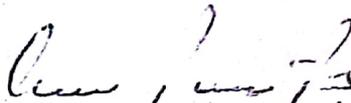
FONDO NACIONAL DE NOTARIADO: 6373

Resol. 11439/2011 y 937/2012

R.N. \$ 127570

107 55 80 / 20000

La vendedora,

  
LUCY PASTORA PÉREZ SÁNCHEZ

Ind. Der.

C.C. 40709277 Ocupación: COMERCIAL

Dirección: COL. 32 B # 2 E - 49 Tel. 4363445

El comprador,

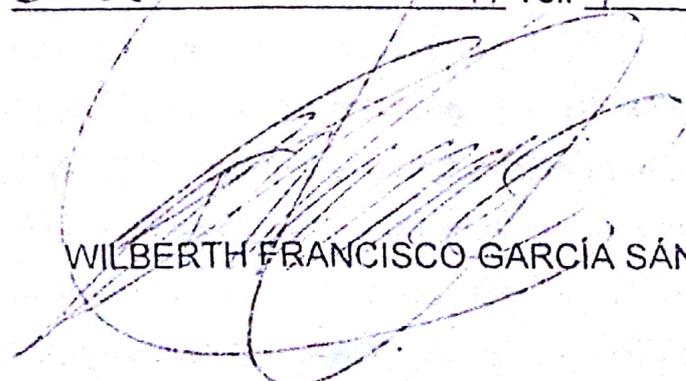
  
MIGUEL OROZCO MENESES

Ind. Der.

C.C. 19016739 Ocupación: COMERCIAL

Dirección: CALLE 32 B # 2 E - 49 Tel. 4367568

El Notario,

  
WILBERTH FRANCISCO GARCÍA SÁNCHEZ



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

Certificado generado con el Pin No: 230605729677662262

Nro Matrícula: 420-107270

Pagina 1 TURNO: 2023-420-1-20563

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 11:19:54 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 420 - FLORENCIA DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: FLORENCIA VEREDA: EL CUNDUY

FECHA APERTURA: 11-05-2012 RADICACIÓN: 2012-420-6-2961 CON: ESCRITURA DE: 23-04-2012

CODIGO CATASTRAL: 000200100538000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VILLA MARIA 2 con area de 6 HAS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 967, 2012/04/23, NOTARIA PRIMERA FLORENCIA.
Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) FINCA VILLA MARIA 1 VILLA MARIA 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

420 - 107222

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-05-2012 Radicación: 2012-420-6-2961

Doc: ESCRITURA 967 DEL 23-04-2012 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL CONFORME AL ART. 45 LEY 160 DE 1994

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

A: PEREZ SANCHEZ LUCY PASTORA

CC# 40769877 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-06-2012 Radicación: 2012-420-6-3576

Doc: ESCRITURA 1375 DEL 01-06-2012 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PEREZ SANCHEZ LUCY PASTORA

CC# 40769877

A: OROZCO MENESES MIGUEL

CC# 19016739 X





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230605729677662262**

**Nro Matrícula: 420-107270**

Pagina 3 TURNO: 2023-420-1-20563

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 11:19:54 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-420-1-20563**

**FECHA: 05-06-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública





Alcaldía de Florencia

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SPM- - 0965 / C.U CUS-0300

Florencia, 24 ABR 2018



ALCALDIA DE FLORENCIA  
GRUPO DE ARCHIVO Y CORRESPONDENCIA  
CORRESPONDENCIA ENVIADA  
RADICADO No. 05656

Señor  
**SERGIO DAVID PENAGOS ALZATE**  
Calle 25 N° 7 40 B/Torasso  
Teléfono: 312 559 5814  
Florencia Caquetá

RECIBIDO POR: milena  
FECHA: 25/04/2018  
HORA: 10:37:13 AM

**ASUNTO:** Certificado Uso del Suelo

De conformidad con el Acuerdo número 018 del 2000, por medio del cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de Florencia Departamento del Caquetá, el predio con ficha catastral 00 02 0010 0538 000 ubicado en la vereda DIVISO corregimiento de CARAÑO, jurisdicción del Municipio de Florencia Caquetá le corresponde los siguientes Usos:

COBERTURA VEGETAL

TIPO DE USO

Rac - Gramas naturales y pastos	Pecuario. Ganadería semintensiva
Bp - Bosque natural no intervenido	Conservación del medio sin uso
Bs - Bosque natural intervenido	Tala y quema. Uso extracción de maderas

**Nota 2: En el predio indicado, en el presente certificado, solo se podrán desarrollar las actividades autorizadas para su uso, so pena de incurrir en violación a la Ley 1801 de 2016.**

Atentamente,

**FREDY VALLARDO BARRERA T**  
Secretario de Planeación Municipal  
Resolución N° 0125 12 de Febrero de 2018

Reviso:	Ing. Fredy Vallardo Barrera Torres. – Asesor (Control Urbano)
Digitó	Yessica Yate Diaz-Contratista
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.	



