



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA FLORENCIA CAQUETÁ
TRASLADO ARTÍCULO 110 DEL CGP

LISTA DE TRASLADO No. 035

5 de septiembre de 2023

RADICADO	PROCESO	DTE	DDO.	TIPO TRASLADO	F. INICIAL	FECHA FINAL
2019-00259-00	SUCESION INTESTADA	VALENTINA ROSAS O.	OSCAR D. ROSAS SANCHEZ	ART. 324 C.G.P.	07/09/2023	11//092023
2023-00048-00	PRIVACION PATRIA POTES.	LEIDY X. RUBIO P.	RAFAEL FLOREZ LONDOÑO	EXCEPCIONES MERITO	07/09/2023	13/09/2023
2023-00293-00	NULIDAD ABSOLUTA PARTI.	YURY P. CARRILLO R.	HERED. EDINSON GARCIA R.	REPOSICION	07/09/2023	11/09/2023

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LOS ARTICULOS 319, 324, 370 EN CONCORDANCIA CON EL 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PÚBLICO DE LA SECRETARÍA, HOY 5 DE SEPTIEMBRE DE 2023, A LAS OCHO DE LA MAÑANA (08:00 AM).

SANTIAGO PERDOMO TOLEDO
Secretario

CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA
ABOGADO ESPECIALISTA

Rdo
Folios: 83-1

Señores
JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE FLORENCIA
E. S. D.

PROCESO : SUCESIÓN
ACCIONANTE : VALENTINA ROSAS OCHOA
ACCIONADO : OSCAR DONALL ROSAS SANCHEZ
RÁDICADO : 2019 - 259

CENTRO SERVICIOS JUZG CIVILES Y FAMILIA
No.Radicacion : CSCF311637 No.Anexos : 0
Fecha : 23/08/2019 Hora : 17:10:57
Dependencia : Juzgado Segundo De Familia Florencia
DESCRIP: F83 RAD. 2019-00259 VALENITN

ASUNTO : SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO COMO INTERESADA E INCLUSIÓN EN LISTA DE ACREEDORES DE LA SUCESIÓN Y LEVANTAMIENTO DE MEDIDAS CAUTELARES DECRETADAS.

De conformidad con los artículos 491 y s.s. del C.G.P., solicito se incluya a la señora ALBA YURANY ROSAS ESCANDON como INTERESADA y ACREEDORA del causante dentro del presente proceso, y se ordene el levantamiento de las medidas cautelares de EMBARGO Y RETENCIÓN de los cánones de arriendo, de conformidad con los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: Los señores OSCAR DONALL ROSAS SANCHEZ y GUSTAVO ROSAS SANCHEZ, adquirieron derecho de propiedad, dominio y posesión en común y pro indiviso en partes iguales (50% y 50%), sobre el bien inmueble ubicado en la calle 8 No. 10-30-40 carrera 11 No. 8-20 mediante Escritura Pública No.4291 del 09/11/1995, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia Caquetá el día 20 diciembre de 1995, con Matricula Inmobiliaria No. 420-63743.

SEGUNDO: El señor GUSTAVO ROSAS, realizó la remodelación y construcción de todos los locales comerciales (5), construidos sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 8 No. 10-30-40 y Carrera 11 No. 8-20 con Matricula Inmobiliaria No. 420-63743, según licencia de Construcción No. 0118 del 04 de septiembre de 2001, por valor de SESENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$68.640.000) M/CTE.

TERCERO: La señora ALBA YURANY ROSAS ESCANDON compró al señor GUSTAVO ROSAS SANCHEZ el (50%) que a él le correspondía sobre el inmueble referenciado, junto con las mejoras sobre él construidas, adquiriendo derecho de propiedad, dominio y posesión en común y pro indiviso, mediante Escritura Pública No. 1017 del 27/05/2002, registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad con matricula inmobiliaria No.420-63743.

CUARTO: La señora ALBA YURANY ROSAS, compró la totalidad de las mejoras realizadas sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 420-63743, por valor de (\$ 68.640.000) SESENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE, el día 02/05/2002, según consta en contrato privado de compraventa.

QUINTO: La señora ALBA YURANY ROSAS ESCANDON, realizó construcción de mejoras sobre la totalidad del bien inmueble referenciado, es decir, sobre el (50%) que le pertenecía y sobre el (50%) del bien de propiedad del señor OSCAR D. ROSAS, consistente en: pisos, techos, baños, paredes, cielorraso, divisiones en bloque de cemento y enchape, por un valor total de VEINTIOCHO MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS CON SESENTA CENTAVOS (\$28.084.606.60), mejoras registradas en Escritura Pública No. 1356 del 9/07/2002 y Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad el día 10 de julio de 2002, sobre el folio de matrícula No. 420-63743 del mismo bien.

CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA
ABOGADO ESPECIALISTA

SEXTO: La señora ALBA YURANY ROSAS ESCANDON, canceló el impuesto Predial del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 420-63743, durante los años 2001 al 2007, cuyo valor total asciende a la suma de (\$4.570.975), motivo por el cual, en la sucesión se debe reconocer y pagar el cincuenta por ciento (50%) de dicho valor, equivalente a la suma de (\$2.285.487,5). DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS CON CINCO CENTAVOS.

SEPTIMO: El día 10/11/2018, se realizó avalúo comercial actualizado sobre el bien inmueble (No. 420-63743), y las mejoras sobre el construidas, estableciendo que las mejoras tienen un valor actual de DOSCIENTOS VEINTE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS (\$ 220.729.000) M/CTE, motivo por el cual el señor OSCAR ROSAS y la sucesión en su nombre les corresponde reconocer y pagar el (50%) de dichas mejoras, valor que corresponde a la suma de (\$ 110.364.500), CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS SESENTA CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE, teniendo en cuenta el Dictamen pericial que se allega con la presente.

OCTAVO: La señora ALBA YURANY ROSAS ESCANDON, ejerce posesión sobre cuatro (4) de los cinco (5) locales, locales que tiene arrendados desde hace más de 17 años y hasta la actualidad, teniendo en cuenta que ella compró el (50%) del inmueble No. 420-63743 y la totalidad de las mejoras realizadas sobre la totalidad del inmueble desde mayo del año 2002, fecha desde la que continuó ejerciendo posesión material e ininterrumpida con ánimo de señora y dueña de dichos locales, realizando mejoras, adecuaciones, mantenimiento, pago de servicios e impuestos, como se prueba con los documentos que se aportan a la presente.

NOVENO: Sobre el primer local, donde funciona hoy; DROGAS LA ECONOMÍA, es un local que la señora ALBA YURANY ROSAS E. le cedió voluntariamente a la señora NATALIA ROSAS CARDENAS desde hace más de (10) años, quien está a cargo dicho local, situación que se menciona para conocimiento del despacho, que puede ser corroborada por ella y/o también solicitando el contrato de arriendo de dicho local al actual arrendatario.

DECIMO: Dentro del presente proceso se ordenó el EMBARGO Y RETENCIÓN de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO de los locales comerciales construidos sobre el inmueble referenciado, aunque los locales no son propiedad del causante, ni él es arrendatario de los mismos, contratos suscritos por mi poderdante para con terceros, partes y negocios jurídicos ajenos a la propiedad del causante.

Por lo anterior, y de conformidad con el artículo 480 del C.G.P., no es procedente el EMBARGO y RETENCIÓN de los cánones de arrendamiento, dado que éstos arriendos no son "bienes de propiedad del causante", los arriendos son fruto de la inversión, el dinero y el trabajo realizado por mi mandante sobre dicho inmueble y se sustenta en documentos legales y contratos que prevalecen y deben respetarse jurídicamente, por lo tanto, las medidas cautelares, de conformidad con la ley, no pueden recaer sobre negocios de terceros ni sobre los locales construidos sobre bienes del causante ni menos sobre locales construidos sobre la propiedad de terceros, como ocurre en el presente caso con las medidas ordenadas, en las que resultaron embargando todo, incluyendo hasta los cánones de arriendo de los locales que son de propiedad de la señora ALBA YURANY ROSAS.

DECIMOPRIMERO: Mi poderdante es propietaria del (50%) del bien inmueble con matrícula No. 420-63743, por lo tanto, no es jurídicamente procedente el embargo de los cánones de arriendo sobre los locales de su propiedad o de los locales construidos sobre el porcentaje de su propiedad, por ello la medida decretada además de ilegal es extralimitada.

CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA
ABOGADO ESPECIALISTA

PRUEBAS Y ANEXOS

1. Poder conferido para actuar en la presente causa.
2. Copia del certificado de Libertad y tradición del bien inmueble de la referencia, con matrícula No. 420-63743, para acreditar propiedad.
3. Copia auténtica de la licencia de construcción - remodelación de locales comerciales, realizada sobre el inmueble de la referencia, por el entonces dueño del inmueble GUSTAVO ROSAS, de fecha 06/09/2001, por valor de (\$68.640.000).
4. Copia auténtica del contrato de compraventa de mejoras sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 420-63743, entre el señor GUSTAVO ROSAS SANCHEZ y ALBA Y. ROSAS ESCANDON, por valor de (\$68.640.000), de fecha 02/05/2002.
5. Copia auténtica de escritura pública de Construcción de Mejoras realizadas sobre el bien en mención, No. 1356 de la notaria primera del 09/07/2002, registrada ante la oficina registro el día 10/07/2002, por ALBA Y. ROSAS, por valor de (\$28.084.606,06).
6. Copia de AVALUO COMERCIAL Y DIVISIÓN DE PREDIO URBANO, realizado por perito experto, de fecha 09/11/2018, en el que se identifican las dimensiones, planos, fotografías, divisiones, avalúo actual del inmueble y avalúo actual de las mejoras.
7. Copia de registro de pagos de impuesto Predial sobre el inmueble con matrícula No. 420-63743, expedido por la alcaldía municipal de Florencia.
8. Copia del recibo de pago de Impuesto Predial del año 2006 del inmueble No. 420-63743.
9. Copia de constancia de pagos realizados sobre el inmueble con matrícula No. 420-63743, por parte de la señora ALBA YURANY ROSAS ESCANDON, expedida por contador público, de fecha 14/08/2019.
10. Copia de once (11) contratos de arrendamiento de cuatro (4) de los cinco (5) locales; los cuales se denominan hoy: COMPRAVENTA LOS REYES – LOCAL 2, PIPER CARNES LOCALES 3,4 y SURTIAVES LA 22 – LOCAL 5 ESQUINA., desde el año 2002 y hasta la actualidad, para acreditar posesión de la señora ALBA YURANY ROSAS sobre ellos, además de la propiedad sobre el (50%) del inmueble.

PRUEBA OFICIOSA

Si lo considera necesario éste despacho, solicito se oficie:

1. A la Alcaldía municipal de Florencia, a efectos de que certifiquen los pagos de Impuesto predial realizados sobre el inmueble con matrícula No. 420-63743, para verificar el pago de dichos impuestos.
2. Se oficie a DROGAS LA ECONOMÍA, ubicado sobre la Cra. 11 No. 8-20, para que allegue copia del contrato de arriendo, para verificar quien ejerce posesión y quien figura como arrendador de dicho local comercial.

PETICIÓN

1. Se me reconozca personería adjetiva para actuar en mi condición de apoderado general de ALBA YURANY ROSAS ESCANDON, dentro del presente proceso.
2. Se reconozca a la señora ALBA YURANY ROSAS ESCANDON como PARTE INTERESADA por ser ACREEDORA de la sucesión, por existir obligaciones pendientes de parte del señor OSAR D. ROSAS a favor de mi poderdante.
3. Solicito que las acreencias probadas con el presente escrito y sus anexos, sean incluidas dentro de los Inventarios y avalúos de la sucesión, y se ordene el pago de las mismas dentro del presente proceso.

CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA
ABOGADO ESPECIALISTA

4. Solicito que de manera urgente, y antes de que continúe el desarrollo del proceso, se ordene el levantamiento de las medidas cautelares de EMBARGO Y RETENCIÓN de los cánones de arrendamiento de los locales construidos sobre el bien inmueble con matrícula Inmobiliaria No. 420-63743, de conformidad al artículo 480 del C.G.P, que solo permite el **EMBARGO Y SECUESTRO de los bienes del causante**, sin que exista facultad legal para el embargo y/o retención de negocios jurídicos, cánones de arriendo o similares, además de que el causante no es el dueño del (100%) del inmueble si no solamente de la mitad.

NOTIFICACIONES

- El suscrito en la Cra. 10 No. 15-60 piso 2º Edificio Los Pioneros, Cel. 3124813498, email: cesar132@hotmail.com
- Poderdante: Cra 11 Calle 17 esquina. Tel. 4352977.

Atentamente;

Cesar Lemos

CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA
C.C. No. 6.802.554 de Florencia
T.P. No. 176.953 C.S.J.

CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA
ABOGADO ESPECIALISTA

Pdo
Folios: 04.
Planos: 04

Señores

JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE FLORENCIA

E. S. D.

PROCESO : SUCESIÓN
ACCIONANTE : VALENTINA ROSAS OCHOA
ACCIONADO : OSCAR DONALL ROSAS SANCHEZ
RADICADO : 2019 – 259

CENTRO SERVICIOS JUZG.CIVILES Y FAMILIA
No.Radicacion :CSCF320546 No.Anexos : 0
Fecha :28/10/2019 Hora : 17:39:56
Dependencia : Juzgado Segundo De Familia Florencia
DESCRIP: F4 PLANOS +4FOLIOS SUCESION

ASUNTO : ADICIÓN A SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO COMO INTERESADA E INCLUSIÓN EN LISTA DE ACREEDORES DE FECHA 23/08/2019.

Actuando como apoderado de la señora ALBA YURANY ROSAS ESCANDON, quien tiene pleno interés y derecho a ser reconocida como INTERESADA y ACREEDORA del causante dentro del presente proceso, allego adición a la solicitud presentada ante éste despacho el día 23/AGOSTO/2019, por las siguientes razones:

En la solicitud de "RECONOCIMIENTO COMO INTERESADA E INCLUSIÓN EN LA LISTA DE ACREEDORES DE LA SUCESIÓN", se allegaron pruebas suficientes para demostrar la realización y valor actual de las mejoras realizadas sobre el bien inmueble con matrícula Inmobiliaria No. 420-63473, bien que figura a nombre de la señora ALBA YURANY ROSAS ESCANDON y el señor OSCAR DONALL ROSAS SANCHEZ en partes iguales (50%) para C/U.

Dentro de la totalidad de dicho bien, es decir, sobre el (100%) del inmueble, mi mandante realizó mejoras, consistentes en: Construcción de seis (6) locales comerciales, junto con todos los acabados, redes, techos, pisos, cielo raso, andenes, escaleras, sanitarios, puertas y demás para su funcionamiento y arriendo a particulares.

Dichas mejoras fueron realizadas entre el mes de septiembre de 2001 y febrero de 2002, obra realizada por el maestro de obra EDUARDO DE JESUS RICAURTE ACEVEDO, con base en los planos arquitectónicos y de redes elaborados por especialistas y avalados por la Alcaldía municipal de Florencia, mediante LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No. 0113 del 06/SEP/2001.

El costo total de la obra desde su construcción hasta su terminación para el funcionamiento comercial fue de (\$ 138.000.000) CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE, obra realizada a todo costo por el Contratista referenciado.

ANEXOS.

1. Copia auténtica del CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA CIVIL, de fecha 10/09/2001, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 420-63743, que se encuentra ubicado en la Cra 11 con calle 8, en la ciudad de Florencia Caquetá.
2. Copia de cuatro planos realizados para la construcción de los 6 locales comerciales, y su correspondiente aprobación para la licencia de construcción, así:
 - A. PLANO PLANTA PRIMER PISO, con sello de aprobación, alcaldía municipal de Florencia, de fecha 06/09/2001.
 - B. PLANO FACHADA PRINCIPAL, con sello de aprobación, alcaldía municipal de fecha 06/09/2001.
 - C. PLANO CUADRO DE CARGAS CONVENCIONES DIAGRAMA UNIFILAR, con sello de aprobación, alcaldía municipal de Florencia, de fecha 06/09/2001.
 - D. PLANO INSTALACIÓN ELÉCTRICA PRIMER PISO, con sello de aprobación, alcaldía municipal de fecha 06/09/2001.

CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA
ABOGADO ESPECIALISTA

PETICIÓN

1. Solicito se adicione y tenga en cuenta el presente escrito junto con las pruebas que se aportan con el mismo, con las cuales se demuestra sin lugar a dudas la Construcción y valor de las mejoras al momento de ser ejecutadas entre septiembre de 2001 y febrero de 2002.
2. Solicito que las acreencias probadas con el presente escrito y sus anexos, sean incluidas dentro de los Inventarios y avalúos de la sucesión, y se ordene el pago de las mismas dentro del presente proceso.
3. Reitero de manera urgente, se ordene el levantamiento de las medidas cautelares de EMBARGO Y RETENCIÓN de los cánones de arrendamiento de los locales construidos sobre el bien inmueble con matrícula Inmobiliaria No. 420-63743, de conformidad al artículo 480 del C.G.P.

NOTIFICACIONES

- El suscrito en la Cra. 10 No. 15-60 piso 2º Edificio Los Pioneros, Cel. 3124813498, email: cesar132@hotmail.com
- Poderdante: Cra 11 Calle 17 esquina. Tel. 4352977.

Atentamente;

Cesar Lemos.

CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA
C.C. No. 6.802.554 de Florencia
T.P. No. 176.953 C.S.J.



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

Certificado generado con el Pin No: 190129666117774469

Nro Matrícula: 420-63743

Página 1

Impreso el 29 de Enero de 2019 a las 04:42:34 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 29-12-1995 RADICACIÓN: 10236 CON: ESCRITURA DE: 20-12-1995

CODIGO CATASTRAL: 18001010300360001000 COD CATASTRAL ANT: 01-03-0036-0001-000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOS LINDEROS CONSTAN EN LA ESCRITURA N. 4291 DEL 09-11-95 NOTARIA 1A. FLORENCIA (DECRETO 11711/84) EXTENSION APROXIMADA: 447.M2

COMPLEMENTACION:

1.- REGISTRO DEL 28-04-94 ESC. N. 1700 DEL 28-04-94 NOT. 1A. FLORENCIA VENTA DE: IRIARTE ROJAS JESUS MARIA ; CASTA/O CARDENAS JUAN DE LA CRUZ A: ESCANDON RAMIREZ LUIS EDUARDO 2.- REGISTRO DEL 01-12-93 ESC. N. 4629 DEL 19-11-93 NOT. 1A. FLORENCIA ADJUDICACION JUICIO DE SUSCECION EN COMUN Y PROINDIVISO 2/8 PARTES DE: CARDENAS DE CASTA/O CRUZ A: CASTA/O DE MARIO ANA JULIA CASTA/O CARDENA S BENILDA CASTA/O CARDENAS JUAN DE LA CRUZ CASTA/O CARDENAS QUITERIO CASTA/O DE MEJIA LILA CASTA/O DE CORDOBA MERCEDES CASTA/O CARDENAS LULDARICO 3.- REGISTRO DEL 01-09-93 ESC. N. 3219 DEL 25-08-93 NOT. 1A. FOIA VENTA DE DERECHOS HERENCIALES QUE LE CORRESPONDEN O LE PUEDEN M CORRESPONDER EN LA SUSECION DE CASTA/O CARDENAS BENILDA CASTA/O DE MARIO ANA JULIA CASTA/O DE MEJIA LILA CASTA/O DE CORDOBA MERCEDES CASTA/O CARDENAS QUITERIO CASTA/O CARDENAS ULDARICO A: IRIARTE ROJAS JESUS MARIA 4.- REGISTRO DEL 05-11-94 DILIGENCIA REMATE DE 18.11-91 JDO.1 PRO.FLIA ADJUDICACION REMATE DE: JDO.1 PRO. FLIA. A: CARDENAS DE CASTA/O CRUZ 05.- REGISTRO DEL 11-07-90 NOT. 1A: VENTA DERECHO EN COMUN Y PROIND. DE CASTA/O CARDENAS QUITERIO A: CARDENAS DE CASTA/O CRUZ 06.- REGISTRO DEL 28-09-89 SENTENCIA DEL L28-07-88 JDO.4.CIV.CTO. BUCARAMANGA ADJUDICACION JUICIO SUSECION EN COMUN Y PROINDIVISO CASTA/O DURAN ELSY A: DURAN CASTA/O ANGELICA MARIA 07.- REGISTRO DEL 04-05-87 ESC. N. 1005 DEL 14-04-87 NOTARIA UNICA FLORENCIA PERMUTA DERECHO EN COMUN Y PROINDIVISO VALDERRAMA MANCHOLA CONSUELO A: CASTA/O CARDENAS QUITERIO 8.- REGISTRO DEL 03-08-83 DIL.REMATE DEL 04-07-83 JDO.1.CIVL.CTO ADJUDICACION JUICIO SUSECION DE: CASTA/O PABLO A: CASTA/O DE DURAN ELSY CASTA/O MARIO ANA JULIA CASTA/O DE MEJIA LILA CASTA/O CORDOBA MERCEDES CASTA/O CADDENAS BENILDA, CASTA/O CARDENAS QUITERIO, CASTA/O CARDENAS LULDARICO, CASTA/O CARDENAS JUAN DE LA CRUZ.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 8 10-30-40 KRA. 11 N. 8-20

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)

420 - 8259

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-04-1994 Radicación: 3424

Doc: ESCRITURA 1700 DEL 28-04-1994 NOTARIA 1A. DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE 1. EN CUANTIA INDET.

