



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

LISTA DE TRASLADO No. 001

31 de enero de 2023

| RADICADO      | PROCESO   | DEMANDANTE         | CAUSANTE               | TIPO TRASLADO | F. INICIAL | FECHA FINAL |
|---------------|-----------|--------------------|------------------------|---------------|------------|-------------|
| 2019-00259-00 | SUCESORIO | VALENTINA ROJAS O. | OSCAR D.ROSAS SANCHEZ. | REPOSICION    | 02/01/2023 | 06/01/2023  |

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTICULO 319, EN CONCORDANCIA CON EL 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PÚBLICO DE LA SECRETARÍA, HOY 31 DE ENERO DE 2023, A LAS OCHO DE LA MAÑANA (08:00 AM).

SANTIAGO PERDOMO TOLEDO  
Secretario

**CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA**  
ABOGADO ESPECIALISTA

Florencia 26 de enero de 2023.

Señores

JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE FLORENCIA  
TRIBUNAL SUPERIOR DE FLORENCIA CAQUETÁ  
E. S. D.

PROCESO : SUCESIÓN  
ACCIONANTE : VALENTINA ROSAS OCHOA  
ACCIONADO : OSCAR DONALL ROSAS SANCHEZ  
ACREEDOR : ALBA YURANY ROSAS ESCANDON  
RADICADO : 2019 – 259

ASUNTO : RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA FALLO O AUTO DEL 23.01.2023 QUE RESOLVIÓ “INCIDENTE DE OBJECCIÓN DE INVENTARIOS Y AVALUOS DE LA SUCESIÓN”

Actuando como apoderado de la señora ALBA YURANY ROSAS ESCANDON, comedidamente me dirijo a este despacho para interponer y sustentar Recurso de Reposición y en subsidio de apelación contra el auto de fecha 23.01.2023 que “Resolvió incidente de objeción a los inventarios y avalúos”, objeción presentada por la parte demandante del presente asunto, por las siguientes razones de hecho y de derecho:

1. **EN RESUMEN:** Manifiesta el juzgado que en diligencia de inventarios y avalúos del 24/10/2019, se presentó escrito a nombre de la señora ALBA YURANY ROSAS ESCANDON por intermedio de apoderado, para hacer valer un pasivo dentro de la sucesión (*reconocimiento de mejoras realizadas al bien en común y proindiviso de propiedad del causante y la señora Alba Yurany Rosas*). Que luego se practicaron las pruebas en relación a objeción presentada por los demandantes frente a la solicitud de la señora ALBA YURANY ROSAS, el día 17/02/2020.
2. Con base en lo antes citado, este despacho resolvió:

**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 y avalúos con las modificaciones y sin las acreencias excluidas

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte incidentada.

El argumento, sustento y fundamento de la anterior decisión fue el siguiente:

*“... 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 (YURANY ROSAS), 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.”*

**CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA**  
**ABOGADO ESPECIALISTA**

3. Encuentro que la decisión proferida por este despacho, contradice de forma evidente y extraña la realidad de lo allegado al proceso, desconoce las pruebas de YURANY ROSAS debidamente aportadas y sustentadas, desconoce una acreencia plenamente identificada, basándose en apreciaciones subjetivas sin sustento, le da credibilidad y 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 examinada en detalle para que este despacho resuelva en derecho y no de la manera tan irregular que lo hizo en el auto que se recurre.
4. 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, por PERITO Experto, dictamen que fue objetado por los apoderados de las herederas, y para controvertirlo, allegaron otro Dictamen, por medio del PERITO – DESIDERIO ROJAS.

El dictamen aportado por YURANY ROSAS, determinó que el valor de las mejoras a fecha 09/NOV/2018, era de: DOSCIENTOS VEINTE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS (\$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.

Se dio trámite a la objeción presentada por los herederos, se escuchó en interrogatorio a los testigos solicitados, señores: MARISOL OCHOA, ALBA YURANY ROSAS y el Perito DESIDERIO ROJAS, en febrero de 2020, y finalmente este despacho 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 aportados al proceso. Además, la señora ALBA YURANY realizó mejoras adicionales sobre 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 nombre de ALBA YURANY ROSAS según escritura No. 1.356 del 09/07/2002, inscritas en el Certificado de libertad y tradición, según 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 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, pues las obtuvo de manera legal (compraventa), realizó nuevas mejoras sobre las ya existentes y son de su propiedad, lo cual está acreditado en este proceso.

2. La parte final del argumento del despacho indica que, con fundamento en el testimonio de MARISOL OCHOA, aparentemente se probó “la forma y pago de las mejoras a GUSTAVO ROSAS”, afirmación ambigua, imprecisa y descontextualizada que genera más dudas que respuestas, y que en realidad no dice nada. El fallo no menciona que fue lo que dijo la señora MARISOL OCHOA en su testimonio.