ALCALDIA MUNICIPAL DE FLORENCIA CAQUETA  
 Nit: 800.095.728-2  
 Dirección Carrera 12 Calle 15 Esquina - Edificio Alcaldía  
 Teléfono +57 (8) 4358100  
 Código Postal 180001  
 email: sechacienda@florencia-caqueta.gov.co  
 Pagina Web: http://www.florencia-caqueta.gov.co/  
 Florencia biodiversidad para todos

FACTURA IMPUESTO PREDIAL  
 UNIFICADO  
 REFERENCIA DE PAGO: 202605203  
 Fecha emisión: 2023-03-24

Número Predial 180010002000000100538000000000  
 Ficha Catastral 00020000001005380000000000  
 Dirección VILLA MARIA 2  
 Nu/CC 19016739  
 Propietario OROZCO MENESES MIGUEL  
 Zona Rural  
 Area Terreno 80000 Metros  
 Area Construida 0 Metros  
 Liquidación 2013 a 2023  
 Destinación Económica D  
 Ultimo Avalúo \$7,093,000  
 Ultimo Pago 0000-00-00 - Factura 202350916 - Valor \$1,299,404

Detalle del Impuesto						
AÑO	AVALUO	TARIFA	VALOR IMPUESTO PREDIAL	VALOR INTERESES PREDIAL	DCTO INT 100 % ACUERDO MUNICIPAL No. 2023-001	TOTAL
2023	7,093,000	0.0080	56,744	0	-0	56,744
2022	6,886,000	0.0080	55,088	5,554	-5,554	55,088
2021	6,685,000	0.0080	53,480	29,391	-29,391	53,480
2020	6,490,000	0.0080	51,920	51,896	-51,896	51,920
2019	6,301,000	0.0080	50,408	73,005	-73,005	50,408
2018	6,117,000	0.0080	48,936	92,833	-92,833	48,936
2017	6,097,000	0.0080	48,776	114,418	-114,418	48,776
2016	5,919,000	0.0060	35,514	99,289	-99,289	35,514
2015	5,747,000	0.0060	34,482	111,877	-111,877	34,482
2014	5,580,000	0.0060	33,480	123,650	-123,650	33,480
2013	21,312,000	0.0080	170,496	706,194	-706,194	170,496
Total Predial			639,324	1,408,107	-1,408,107	639,324
Otros Conceptos						
+ Alumbrado Publico						
						7,093
Descuentos						
- Pronto pago						-11,349
FECHA LIMITE DE PAGO: 2023-03-31				TOTAL A PAGAR: \$635,068		

PUNTOS DE PAGO: BANCO CAJA SOCIAL, BANCOLOMBIA, BANCO OCCIDENTE, BANCO POPULAR, BANCO AV VILLAS, BANCO DAVIVIENDA, BANCO BBVA  
 CONTRIBUYENTE si no recibe la factura, solicítala en oficina de tributos municipal, si no recibirla no lo asume del pago. \* El no pago oportuno de sus impuestos, Genera intereses a la Tasa Máxima Legal. \* Después de la fecha de vencimiento con recargo, usted no podrá efectuar el pago. ESTE DOCUMENTO PRESTA MÉRITO EJECUTIVO, SI NO PAGO DARÁ AL INICIO DE UN PROCESO ADMINISTRATIVO DE COBRRO COACTIVO. (ART 422 C-G-P, ARTICULO 354 DE LA LEY 1819 DE 2018 Y 825 ESTATUTO TRIBUTARIO NACIONAL)

Liquidado Por: LUIS CARLOS CELIS PARAA  
 Impreso por Venus Ingenieria de Software Nit 810.003.157-1 Tel. 8877165 Cra 29 69-57 Manzanas - Caldas www.venusingenieria.com