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

DE: ESCANDON RAMIREZ LUIS EDUARDO

A: BANCO GANADERO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-12-1995 Radicación: 10236

Doc: ESCRITURA 4291 DEL 09-11-1995 NOTARIA 1A. DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL 447 M2

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

DE: ESCANDON RAMIREZ LUIS EDUARDO



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

Certificado generado con el Pin No: 190129666117774469
Pagina 2

Nro Matrícula: 420-63743

Impreso el 29 de Enero de 2019 a las 04:42:34 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

A: ROSAS SANCHEZ GUSTAVO	X
A: ROSAS SANCHEZ OSCAR DONALL	X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-05-2002 Radicación: 2002-2292

Doc: ESCRITURA 1017 DEL 27-05-2002 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA 50 % MODO DE ADQUIRIR

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

DE: ROSAS SANCHEZ GUSTAVO

CC# 19220308

A: ROSAS ESCANDON ALBA YURANY

CC# 53010957 X



ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-07-2002 Radicación: 2002-2993

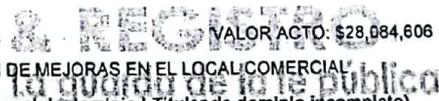
Doc: ESCRITURA 1356 DEL 09-07-2002 NOTARIA 1 DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$28,084,606

ESPECIFICACION: OTRO: 120 DECLARACION DE CONSTRUCCION DE MEJORAS EN EL LOCAL COMERCIAL

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

A: ROSAS ESCANDON ALBA YURANY

CC# 53010957 X



ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-07-2002 Radicación: 2002-3328

Doc: OFICIO 1003 DEL 24-07-2002 JUZGADO TERCERO PROMISCUO DE FLIA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA CIVIL SOBRE CUERPO CIERTO EXISTENCIA, DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO "MEDIDA CAUTELAR"

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

DE: OCHOA JARAMILLO MARISOL

A: ROSAS SANCHEZ OSCAR DONALL

CC# 17634329 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2002-195 Fecha: 13-09-2002

CORREGIDO SEGUNDO APELLIDO ESCANDON VALE ART. 35 DEC. LEY 1250/70.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-420-3-384 Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

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



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

Certificado generado con el Pin No: 190129666117774469

Nro Matrícula: 420-63743

Página 3

Impreso el 29 de Enero de 2019 a las 04:42:34 PM

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

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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-420-1-3010

FECHA: 29-01-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE



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

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE MEJORAS SOBRE LOCALES COMERCIALES

GUSTAVO ROSAS SANCHEZ, varón mayor, de estado civil casado, con residencia y domicilio en la ciudad de Florencia Caquetá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.220.306, quien, entre los suscritos, por una parte: se denominará EL VENDEDOR, y por otra parte: la señorita, ALBA YURANY ROSAS ESCANDON identificada con cédula de ciudadanía No. 53.010.957 expedida en Florencia, de estado civil soltera, quien en el presente contrato se denominará EL COMPRADOR, quienes en pleno goce de sus facultades legales y mentales, de espontánea voluntad han decidido celebrar el presente CONTRATO DE COMPRAVENTA, que se regirá especialmente por las siguientes cláusulas.

PRIMERA: OBJETO: EL VENDEDOR, el señor GUSTAVO ROSAS SANCHEZ, y de su legítima propiedad y de la posesión que ejerce sobre todo el bien inmueble referenciado, transfiere a título de VENTA REAL y LEGAL a favor del COMPRADOR la señorita, ALBA YURANY ROSAS ESCANDON, el dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:

- Las mejoras construidas sobre la totalidad del inmueble ubicado en la calle 8 No. 10-30-40 carrera 11 No. 8-20 mediante Escritura Pública No. 4291 del 09/11/1995, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia el día 20 diciembre de 1995, con Matricula Inmobiliaria No. 420-63743, con una extensión aproximada de (447 m2).

Las mejoras consisten en: Demolición, construcción y adecuación de cinco (5) locales comerciales ubicados sobre la totalidad del inmueble referenciado, zonas comunes, construcción de andenes, rampas y escalas alrededor de todo el bien. Se aclara que sobre el bien inmueble de la referencia existían unas construcciones deterioradas que se demolieron para construir los cinco (5) locales comerciales sobre la totalidad del inmueble y no solamente sobre el (50%) de propiedad del señor GUSTAVO ROSAS SANCHEZ, sino también sobre el (50%) de propiedad del señor OSCAR DONALL ROSAS ESCANDON.

TRADICIÓN: Este inmueble fue adquirido por compraventa parcial que se hizo al señor LUIS EDUARDO ESCANDON RAMÍREZ de fecha 09/11/1995, según escritura pública No. 4291 de la misma fecha ante la Notaría Primera de Florencia con Número de matrícula inmobiliaria 420-63743 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia.

El señor GUSTAVO ROSAS, realizó la remodelación de los locales comerciales construidos sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 8 No. 10-30-40 y Carrera 11 No. 8-20 con Matricula Inmobiliaria No. 420-63743, según licencia de Construcción No. 0118 del 04 de septiembre de 2001, por valor de SESENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (**\$68.640.000**) M/CTE.

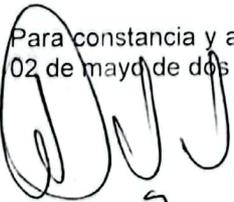
SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: La venta de las mejoras relacionadas es por la suma de SESENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$68.640.000) MONEDA CORRIENTE, suma que el COMPRADOR pagará al VENDEDOR así: 1. MILLONES DE PESOS (\$28.000.000) M/CTE, a la firma del presente contrato, los cuales el promitente vendedor acepta haber recibido con la firma del presente contrato. 2. VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000), pagaderos al momento de la realización y firma de las escrituras de traspaso de la propiedad al comprador, y 3. VEINTE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$20.640.000), pagaderos el día 02 de mayo de 2003, un año después de la firma del presente contrato.

TERCERA: ENTREGA. EL VENDEDOR declara que no ha vendido ni enajenado antes de hoy a ningún título ni a favor de ninguna otra persona natural o jurídica, las mejoras objeto de este contrato, el cual declara que se encuentra libre de gravamen, embargos, hipoteca, pleito pendiente, demandas, contratos de arrendamiento o acción real que pueda afectar o limitar su dominio y posesión, razón por la cual, en los casos previstos en la Ley Civil, saldrá al saneamiento de esta venta y especialmente a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar a EL COMPRADOR.

CUARTA: ENTREGA MATERIAL: Las partes manifiestan que la entrega del mismo se hará al momento de la firma de las escrituras de traspaso y pago total del presente contrato.

PARAGRAFO: Los gastos notariales, de impuestos y registro que se requieran para el perfeccionamiento de éste contrato, serán asumidos por partes iguales.

Para constancia y aceptación se firma en el municipio de Florencia Caquetá el día de hoy 02 de mayo de dos mil dos (2002).


EL VENDEDOR
GUSTAVO ROSAS SANCHEZ
CC. No. 19.220.306


EL COMPRADOR
ALBA YURANY ROSAS ESCANDON
CC. 53.010.957 de Florencia

**CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA CIVIL – LOCALES COMERCIALES
CARRERA 11 CON CALLE 8 – FLORENCIA CAQUETÁ.**

GUSTAVO ROSAS SANCHEZ, varón mayor, de estado civil casado, con residencia y domicilio en la ciudad de Florencia Caquetá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.220.306, quien, entre los suscritos, por una parte: se denominará EL CONTRATANTE y por otra parte: el señor – Maestro de obra – EDUARDO DE JESUS RICAURTE ACEVEDO con C.C. No. 9.522.343, quien en el presente contrato se denominará EL CONTRATISTA, quienes en pleno goce de sus facultades legales y mentales, de espontánea voluntad han decidido celebrar el presente CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA CIVIL, que se registrá especialmente por las siguientes clausulas.

PRIMERA: OBJETO: CONTRATAR LA CONSTRUCCIÓN DE UNA OBRA CIVIL A TODO COSTO: EL CONTRATANTE, el señor GUSTAVO ROSAS SANCHEZ, contrata la construcción de una obra civil sobre un lote de terreno de su propiedad identificado con matrícula inmobiliaria No. 420-63743 ubicado en la Carrera 11 con Calle 8 esquina, en una dimensión de (447M2) metros cuadrados, sobre los cuales se realizará la construcción y acabados en general de seis locales comerciales a todo costo, según planos arquitectónicos, eléctricos y demás para la construcción de los mismos, obra que tendrá las siguientes especificaciones:

- A. Construcción de seis (6) locales comerciales según planos que se adjuntan al presente contrato.
- B. Construcción de la obra social, nivelación del suelo, andenes y escaleras de acceso a los (6) locales comerciales.
- C. Construcción del frente, consistente en balcones alrededor de toda la obra.
- D. Construcción de red Alcantarillado.
- E. Construcción de Red Eléctrica y matriculas.
- F. Construcción de Red Hidráulica.
- G. Construcción de muros divisorios.
- H. Construcción de muros Cubierta e instalación cubierta.
- I. Instalación de puertas y ventanas de los (6) locales.
- J. Instalación de pisos, enchape de baños y estucos.
- K. Instalación de cielo raso en los (6) locales comerciales construidos.
- L. Instalación de Sanitarios.
- M. Instalación de granito en la fachada.

SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES: El presente contrato de obra será a TODO COSTO, el CONTRATISTA fijará un valor con base en los precios del mercado en el cual se incluye: la totalidad de los materiales de la presente construcción, accesorios, tubería, baños, sanitarios, elementos para red eléctrica, red hidráulica y sanitaria, cielo raso, pisos, cemento, estuco, yeso, pintura, pegante y todos los materiales y elementos que pueda necesitar para la construcción de la obra hasta su terminación y entrega final acabada en su totalidad para su funcionamiento.

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El presente contrato se establece por la suma de total de (\$ 138.000.000) CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE, los cuales se pagarán de la siguiente manera: 1. La suma de (\$70.000.000) SETENTA

MILLONES DE PESOS pagaderos con la firma del presente contrato, equivalentes al (50%) del valor del presente contrato. 2. La suma de (\$35.000.000) TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS, pagaderos el día 10 de noviembre de 2001 y 3. La suma de (\$33.000.000) TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS, pagaderos el día 10 de febrero de 2002.

CUARTA: PLAZO DE LA OBRA: La obra deberá ser realizada desde el inicio hasta su terminación en un plazo de cinco (5) meses contados a partir de la firma del presente contrato, es decir, que deberá entregarse la obra terminada y lista para su funcionamiento el día 10 de febrero de 2002.

QUINTA: ENTREGA. El CONTRATISTA manifiesta que entregará la obra de construcción contratada a todo costo según las especificaciones de los planos que manifiesta conocer de antemano, para el día 10 de febrero de 2002, obra completamente terminada, limpia y lista para su uso el día de la entrega.

SEXTA: EMPLEADOS Y RELACIÓN LABORAL: Por tratarse el presente de un contrato de obra a todo costo, se trata de una relación comercial y no de una relación laboral, motivo por el cual se hace claridad que entre las partes no existe subordinación y que el personal que contrate el CONTRATISTA para el desarrollo de la obra, estarán bajo su exclusiva responsabilidad sin que pueda vincularse al CONTRATANTE en ningún tipo de pleito jurídico civil ni laboral y que en caso de presentarse algún inconveniente, reclamo o demanda, el CONTRATISTA saldrá al saneamiento hasta su solución, dejando indemne al CONTRATANTE.

Para constancia y aceptación se firma en el municipio de Florencia Caquetá el día de hoy lunes diez (10) de septiembre del año dos mil uno (2001).

CONTRATANTE
GUSTAVO ROSAS SANCHEZ
CC. No. 19.220.306

CONTRATISTA
EDUARDO D.J. RICAURTE ACEVEDO
cc 95223413 509.

27 de mayo de 2002
no expedido 1a y 2a

AA 6415096 183



NUMERO: (1. Q7)

FECHA: 27 de mayo de 2002

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO
FLORENCIA CAQUETA
FORMATO DE CALIFICACION

MATRICULA420-63743.-----

FICHA CATASTRAL 01-03-0036-0001-000.-----

PREDIO URBANO - MUNICIPIO DE FLORENCIA -----

DIRECCION: CALLE 8 10- 30- 40 - CARRERA 11- 8- 20.-----

NATURALESA DEL ACTO: COMPRAVENTA'

VALOR DEL ACTO \$6.000.000.00

PERSONAS QUE INTEVIENEN IDENTIFICACION

GUSTAVO ROSAS SÁNCHEZ C. C. 19.220.306

ALBA YURANY ROSAS ESCANDON C. C. 53.010.857

NUMERO: MIL DE NOVIETE

En la ciudad de Florencia, departamento del Caquetá, República de Colombia, a

los veintisiete (27) días

Del mes de MAYO. de año dos mil dos (2002), ante mí,

CECILIA MUÑOZ GONGORA, Notaria primera del círculo,

COMPARECIO: - GUSTAVO ROSAS SÁNCHEZ,

Colombiano, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.220.306, expedida en Bogotá, de estado civil casado 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 ALBA YURANY ROSAS ESCANDON, Colombiana, Mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 53.010.957, expedida en Bogotá, de estado civil soltera, hábil para contratar y obligarse, todos los derechos de propiedad, dominio y posesión que el vendedor tiene adquirido y ejerce sobre el 50%, en

ESTE PAPEL NO TIENE COLETO ALGUNO PARA EL USUARIO



10475040GKXCG9C
República de Colombia

Papel notarial para una escritura de compra de escrituras públicas, verificaciones y documentos del archivo notarial.



común y pro indiviso siguiente inmueble: - - - - -

LOTE DE TERRENO JUNTO CON EL LOCAL COMERCIAL, en él construido,
ubicado en la calle 8 número 10-30-40 carrera 11- 8-20, área urbana de la
ciudad de Florencia Departamento del Caquetá, con extensión superficial
aproximada de CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS
CUADRADOS (447 MTS.2), Distinguido con la ficha catastral número 01-03-
0036-0001-000, matrícula inmobiliaria número 420.63743 y se determina por los
siguientes linderos: - - - - -

NORTE: Con predios de Isaías Rojas, - - - - -

ORIENTE: Con la calle 8ª. - - - - -

SUR: Con vía al aeropuerto, carrera 11. - - - - -

OCCIDENTE: Con predios de Antonio Iriarte Rojas y encierra. - - - - -

SEGUNDO: - El inmueble objeto de esta venta fue adquirido por el vendedor
mediante compra que hizo en común y pro indiviso con Oscar Donall Rosas
Sánchez, mediante la escritura pública número 4.291, de fecha 9 de noviembre
de año 1995, otorgada en la notaría primera de Florencia y debidamente
registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de esta ciudad. - -

TERCERO:- El precio de esta venta es la suma de SEIS MILLONES DE PESOS
(\$6.000.000.00), MONEDA CORRIENTE, que el vendedor manifiesta tener
recibidos a entera satisfacción de manos de la compradora. - - - - -

CUARTO:- El vendedor manifiesta que el inmueble objeto de esta venta no
ha sido enajenado antes de hoy a ninguna otra persona o entidad distinta de el
actual comprador, y garantiza que se halla libre de todo gravamen que pueda
afectar su libre dominio y posesión y en casos de la Ley se obliga a salir al
saneamiento de esta venta a sus costas. - - - - -

AA 6415097

1-0-0
184



QUINTO: - La compradora manifiesta que ya se halla en posesión real y material del inmueble que compra, con todas sus anexidades, usos, costumbres, dependencias y servidumbres que le corresponden sin ninguna reserva ni limitación - - -

SEXTO: - La suscrita notaria deja constancia en razón a que se trata de compra de local comercial, no es procedente la advertencia de que trata la Ley, 258 del 17 de enero de 1996. - - -

Presente la compradora, de las condiciones 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. - - -

PRESENTAN PARA AGREGAR AL PROTOCOLO paz y salvo Municipal Número 135981, de fecha 21 de mayo de año 2002, que dice:- EL suscrito tesorero Municipal de Florencia Caquetá, CERTIFICA: - - - - Que ROSAS SÁNCHEZ OSCAR DONALD.- calle 8 10-30-40- carrera 11- 8-20.- área 447 /0.- esta a paz y salvo con el tesoro Municipal por el predio 01-03-0036-0001-000, avalúo \$10.634.000.- - VALIDO hasta el 31 de diciembre de año 2002. - - -

Se agrega paz y salvo de valorización número 2916, de fecha 21 de mayo año 2002. - - -

Advertidos de la formalidad del registro de la presente escritura dentro del término legal de dos meses y leída que le fue en su presencia la hallaron conforme y para constancia firman ante la suscrita notaria que doy fe. - - - -

Esta escritura se autoriza y firma en las hojas de papel notarial números... AA-6415096, y AA-6415097 -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

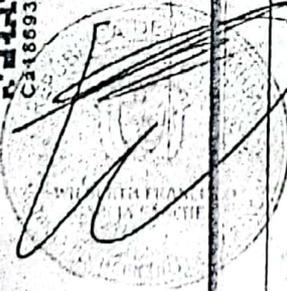


17/05/2014 10474KXCCG9P40
República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de notas de escritura pública, certificaciones y documentos notariales



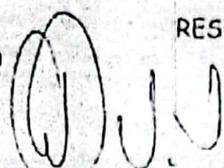
C-186933830



DERECHOS \$27565
Ley 55183 \$60.000

RESOLUCION 4188 /2001.