La señora MARISOL OCHOA en su testimonio afirmó lo siguiente:

Que supuestamente ella había hecho un trato con el señor GUSTAVO ROSAS, 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 afirmó que no tenía ningún soporte de dicho acuerdo, que no tenía documentos, ni copia de la letra de cambio ni de los papeles del carro ni nada que sustentara lo dicho por ella.

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

**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.

**CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA**  
**ABOGADO ESPECIALISTA**

Al tener como válido, conducente y útil el testimonio de la señora MARISOL OCHOA, se violó 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.

Quando 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 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, quien si aportó las pruebas de todas sus afirmaciones.

3. En la etapa probatoria de la Objeción, se escucharon a tres (3) personas:

- a. MARISOL OCHOA – esposa del causante y mamá de una de las dos herederas.
- b. ALBA YURANY ROSAS – Propietaria del (50%) del bien sobre el cual se construyeron las mejoras, y
- c. DESIDERIO ROJAS – PERITO, sustentó un dictamen de avalúo del bien inmueble en discusión.

La señora MARISOL OCHOA reconoció que la construcción inicial – mejoras (construcción de 6 locales), las hizo el señor GUSTAVO ROSAS, afirmó que entre ellos se hizo un acuerdo de pago del (50%) de dichas mejoras, pero no pudo probar nada de lo manifestado porque no aportó ni existen documentos o soportes de ese presunto acuerdo. No probó nada.

La señora ALBA YURANY ROSAS, manifestó que ella compro 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 6 locales construidos, mejoras consistentes en: Compra e instalación de Pisos, ciellorrasos, 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 DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE MEJROAS 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.

El señor 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 no podía ser tenido en cuenta, porque no cumplía con los requisitos

**CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA**  
**ABOGADO ESPECIALISTA**

legales del artículo 226 del C.G.P., sobre la PRUEBA PERICIAL, y como valoró las MEJORAS, dicho dictamen no servía para oponerse al avalúo de las mejoras alegado por la señora YURANY ROSAS.

4. El fallo o auto proferido por este despacho sobre la resolución de la objeción, no cumple con los requisitos establecidos en los artículos 280 y 281 del C.G.P., dado que:

- 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, practicadas, no determinó el valor probatorio, la prevalencia de unas por encima de otras, no dijo cuáles eran conducentes y cuales no, para finalmente haber llegado a la decisión proferida. Tampoco hicieron los razonamientos constitucionales, legales, doctrinarios y de equidad para proferir la decisión emitida, sin plasmar cuales fueron las controversias y problemas jurídicos resueltos con cada una de las pruebas de ambas partes.
- 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 alegados 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.
- Concluyeron de forma salomónica, insuficiente y sin fundamento, que la objeción prosperaba con base en el testimonio de una persona que no pudo probar sus decires.
- No explicaron, ni justificaron porque resultó probada la OBJECCIÓN.
- 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. 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. El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella.

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, acto que no hizo este despacho, dejando sin contexto el asunto resuelto, decisión con la que de paso queda por fuera del proceso la señora YURANY ROSAS.

5. El fallo o 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 en el proceso y lo determinado por este despacho, no existe, o por lo menos no se referenció cuales fueron las pruebas y argumentos

**CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA**  
**ABOGADO ESPECIALISTA**

claros utilizados por el despacho, no se indicaron las normas aplicadas y prevalentes para decidir el caso, 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 y escrituras y certificados en el proceso, y más AMBIGÜO 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, logró establecer la forma y pago de las mejoras, sin indicar cuál fue la forma precisa en que se le realizó el pago al señor GUSTAVO ROSAS, cual fue el valor supuestamente pagado, en qué fecha se hizo el pago, donde constan tales situaciones que afirma el despacho que si ocurrieron, datos necesarios que no se mencionan en el fallo, ni fueron mencionados por la testigo en el interrogatorio.

6. Incurre en vía de hecho el despacho en este fallo por DEFECTO FÁCTICO, al proferir una decisión en la que no se valoraron las pruebas aportadas y/o se le dio un valor que no correspondía, violando el principio básico de la rama judicial que es "ADMINISTRAR JUSTICIA", propender por ser justos en sus decisiones con base en la norma y fundamentos ciertos, claros y precisos para cada caso.

*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 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***

7. El 05/DIC/2019 se realizó continuación de la audiencia de inventarios y avalúos iniciada el día 24/10/2019, en la cual los demandantes presentaron NUEVO ESCRITO DE INVENTARIOS Y AVALUOS, por lo tanto, resulta extraño que la objeción que menciona este despacho sea sobre lo dicho en diligencia del día 24/OCT/2019, cuando los inventarios finales fueron los planteados en diligencia posterior, por lo que, lo dicho en audiencia de octubre ya no tendría relevancia dado que los inventarios cambiaron, y lo que tenía procedencia sería lo que se dijo en la última audiencia de diciembre y no en la del 24/10/2019.

**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.

**CESAR AUGUSTO LEMOS SERNA**  
**ABOGADO ESPECIALISTA**

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.