ALCALDIA MUNICIPAL DE FLORENCIA CAQUETA  
Nit: 800.095.728-2  
Dirección Carrera 12 Calle 15 Esquina - Edificio Alcaldía  
Teléfono +57 (8) 4358100  
Código Postal 180001  
email: sechacienda@florencia-caqueta.gov.co  
Pagina Web: <http://www.florencia-caqueta.gov.co/>  
Florencia biodiversidad para todos

FACTURA IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO  
REFERENCIA DE PAGO: 202605203  
Fecha emisión: 2023-03-24

Ficha Catastral	0002000000100538000000000	Liquidación	2013 a 2023
Dirección	VILLA MARIA 2		
Propietario	OROZCO MENESES MIGUEL	Ni/CC	19016739



(415)7709998243842(8020)000106000202605203(3900)00000635068(96)20230331

Fecha Vence: 2023-03-31

Total a Pagar \$635,068

Liquidado Por: LUIS CARLOS CELIS PARRA  
Impreso por Venus Ingenieria de Software N° 810.003.157-1 Tel. 8377165 Cra. 29 66-57 Manizales - Caldas [www.venusingenieria.com](http://www.venusingenieria.com)



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

Certificado generado con el Pin No: 230605729677662262

Nro Matrícula: 420-107270

Pagina 1 TURNO: 2023-420-1-20563

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 11:19:54 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 420 - FLORENCIA DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: FLORENCIA VEREDA: EL CUNDUY

FECHA APERTURA: 11-05-2012 RADICACIÓN: 2012-420-6-2961 CON: ESCRITURA DE: 23-04-2012

CODIGO CATASTRAL: 000200100538000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VILLA MARIA 2 con area de 6 HAS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 967, 2012/04/23, NOTARIA PRIMERA FLORENCIA.
Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) FINCA VILLA MARIA 1 VILLA MARIA 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

420 - 107222

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-05-2012 Radicación: 2012-420-6-2961

Doc: ESCRITURA 967 DEL 23-04-2012 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL CONFORME AL ART. 45 LEY 160 DE 1994

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

A: PEREZ SANCHEZ LUCY PASTORA

CC# 40769877 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-06-2012 Radicación: 2012-420-6-3576

Doc: ESCRITURA 1375 DEL 01-06-2012 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PEREZ SANCHEZ LUCY PASTORA

CC# 40769877

A: OROZCO MENESES MIGUEL

CC# 19016739 X





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230605729677662262**

**Nro Matrícula: 420-107270**

Pagina 3 TURNO: 2023-420-1-20563

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 11:19:54 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-420-1-20563**

**FECHA: 05-06-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Florencia, Caquetá, veintiocho (28) de julio de dos mil veintitrés (2023)

<b>PROCESO</b>	EJECUTIVO HIPOTECARIO
<b>DEMANDANTE INICIAL:</b>	BANCOLOMBIA S.A.
<b>CESIONARIO:</b>	REINTEGRA S.A.S
<b>DEMANDANDO:</b>	MIGUEL OROZCO MENESES
<b>RADICACION</b>	2014-00144-00
<b>ASUNTO:</b>	<b>CORRE TRASLADO DE AVALÚO</b>

Consultado el expediente virtual, se observa que, el pasado 19 de julio del año que avanza, la apoderada judicial del extremo activo, dando cumplimiento a lo ordenado en auto del 14 de febrero de 2023, allegó el avalúo catastral, acompañado del respectivo dictamen pericial, con relación al bien secuestrado en estas diligencias, identificado con la matrícula inmobiliaria número 420-107270.

Por lo anterior, se estima viable correr traslado del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 444 del CGP.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FLORENCIA – CAQUETÁ,**

**DISPONE:**

**CORRER TRASLADO,** por el término de diez (10) días, del avalúo comercial presentado por la parte actora, el pasado 19 de julio del año en curso, rendido por la señora Luz Mary Barreto Mora, relacionado con el bien de matrícula inmobiliaria número 420-107270, para que los interesados, si a bien lo tienen, presenten sus observaciones o alleguen uno diferente, tal como lo señala el numeral 2º del artículo 444 del CGP.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

ICLC

Firmado Por:

CALLE 16 NO. 6-47 BARRIO SIETE DE AGOSTO  
E-mail [jcivcf2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jcivcf2@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
FLORENCIA - CAQUETÁ

**Oscar Mauricio Vargas Sandoval**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 002**  
**Florencia - Caqueta**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **64fd2042ba905ae331fec2c905d074cf98fc95e0e6df67580acc661afc15c5df**

Documento generado en 28/07/2023 11:36:54 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**E-mail [jcivcf12@cendoj.ramajudicial.govco](mailto:jcivcf12@cendoj.ramajudicial.govco)**