EL VENDEDOR,


GUSTAVO ROSAS SANCHEZ

LA COMPRADORA,

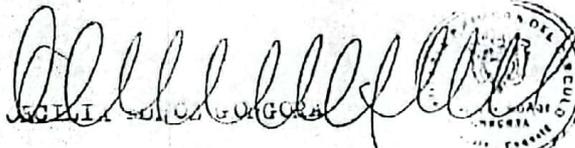
Alba Yurany Rosas Escandón
ALBA YURANY ROSAS ESCANDON

LA NOTARIA,


CECILIA MUÑOZ GONGORA

NOTA por escritura pública número (1.356) del nueve (09)
de julio del 2002, se protocolizan mejoras.

La Notaria,


CECILIA MUÑOZ GONGORA

NOTARIA

Es tercera copia tomada de su original
que expido y autorizo en 02 hojas útiles
con destino a interese propio

WILBERTH FRANCISCO GARCÍA SÁNCHEZ
NOTARIO PRIMERO DEL CIRCUITO DE FLORENCIA

NIDIA N. VENLOCAL2- 23-05-2002.

aproximada de . CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (447 MTS.2), Distinguido con la ficha catastral número 01-03-0036-0001-000, matricula inmobiliaria número 420-63743, comprendido por los siguientes linderos:-----

NORTE: Con predios de Isaías Rojas,-----

ORIENTE: Con la calle 8ª.-----

SUR: Con vía al aeropuerto, carrera 11.-----

OCCIDENTE: Con predios de Antonio Iriarte Rojas y encierra.-----

SEGUNDO: - Que a sus propias expensas mejoró el local adquirido colocándole cielorraso en machihembre, pisos en tableta alfa gres, Divisiones en bloque de cemento, y enchape.-----

TERCERO:- El valor invertido en estas reparaciones o mejoras fue la suma de VEINTIOCHO MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS CON SESENTA CENTAVOS (\$28.084.606.60), Moneda corriente.-----

CUARTO:- Que hace la anterior manifestación con el único fin de dejar constancia que exclusivamente a sus propias expensas mejoró el local ya descrito.-----

QUINTO : - Que solicita a la señora registradora de instrumentos públicos, tomar las anotaciones correspondientes en el respectivo folio de matricula inmobiliaria para todos los fines legales consiguientes.-----

AA 6416175



Presente la compareciente, de las condiciones civiles ya mencionadas, manifiesta que acepta la presente escritura y la declaración de mejoras que por medio de ella se hace por estar de acuerdo con su contenido en todas y cada una de sus partes.--

Se agrega al protocolo, fotocopia de la cédula de ciudadanía de la compareciente, y se toma la huella digital del dedo índice derecho.--

Advertidos de la formalidad del registro de la presente escritura dentro del término legal de dos meses y leída que le fue en su presencia la hallaron conforme y para constancia firman ante la suscrita notaria que doy fe.---

Esta escritura se autoriza y firma en las hojas de papel notarial números... AA-6416114, y AA-6416175.-

DERECHOS \$ 85438

RESOLUCION 4188 /2001.

LA COMPARECIENTE,

Alba Yurany Rosas Escandón
ALBA YURANY ROSAS ESCANDON



LA NOTARIA,

[Signature]
CECILIA MUÑOZ GONGORA

NOTARIA 1

Es tercera copia tomada de su original que expido y autorizo en 02 hojas útiles con destino a interesado

25 FEB 2020

Nida n. protocolo 26-06-2002
WILBERTH FRANCISCO GARCÍA SÁNCHEZ
NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE FLORENCIA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

República de Colombia



Ca349736644

Ca349736644



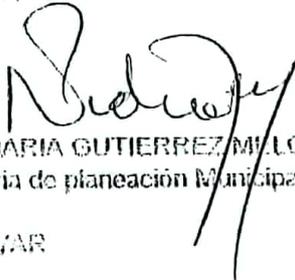
MUNICIPIO DE FLORENCIA
SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

ALCALDIA MUNICIPAL DE FLORENCIA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL		LICENCIA DE CONSTRUCCION	No de Radicación  Licencia No. 9.
Fecha 6 de septiembre de 2001	Área 300.00 M2		
Propietario GUSTAVO ROSAS SANCHEZ			
Arquitecto Constructor ARQ. WILLIAM ARTUNDUAGA		Matrícula Profesional 25700-69606 CMD	
Dirección de la Obra Carrera 11 No 8 - 2D calle 8 No 10 - 30 -40 Las Avenidas			

Ficha Catastral 01-03-0036-0001	Presupuesto de la Obra \$ 68.640.000
Impuesto Delineación \$ 617.750	Impuesto Ocupación de la Vía \$ 9.550
Impuesto Demarcación \$	Recibo de Pago No 0078 del 4 de septiembre de 2001
Se concede licencia para: REMODELACION DE LOCALES COMERCIALES. LA CONSTRUCCION DE ANDENES DEBE SER SIN RAMPAS NI ESCALERAS SOBRE EL MISMO DE MANERA QUE OBSTACULICE LA CIRCULACION PEATONAL, DEBE ESTAR AL MISMO NIVEL DE LOS VECINOS	

OBSERVACIONES

Las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público. Se obliga a mantener en la obra la licencia y planos aprobados, y presentados ante la autoridad competente cuando sea requerido. No se permiten materiales de construcción en la vía pública o el andén.


NIDIA MARIA GUTIERREZ MILLO
Secretaria de planeación Municipal

Proyectó: ARQ. ANTONIO RUIZ TOVAR
Elaboró: Sandra Liliana Cabrera

VIGENCIA 24 MESES

" CON USTED HACEMOS MAS POR FLORENCIA "

RESOLUCION NUMERO 0120 DE 2001
(08 de Julio 2001)

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION

LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

En uso de sus facultades legales y,

CONSIDERANDO:

Que GUSTAVO ROSAS SANCHEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.220.306 expedida en Bogotá, solicitó la expedición de la licencia para la remodelación de locales comerciales, en el inmueble ubicado en la carrera 11 8-20 calle 8 No 10-30-40 del barrio Las Avenidas, para lo cual anexó la documentación complementaria del proyecto.

Que el proyecto radicado cumple con las disposiciones urbanísticas contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el artículo 49 del Decreto 2150 de 1995, artículo 63 de la Ley 09 de 1989 y artículo 1 del Decreto No 958 de 1992, establecen que para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de inmuebles en las áreas urbanas, sub urbanas y rurales, se requiere del respectivo permiso o licencia de construcción.

Que en virtud de lo anterior,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Expedir licencia de construcción a GUSTAVO ROSAS SANCHEZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.220.306 expedida en Bogotá, para la remodelación de locales comerciales, en el inmueble ubicado en la carrera 11 8-20 calle 8 No 10-30-40 del barrio Las Avenidas, para lo cual anexó la documentación complementaria del proyecto, la cual tendrá vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables a treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de su expedición.

" CON USTED HACEMOS MAS POR FLORENCIA "

Continuación Resolución No 000000 de 2001.

ARTICULO SEGUNDO: Que el proyecto aprobado solamente podrá funcionar dentro del uso previsto, o las actividades que la norma determina como de uso compatible o complementario a la actividad principal.

ARTICULO TERCERO: La construcción de andenes debe ser sin rampas ni escaleras sobre el mismo, de manera que obstaculice la circulación peatonal sobre el mismo.

ARTICULO CUARTO: Notifíquese personalmente del acto administrativo a los vecinos del proyecto descrito en la parte motiva de la presente providencia.

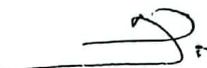
ARTICULO QUINTO: Publíquese la parte resolutive de la presente resolución por cualquier medio de comunicado social, hablado o escrito.

ARTICULO SEXTO: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición y apelación de conformidad a la Ley.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE:

06 SEP 2001


NIDIA MARIA GUTIERREZ MELO
Secretaria de Planeación Municipal


Proyectó: ARQ. ANTONIO RUIZ TOVAR -- Coordinador Área Control Urbano
Elaboró: Sandra Liliana Cabrera

“ CON USTED HACEMOS MAS POR FLORENCIA ”



ILDE RIVERA LOSADA

ARQUITECTO U.P.C. S.C.A.

AVALÚO COMERCIAL PREDIO URBANO

CALLE 8 NO. 10-30-40 CARRERA 11 NO. 8-20
BARRIO: LAS AVENIDAS

MUNICIPIO DE FLORENCIA
DEPARTAMENTO DEL CAQUETA

SOLICITANTE:
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE REPARTO

Florencia, noviembre 09 de 2.018

AVALÚO COMERCIAL

CALLE 8 NO. 10-30-40 CARRERA 11 NO. 8-20
BARRIO: LAS AVENIDAS

MUNICIPIO DE FLORENCIA
DEPARTAMENTO DEL CAQUETA

SOLICITANTE:
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE REPARTO

Florencia, noviembre 09 de 2.018

AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO

TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno esquinero con edificaciones.

DIRECCIÓN: Calle 8 No. 10-30-40 Carrera 11 No. 8-20
Barrio: Las avenidas

CIUDAD: Florencia, Caquetá.

PROPIETARIO: OSCAR DONALL ROSAS SANCHEZ
ALBA YURANY ROSAS ESCANDON

INTERESADO: JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE REPARTO

SOLICITANTE: ALBA YURANY ROSAS ESCANDON
C.C. N° 53.010.957 de Bogotá D.C.

AVALUADOR: ILDE RIVERA LOSADA
Mat. Prof. 25700-47057 CND
R. N. A. 02022201 Lonja Inmobiliaria. S. C. A

Noviembre 09 de 2.017

1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble objeto del presente avalúo consiste en determinar el valor comercial y la posible subdivisión, de un lote de terreno esquinero que se encuentra localizado en el barrio Las Avenidas, sobre la Carrera 11 o vía principal del desarrollo urbano comercial y vial de la ciudad.

Sobre el mismo existe una edificación de un piso de altura, con aceptables especificaciones técnicas, en el cual funciona cuatro locales comerciales.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 NOMENCLATURA:

La dirección según la nomenclatura actual de la ciudad corresponde a la Calle 8 No. 10-30-40 Carrera 11 No. 08-20 Barrio: Las Avenidas, en el Municipio de Florencia, Caquetá.

2.2 PROPIETARIO:

Aparece como propietarios OSCAR DONALL ROSAS SANCHEZ y ALBA YURANY ROSAS ESCANDON según escrituras públicas N° 4291 y N° 1017 del 09 de noviembre y de 27 de mayo de los años de 1995 y 2002 respectivamente ambas de la Notaría Primera del Círculo Notarial de Florencia Caquetá.

2.3 SOLICITANTE:

Se efectúa el presente avalúo por solicitud de la Señora YURANY ROSAS ESCANDON, identificada con la C.C. No. 53.010.957 expedida en Bogotá D.C, con destino JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE REPARTO DE LA CIUDAD DE FLORENCIA.

2.4 CLASE DE INMUEBLE:

Lote de terreno esquinero plano, y sobre el mismo existe una edificación de un piso de altura, con aceptables especificaciones técnicas en el cual funciona cuatro locales comerciales.

2.5 LOCALIZACIÓN:

El inmueble que se avalúa se encuentra localizado en el barrio Las Avenidas de la ciudad, sobre la Calle 8 y Carrera 11 en plena Zona Rosa de la ciudad. Coordenadas: 1°36'38.66" N 75°36'29.78" W

2.6 VECINDARIO:

2.6 VECINDARIO:

El sector está circunscrito por los barrios Versalles, La Primavera, El Gaitán, El Juan XXIII, El Prado, por el centro de la ciudad, en su cercanía se encuentran la zona rosa de Florencia, el polideportivo del barrio Juan XXIII, Hospital Medilaser, estadio del futbol Alberto Buitrago Hoyos, Antiguas instalaciones de la clínica Saludcoop, La sede Centro de la Universidad de la Amazonia, la plaza de mercado La Satélite y el centro de la ciudad.

2.7 VÍAS DE ACCESO:

Al inmueble se accede por la Carrera 11 o vía principal del desarrollo urbano comercial y vial de la ciudad. o por la calle 8 que se comunican fácilmente con la malla vial principal de la ciudad, las cuales permiten un fácil acceso al bien inmueble objeto del presente avalúo.

2.8 TRANSPORTE:

Las rutas de transporte son buenas y cuenta con los servicios de buses, colectivos y taxis.

2.9 SERVICIOS PUBLICOS:

2.9.1. ACUEDUCTO:

El sector posee redes servidas por la empresa de SERVAF.

2.9.2. ALCANTARILLADO:

El sector posee redes de alcantarillado administradas por SERVAF.

2.9.3 ENERGÍA ELÉCTRICA:

El sector tiene redes completas en buen estado incluye alumbrado público administrado por la ELECTRIFICADORA DEL CAQUETA.

2.9.4. TELEFONÍA:

El sector posee el servicio telefónico de la empresa Movistar.

2.9.5. ANDENES Y SARDINELES:

El sector posee sardineles y andenes.

2.9.6. GAS DOMICILIARIO:

El sector posee servicio de gas domiciliario.

2.10. DESTINACIÓN ACTUAL:

El inmueble tiene uso comercial, mediante cuatro (4) locales comerciales.

2.11. FECHA DE VISITA Y DEL INFORME:

El presente avalúo fue solicitado por el propietario el día 06 de noviembre, el inmueble se visitó el 08 y el presente informe se elaboró el 13.

3. ASPECTOS JURÍDICOS

El resumen de títulos observados no constituye ni pretende sustituir el estudio jurídico de los mismos y se incluye a manera de información.

3.1. TÍTULOS OBSERVADOS:

3.1.1. ESCRITURA PÚBLICA:

Se tuvo a la vista una fotocopia de escrituras públicas N° 4291 y N° 1017 del 09 de noviembre y de 27 de mayo de los años de 1995 y 2002 respectivamente ambas de la Notaría Primera del Círculo Notarial de Florencia Caquetá.

3.1.2. MATRICULA INMOBILIARIA: El bien inmueble posee la matrícula inmobiliaria No. 420-63743, según certificado de libertad y tradición impreso el 20 de septiembre del 2018 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia Caquetá

3.1.3. CEDULA CATASTRAL:

Se identifica el predio mediante la ficha catastral No. 01-03-0036-0001-000 (18001010300360001000)

4. NORMAS URBANÍSTICAS

Como fuente de la normatividad urbana existente, se ha tomado el acuerdo 018 de 2.000, por medio del cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Florencia, no tiene afectaciones urbanas y se encuentra localizado dentro del área urbana.

CLASIFICACION:

Zona de Actividad múltiple

USOS PRINCIPALES:

- Zona Residencial, comercial e institucional.
- Otros no especificados y que planeación considere adecuados

5. DETERMINANTES FÍSICAS DEL PREDIO

5.1 LINDEROS:

NORTE: Con predios de Isafías Rojas.
SUR: Con vía al aeropuerto Carrera 11.
ORIENTE: Con la calle 8 A.
OCCIDENTE: Con predios de Iriarte Rojas y encierra.

Fuente: Los linderos se encuentran descritos y especificados en la escritura pública No. 4291 del 09 de noviembre de 1995 de la Notaría Primera del Círculo de Florencia Caquetá.

5.2. TOPOGRAFÍA:

- Forma geométrica: Se asemeja a un rectángulo
- Relieve: Plano
- Relación Frente / Fondo: 1:1

5.3. AREAS:

- Del lote : 447,00Mt2
- Construcción : 447,00 Mt2

5.4. DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO: Construcción con buenas aceptables técnicas, con estructura en concreto armado, mampostería en ladrillo farol pañetado, estucado y pintada, cubierta en teja fibrocemento, cielo raso en madera, PVC y Dry Wall, pisos en baldosa cerámica, enchapes en baños y zona de manejo de alimento de locales, carpintería exterior metálica, fachada en pintura sobre pañete.

5.5. EDAD o VETUSTEZ: Edad (15-18) años aproximadamente, el local esquinero remodelado recientemente.

5.6. CONSERVACIÓN: El estado general de la construcción es bueno.

5.7 DESARROLLO GENERAL: El bien inmueble consta de:

LOCAL COMERCIAL 1: Droguería, oficina, bodega y batería sanitaria.

LOCAL COMERCIAL 2: Compraventa, oficina, bodega y batería sanitaria.

LOCAL COMERCIAL 3: Expendio de carne, oficina, dos cuartos frío, batería sanitaria, vestier de empleados y zona de trabajo o preparación de carnes.

LOCAL COMERCIAL 4: Asadero, batería sanitaria y zona de manipulación de alimentos.

5.8 MATERIALES Y ACABADOS:

ESTRUCTURAS: En concreto armado.

PISO : En baldosa cerámica

CUBIERTA : En teja de fibrocemento.

CIELORASO : En madera, PVC y dry Wall

MUROS : En ladrillo farol .

ACABADOS MURO: Pintura sobre estuco

FACHADA : Pintura sobre pañete

ENCHAPES : En baños y zona de manejo de alimento de locales.

CARPINTERIA : Exterior metálica.

COCINA : Posee.

5.9. SERVICIOS PÚBLICOS:

ACUEDUCTO: Acometida y matricula de SERVAF

ALCANTARILLADO: Administrado por SERVAF

ENERGÍA: Acometida y matrícula de la empresa local.

TELEFONÍA: Posee telefónica.

GAS DOMICILIARIO: No posee

6. ASPECTOS ECONÓMICOS

6.1. ANÁLISIS ECONÓMICO:

La actividad económica y edificadora muestra en la actualidad un dinamismo lento y positivo como resultado del crecimiento económico nacional, además, por las políticas adoptadas por el Gobierno Nacional la economía sigue en leve crecimiento, como resultado de la disminución en las tasas de interés decretadas por el Banco de la República existe un dinamismo positivo en el sector inmobiliario, el inmueble pertenece a una estratificación socioeconómica comercial (4).

6.2. OFERTA Y DEMANDA:

Por la ubicación del inmueble puede considerarse superior la demanda que la oferta de bienes en el sector.

6.3. VALORIZACIÓN:

La tendencia general de valorización y comercialización del sector es buena y constante, existe optimismo por las nuevas políticas del Gobierno Nacional para mejorar las condiciones inmobiliarias derivadas en la reducción en las tasas de interés decretadas por el Banco de la República y el leve crecimiento económico.

6.4. UTILIZACIÓN ECONOMÍA ACTUAL:

El inmueble actualmente esta destinado para uso comercial mediante cuatro (4) locales.

6.5. RENTA PROBABLE:

El inmueble se puede rentar por \$11.000.000.00

7. MÉTODO VALUATORIO

- Considero que es pertinente utilizar el MÉTODO DE LA RENTA O RENTABILIDAD, es decir, determinar el valor del bien inmueble relacionado con los ingresos que está generando al momento de la realización del presente avaluo.

Además, utilizo un sistema de investigación directa se efectuaron una serie de consultas o encuestas con personas vinculadas de una u otra manera con el mercado inmobiliario local. Para efecto se les aclaro que el precio unitario solicitado para el lote debería estar en relación con la ubicación y tamaño del predio, destino del mismo, usos permitidos por las normas de Planeación Municipal, servicios públicos disponibles, disponibilidad y facilidad de transporte publico, condiciones socioeconómicas de la región y dinámica del mercado inmobiliario local.

8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Como antecedentes se relacionan a continuación los datos y valores adoptados mediante los avalúos practicados por el perito Avaluador para entidades financieras sobre predios cercanos y de similares características.

Tabla 1. Análisis de antecedentes

Destinatario	Fecha	Predio No.	Área (M2)	Vr/terreno (M2) 2.017
BBVA	Marzo 2010	01-03-0054-0005-000	140	1.200.000
BBVA	Marzo 2010	01-03-0058-0005-000	320	1.000.000
UTRAHUILCA	Abril 2011	01-03-0056-0011-000	133	1.100.000
BANCOOMEVA	Mayo 2011	01-03-0061-0009-000	133	1.100.000
UTRAHUILCA	Septiembre 13	01-03-0217-0005-000	1.453	1.300.000
AVANZA	Agosto 16	01-03-0856-0005-000	131,25	1.100.000

Nota: A estos valores se les realizó un ajuste por inflación año x año, es decir se actualizaron para determinar un valor ajustado a la realidad.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

El evaluador considera que el inmueble en cuestión, por su ubicación, su valorización es buena, por las características de estabilidad, ofrece garantía suficiente para la constitución de gravámenes hipotecarios.

El estudio jurídico de títulos arrojará la viabilidad respectiva.

El avalúo se efectúa teniendo en cuenta la tipología de construcción, su ubicación, el estado de conservación y la explotación económica del inmueble.

Para el presente avalúo dejo constancia que no tengo ningún vínculo o parentesco alguno o relación comercial con los interesados en el mismo y además no existe conflicto de interés alguno.

El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998).

Dentro de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado. (Parágrafo único del Art. 12 del Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998).

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1. INVESTIGACIÓN DIRECTA: Se relacionan los resultados de las encuestas directas realizadas para determinar los valores finales a adoptar:

Tabla 2. Resultado encuestas

ENCUESTADO	PROFESIÓN	TERRENO
Encuestado No 1	Arq. Ilde Rivera Losada - Perito Avaluador	1.800.000
Encuestado No 2	Arq. Marino Paz Perito SCA	1.800.000
Encuestado No 3	Arq. Desiderio Rojas - Perito avaluador	2.000.000
Encuestado No 4	Arq. Hernan Beltran Perito Bancario	1.700.000
Encuestado No 5	Arq. Alex Raimundo Moisés Avaluador	1.900.000
MEDIA ARITMETICA		1.840.000
DESVIACION ESTANDAR		114.018
COEFICIENTE DE CORRELACIÓN		6,20%

10.2. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Se poseen datos de avalúos realizados por el suscrito de avalúos realizados para otras entidades, con características similares y localizados en el mismo sector donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo, relacionados en el capítulo No. 8.

11. AVALÚO: AREAS Y VALORES

Análisis por el método de la RENTABILIDAD, es decir, el valor bien está determinado por la renta que genere, así:

$$T. R. = \frac{C. A.}{V. C.} = \frac{\text{Canon de arrendamiento}}{\text{Valor comercial}}$$

T. R. = Tasa de Rentabilidad = 1+2+3+4+5

E. A.

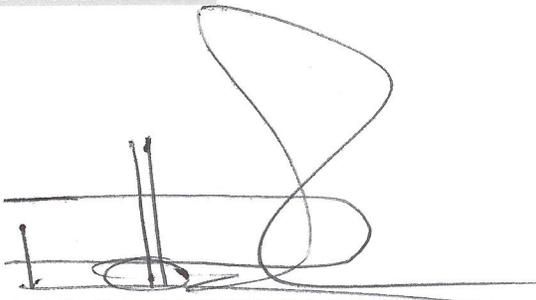
1. Rentabilidad sin riesgo (BBVA) (C. D. T.) 90 días.....	6,5
2. Tasa de compensación por iliquidez.....	1,5
3. Tasa de depreciación o reparaciones, impuestos y otros.....	4,5
4. Riesgo de cartera.....	1,0
5. Tasa de vacancia.....	2,0
TOTAL Efectivo Anual	15,5
Menos una valorización	5,0

TOTAL T. R. FINAL.....10,50

$$\text{Valor Comercial} = \frac{C. A.}{R.} = \frac{11.000.000}{0,0105} = \$ 1.047.619.047,00$$

VALOR FINAL DEL AVALÚO (Aprox. en miles) \$1.047.619.000, 00

SON: MIL CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.



ARQ. ILDE RIVERA LOSADA
Mat. Prof. 25700-47057 CND

CUESTIONARIO:

De acuerdo a lo solicitado por la señora ALBA YURANY ROSAS ESCANDON referente a varios valores del bien inmueble tendríamos lo siguiente:

1. Respecto a determinar el valor total del bien inmueble tendríamos: MIL CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS (\$1.047.619.000,) MONEDA CORRIENTE.

2. Respecto a una posible división o partición del inmueble, el área total del inmueble son 447,00 M2, el predio No. 1 lo comprendería, la Droguería, Compraventa y Carnicería con un área total 252,50 M2 según el plano adjunto, equivalente 56,50% del área total del predio y el PREDIO No. 2 estaría compuesta lo que hoy es el asadero y una parte de la carnicería y le correspondería un área 194,50 M2 equivalente 43,50% del área total del predio, de acuerdo al plano adjunto. A la anterior propuesta de subdivisión se determina un área que le corresponde a un área menor al predio esquinero porque se "castiga" por el beneficio de ser esquinero.

3. Para determinar el valor de la mejora construcciones es necesario hacer un análisis de la mismas y determinar una edad aproximada de las mismas para posteriormente aplicarles una depreciación de acuerdo a su estado de conservación y vetustez, para la construcción se aplicará el método de el de reposición, para la depreciación o castigo se utilizará la tabla de Fitto y Corvini así:

$$D = \frac{\text{Edad}}{\text{Vida útil}} = \frac{16}{90} = 0,16666 \quad D = \text{Depreciación}$$

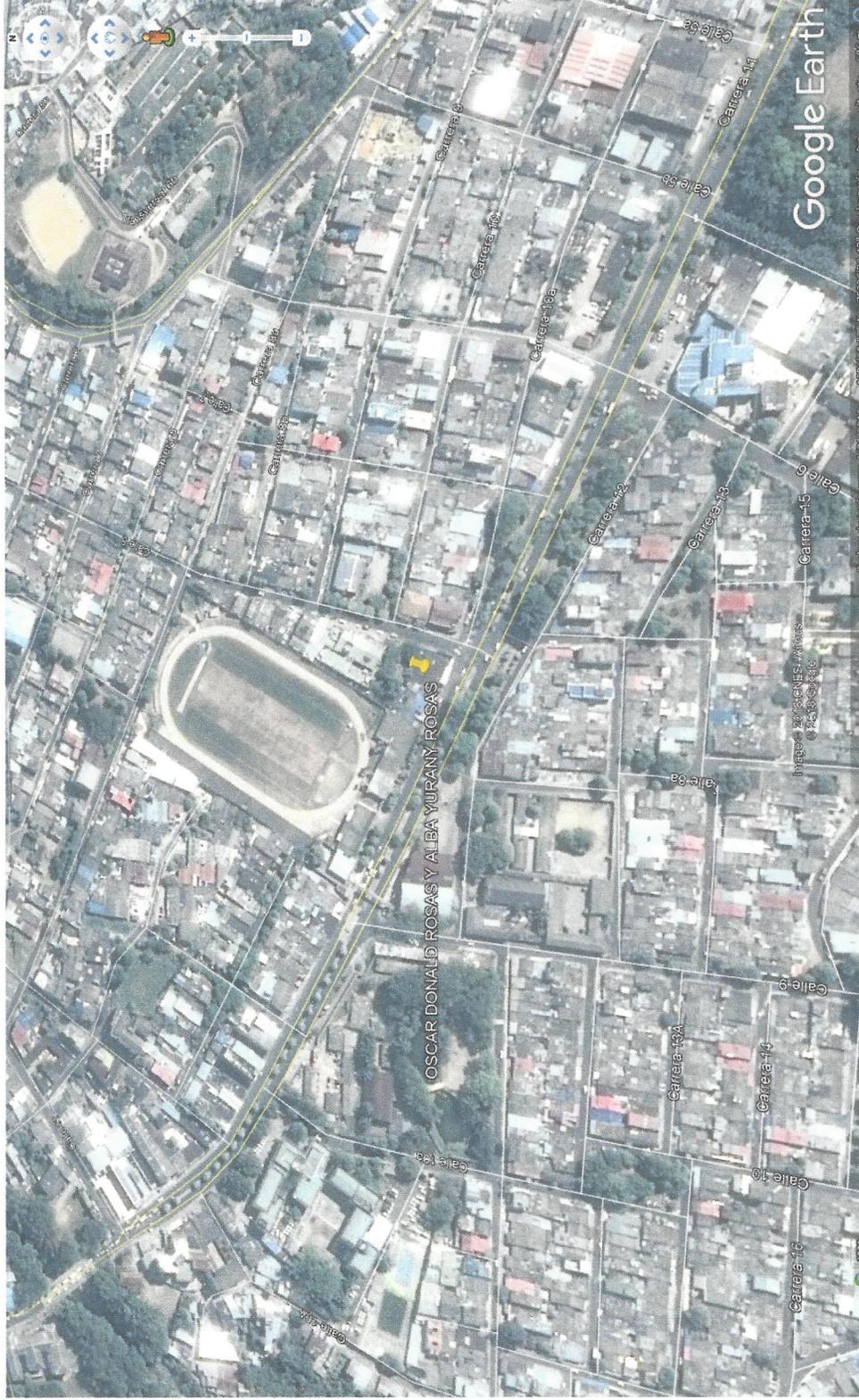
Edad porcentual = 17 % y clase 2,5 por estado de conservación 17,70 %, el cual es el resultante final de depreciación así:

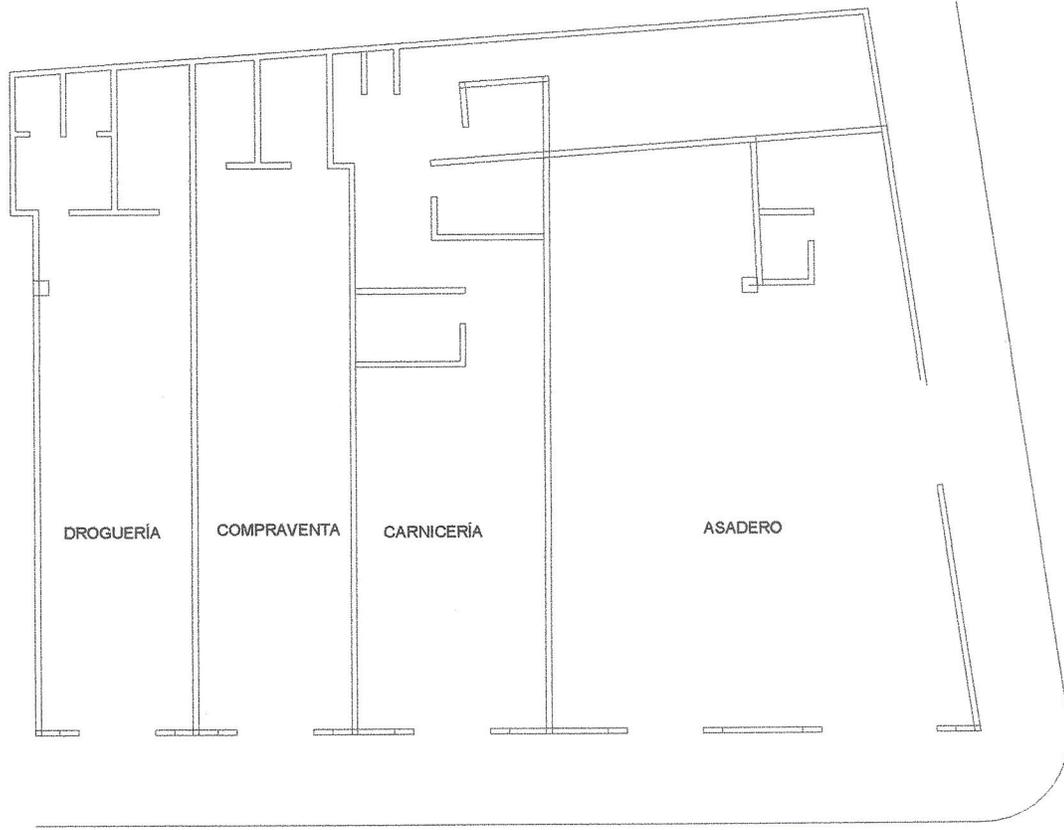
COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN (M2)		600.000
DEPRECIACIÓN	17,70%	106.200
COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 493.800
ITEM	DETALLE	AREA
2	Area Construida	447,00
		493.800
VALOR TOTAL AVALÚO		\$ 220.728.600

NOTA: Los valores se aproximan por exceso o defecto

El valor final de las mejoras y/o construcciones son de: **DOSCIENTOS VEINTE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS (\$220.729. 000) MONEDA CORRIENTE.**

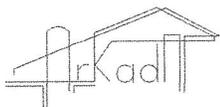
LOCALIZACIÓN





CALLE 8

CARRERA 11



ILDE RIVERA LOSADA
ARQUITECTOS U.P.C. S.C.A.

CONTIENE

PLANTA ARQUITECTONICA

ELABORO:

SANDRA MILENA P.

PROPIETARIO:

OSCAR DONALD
ROSAS
Y YURANY ROSAS.

MUNICIPIO:

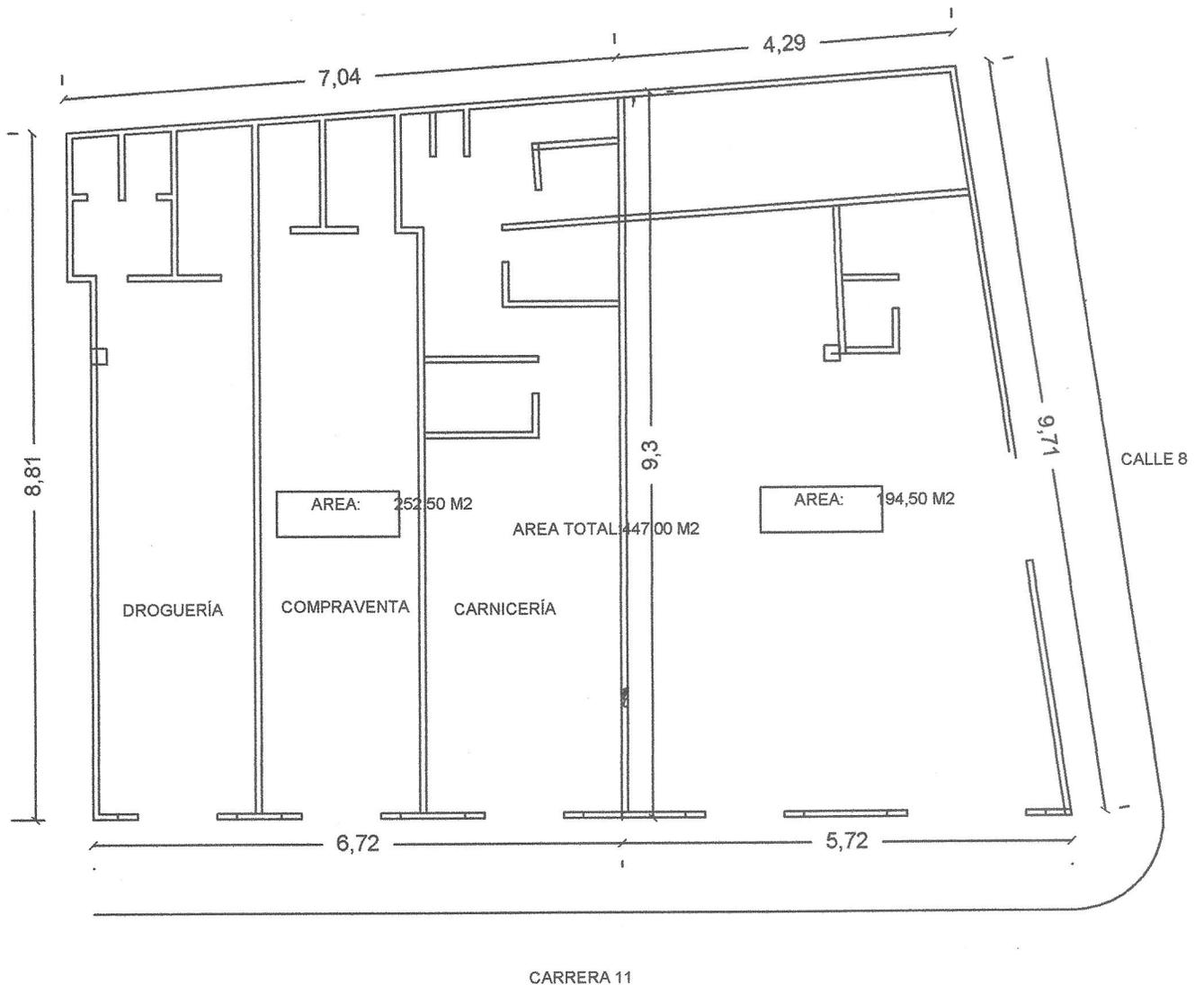
FLORENCIA

ESCALA:

1: _____ 400

FECHA:

NOVIEMBRE DE 2018

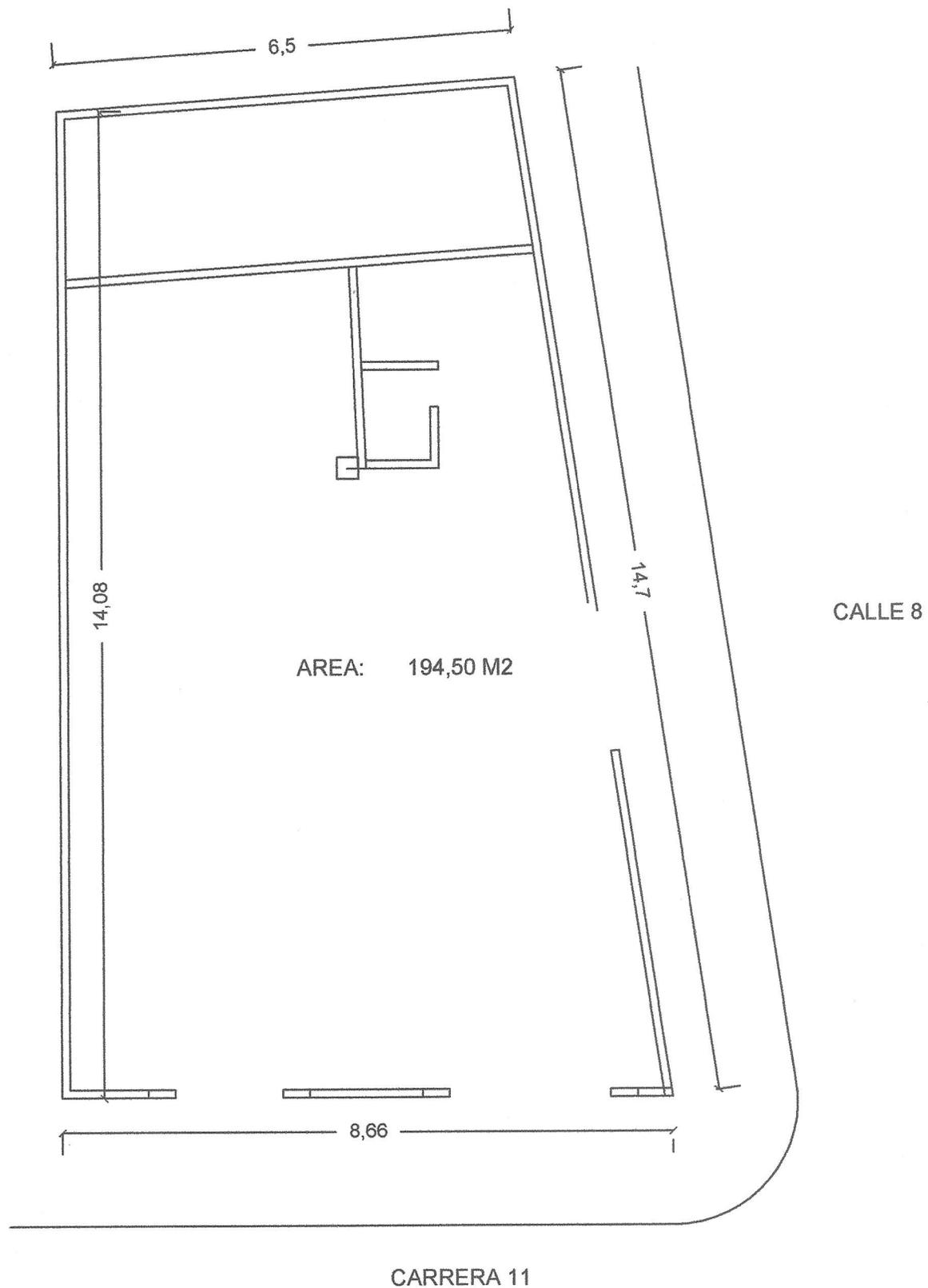


CONTIENE
PLANTA ARQUITECTONICA

ELABORO:
SANDRA MILENA P.