Florencia, Caquetá, veintiocho (28) de julio de dos mil veintitrés (2023)

<b>PROCESO:</b>	EJECUTIVO (EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL)
<b>DEMANDANTE:</b>	BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A
<b>DEMANDADO:</b>	BERHA LILY MENESES DE GASCA Y MIGUEL ANTONIO OROZCO MENESES
<b>RADICACIÓN:</b>	2014-00385-00 FOLIO 225. TOMO XXVIII
<b>ASUNTO:</b>	NIEGA RECONOCIMIENTO PERSONERÍA
<b>PROVIDENCIA:</b>	INTERLOCUTORIO

Se encuentra a Despacho el presente asunto para decidir lo que en derecho corresponda, para continuar con el estadio subsiguiente a que haya lugar, haciendo para ello las siguientes, precisiones:

- Como se encuentra surtido el traslado de la liquidación del crédito presentada por le parte activa, el cual venció en silencio, se procederá a su respectiva aprobación.

- En cuanto a la solicitud efectuada HUMBERTO PACHECHO ALVAREZ, para que se le reconozca personaría para actuar en este asunto como apoderado judicial del demandante, conforme al poder conferido por el apoderado general del Banco Agrario de Colombia S.A., se señala que no hay lugar a ello, debido a que dicha actuación ya fue realizada por el Juzgado mediante auto de fecha 13 de octubre de 2022, la cual se encuentra debidamente publicada a través de estado electrónico.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Florencia, Caquetá, de conformidad con lo previsto por los artículos 42, 43 y 446 del Código General del Proceso.

**DISPONE:**

**PRIMERO:** APROBAR en todas y cada una de sus partes la liquidación del crédito presentada por la parte demandante.

**SEGUNDO:** NEGAR por improcedente la solicitud de reconocimiento de personaría efectuada por el abogado HUMBERTO PACHECHO ALVAREZ para actuar en este asunto como apoderado judicial de la parta activa, de acuerdo a lo consignado en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: SOLICITAR al citado abogado, para revise previamente la actuación y se abstenga de elevar solicitudes que solamente van a generar mayor congestión dentro del normal desarrollo de la administración judicial.

Notifíquese,

Firmado Por:  
Oscar Mauricio Vargas Sandoval  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 002  
Florencia - Caqueta

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **019deb16b9e0e648499c29b64261b65541e348de523b4dfd6cef630b0b03bf3b**

Documento generado en 28/07/2023 11:36:49 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Florencia, Caquetá, veintiocho (28) de julio de dos mil veintitrés (2023)

**PROCESO:** EJECUTIVO (EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL)  
**DEMANDANTE:** BANCO DAVIVIENDA S.A.  
**DEMANDADO:** DIEGO ANDRÉS GUILLEN AMAYA Y JESUS ANTONIO GUILLEN TABARES  
**RADICACIÓN:** 2022-00146-00  
**ASUNTO:** NIEGA SOLICITUD DE SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN  
**PROVIDENCIA:** INTERLOCUTORIO

Se encuentra a Despacho el presente asunto para decidir lo que en derecho corresponda, con respecto a la solicitud de proferimiento de auto que ordene seguir adelante con la presente ejecución, haciendo para ello las siguientes, precisiones:

- Mediante auto de fecha 11 de noviembre de 2022, debidamente motivada este Despacho Judicial se abstuvo de emitir la ordene de seguir adelante con la presente ejecución, por cuanto, el apoderado judicial de la parte demandante para aquella época no había realizado en debido forma la notificación personal del demandado DIEGO ANDRÉS GUILLEN AMAYA, que vale la pena señalar, fue la única persona contra la cual el citado profesional del derecho dirigió el libelo introductorio.

- El Juzgado de manera oficiosa y aplicando el control de legalidad contenido en el artículo 132 del Código General del Proceso, en el proveído referido en el párrafo precedente, procedió a subsanar la irregularidad cometida por el abogado de la activa en su escrito genitor, ordenado para ello, la vinculación a este procedimiento del señor JESUS ANTONIO GUILLEN TABARES como sujeto integrante de la parte accionada, haciendo desde luego, la justificación fáctica y jurídica respecto de esta decisión.