PROPIETARIO:
OSCAR D ROSAS y
ALBA YURANI ROSAS
ESCALA:
1: _____ 400

MUNICIPIO:
FLORENCIA
FECHA:
NOVIEMBRE DE 2.018



CONTIENE

PLANTA ARQUITECTONICA

ELABORO:

SANDRA MILENA P.

PROPIETARIO:

OSCAR D ROSAS y
ALBA YURANI ROSAS

ESCALA:

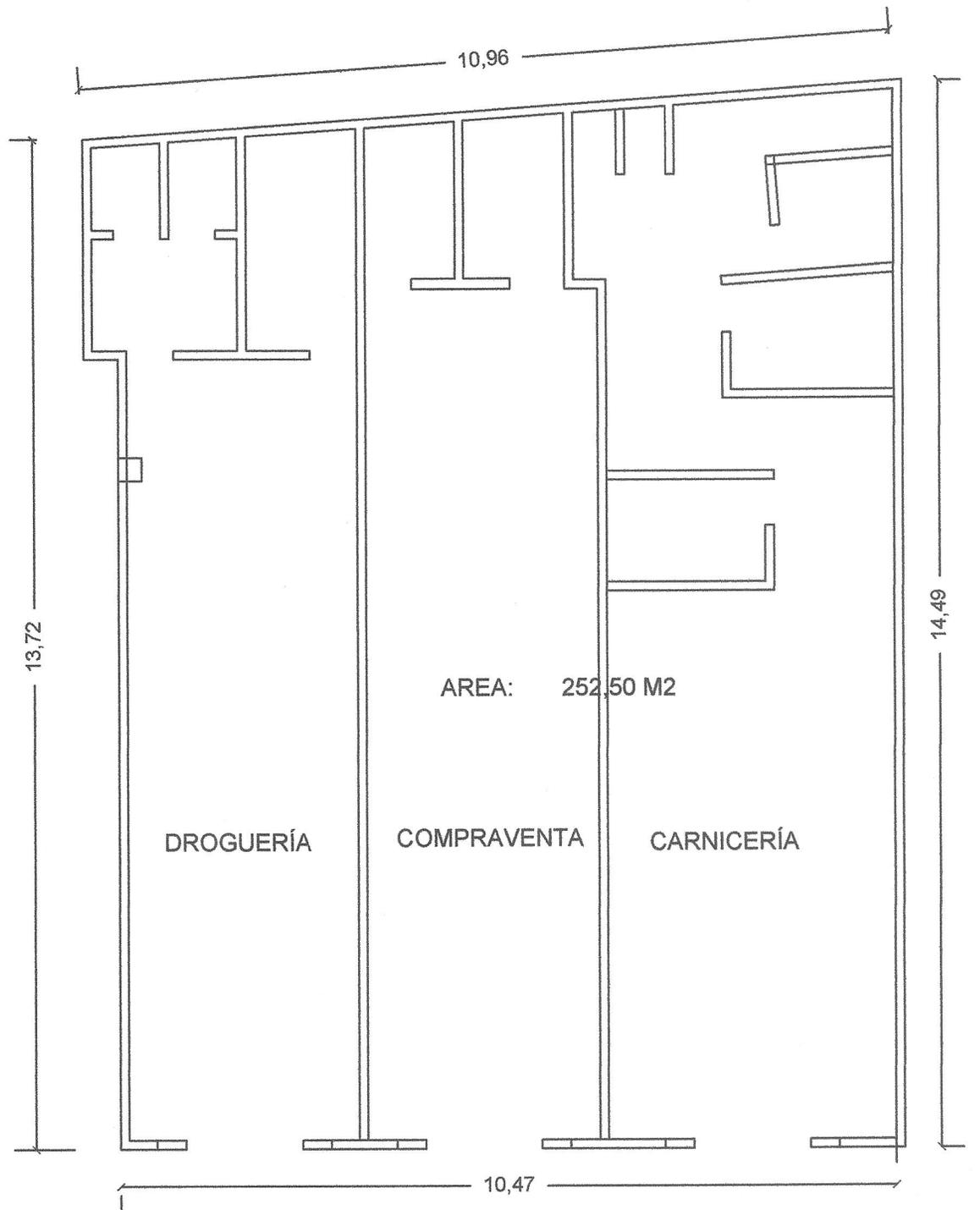
1: _____ 400

MUNICIPIO:

FLORENCIA

FECHA:

NOVIEMBRE DE 2018



CARRERA 11



ILDE RIVERA LOSADA
ARQUITECTO U.P.C. S.C.A.

CONTIENE

PLANTA ARQUITECTONICA

ELABORO:

SANDRA MILENA P.

PROPIETARIO:

OSCAR D ROSAS y
ALBA YURANI ROSAS

MUNICIPIO:

FLORENCIA

ESCALA:

1: _____ 400

FECHA:

NOVIEMBRE DE 2.018

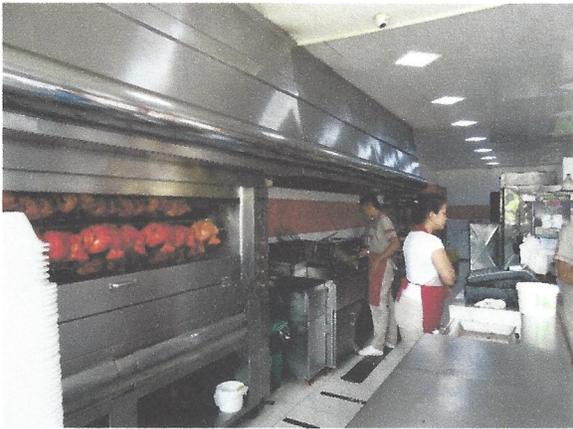
REGISTRO FOTOGRAFICO

OSCAR DONALD ROSAS Y ALBA YURANY ROSAS
CALLE 08 No. 10-30-40 CARRERA 11 No. 8-20 BARRIO: LAS AVENIDAS
FLORENCIA - CAQUETA



REGISTRO FOTOGRAFICO

OSCAR DONALD ROSAS Y ALBA YURANY ROSAS
CALLE 08 No. 10-30-40 CARRERA 11 No. 8-20 BARRIO: LAS AVENIDAS
FLORENCIA - CAQUETA



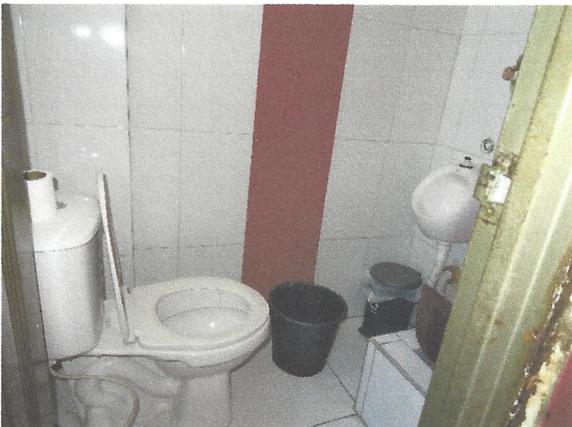
REGISTRO FOTOGRAFICO

OSCAR DONALD ROSAS Y ALBA YURANY ROSAS
CALLE 08 No. 10-30-40 CARRERA 11 No. 8-20 BARRIO: LAS AVENIDAS
FLORENCIA - CAQUETA



REGISTRO FOTOGRAFICO

OSCAR DONALD ROSAS Y ALBA YURANY ROSAS
CALLE 08 No. 10-30-40 CARRERA 11 No. 8-20 BARRIO: LAS AVENIDAS
FLORENCIA - CAQUETA





ILDE RIVERA LOSADA

ARQUITECTO U.P.C. S.C.A.



CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES
COLOMBIA



Arquitecto

ILDE RIVERA LOSADA

C.C. 12.115.336 de Neiva

CORPORACIÓN UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA

Fecha de expedición
17/06/1993

Matrícula profesional
25700-47057
ID 1 1111 1111 1111 1111 1111 1 1



SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS

LONJA INMOBILIARIA SCA



Arq. Ilde Rivera Losada
C.C. 12115336

SCA Regional Caquetá
VALUADOR MÁSTER

RAA: AVAL- 12115336

Vence: Mayo 2018



CORPORACION AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A.
N.I.T. 900.796.614-2

HACE CONSTAR QUE:

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
N.I.T: 860.009.943-1

Es miembro fundador de la Corporación desde el 29 de enero de 2016 y a la fecha del presente certificado cumple con lo dispuesto por los estatutos y reglamentos de la Corporación que le confieren dicha calidad

La presente constancia se expide a los veinticuatro (24) días del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016).

Cordialmente,

ALEXANDRA VIRGINIA SUAREZ PELAYO
Representante Legal
CORPORACION AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A.



PIN de Validación: ac5d0a00

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) **ILDE RIVERA LOSADA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12115336, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-12115336.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ILDE RIVERA LOSADA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales

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 Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021.

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:

Dirección: CARRERA 9E CALLE 35 CASA 112, URBANIZACIÓN ALTOS DE LA COLINA, BARRIO SEBASTOPOL

Teléfono: 3208095545

Correo Electrónico: ILDERIVER@HOTMAIL.COM

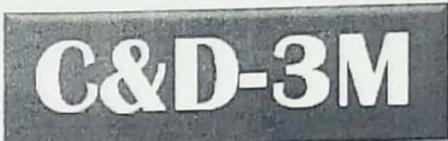
Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ILDE RIVERA LOSADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12115336.

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

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



CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS
TERCER MILENIO S.A.S.
NIT. 900.234.412-0

124

AVALÚO INMUEBLE
AVALÚO

1. INFORMACION BASICA

- TIPO DE INMUEBLE : Edificación con locales comerciales
- USO ACTUAL : Comercial (cinco (5) locales comerciales)
- DIRECCIÓN : Calle 8 No.10-30 / 40 y Carrera 11 No. 8-20 Barrio las Avenidas
- CIUDAD : Florencia
- DEPARTAMENTO : Caquetá.
- PROPIETARIO : OSCAR DONALL ROSAS SANCHEZ
ALBA YURANY ROSAS ESCANDON
- SOLICITANTE : VALENTINA ROSAS OCHOA
C.C. 1.022.424.428 de Bogotá D.C.
- AVALUADOR : **ARQ. DESIDERIO ROJAS CHACÓN**
C.C. No. 19.190.310
Mat. Prof. No. 25700-17046 de C/marca.
Registro Nacional Avaluador No. 19.190.310.

Reconoci / de construcción. => Nombre.

C&D-3M

CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS
TERCER MILENIO S.A.S.
NIT. 900.234.412-0

TE
125

AVALÚO INMUEBLE

1. INFORMACIÓN BÁSICA

FECHA VISITA : 26 de julio de 2019
NOMBRE SOLICITANTE : VALENTINA ROSAS OCHOA

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPIETARIO : OSCAR DONALL ROSAS SANCHEZ
ALBA YURANY ROSAS ESCANDON
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE : Calle 8 No.10-30 / 40 y Carrera 11 No.8-20
CIUDAD : Florencia
DEPARTAMENTO : Caquetá
BARRIO : Las Avenidas
TIPO DE INMUEBLE : Edificación con locales comerciales.
USO DEL INMUEBLE : Comercial (cinco (5) locales comerciales)
SISTEMA CONSTRUCTIVO : Aporticado, columnas y vigas en concreto.
VIAS DE ACCESO : Se accede a través de la avenida Los Fundadores (carrera 11), o a través de la calle 8, la cual se comunican con la malla vial principal de la ciudad.

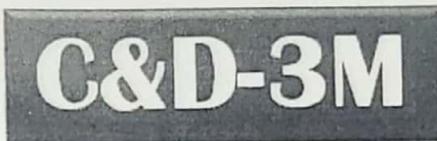
3. INFORMACIÓN LEGAL:

ESCRITURA : 1017 del 27 de mayo de 2002
MATRICULA INMOBILIARIA : 420 - 63743
FICHA CATASTRAL : 01-03-0036-0001-000

Guat.

cyd3msas@gmail.com

Cra 12 con Calle 19 Esquina, segundo piso, Barrio Consolata – Florencia - Caquetá
Cel: 313 457 2528 ó 314 790 3032



CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS
TERCER MILENIO S.A.S.
NIT. 900.234.412-0

123
726

El predio, objeto del presente avalúo, tiene una área de terreno total según escritura de 447,00 m² y una área construida en terreno de 472,75 M².

3. LINDEROS

NORTE : Con predios de Isaías Rojas
SUR : Con la avenida Los Fundadores (carrera 11)
ORIENTE : Con la Calle 8
OCCIDENTE : Con predios de Iriarte Rojas y encierra

4. DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN

No. DE PISOS : Uno.
VETUSTEZ : 24 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN : Buen estado.
ESTRUCTURA : Aporticada con vigas y columnas en
Concreto armado y muros portantes.
MUROS : En bloque, pañetado, estucado y pintado.
ESCALERAS : N/A
ENTREPISOS : N/A
CUBIERTA : En teja asbesto cemento.
FACHADA : En bloque, pañetada, pintada y rejas metálicas.

ACABADOS

VANTANERÍA : Metálica
PAREDES : En bloques de cemento, pañetadas y pintadas.
CIELO RASOS : En madera, PVC y Dry Wall
PISOS : En baldosa cerámicas.
COCINA : En local de alimentos, con enchape.
ENCHAPES : En baños, cocina y zona de manejo de alimentos.
BAÑOS : Seis (6) enchapados.

cyd3msas@gmail.com
Cra 12 con Calle 19 Esquina, segundo piso, Barrio Consolata – Florencia - Caquetá
Cel: 313 457 2528 ó 314 790 3032

C&D-3M

CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS
TERCER MILENIO S.A.S.
NIT. 900.234.412-0

127

6. SERVICIOS DISPONIBLES

ACUEDUCTO : Si.
ALCANTARILLADO : Si.
ENERGIA : Si.
GAS : No
TELEFONIA : Si.
TRANSPORTE : Si.
ANDENES Y SARDINELES : Si. En buen estado de conservación.

7. DIMENSIONES Y TOPOGRAFÍA

FRENTE : 24,51 Mts.
FONDO : 20,46 Mts.
TOPOGRAFÍA : Completamente plano.
UBICACIÓN : Sobre la avenida Los Fundadores (Carrera 11) y la calle 8
ORIENTACIÓN : Sur / Norte
FORMA : Tiene forma Cuadrada.

8. AREAS REALES EN TERRENO

DEL TERRENO M2 : 472,75 M2
DE CONSTRUCCION M2 : 472,75 M2

9. ASPECTOS ECONOMICOS

OFERTA Y DEMANDA : Con alta demanda.
VALORIZACIÓN : Dentro del rango alto.
UTILIZACIÓN ECONOMIA ACTUAL : Locales comerciales.

Para efectos del presente avalúo se valoraran de manera individual cada local, debido a que los precios del metro cuadrado varían de acuerdo a su tamaño y ubicación dentro del predio.

Guaf.

cyd3msas@gmail.com

Cra 12 con Calle 19 Esquina, segundo piso, Barrio Consolata – Florencia - Caquetá
Cel: 313 457 2528 ó 314 790 3032

C&D-3M

CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS
TERCER MILENIO S.A.S.
NIT. 900.234.412-0

~~128~~
128

10. AVALÚO

Local No.01: (Deposito)

→ como xq?
de donde sacar el valor de M2 ← Terreno construcción.

Por tratarse de una área extremadamente pequeña, y un frente sobre la vía secundaria (calle 8) se castiga el valor del metro cuadrado M2.

DETALLE	AREA M2	VALOR M2	TOTAL AVALUO
Lote de terreno	29,60	\$ 1.800.000,00	\$ 53'280.000,00
Área construida	29,60	\$ 600.000,00	\$ 17'760.000,00
TOTAL VALOR COMERCIAL.			\$ 71'040.000,00
SON: SESENTA Y UN MILLON CUARENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA			

CALCULO DE RENTA: Se estima en un valor correspondiente al punto cero seis por ciento (0,06%), ósea la suma de \$426.240, Valor sobre el cual el propietario y arrendatario podrán establecer el valor definitivo, con una variación próxima al diez por ciento (10%), hacia arriba o hacia abajo.



Handwritten signature

cyd3msas@gmail.com

Cra 12 con Calle 19 Esquina, segundo piso, Barrio Consolata – Florencia - Caquetá
Cel: 313 457 2528 ó 314 790 3032

C&D-3M

CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS
TERCER MILENIO S.A.S.
NIT. 900.234.412-0

#6

129

Local No.02: (Asadero de Pollos: "Surti Aves 22)

Por tratarse del único local esquinero, el cual goza de dos frentes; uno sobre la vía principal (avenida Los Fundadores) de más de 11 metros de longitud y el otro con casi 17 metros de longitud sobre la calle secundaria (calle 8), conservando una proporción menor a dos por uno (2x1) tiene el más alto valor del metro cuadrado de terreno y adicionalmente los acabados que hoy tiene las instalaciones del mismo lo hacen de mayor valor respecto a las construcciones.

DETALLE	AREA M2	VALOR M2	TOTAL AVALUO
Lote de terreno	183,55	\$ 3.500.000,00	\$ 642'425.000,00
Área construida	183,55	\$ 850.000,00	\$ 156'017.500,00
TOTAL VALOR COMERCIAL.			\$ 798'442.500,00
SON: SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA			

CALCULO DE RENTA: Se estima en un valor correspondiente al uno por ciento (1%), ósea la suma de \$7.984.425, Valor sobre el cual el propietario y arrendatario podrán establecer el valor definitivo, con una variación próxima al diez por ciento (10%), hacia arriba o hacia abajo.

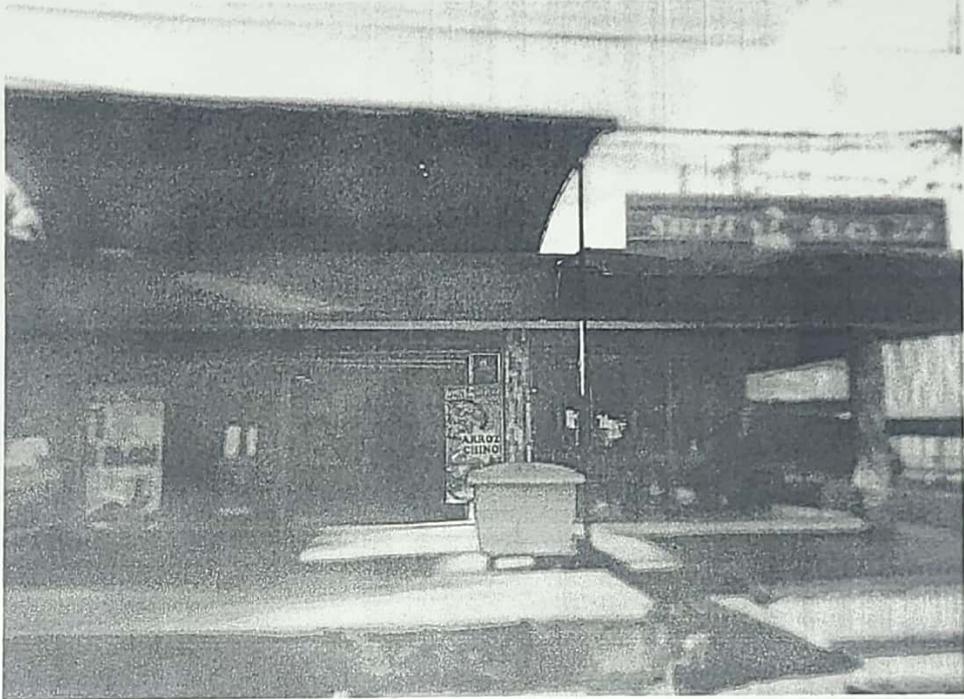
cyd3msas@gmail.com

Cra 12 con Calle 19 Esquina, segundo piso, Barrio Consolata – Florencia - Caquetá
Cel: 313 457 2528 ó 314 790 3032

~~130~~
130

C&D-3M

CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS
TERCER MILENIO S.A.S.
NIT. 900.234.412-0



Sweet

cyd3msas@gmail.com
Cra 12 con Calle 19 Esquina, segundo piso, Barrio Consolata – Florencia - Caquetá
Cel: 313 457 2528 ó 314 790 3032



CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS
 TERCER MILENIO S.A.S.
 NIT. 900.234.412-0

131

Local No.03: (Expendio de Carnes: "PipperCarnes")

Los locales número 3,4 y 5 tienen la misma proporción de frente y fondo (1x4) y en el presente avaluó se le ha colocado un valor de terreno intermedio entre los valores asignados a los locales No.1 y 2, debido a que, no obstante su frente hacia la vía principal (avenida Los Fundadores), es mayor a uno por cuatro (1x4) su proporción, lo cual se castiga en el valor del metro cuadrado (M2) de terreno. Las construcciones son de similares características, motivo por el cual se valoran con el mismo precio los tres locales.

DETALLE	AREA M2	VALOR M2	TOTAL AVALUO
Lote de terreno	95,26	\$ 2.400.000,00	\$ 228'624.000,00
Área construida	95,26	\$ 600.000,00	\$ 57'156.000,00
TOTAL VALOR COMERCIAL.			\$ 285'780.000,00
SON: DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA			

CALCULO DE RENTA: Se estima en un valor correspondiente al punto cero setenta y cinco por ciento (0.07%), ósea la suma de \$2.000.460, Valor sobre el cual el propietario y arrendatario podrán establecer el valor definitivo, con una variación próxima al diez por ciento (10%), hacia arriba o hacia abajo.

C&D-3M

CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS
TERCER MILENIO S.A.S.
NIT. 900.234.412-0



Local No.04: ((Prendería "Compraventa Los Reyes"))

DETALLE	AREA M2	VALOR M2	TOTAL AVALUO
Lote de terreno	77,31	\$ 2.400.000,00	\$ 185'544.000,00
Área construida	77,31	\$ 600.000,00	\$ 46'386.000,00
TOTAL VALOR COMERCIAL.			\$ 231'930.000,00
SON: DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA			

CALCULO DE RENTA: Se estima en un valor correspondiente al punto cero setenta y cinco por ciento (0.07%), ósea la suma de \$1.623.510, Valor sobre el cual el propietario y arrendatario podrán establecer el valor definitivo, con una variación próxima al diez por ciento (10%), hacia arriba o hacia abajo.

cyd3msas@gmail.com

Cra 12 con Calle 19 Esquina, segundo piso, Barrio Consolata – Florencia - Caquetá
Cel: 313 457 2528 ó 314 790 3032

C&D-3M

CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS
TERCER MILENIO S.A.S.
NIT. 900.234.412-0



Local No.05: (Droguería: "Drogas La Economía")

DETALLE	AREA M2	VALOR M2	TOTAL AVALUO
Lote de terreno	70,16	\$ 2.400.000,00	\$ 168'384.000,00
Área construida	70,16	\$ 600.000,00	\$ 42'096.000,00
TOTAL VALOR COMERCIAL.			\$ 210'480.000,00
SON: DOSCIENTOS DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA			

CALCULO DE RENTA: Se estima en un valor correspondiente al punto cero setenta y cinco por ciento (0.07%), ósea la suma de \$1.473.360, Valor sobre el cual el propietario y arrendatario podrán establecer el valor definitivo, con una variación próxima al diez por ciento (10%), hacia arriba o hacia abajo.

cyd3msas@gmail.com

Cra 12 con Calle 19 Esquina, segundo piso, Barrio Consolata – Florencia - Caquetá
Cel: 313 457 2528 ó 314 790 3032

C&D-3M

CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS
TERCER MILENIO S.A.S.
NIT. 900.234.412-0



OBSERVACIONES: El presente avalúo se efectuó utilizando el método comparativo (Oferta y demanda de predios de área y ubicación geográfica similar en la localidad).

El lote no presenta riesgos de inundación, erosión o contaminación riesgosa.

El avalúo y los informes que lo complementan fueron apreciados objetivamente y desarrollan dentro de mi leal saber y entender, con una experiencia que supera los 30 años y por lo tanto asumo la responsabilidad del mismo.

AVALUADOR:

Desiderio Rojas Chacón
ARQ. DESIDERIO ROJAS CHACÓN
C.C. No. 19.190.310
Mat. Prof. No. 25700-17046 de C/marca.
Registro Nacional Avaluador No. 19.190.310

cyd3msas@gmail.com

Cra 12 con Calle 19 Esquina, segundo piso, Barrio Consolata – Florencia - Caquetá
Cel: 313 457 2528 ó 314 790 3032

C&D-3M

CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS
TERCER MILENIO S.A.S.
NIT. 900.234.412-0

22

135

11. ANEXOS

DOCUMENTALES

- Plano del predio avaluado.
- Fotocopia de la escritura pública.
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del Avaluador.
- Fotocopia de la Tarjeta Profesional del Avaluador.
- Fotocopia de la certificación de Lonja Inmobiliaria SCA, del Avaluador.

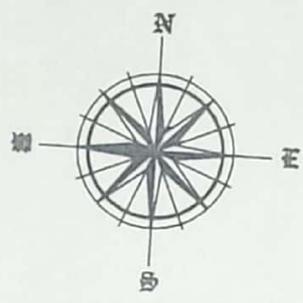
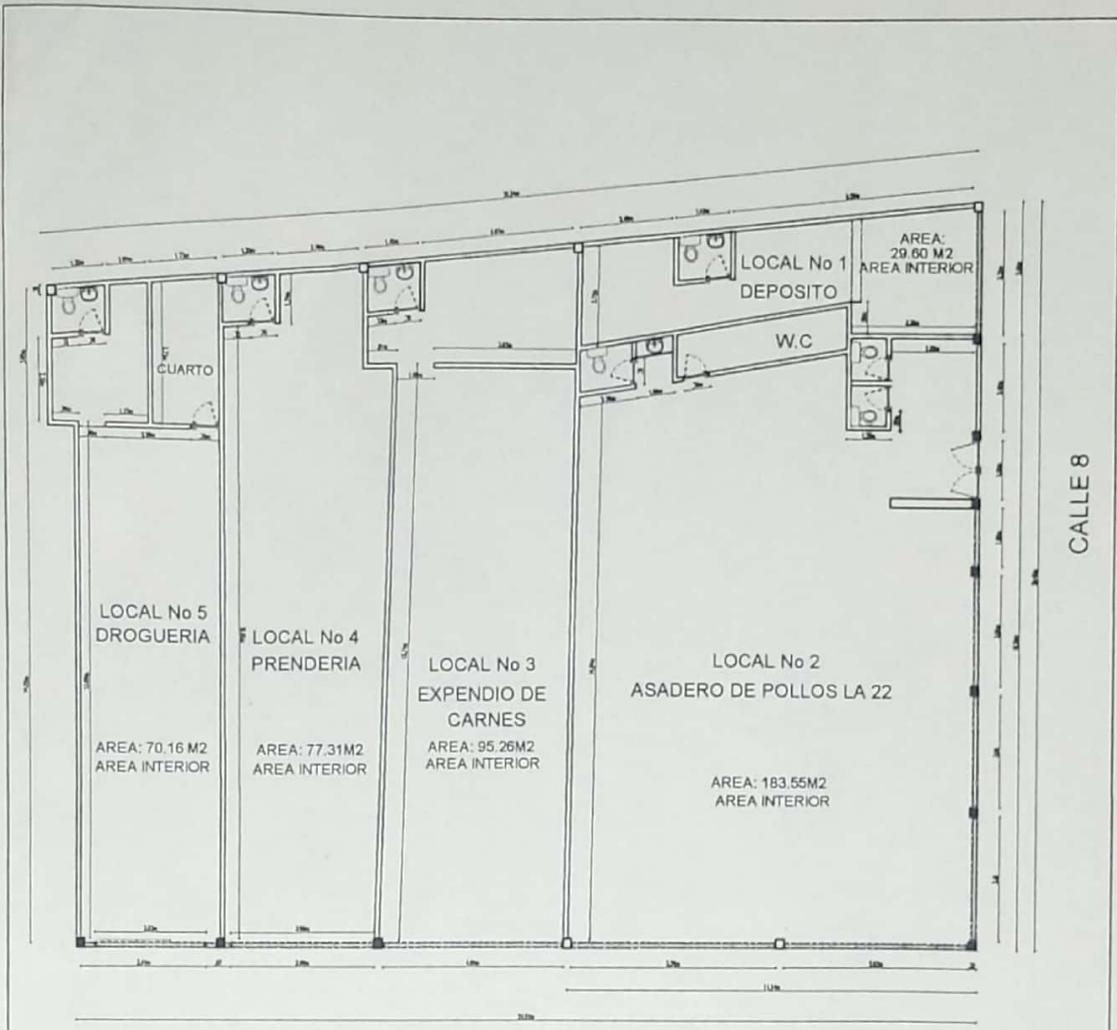
CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS
TERCER MILENIO S.A.S.

Guerrero

cyd3msas@gmail.com

Cra 12 con Calle 19 Esquina, segundo piso, Barrio Consolata – Florencia - Caquetá
Cel: 313 457 2528 ó 314 790 3032

28
136



CARRERA 11
PLANTA ARQUITECTONICA
ESCALA: 1:50

DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO

ALCOBAS <input checked="" type="checkbox"/>	SALA COMEDOR <input checked="" type="checkbox"/>	DEPOSITO <input checked="" type="checkbox"/>	CARPINTERIA <u>Metalica Pintada</u>
LOCAL <input checked="" type="checkbox"/>	ESTAR <input checked="" type="checkbox"/>	ESTRUCTURA <u>Concreto con Acero de Refuerzo</u>	CUBIERTA <u>Teja de zinc sobre Madera</u>
GARAJE <input checked="" type="checkbox"/>	PATIO <input checked="" type="checkbox"/>	MUROS <u>Ladrillo Pañetado y pintado</u>	PISOS <u>Baldosa de Ceramica</u>
ESCALERA <input checked="" type="checkbox"/>	COCINA <input type="checkbox"/>	CIMENTOS <u>Ciclopeo, Viga</u>	Nº. DE PISOS <u>1</u>
BAÑOS <input checked="" type="checkbox"/>	ALC. SERVICIO <input checked="" type="checkbox"/>	ACABADOS <u>Pintura</u>	AREA SEGUN ESCRITURA <u>447,00 M2</u>
			AREA CONSTRUIDA <u>472,75 M2</u>
OBSERVACIONES: ESTRUCTURA EN BUEN ESTADO ACTA PARA SER HABITADA		ESCALA: 1 : 50	LOCALIZACION: CALLE 8 19-36-48 CPA 11-8-28 LAS AVENIDAS FLORENCIA - CAQUETA
PLANO: 1	LEVANTO: ING. LEITNER TORRES MARTINEZ Mat. 70202-285900 TLM	FECHA: JULIO 2019	REVISOR: ARQ. GUSTAVO ADOLFO CABRERA SILVA

[Handwritten signature]

JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA

Florencia Caquetá, veintitrés (23) de enero de dos mil veintitrés (2023).

PROCESO : **SUCESION**
TRAMITE : **INCIDENTE OBJECION INVENTARIOS AVALUOS**
DEMANDANTE : **VALENTINA ROJAS OCHOA**
CAUSANTE : **OSCAR DONALL ROSAS SANCHEZ**
ASUNTO : **RESUELVE INCIDENTE**
RADICACION : **2019-00259-00**

Entra el Despacho a pronunciarse respecto del incidente de objeción de los inventarios y avaluos propuesto dentro del proceso de sucesión.

I. ANTECEDENTES:

En diligencia de inventarios y avalúos del 24 de octubre de 2019, se presentaron por parte de ALBA YURANY ROSAS ESCANDON a través de su abogado un escrito contentivo de un pasivo para hacerlo valer en el proceso de la referencia, el cual fue objetado por lo apoderados de los demás interesados, por lo que luego de cumplir con lo establecido en el inciso 2 del artículo 129 y numeral 3 del artículo 501 Código General del Proceso, se dispuso abrir a pruebas, la cuales fueron evacuadas en diligencia de audiencia celebrada el 17 de febrero de 2020.

II. PARA DECIDIR EL JUZGADO CONSIDERA:

El incidente fue instaurado dentro de los parámetros establecidos en el inciso 4 numeral 1 del artículo 501 del Código General del Proceso y se le dio el trámite conforme a lo señalado en el artículo inciso 2 artículo 129 y se cumplió con lo establecido numeral 3 del artículo 501 ejusdem, cuya pretensión es que se reconozcan unas acreencias en favor de la ALBA YURANY ROSAS ESCANDON.

Considera el Despacho que no se atiende el reconocimiento de los valores solicitados por ALBA YURANY ROSAS ESCANDON porque los bienes eran

de propiedad del causante y GUSTAVO ROSAS y se suscribió un documento para la construcción de las mejoras y la forma de pago de las mismas sin que se haya vinculado en este documento a la peticionante, o sea, que ALBA YURANY ROSAS ESCANDON no le corresponde cobrar unos valores que ella no ha sufragado, tal como igualmente se estableció en la declaración de MARISOL OCHOA quien precisó la forma y pago de las mejoras a GUSTAVO ROSAS, por lo que la objeción prospera.

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA** de Florencia Caquetá,

III. RESUELVA:

PRIMERO: DECLARAR probada la objeción a los pasivos propuesta en este asunto, por las razones anotadas.

SEGUNDO: ORDENASE la exclusión de las acreencias que se pretendía reconocer en favor de ALBA YURANY ROSAS ESCANDON.

TERCERO: APRUÉBASE la diligencia de inventarios avalúos con las modificaciones y sin las acreencias excluidas.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte incidentada.

NOTIFÍQUESE

La Juez,


GLORIA MARLY GOMEZ GALINDEZ

CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA
ABOGADO ESPECIALISTA

valor absoluto a uno solo de los testimonios de la parte objetante, y niega el derecho que le asiste a la señora ALBA YURANY ROSAS ESCANDON sobre las mejoras adquiridas y completadas por ella misma, situación que debe ser corregida y ajustada a derecho como corresponde.

3. Para contextualizar el presente asunto, resumo lo ocurrido así:

La señora YURANY ROSAS, mediante escrito de fecha (23/08/2019), solicitó ser reconocida como parte interesada dentro del presente proceso, como acreedora de la sucesión, debido a que ella compró el (50%) de la propiedad del inmueble del que era copropietario el causante, y compró el (100%) de las mejoras construidas sobre el (100%) del inmueble, consistente en (6) locales comerciales. Se allegaron al proceso todas las pruebas, soportes, contratos de obra, de compraventa, escrituras, certificados de propiedad, planos, licencia de construcción con los cuales se demostró la adquisición de los bienes y las mejoras que son de su propiedad.

Se allegó un Dictamen pericial de AVALÚO COMERCIAL de todo el inmueble, se avaluaron las mejoras realizadas sobre la construcción, dictamen que fue objetado por los apoderados de las herederas, y para controvertirlo allegaron otro Dictamen, por medio del PERITO – DESIDERIO ROJAS. Dicho peritaje quedó sin validez, porque no cumplió los requisitos legales señalados en el artículo 226 del CGP, y en palabras expresas del mismo señor DESIDERIO, “**yo no realicé el peritaje ni avalúo sobre las mejoras**”, motivo por el cual no existe oposición técnica válida frente al dictamen y las mejoras presentadas por parte del perito ILDE RIVERA, a nombre de la señora YURANY ROSAS.

El dictamen aportado por YURANY ROSAS, determinó que el valor de las mejoras a fecha (09/NOV/2018), era de: (\$220.729.000). Motivo por el cual se solicitó que a cargo de la sucesión se reconocieran y pagaran el equivalente al (50%) de ese valor, es decir, la suma de CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS (\$110.364.500), correspondiente al valor del (50%) de las mejoras, que constituyen la construcción elevada sobre el (50%) de terreno de propiedad del causante OSCAR DONAL ROSAS.

Los herederos del señor OSCAR DONAL ROSAS, objetaron la solicitud de inclusión de las MEJORAS pretendidas por YURANY ROSAS, alegando lo siguiente:

1. *Que la señora YURANY ROSAS no había realizado las mejoras reclamadas, sino que supuestamente las habían construido los arrendatarios de los (6) locales, a través del tiempo.*
2. *Que las mejoras no costaban el valor reclamado por YURANY ROSAS de acuerdo al peritaje aportado por ella de fecha 09/11/2018, que costaban mucho más.*
3. *Que las mejoras ya habían sido pagadas con los arriendos generados desde julio de 2002 hasta el 2019.*
4. *Que las mejoras habían sido pagadas por la señora MARISOL OCHOA, según acuerdo realizado con el señor GUSTAVO ROSAS.*

Las objeciones antes mencionadas, se presentaron sin allegar ni una sola prueba que sustentara tales afirmaciones. Se dio trámite a la objeción presentada por los herederos, se escuchó en interrogatorio a los testigos solicitados, señores: MARISOL OCHOA, GINA OCHOA, ALBA YURANY ROSAS y el Perito DESIDERIO ROJAS en febrero de 2020, y finalmente EL Juzgado 2º de Familia, mediante auto de fecha (23/01/2023), decidió EXCLUIR las acreencias presentadas por YURANY ROSAS ante la sucesión.

CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA
ABOGADO ESPECIALISTA

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DEL PRESENTE RECURSO

- 1.** No es cierto que la señora ALBA YURANY “*no hubiera sufragado las mejoras que se reclaman*”. La señora ALBA YURANY ROSAS ESCANDON si sufragó las mejoras, compró el (50%) de la propiedad, y además expresamente el (100%) de las mejoras realizadas sobre la totalidad del inmueble No. 420-63743, tal como se prueba con el contrato de compraventa de mejoras de fecha 02/05/2002, el certificado de tradición y las escrituras aportadas al proceso. Además, la señora ALBA YURANY realizó mejoras adicionales sobre las mejoras ya construidas en el bien, porque hacía falta adecuar la construcción, puso pisos, cielo raso, enchapes y acabados en general. Tan así que, la totalidad de las mejoras construidas sobre dicho bien fueron registradas a su nombre; ALBA YURANY ROSAS, de acuerdo a la escritura No. 1.356 del 09/07/2002, inscritas en el Certificado de libertad y tradición, anotación No. 04 de fecha 10/07/2002. Documentos allegados a este despacho con el escrito inicial de fecha 23/08/2019.