- Como puede observarse, en el expediente no existe documento alguno que demuestre que el procurador judicial de la parte actora haya desplegado la gestión relacionada con la debida y adecuada notificación de la orden compulsiva a DIEGO ANDRÉS GUILLÉN AMAYA, demandado primigenio en estas diligencias, ni mucho menos, haber emprendido dicha labor con respecto al señor JESUS ANTONIO GUILLEN TABARES, quien, como se acotó, fue llamado oficiosamente por el Juzgado a este procedimiento.

- El togado en comento simplemente se ha limitado a presentar una serie de escritos intimidantes, inoportunos e injustificados solicitando impulso del proceso, más no se ha preocupado por ejecutar los estadios procesales de rigor que permitan

seguir el procedimiento, cuya carga se encuentra atribuida específicamente por mandato legal a la parte interesada y no a cargo de la administración de justicia, peticiones con las cuales solamente se causa mayor congestión en los estrados judiciales.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Florencia, Caquetá, de conformidad con lo previsto por los artículos 42, 43 y 468 del Código General del Proceso.

### **DISPONE**

**PRIMERO:** NEGAR la solicitud de ordenar seguir adelante con la ejecución, de acuerdo con las razones jurídicas enunciadas en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO:** REQUERIR nuevamente al apoderado judicial de la parte demandante para que dentro del término de treinta días siguientes al del notificación del presente acto, realice la notificación del mandamiento ejecutivo tanto al demandado inicial DIEGO ANDRÉS GUILLEN AMAYA y al vinculado oficiosamente por parte de este Juzgado, JESUS ANTONIO GUILLEN TABARES, conforme le fue ordenado en el pronunciamiento calendado 11 de noviembre de 2022, so pena de dar aplicación al artículo 317 del Código General del Proceso.

**TERCERO:** CONMINAR al apoderado judicial de la parte demandante en este asunto, para revise previamente la actuación y se abstenga de elevar solicitudes sin justificación que solamente van a generar mayor congestión dentro del normal desarrollo de la administración judicial.

**NOTIFIQUESE**

**Firmado Por:**  
**Oscar Mauricio Vargas Sandoval**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 002**  
**Florencia - Caqueta**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6a744d4cc7ba04f7852b2e8a70399834a98082728f8f5ecd2e2b1abd4287a489**

Documento generado en 28/07/2023 11:36:50 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Florencia, Caquetá, veintiocho (28) de julio de dos mil veintitrés (2023)

**PROCESO:** VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN  
ORDINARIA ADQUISITIVA DEL DOMINIO  
**DEMANDANTE:** NOLETH VARGAS TRIVIÑO  
**DEMANDADOS:** DELMO ANTONIO FIERRO RUBIANO Y DEMÁS  
PERSONAS INDETERMINADAS  
**RADICACIÓN:** 2021-00354-00  
**ASUNTO:** RESUELVE SOLICITUDES

**I. ANTECEDENTES**

Consultado el expediente, se observa que reposan dos actuaciones que ameritan pronunciamiento por parte del despacho:

1. Memorial del 21 de abril de 2023, a través del cual la apoderada judicial del extremo activo allegó soportes relacionados con la medida cautelar de inscripción de demanda.
2. Escrito del 25 de julio de 2023, por medio de cual la misma togada solicitó el nombramiento de Curador Ad Litem para la representación de los intereses del señor Delmo Antonio Fierro Rubiano y las personas indeterminadas, afirmando que se llevó a cabo la publicación del respectivo edicto emplazatorio.

**II. CONSIDERACIONES**

- **Frente a la materialización de la medida cautelar decretada en auto del 15 de diciembre de 2021 (admisorio).**

Visto el respaldo documental que acompaña el memorial de la vocera de la parte actora, se advierte que consiste en los recibos de los pagos efectuados para que se surta la inscripción de la demanda, más no se aporta el certificado de matrícula inmobiliaria en el que conste esa anotación, por lo tanto, no hay certeza del registro de la medida decretada.

- **Respecto a la designación de Curador Ad Litem.**

En lo que atañe a las personas indeterminadas, se evidencia que, en el numeral 3º del auto fechado 15 de diciembre de 2021, se ordenó su emplazamiento, indicando

que debía efectuarse la publicación, por una sola vez, en el periodo El Tiempo el El Espectador, el día domingo. Frente a esto último, el despacho considera que lo procedente era únicamente llevar a cabo la anotación en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, conforme lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 806 de 2020, vigente para ese momento, norma replicada en la actual Ley 2213 de 2022.