Fundamento jurídico: ART. 257 del C.G.P. – **ALCANCE PROBATORIO.**

Art. 257: “*Los documentos públicos hacen fe de su otorgamiento, de su fecha y de las declaraciones que en ellos haga el funcionario que los autoriza.*”

ART. 250: *Indivisibilidad y alcance probatorio del documento. La prueba que resulte de los documentos públicos y privados es indivisible y comprende aun lo meramente enunciativo, siempre que tenga relación directa con lo dispositivo del acto o contrato”.*

Lo que establecen los artículos antes citados, es que: El certificado de libertad y tradición del inmueble y las escrituras de compra y registro de mejoras, así como los contratos de construcción de mejoras y compraventa del bien; son plena prueba de la propiedad del (50%) del inmueble y del (100%) de las mejoras construidas sobre este.

Sin importar que la señora YURANY ROSAS no hubiera sido parte del contrato de la construcción inicial de las mejoras, ella tiene derecho a reclamarlas porque las compró y realizó nuevas mejoras adicionales sobre las ya existentes, por lo tanto, son de su propiedad, lo cual está acreditado en este proceso.

- 2.** La parte final de la decisión y único argumento del despacho para negar la acreencia solicitada, indica que, con base en el testimonio de MARISOL OCHOA, y pasando por encima de los otros testimonios y por encima de los documentos públicos y privados aportados como pruebas, “presuntamente” se probó “*la forma y pago de las mejoras a GUSTAVO ROSAS*”, afirmación ambigua, imprecisa y descontextualizada que no es cierta. El auto no mencionó siquiera que fue lo que presuntamente dijo la señora MARISOL OCHOA en su testimonio.

- 3.** La señora MARISOL OCHOA en su testimonio afirmó lo siguiente:

Que supuestamente ella había hecho un trato con el señor GUSTAVO ROSAS, consistente en que: le firmaba una letra de cambio y que le había entregado una camioneta a cambio de las mejoras construidas sobre la parte del inmueble de propiedad del señor OSCAR DONAL ROSAS, quien era el esposo de la señora MARISOL para esa época (2002). Sin embargo, la señora MARISOL no allegó ningún soporte o documento de tales afirmaciones, de hecho, manifestó no tener ninguna prueba de sus afirmaciones, ni copia de la “presunta” letra de cambio ni de los papeles del carro ni nada que sustentara lo dicho por ella.

En conclusión, la señora MARISOL OCHOA no probó ninguna de sus afirmaciones, faltando así a la carga de la prueba que impone el artículo 167 del C.G.P.

CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA
ABOGADO ESPECIALISTA

Art. 167. Carga de la prueba

Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

4. El despacho, al tener como válido, conducente y suficiente el “*testimonio de la señora MARISOL OCHOA*”, incurrió en una violación directa de la norma, dándole un valor que no corresponde al testimonio vago, infundado y sin pruebas de parte de la señora MARISOL OCHOA, violando la limitación legal establecida en el artículo 225 del C.G.P., que ordena:

Art. 225: Limitación de la eficacia del Testimonio.

La prueba de testigos **no podrá suplir el escrito que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato.**

Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, **la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto**, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión.

Por lo antes relatado, resulta extraño y contrario a derecho de parte del juzgado, que el testimonio de la señora MARISOL OCHOA, con el cual no se probó nada, fuera utilizado como sustento de la Exclusión de la Acreencia reclamada por la señora YURANY ROSAS sin tener más sustentos ni pruebas, en contra de las pruebas documentales y el testimonio claro y preciso de la señora YURNAY ROSAS, quien si aportó las pruebas de todas sus afirmaciones.

5. En la etapa probatoria de la Objeción, se escucharon a cuatro (4) personas:

- a. **MARISOL OCHOA** – esposa del causante y mamá de una de las dos herederas.
- b. **GINA OCHOA** – Hermana de Marisol Ochoa.
- c. **ALBA YURANY ROSAS** – Propietaria del (50%) del bien sobre el cual se construyeron las mejoras, y
- d. **DESIDERIO ROJAS** – PERITO, sustentó un dictamen de parte de las herederas, en oposición al dictamen aportado por la señora YURANY ROSAS.

MARISOL OCHOA: reconoció que la construcción inicial – mejoras (construcción de 6 locales), las hizo el señor GUSTAVO ROSAS (quien se las vendió a YURANY ROSAS), afirmó que entre ella y don GUSTAVO, presuntamente hicieron un acuerdo de pago del (50%) de dichas mejoras, pero no probó por ningún medio nada de lo manifestado. No probó nada.

GINA OCHOA: Dijo que sabía que las mejoras habían sido realizadas en principio por el señor GUSTAVO ROSAS, pero que no tenía certeza ni pruebas de los presuntos acuerdos que supuestamente realizó su hermana MARISOL con el señor GUSTAVO al respecto de dichas mejoras.

ALBA YURANY ROSAS, manifestó que ella compró el (100%) de las mejoras construidas por el señor GUSTAVO ROSAS, es decir, la construcción completa – los (6) locales comerciales hechos sobre la totalidad del predio No. 420-63743, tal como se sustenta en el contrato de compraventa de las mejoras de fecha 02/MAYO/2002. Manifestó que realizó otras mejoras adicionales para adecuar los seis (6) locales construidos, mejoras consistentes en: Compra e instalación de Pisos, cielorrasos, divisiones, enchapes y obra blanca, que finalmente en el mes de julio del mismo año que compró el bien y las mejoras (2002), elevó a escritura pública

CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA
ABOGADO ESPECIALISTA

DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE MEJORAS EN LOCAL COMERCIAL, ver escritura No. 1.365 del 10/07/2002, y luego realizó la inscripción de dichas mejoras, las adquiridas y luego complementadas por ella, en el Certificado de libertad y tradición del inmueble. Adjuntando todos los documentos y soportes de lo afirmado.

DESIDERIO ROJAS: PERITO ARQUITECTO, quien elaboró un DICTAMEN – AVALUO COMERCIAL del inmueble No. 420-63743, peritaje con el que el objetante pretendía controvertir el valor de las mejoras del dictamen aportado por la señora YURANY ROSAS, dijo: *“Que no utilizó ningún método de valuación para obtener el valor del inmueble, que los datos plasmados en el dictamen se los había inventado él mismo, con base en sus años de experiencia profesional, y, finalmente informó que él no hizo valoración de las mejoras en el dictamen aportado”*, motivos por los cuales el dictamen fue descartado o debió ser descartado por el despacho, porque no cumplió con los requisitos legales del artículo 226 del C.G.P., sobre la PRUEBA PERICIAL, y como NO valoró las MEJORAS, dicho dictamen no servía como medio para oponerse al avalúo de las mejoras allegado por la señora YURANY ROSAS.

6. El auto proferido por el JUZGADO 2º DE FAMILIA sobre la resolución de la objeción, desconoció las condiciones establecidas en los artículos 13, 42 #7, 279, 280 y 281 del C.G.P., dado que:

- El Juzgado pasó por alto la OBLIGATORIEDAD de las normas procesales, al omitir la “MOTIVACIÓN” en el auto de fecha (23/01/2023), según el Art. 13 CGP.
- No existe motivación de la decisión proferida, solo apreciaciones subjetivas sin sustento factico, probatorio ni normativo, faltando a los deberes como juez, de conformidad con al #7 del Artículo 42 del CGP.
- La Motivación del fallo no hizo el examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, no identificó las pruebas aportadas y practicadas, ni determinó su valor probatorio para haber llegado a la decisión proferida. Tampoco hicieron los razonamientos constitucionales, legales, doctrinarios y de equidad para proferir la decisión, ni citó el sustento normativo aplicable al caso o a la decisión proferida, violando así los Art. 280 y 281 del CGP.
- En el fallo no mencionaron cual era la pretensión de la señora YURANY ROSAS, ni cual fue la objeción propuesta por los herederos.
- No citaron las pruebas y documentos allegados por la señora YURANY ROSAS, para darles o quitarles el valor probatorio respectivo.
- No mencionaron que dijeron los testigos ni qué valor tenían para el proceso lo dicho por ellos.
- No explicaron ni justificaron porque y de donde sacaron la conclusión, de que la señora YURANY ROSAS *“no sufragó las mejoras y que por ello no le correspondía cobrarlas”*.
- Concluyeron de forma salomónica, insuficiente y sin fundamento, que la objeción prosperaba con base en el testimonio de una persona, quien no probó sus decires e incluso afirmó no tener prueba alguna de sus decires.
- No explicaron ni justificaron como y/o porque resultó probada la OBJECIÓN.
- La decisión carece de contextualización del caso, no hay precisión en lo determinado, lo considerado por el despacho es AMBIGUO, IMPRECISO y no indica las disposiciones legales aplicadas al caso concreto.

Art. 13 - Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley.

Art. 42 - Deberes de juez.

CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA
ABOGADO ESPECIALISTA

7.- Motivar la sentencia y las demás providencias, salvo los autos de mero trámite.

Art. 280: La motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, y a los razonamientos constitucionales, legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas.

Cuando la sentencia sea escrita, deberá hacerse una síntesis de la demanda y su contestación.

Luego, el inciso 3 del artículo 280 del C.G.P., indica que, cuando la sentencia sea escrita, como en el presente caso, deberá hacerse una síntesis de la demanda y su contestación, actuación que tampoco hizo este despacho, dejando sin contexto el asunto resuelto, decisión con la que queda por fuera del proceso mi defendida, la señora YURANY ROSAS.

7. El auto proferido por este despacho, OMITIÓ la exigencia señalada en el artículo 281 del C.G.P. – CONGRUENCIA, que establece:

Art. 281: La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

No existe CONGRUENCIA entre lo ocurrido y probado en el proceso, frente a lo determinado por este despacho, no existe ni se referenció cuáles fueron los argumentos y pruebas tenidas en cuenta por el despacho, no indicaron las normas aplicadas y prevalentes para decidir el asunto, no hubo un análisis de las pruebas aportadas y practicadas, solo se mencionó de manera ligera que *“se hizo el procedimiento de objeción según el artículo 129”* y se saltaron todos los requisitos de forma y de fondo, para concluir de manera presuntiva que:

“Como la señora YURANY no sufragó las mejoras, no las puede reclamar y que, además, lo señalado por la testigo MARISOL OCHOA demostró la forma y pago de las mejoras al señor GUSTAVO ROSAS”.

El despacho plasmó esta conclusión general, sin indicar porqué, como y/o con base en qué llegaron a esa conclusión, ni siquiera dice de qué manera se probó que supuestamente YURANY ROSAS no sufragó las mejoras, estando los contratos, escrituras y certificados en el proceso, y más errado e impreciso aún al final cuando dicen que: “MARISOL OCHOA Estableció la forma y pago de las mejoras al señor GUSTAVO ROSAS”, sin ilustrarnos de cómo fue que la señora MARISOL OCHOA sin una sola prueba, presuntamente logró establecer la forma y pago de las mejoras reclamadas.

8. El despacho procedió de manera errada, e incurrió en violación al ordenamiento legal y al debido proceso que se constituye en Causal de procedibilidad de TUTELA contra providencia judicial, así de grave y evidente es el yerro del despacho. El Juzgado 2º de Familia incurrió en DEFECTO FÁCTICO, al proferir una decisión en la que no se valoraron las pruebas aportadas y a su vez se le dio un valor inapropiado a otra prueba que no lo ameritaba.

*El defecto fáctico como causal de procedencia de la acción tutela contra providencias judiciales se presenta cuando el juez no tiene el apoyo probatorio suficiente para aplicar el supuesto legal en el que sustenta la decisión porque dejó de valorar una prueba o no la valoró dentro de los cauces racionales y/o denegó la práctica de alguna sin justificación, entre otras. **Este defecto se caracteriza cuando el juez toma una decisión***

CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA
ABOGADO ESPECIALISTA

sin que las circunstancias fácticas del caso se subsuman adecuadamente en el supuesto de hecho que legalmente la determina, como consecuencia de una omisión en el decreto o valoración de las pruebas; de una apreciación irrazonable de las mismas; de la suposición de una prueba; o del otorgamiento de un alcance contraevidente a los medios probatorios. Es decir, existen en la providencia cuestionada fallas sustanciales, atribuibles a deficiencias probatorias dentro del proceso. Sentencia T-587/17

9. FALSA O FALTA DE MOTIVACIÓN EN LA DECISIONES JUDICIALES – DEFECTO SUSTANTIVO
- CASUAL DE PROCEDIBILIDAD DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIA JUDICIAL.

Según la sentencia de Unificación Jurisprudencial No. SU-635/2015 de la CORTE CONSTITUCIONAL, estableció los parámetros y lineamientos necesarios a revisar para los casos en que se presume que una providencia judicial a errado de tal manera que se incurre en DEFECTO SUSTANTIVO por FALSA o FALTA DE MOTIVACIÓN en las decisiones judiciales, circunstancias que se dan de forma exacta en el presente asunto que se recurre, y aunque no estamos ante una tutela contra providencia judicial, es tan GRANDE y evidente la irregularidad del despacho en su providencia, que la situación amerita el análisis constitucional pertinente, con el único objetivo de que se deje sin efectos la decisión proferida y se ordene rehacer de nuevo la actuación viciada del despacho, donde se le indique cuales son las condiciones mínimas a tener en cuenta al momento de proferir la nueva decisión que en derecho corresponda.

Sentencia SU - 635/2015 -ACCION DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIAS JUDICIALES- Requisitos generales y especiales de procedibilidad.

DEFECTO SUSTANTIVO COMO CAUSAL ESPECIFICA DE PROCEDIBILIDAD DE LA ACCION DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIAS JUDICIALES-Reiteración de jurisprudencia

*El defecto sustantivo aparece cuando la autoridad judicial desconoce las disposiciones de rango legal o infralegal aplicables en un caso determinado. Específicamente, de conformidad con la jurisprudencia constitucional, una providencia judicial adolece de un defecto sustantivo cuando la autoridad jurisdiccional (i) aplica una disposición en el caso, que perdió vigencia por cualquiera de la razones previstas por la normativa, por ejemplo, su inexequibilidad; (ii) aplica un precepto manifiestamente inaplicable al caso, por ejemplo porque el supuesto de hecho del que se ocupa no tiene conexidad material con los presupuestos del caso; (iii) a pesar del amplio margen hermenéutico que la Constitución le reconoce a las autoridades judiciales, **realiza una interpretación contraevidente - interpretación contra legem- o claramente irrazonable o desproporcionada**; (iv) se aparta del precedente judicial –horizontal o vertical- sin justificación suficiente; (v) **omite motivar su decisión o la motiva de manera insuficiente**; o (vi) se abstiene de aplicar la excepción de inconstitucionalidad ante una violación manifiesta de la Constitución, siempre que su declaración haya sido solicitada por alguna de las partes en el proceso.*

ACCION DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIAS JUDICIALES-Defecto sustantivo por insuficiencia y/o ausencia de motivación de la decisión judicial

*La falta de motivación, como causal de procedencia de la acción de tutela en contra de providencias judiciales, tiene como finalidad proteger los derechos de los ciudadanos de obtener respuestas razonadas de la administración de justicia, permitiendo de esta manera, ejercer efectivamente el derecho de contradicción. Por lo tanto, el juez de tutela debe tener en cuenta, que **la falta de motivación de una decisión judicial, supone una clara vulneración al derecho del debido proceso ya que existe un deber en cabeza de los funcionarios judiciales, el cual tiene que presentar las razones fácticas y jurídicas que sustentan el fallo, acción que se genera en virtud de un principio base de la función judicial.***

CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA
ABOGADO ESPECIALISTA

El auto de fecha (23/01/2023) que se recurre, incurrió en FALSA o FALTA DE MOTIVACIÓN.

En dicho auto, el Juzgado Segundo de Familia de Florencia, pasó por alto los requisitos legales mínimos necesarios al proferir una decisión judicial, tal como se señaló en los puntos 6 y 7 de las CONSIDERACIONES de este escrito, incurriendo de paso en la causal genérica de tutela contra sentencia por DEFECTO SUSTANTIVO, debido a que la providencia carece de motivación, sus conclusiones son ligeras, infundadas, absolutamente subjetivas y sin soporte alguno, descartaron todas las pruebas documentales aportadas sin referirse a ninguna de ellas como si no existieran y ahora en la resolución del Recurso de Reposición, de manera facilista reiteraron que “el testimonio de la señora MARISOL fue claro y preciso, y que por ello la decisión estuvo bien tomada y no viola el ordenamiento legal”, faltando así de nuevo al procedimiento (Art. 280 y 281 CGP), no se pronunciaron sobre las pruebas aportadas, se excusan en un solo testimonio que no tiene ni un solo soporte probatorio, frente al testimonio y todas las pruebas documentales aportadas por la señora YURANY ROSAS.

EN CONCLUSIÓN, con lo manifestado por el Juzgado 2º de Familia en el auto de fecha (23/01/2023), en palabras de la CORTE CONSTITUCIONAL:

“incurrió en una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión”.

Dicho auto muestra una clara falta de técnica jurídica del despacho y de lo errado que pueden ser los funcionarios judiciales al momento de tomar decisiones, como en este caso; sin justificación legal, sin sustento, sin pruebas, sin argumentos y violando el ordenamiento jurídico.

III. PRUEBAS OBRANTES AL PROCESO QUE SE ANEXAN CON ESTE RECURSO

1. Copia de Escrito de RECONOCIMIENTO E INCLUSIÓN COMO PARTE INTERESADA, ALBA YURANY ROSAS ESCANDON, de fecha 23/08/2019.
2. Copia de escrito de ADICIÓN A SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE PARTE INTERESADA, radicado 28/10/2019, dentro del cual se anexaron nuevos documentos.
3. Copia del DICTAMEN PERICIAL de AVALÚO DE INMUEBLE Y MEJORAS realizadas sobre el bien No. 420-63743, de fecha 09/11/2018, PERITO – ILDE RIVERA.
4. Copia del CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA CIVIL, de fecha 10/09/2001, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 420-63743.
5. Copia de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No. 0120 del 06/09/2001, expedido por la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN de la alcaldía municipal de Florencia Caquetá.
6. Copia de CONTRATO DE COMPRAVENTA DE MEJORAS de fecha 02/05/2002.
7. Copia de Escritura de COMPRAVENTA No. 1.017 del 27/05/2002, sobre del (50%) del inmueble con matrícula No. 420-63743, del señor GUSTAVO ROSAS SANCHEZ, a favor de la señora ALBA YURANY ROSAS ESCANDON.
8. Copia auténtica de DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE MEJORAS, Escritura No. 1.356 del 09/07/2002 de la NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCULO DE FLORENCIA.
9. Certificado de Libertad y Tradición No. 420-63743, ALBA YURANY ROSAS ESCANDON propietaria del (50%) y Registro de la DECLARACIÓN DE MEJORAS.
10. Copia de la Certificación acreditando el pago del impuesto predial de los años 2001 al 2007, sobre el inmueble con matrícula No. 420-63743, por valor de (\$4.570.975)
11. Dictamen pericial aportado por la heredera VALENTINA ROSAS, DE FECHA 26/07/2019, PERITO – DESIDERIO ROJAS.

CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA
ABOGADO ESPECIALISTA

IV. PETICIÓN

1. Solicito se REVOQUE el auto proferido por el JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA de fecha (23/01/2023), que resolvió el incidente de objeción NEGANDO las acreencias reclamadas por la señora ALBA YURANY ROSAS.
2. En consecuencia, se ordene RECONOCER las acreencias pretendidas, (MEJORAS CONSTRUIDAS SOBRE EL INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL CAUSANTE), en los valores señalados en el DICTAMEN aportado, por estar plenamente probadas y ser procedente su reconocimiento y pago.
3. Solicito que el valor que se ordene reconocer por concepto de MEJORAS, sea actualizado a la fecha en que se profiera la decisión que resuelva el presente recurso.
4. Solicito se condene en costas y agencias en derecho a la parte contraria que objetó la solicitud de reconocimiento de las acreencias pretendidas por la señora ALBA YURNAY ROSAS ESCANDON, porque no les asiste la razón ni el derecho y por presentar una objeción de forma infundada sin sustento probatorio alguno.

NOTIFICACIONES

- El suscrito en la Cra. 10 No. 15-60 piso 2º Edificio Los Pioneros, Cel. 3124813498, email: cesarl132@hotmail.com

Atentamente;



CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA

C.C. No. 6.802.554

T.P. No. 176.953 C.S.J.

Lis Mar Trujillo Polania
Abogada Especialista en Derecho
Administrativo

Señor

JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE FLORENCIA CAQUETÁ

Florencia, Caquetá

E. S. D.

Proceso: Privación de Patria Potestad.

Demandante: Leidy Ximena Rubio Pinzón.

Demandado: Rafael Flórez Londoño.

Radicado: 18001311000220230004800

Asunto: Contestación Demanda.

LIS MAR TRUJILLO POLANIA, mayor de edad, vecina de la ciudad de Florencia Caquetá, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 40.612.786 de Florencia - Caquetá, abogada titulada e inscrita, portadora de la Tarjeta Profesional número 187.427 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de CURADORA AD-LITEM, del demandado en el referido debidamente designada, estando dentro del término legal, en forma comedida y por medio del presente escrito contesto la demanda en la siguiente forma:

I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

EL PUNTO PRIMERO. Es cierto;

Mediante las pruebas Documentales relacionadas en la demanda, se anexó el Registro Civil de nacimiento de la niña ISABELLA FLOREZ RUBIO, nacida el 10 de octubre de 2015 en la ciudad de Armenia, Quindío, bajo el indicativo serial No. 52875797 del Registro Civil, hija de los señores Rafael Flórez Londoño y Leidy Ximena Rubio Pinzón.

EL PUNTO SEGUNDO. No me consta;

Dicho hecho refiere a actuaciones de un tercero sobre el cual no se tiene conocimiento expreso de la situación, con lo cual resulta imposible señalar de forma afirmativa o negativa tal acontecer, nos atenemos a lo probado en el proceso.

EL PUNTO TERCERO. No me consta;

Dicho hecho refiere a actuaciones de un tercero sobre el cual no se tiene conocimiento expreso de la situación, con lo cual resulta imposible señalar de forma afirmativa o negativa tal acontecer, nos atenemos a lo probado en el proceso.

EL PUNTO CUARTO. No es cierto;

Calle 17, No. 5 - 68, Piso 2, Oficina 105, Barrio Siete de Agosto
Florencia Caquetá
Teléfonos Celulares 3227879749 y 3115809245,
Dirección electrónica: lis.notificacionesjudiciales@gmail.com

Lis Mar Trujillo Polania
Abogada Especialista en Derecho
Administrativo

Por cuanto de las pruebas que reposan dentro del expediente, ninguna evidencia de forma fehaciente que por parte de mi defendido se constituya las causales contenidas en la norma civil para la privación de la patria potestad.

II. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

La demanda es infundada, así las cosas, me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la misma, toda vez que, carecen de fundamento fáctico, jurídico y probatorio que justifique lo aquí pretendido por la demandante.

PRIMERA: Me opongo.

Por cuanto dentro del expediente no se avizoran elementos suficientes que permitan inferir que por parte del señor Rafael Flórez Londoño, se hayan configurado las causales que contempla el numeral 2 del artículo 315 del código civil.

SEGUNDA: Me opongo.

Al tenor de esta pretensión, valga señalar que al privar de la patria potestad al señor Rafael Flórez Londoño, no solo se estaría vulnerando su derecho como padre, sino que de forma lesiva se vulneraría el derecho de tener una familia y no ser apartado de ella, respecto de la menor Isabella Flórez Rubio.

TERCERA: Me opongo.

Al no ser procedente las anteriores pretensiones señaladas en el libelo genitor de la demanda, por consiguiente, la presente no tiene asidero, en tal medida se presenta la oposición a la prosperidad de la misma.

III. FUNDAMENTOS DE HECHO.

En el presente asunto, fungen como fundamentos de hecho la inexistencia de pruebas fehacientes que vinculen de manera directa a mi defendido con las pretensiones de la demanda señalada, pues dentro de la misma brillan por su ausencia elementos que constaten efectivamente las causales enunciadas en el numeral 2 del artículo 315 del Código Civil, pues de los medios probatorios allegados en el libelo genitor no se constata que dichas causales se configuren.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

El artículo 228 del Código Civil define la patria potestad como los derechos concedidos por la ley a favor de los progenitores sobre los hijos no emancipados en aras de facilitarles el cumplimiento de sus deberes parentales.

La normativa sobre la patria potestad fue inicialmente concebida bajo el paradigma del menor en situación irregular o protección tutelar que miraba al niño como objeto de protección por parte del Estado y sujeto pasivo de medidas de protección.

Con la vigencia de la Convención de los Derecho del Niño adoptada en Colombia por la Ley 12 del 22 de enero 1991, se abandonó tal concepción de protección tutelar de los niños y, en su lugar, se adoptó la doctrina de la protección integral de los niños. Esta nueva concepción reconoce al niño como sujeto de derecho y, por lo tanto, se le debe protección integral.

En ese sentido, se le deben garantizar al niño todos sus derechos de manera simultánea e integral, pues la doctrina de protección integral no admite el cumplimiento parcial de derechos o el reconocimiento de una sola categoría de derechos en detrimento de otros.

Posteriormente, la Constitución Política de 1991, consagró en el artículo 44 los derechos del niño a tener una familia y no ser separado de ella y señaló expresamente que “serán protegidos contra toda forma de abandono”. Esto en la medida que la familia, la sociedad y el Estado tienen la obligación de asistir y proteger al niño para garantizar su desarrollo armónico e integral y el ejercicio pleno de sus derechos, es decir, se busca garantía y efectividad de todos los derechos del niño de forma concurrente y simultánea.

En tal sentido, los niños ya no son objetos de protección Estatal sino que son considerados como auténticos titulares de derechos y a quienes se le deben garantizar de manera integral y simultánea todos sus derechos, a diferencia de la antigua doctrina del niño en situación irregular, según la cual, el Estado solamente interviene para adoptar medidas de protección cuando el niño se encontraba en una situación irregular taxativamente señalada en la ley, ignorando, por contera, todos los demás eventos donde se vulneraron los derechos de los niños pero no encajaban dentro de las hipótesis normativas consideradas como situaciones irregulares la Corte Constitucional en la sentencia C-997 de 12 de octubre de 2004 sostuvo que:

“la patria potestad es un elemento material en las relaciones familiares en la medida que su ejercicio es garantía de la integración del hijo menor al núcleo familiar el cual debe brindarle cuidado, amor, educación, cultura y en general una completa protección contra los eventuales riesgos para su integridad física y mental”. (Corte Constitucional, sentencia C.997 del 12 de octubre de 2004).

En conclusión, la patria potestad actualmente debe entenderse como una figura jurídica de orden instrumental que le facilita a los padres sus deberes

Lis Mar Trujillo Polania
Abogada Especialista en Derecho
Administrativo

legales y morales, los cuales se materializan en el cumplimiento de todos los derechos del hijo no emancipado, porque el actual paradigma de protección integral del niño no admite el cumplimiento parcial de sus derechos, sino que exige de la familia, la sociedad y el Estado, la protección integral para su desarrollo integral y armonioso, entendiéndose ya como un sujeto de derechos y no un mero sujeto pasivo de las medidas de protección del Estado.

Ahora bien, se indica que el abandono infantil además de ser una forma de maltrato es una falla intencional de los padres y cuidadores que se presenta cuando no satisfacen las necesidades vitales del niño o cuando lo hacen de manera imprudente. Afirma que el abandono no es aquello que se reporta en los medios de comunicación cuando se muestran niños expósitos o en situación de calle, sino que el abandono tiene otro matiz más sutil que viven los niños en el hogar y consiste en todo descuido, desatención y ausencia de derechos humanos en niños.

Por ello, un niño está abandonado por sus padres o cuidadores, cuando no le proporcionan alimentos, vestuario, refugio, cuidados galénicos, educación y supervisión. Por lo anterior, reconoce el abandono físico que presenta cuando no se atienden las necesidades físicas básicas del niño, se le expulsa de la casa o se delega su cuidado en otro menor de edad; el abandono emocional que consiste en la indiferencia a los estados de ánimo y la falta de respuesta a las necesidades afectivas del niño; el abandono educacional que se configura cuando no se le garantiza la escolarización al niño y el abandono médico que tiene ocurrencia cuando se le niega al niño la atención galénica o un tratamiento médico o farmacológico prescrito.

En tal sentido, la doctrina judicial de la Corte Suprema de Justicia sobre el abandono absoluto resulta restrictiva en cuanto al reconocimiento de las demás tipologías de abandono y solo atiende la problemática cuando los derechos del niño han sido gravemente vulnerados, pues únicamente permite la acción estatal cuando el abandono tiene la connotación de absoluto.

Por su parte el Código de la Infancia y la Adolescencia en su artículo 22, reseña lo siguiente:

“Artículo 22. Derecho a tener una familia y a no ser separado de ella

Los niños, las niñas y los adolescentes tienen derecho a tener y crecer en el seno de la familia, a ser acogidos y no ser expulsados de ella.

Los niños, las niñas y los adolescentes sólo podrán ser separados de la familia cuando esta no garantice las condiciones para la realización y el ejercicio de sus derechos conforme a lo previsto en este código. En ningún caso la condición económica de la familia podrá dar lugar a la separación”.

Ahora bien, en lo que refiere a los derechos de los menores, atinente a tener una familia y no ser separado de ella, la Corte Constitucional reiteró que dicho derecho es uno de los principales criterios orientadores para determinar el bienestar del menor.

Según su jurisprudencia, este derecho debe examinarse frente al interés superior del menor, sin embargo, la prevalencia de los derechos del menor no conlleva necesariamente a que cualquier anomalía o infracción produzca la

Calle 17, No. 5 - 68, Piso 2, Oficina 105, Barrio Siete de Agosto

Florencia Caquetá

Teléfonos Celulares 3227879749 y 3115809245,

Dirección electrónica: lis.notificacionesjudiciales@gmail.com

Administrativo

separación jurídica y material del niño, toda vez que existen medidas intermedias y que la separación definitiva es la última herramienta a la que se debe acudir. La corte estuvo de acuerdo con la separación definitiva entre los padres e hijos de una familia víctima de desplazamiento.

V. EXCEPCIONES

1. DERECHO A UNA FAMILIA Y NO SER SEPARADO DE ELLA.

Existe un derecho fundamental a tener una familia y a no ser separado de ella. Dicho derecho implica que el Estado tiene la obligación de adoptar políticas públicas para la preservación del núcleo familiar y que faciliten a los padres el cumplimiento de sus deberes, de modo que las obligaciones del Estado en la materia van más allá del mero cumplimiento de la ley y de la implementación de medidas de restablecimiento de derechos.

Así las cosas, el solicitar sea privado de la patria potestad al señor Rafael Flórez Londoño, se estaría vulnerando de manera ostensible el derecho no solo de mi prohijado, si no de la menor Isabella Flórez Rubio, pues se estaría impidiendo que mi defendido pudiera ejercer las facultades y competencias de padre para con su hija menor de edad.

Al tenor, la Ley 1098 de 2006 en su artículo 22 señala:

“Artículo 22. Derecho a tener una familia y a no ser separado de ella. Los niños, las niñas y los adolescentes tienen derecho a tener y crecer en el seno de la familia, a ser acogidos y no ser expulsados de ella”.

2. EXCEPCIÓN GENÉRICA.

La que el señor Juez halle probada de los hechos y pruebas de la demanda y de la contestación de la demanda.

Por las razones expuestas, señor Juez, se solicita que se declare la prosperidad de las excepciones falta de acreditación de la variación de las necesidades de los alimentarios, variación de las condiciones del alimentante, toda vez que, en las pruebas documentales allegadas se puede evidenciar la realidad fáctica del proceso de la referencia.

VI. PRUEBAS

Ruego al señor juez tener en cuenta las pruebas que obran dentro del proceso de la referencia manifestando que el suscrito no tiene pruebas para aportar o practicar en este proceso.

Solicito se practiquen y se tengan como tales las que reposan dentro del proceso más las que su Señoría considere pertinentes.

Lis Mar Trujillo Polania
Abogada Especialista en Derecho
Administrativo

VII. NOTIFICACIONES

Para efectos de notificaciones:

Para efectos de notificaciones la suscrita: Calle 17, No. 5 - 68, Piso 2, Oficina 105, Barrio Siete de Agosto, Florencia Caquetá, Teléfonos Celulares 3227879749 y 3115809245, y autorizó la notificación por correo electrónico dirección lis.notificacionesjudiciales@gmail.com

La parte accionante:

La señora YUDY LORENA SALAZ MENDEZ, en la dirección la Gloria Torre 7 Apt 101 de Florencia, Caquetá, Celular: 310-555-6648, correo electrónico yudysalaz@gmail.com.

Doy así contestación a la demanda y solicitó al señor Juez darle el curso legal que le corresponde.

Sin otro particular, agradezco la atención prestada.

Atentamente,



LIS MAR TRUJILLO POLANIA
C.C. No. 40.612.786 de Florencia Caquetá
T.P. No. 187.427 del C. S. de la J.

Calle 17, No. 5 - 68, Piso 2, Oficina 105, Barrio Siete de Agosto
Florencia Caquetá
Teléfonos Celulares 3227879749 y 3115809245,
Dirección electrónica: lis.notificacionesjudiciales@gmail.com

Medellín Antioquia, 30 de agosto del año 2023.

DOCTORA,

GLORIA MARLY GOMEZ GALINDEZ
JUEZ SEGUNDA PROMISCOUO DE FAMILIA DE FLORENCIA CAQUETÁ

REFERENCIA: Demanda Declarativa de Nulidad Absoluta de partición de Escritura Pública de Sucesión Notarial.

DEMANDANTE: Yuri Patricia Carrillo Rey.

DEMANDADOS: Luz Esneda Ortiz Domínguez y Herederos determinados e indeterminados de Edilson Garcia Rios (QEPD).

RADICADO: 2023-00293-00

ASUNTO: Recurso de reposición en subsidio apelación contra auto que inadmite demanda de Nulidad Absoluta de partición de Escritura Pública de Sucesión Notarial del 24 de agosto del 2023 y publicado el 28 de agosto de 2023.

JUAN PEDRO PADILLA BENAVIDES, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 1.122.783.984 de Sibundoy Putumayo, portador de la Tarjeta Profesional Nro. 405.510 del Consejo Superior de la Judicatura con correo electrónico de notificación inscrito en el Registro Nacional de Abogados obenavidesj3@gmail.com, actuando como apoderado judicial de la señora **YURI PATRICIA CARRILLO REY**, ciudadana colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 40.614.978 de Florencia Caquetá, quien actúa en calidad de representante legal de sus hijos menores de edad **NATALIA GARCIA CARRILLO**, **ANDRY FABIANA GARCIA CARRILLO** y **JHON SEBASTIAN GARCIA CARRILLO**, por medio del siguiente escrito, presento recurso reposición en subsidio apelación contra auto que inadmite demanda de nulidad absoluta de escritura pública notarial de sucesión del 24 de agosto del 2023 y publicado el 28 de agosto de 2023, de acuerdo a lo siguiente:

I. En el auto que inadmite la demanda se hace referencia a que la demanda presentada se dirige solo en contra de la señora **LUZ ESNEDA ORTIZ DOMÍNGUEZ**, lo cual no es así, ya que en el encabezado de la demanda y en la identificación de las partes, se hace referencia también a los herederos determinados e indeterminados del señor **EDILSON GARCIA RIOS (QEPD)**.

Los cuales son:

- **NORLEDY GARCÍA ORTIZ** con cédula Nro. 1117527542,
- **WALTER DIOMEDES GARCÍA ORTIZ** con cédula 1117507825,
- **LEIDY LAURA GARCÍA ORTIZ** con cédula Nro. 1117265016,
- **EDILSON GARCÍA ORTIZ** con cédula Nro. 1117540392,
- **WILKINSON ANDRÉS GARCÍA ORTIZ** con cédula Nro. 1149435345
- **OSMER FABIÁN GARCÍA ORTIZ** con tarjeta de identidad Nro. 1117931654 (Este último será notificado a través de la señora **LUZ ESNEDA ORTIZ**, en su calidad de Madre y representante legal).

Cabe hacer la aclaración que se demanda a los herederos determinados del señor **EDILSON GARCIA RIOS (QEPD)**, como parte pasiva, toda vez, que el señor **EDILSON GARCIA**, falleció el día 11 de febrero del año 2021, tal como se lo expresa en el hecho catorce (14) de la demanda y por ende los herederos de Éste son los llamados al proceso judicial.

Así mismo, cabe hacer mención que la señora **LUZ ESNEDA ORTIZ DOMÍNGUEZ** y el señor **EDILSON GARCIA RIOS (QEPD)**, son abuelos paternos de los menores de edad **NATALIA GARCIA CARRILLO**, **ANDRY FABIANA GARCÍA CARRILLO** y **JHON SEBASTIAN GARCÍA CARRILLO**, hijos de mi mandante la señora **YURI PATRICIA CARRILLO REY** y el señor **CARLOS SAMUEL GARCIA ORTIZ**.

Aunado a lo anterior, es importante recalcar con su debido respeto que la demanda tiene como fin anular la partición de Escritura Pública de Sucesión Notarial N° 1731 del 04 de septiembre de 2019 de la Notaría Segunda del Círculo de Florencia Caquetá, toda vez, que los abuelos paternos de los hijos de mi mandante, adelantaron sucesión notarial desconociendo el mejor derecho que Ellos tenían en la sucesión del señor **CARLOS SAMUEL GARCIA ORTIZ**, aun sabiendo que se estaba adelantando una sucesión judicial por parte de mi mandante, tal como se lo expresa en los hechos cuatro (4) y nueve (9) de la demanda.

PETICIONES

Solicito respetuosamente, a su digno despacho:

1. Revocar el auto que inadmite la demanda por lo expuesto anteriormente.
2. Que se admita la demanda y se le dé el trámite correspondiente al procedimiento verbal declarativo con disposiciones especiales.
3. En el caso de no acceder a la Reposición, subsidiariamente le solicito se me conceda el recurso de apelación, ante el Superior Jerárquico.

NOTIFICACIONES:

Correo: obenavidesj3@gmail.com

Dirección: Cll 52 Nro. 49-61 Interior 404 Edificio Vélez Ángel en Medellín **Celular:** 3228474542 - 3237988519

De Ustedes muy agradecido,



JUAN PEDRO PADILLA BENAVIDES
C.C. 1.122.783.984 de Sibundoy Putumayo
T. P. 405.510 del C.S. de la J.