Así las cosas, se estima necesario hacer control oficioso de legalidad, de que trata el artículo 132 del CGP, para dejar sin efectos ese aparte de la mencionada providencia y, en su lugar, ordenar que se surta el procedimiento de acuerdo con lo reglado en la normatividad aplicable, por lo cual, en este momento, no resulta factible acceder a la designación de Curador Ad Litem para esos sujetos.

Lo mismo ocurre con el señor Delmo Antonio Fierro Rubiano pues si bien, en el numeral 3º del auto fechado 14 de abril de 2023, se autorizó su emplazamiento, ordenando que, por secretaría, se realizara la mencionada publicación en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, lo cierto es que, revisado el paginario, ello no ha ocurrido, por ende, todavía no se estima viable el nombramiento de un Curador Ad Litem para que lo represente.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FLORENCIA - CAQUETÁ,**

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: APLICAR** en este asunto el **CONTROL DE LEGALIDAD** de que trata el artículo 132 del Código General del Proceso y, en consecuencia, dejar sin efectos el inciso 2º del numeral 3º del auto fechado 15 de diciembre de 2021, por medio del cual se admitió la demanda para, en su lugar, ordenar que, respecto a los indeterminados, **por secretaría**, se lleve a cabo la correspondiente publicación en el Registro Nacional de Personas Emplazadas.

**SEGUNDO: NEGAR** la solicitud de nombramiento de Curador Ad Litem, elevada el 25 de julio de 2023 por la apoderada del extremo activo, de conformidad con las razones esbozadas en la parte motiva de este auto. **Por Secretaría** procédase a realizar la anotación en el Registro Nacional de Personas Emplazadas.

**TERCERO: REQUERIR** a la vocera de la demandante para que arrime a las diligencias el certificado de libertad y tradición del inmueble involucrada, en el que conste la inscripción de la demanda.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

ICLC

**Firmado Por:**  
**Oscar Mauricio Vargas Sandoval**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 002**  
**Florencia - Caqueta**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **691e08ea6e54a71d78b0ae47b1731f2604d1b6cacb340abccc9453d0189a4b36**

Documento generado en 28/07/2023 11:36:53 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Florencia, Caquetá, veintiocho (28) de julio de dos mil veintitrés (2023)

**PROCESO:** EJECUTIVO (MENOR CUANTÍA)  
**DEMANDANTE:** CENELIA MONTES CÁRDENAS  
**DEMANDADO:** FRANCISCO JAVIER ORTÍZ RODRÍGUEZ  
**RADICACIÓN:** 18001400300420230004501  
**PROVIDENCIA:** INTERLOCUTORIO N°

Procede este Despacho a resolver de plano el recurso de apelación interpuesto por la demandante, contra el numeral primero del auto interlocutorio N° 227 adiado el 23 de febrero de 2023 emitido por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Florencia.

**ANTECEDENTES:**

Cenelia Montes Cárdenas promueve demanda ejecutiva en contra de Francisco Javier Ortiz Rodríguez pretendiendo la satisfacción de la obligación contenida en la letra de cambio diligenciada el 24 de diciembre de 2020, por tanto pide se libre mandamiento de pago por la suma de \$70.000.000 (capital), más los intereses corrientes legales causados desde el día 24 de diciembre de 2020 hasta el 24 de diciembre de 2021, así como por los intereses moratorios legales causados desde el 25 de diciembre de 2021 hasta cuando se efectúe el pago total de la obligación. La liquidación de los intereses, deprecia, sea reconocida conforme a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

El Juzgado Cuarto Civil Municipal de Florencia mediante el auto interlocutorio N° 227 adiado el 23 de febrero de 2023, libró mandamiento de pago por la suma de \$70.000.000, así como los intereses moratorios causados desde el 25 de diciembre de 2021 hasta cuando se efectúe el pago total de la obligación, mientras que negó el mandamiento respecto a *“los intereses corrientes por no estar liquidados.”*

**RECURSO DE APELACIÓN:**

La demandante presentó recurso de apelación en contra de la última decisión, pues, en su parecer, desconoce lo descrito en el artículo 422 del Código General del Proceso dado que el título valor base de la ejecución cumple con los requisitos de exigibilidad para prestar merito ejecutivo, al contener una obligación expresa, clara y exigible consistente en pagar la suma de dinero, en su favor, más los intereses legales corrientes causados desde el día 24 de diciembre de 2020 (fecha de la suscripción de este título) hasta el día del cumplimiento de la obligación, esto es, el día 24 de diciembre de 2021.

En este entendido, en razón a que los intereses corrientes no han sido cancelados por el demandado, solicita su exigibilidad, según lo dispuesto en el artículo 424 del Código General del Proceso.

Reprocha que el juzgado *a quo* se excede al imponerle la obligación de liquidar intereses para librar mandamiento de pago, al paso que vulnera sus derechos al debido proceso y acceso a la administración de justicia. Explica que la etapa procesal en la que se hace pertinente conocer la liquidación de los intereses corresponde a la descrita en la regla primera del artículo 446 del Código General del Proceso, esto es, una vez se emita la orden de seguir adelante con la ejecución.

Por lo expuesto, solicita se revoque el numeral primero del auto interlocutorio N° 227 del 23 de febrero de 2023, y en su lugar, también se libere mandamiento de pago, por los intereses legales causados y no pagados sobre la suma de \$70.000.000, desde el momento en que se hicieron exigibles, esto es desde el día 24 de diciembre de 2020, hasta el día 24 de diciembre de 2021, a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **CONSIDERACIONES:**

Sea lo primero precisar que, de acuerdo con los artículos 321 (numeral 4) y 438 del Código General del Proceso, el auto que niegue parcialmente el mandamiento de pago es susceptible del recurso de apelación. En punto a la competencia, se tiene que la misma corresponde a este Juzgado por ser el superior funcional del juez que emitió la providencia atacada, y por tratarse de un asunto de menor cuantía.

Respecto al efecto en que se concedió el recurso de apelación, es menester indicar que este corresponde al suspensivo tal y como lo señala el artículo 438 del Código General del Proceso, y no al diferido como lo refirió el juzgado de primera instancia en el numeral segundo del auto interlocutorio N° 1281 de fecha 13 de junio de 2023.

En el presente caso nos encontramos ante una demanda con la que se pretende promover un proceso ejecutivo, por tanto, las reglas llamadas a regular la inadmisión de la demanda y mandamiento de pago están contenidas en el artículo 422 y siguientes del Código General del Proceso.

El artículo 424 del Código General del Proceso señala:

**“Ejecución por sumas de dinero. Si la obligación es de pagar una cantidad líquida de dinero e intereses, la demanda podrá versar sobre aquella y estos, desde que se hicieron exigibles hasta que el pago se efectúe.”**

El artículo 430 de la misma obra indica:

**“Mandamiento ejecutivo. Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal.”**

Y finalmente el artículo 431 del Código General del Proceso prescribe:

**“Pago de sumas de dinero. Si la obligación versa sobre una cantidad líquida de dinero, se ordenará su pago en el término de cinco (5) días, con los intereses desde que se hicieron exigibles hasta la cancelación de la deuda. (...)”**

Para resolver, basta con señalar que, pese a que la parte demandante en su solicitud de mandamiento de pago no se caracteriza por ser muy clara, también lo es que el artículo 430 del Código General del Proceso señala que el juez libraré mandamiento de pago cuando la demanda esté acompañada de **documento que preste mérito ejecutivo** y que lo hará en la forma en que se lo pida, si fuere procedente, **o en la forma que considere legal**.

El artículo ejusdem faculta al juez, en caso de que la parte falle en la forma en la que pide, para obrar en derecho al momento de librar mandamiento de pago; es una facultad legal que tiene y que puede ejercer ajustada siempre al principio procesal de legalidad (artículo 7 del Código General del Proceso), sin que pueda desprenderse de la misma porque la parte actora desconozca la manera, o falta a la técnica procesal al momento de solicitarlo. Sobre el particular la Corte Suprema de Justicia ha explicado:

*“Además, como se advirtió, de conformidad con el artículo 430 del CGP, el juez puede librar mandamiento de pago en la forma que lo considere legal, esto es, que si en la demanda se incurrió en error, ya sea por falta de técnica o descuido, el juez puede ordenar el apremio en la forma legal, el único requisito es que el título preste mérito ejecutivo, pues es con base en él que el juez dicta la orden de pago (en los hipotecarios el título lo conforma el documento que contenga la obligación principal y la hipoteca o prenda) y si ello se cumple, no resulta abiertamente contrario a la Ley, que en este caso el juzgador accionado haya procedido de la manera como lo dispuso en el proveído cuestionado.*

*Puede que frente a ese razonamiento existan divergencias interpretativas, en el sentido de que vale más lo expresado literalmente por el ejecutante o que se sancione procesalmente por su error, pero también es viable la otra posición sobre la gestión oficiosa e interpretación adecuada de la demanda y su eficacia dentro del trámite, y, por esa razón, la Sala no puede reprochar la tesis del colegiado, porque es perfectamente razonable, máxime que estuvo suficientemente explicada y sustentada, sin que el hecho de haber acogido esa postura se muestre abiertamente contraria al ordenamiento jurídico.”<sup>1</sup>*

De lo anterior resulta meridianamente claro que el Juez Cuarto Civil Municipal de Florencia está habilitado por la ley para proveer sobre el mandamiento de pago en la forma en que lo considere legal. Así y siendo que conforme al artículo 431 del Código General del Proceso, la demanda ejecutiva presentada por Cenia Montes Cárdenas se trata de una cantidad líquida de dinero, se debe ordenar su pago con los intereses que se hicieron exigibles hasta la cancelación de la deuda.

En este punto es menester indicar, que si en parecer del juzgado de primera instancia, la demanda incumplía con el requisito señalado en el numeral 4 del artículo 82 del Código General del Proceso, por no estar las pretensiones

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Laboral, radicación N° 96697, 11 de marzo de 2022, Magistrado ponente Gerardo Botero Zuluaga; providencia con la que se resuelve la segunda instancia del fallo emitido el 2 de febrero de 2022, por la Sala de Casación Civil de esa Corporación, en tutela promovida por Germán Enrique Vesga Ballesteros.

expresadas en forma clara, era preciso inadmitirla para requerir la liquidación de los intereses de plazo y no, negar el mandamiento de pago.

Advirtiéndose que la demanda faltaba a la claridad, y por no haberse declarado inadmisibile, quedó en el juzgado de primera instancia el deber de acudir a las normas que sobre el particular regulan el reconocimiento de intereses (884 del C.Co), para librar mandamiento de pago en la forma en que las mismas lo señalan. Sobre el particular el profesor Miguel Enrique Rojas Gómez en su obra Lecciones de Derecho Procesal EL PROCESO EJECUTIVO (páginas 114 a 115), señala lo siguiente:

*“Si en el título ejecutivo se ha omitido precisar la tasa, se debe acudir a las normas supletorias que llenan el vacío. Así, por ejemplo, si en el título no figura la tasa de interés durante el plazo para el cumplimiento de la obligación, debe aplicarse el interés bancario corriente y si tampoco se contempló el de la mora debe aplicarse el bancario corriente aumentado en la mitad, o sea, multiplicado por uno punto cinco (CCo, art. 884, modificado por la Ley 510 de 1999, art. 111)*

(...)

*El límite para el interés de plazo es el índice del interés bancario corriente y para el de mora es el mismo interés bancario corriente pero aumentado en la mitad (CCo, art. 884, modificado por la Ley 510 de 1999, art. 111). De manera que si en un periodo determinado el interés bancario corriente es del veinte por ciento, esa es la tasa máxima durante el plazo y el treinta por ciento será la máxima susceptible de cobrar durante la mora.”*

Siendo así, se aprecia que el juez a quo, inaplicó la parte final del inciso primero del artículo 430 del Código General del Proceso, dado que los intereses corrientes se habían causado, y el hecho de no liquidarlos en la demanda, no genera un castigo para la parte demandante, más cuando existe previsión legal, que faculta al juez para corregir el yerro.

Corolario de lo anterior se revocará el auto objeto de censura, y, en consecuencia, el Juzgado a quo deberá librar mandamiento de pago respecto a los intereses de plazo sobre la suma de \$70.000.000, en la forma en que considere legal, acorde a lo dispuesto en el artículo 430 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, y conforme al artículo 326 del Código General del Proceso, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Florencia, Caquetá,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: REVOCAR** el punto 2 del numeral primero del auto interlocutorio N° 227 del 23 de febrero de 2023, proferido por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de esta ciudad, conforme a las razones anotadas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: ORDENAR** al Juzgado Cuarto Civil Municipal de Florencia, Caquetá, que proceda a librar mandamiento de pago respecto a los intereses de plazo sobre la cantidad liquida de dinero indicada en la demanda, en la forma en que considere legal.

**TERCERO:** Por intermedio del Centro de Servicios de los Juzgados Civiles y de Familia de esta ciudad, **devuélvase** el expediente al juzgado de origen, para lo de su cargo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Firmado Por:  
Oscar Mauricio Vargas Sandoval  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 002  
Florencia - Caqueta

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **84a1258114e97310cbb14f69f6e8064169bf2dedc8f6d1e253fdb83e2ed417f2**

Documento generado en 28/07/2023 11:36:51 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>