**PETICIÓN**

1. Solicito se REVOQUE el fallo, auto o sentencia proferido por este despacho de fecha 23.01.2023, que resolvió el incidente de objeción propuesto por los herederos, en el cual excluyeron la acreencia reclamada por la señora YURANY ROSAS y en consecuencia se profiera nueva decisión en la cual se RECONOZCA la acreencia (MEJORAS CONSTRUIDAS SOBRE EL 50% DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL CAUSANTE), por estar plenamente probada y no haber sido desvirtuada por la parte objetante.
2. Que la nueva decisión judicial que se profiera se haga de conformidad con los lineamientos y requisitos legalmente establecidos en los artículos 280 y 281 del C.G.P., que se tengan en cuenta las pruebas aportadas por la señora YURANY ROSAS, que se les dé el valor probatorio legal respectivo de conformidad con los artículos 257 y 250 del C.G.P., que se haga el análisis crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, con base en los razonamientos constitucionales, legales y doctrinales tenidos en cuenta, exponiendo con precisión lo determinado y señalando las normas y artículos aplicados al asunto concreto.

**NOTIFICACIONES**

- El suscrito en la Cra. 10 No. 15-60 piso 2º Edificio Los Pioneros, Cel. 3124813498, email: [cesar132@hotmail.com](mailto:cesar132@hotmail.com)

Atentamente;

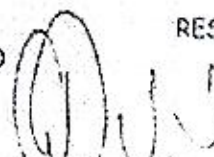
*Cesar Lemos*

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

DERECHOS \$27565  
Ley 55/85 \$60000

RESOLUCION 4188 /2001.

EL VENDEDOR,

  
GUSTAVO ROSAS SANCHEZ

LA COMPRADORA,

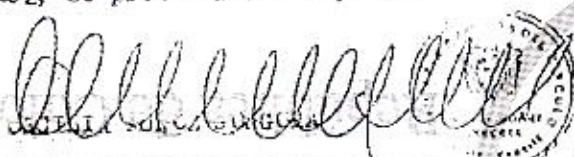
Alba Yurany Rosas Escandón  
ALBA YURANY ROSAS ESCANDON

LA NOTARIA,

  
CECILIA MUÑOZ GONGORA

NO por escritura pública número (1.56) del nueve (09)  
de julio del 2002, se protocolizan mejoras.

La Notaria,

  
CECILIA MUÑOZ GONGORA

NOTA  
Es tercera en orden  
que reglde y autoriza en 02 hojas utiles  
con destino a intercambio  
WILBERT H. FRANCISCO GARCIA SANCHEZ  
NOTARIO PRIMERO DEL CANTON DE GUAYAS

NIDIA N. VENLOCAL2- 23-05-2002.

09 de julio de 2002  
se expidió la. y 2a

AA 6416114

Ca349736431



NUMERO: : : : : (1.356) : : :

FECHA: 09 de julio de 2002

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO

FLORENCIA CAQUETA

FORMATO DE CALIFICACION

MATRICULA ..... 420-63743. ....

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 : DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN CDGO 0911

VALOR DEL ACTO ..... \$ 28.084.606,60

PERSONAS QUE INTEVIENEN IDENTIFICACION

ALBA YURANY ROSAS ESCANDON C.C. 53.010.857

NUMERO: MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS : : : : :

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

los nueve (09) días : : : : :

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

CECILIA MUÑOZ GONGORA, Notaria primera del círculo, .....

COMPARECIO: - 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, manifestó: .....

PRIMERO : - Que mediante la escritura pública número 1.017, de fecha 27, de mayo de año 2002, otorgada en esta misma notaría, y debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de esta ciudad en el folio de matrícula inmobiliaria número 420-63743, adquirió el 50%, de un 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

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

1081710341021



República de Colombia

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

Ca349736431



12-11-19

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 Escandon  
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

WILBERT FRANCISCO GARCIA SANCHEZ  
NOTARIO PRIMERO DEL CIRCUITO DE FLORENCIA

ESTE PAPEL NO TIENE VALOR ALGUNO PARA EL USUARIO

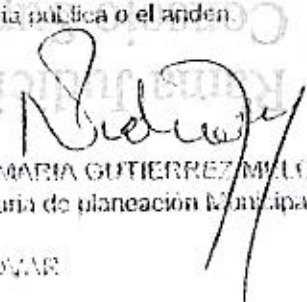
Papel notarial para uso exclusivo de notas de notarios públicos, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia



MUNICIPIO DE FLORENCIA  
SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

|                                                                                  |  |                                          |                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------|------------------------------------------|
| ALCALDIA MUNICIPAL DE FLORENCIA<br>SECRETARIA DE PLANEACION<br>MUNICIPAL         |  | LICENCIA DE<br>CONSTRUCCION              | No de Ratificación<br><br>Licencia No. 9 |
| Fecha<br>6 de septiembre de 2001                                                 |  | Area<br>300.00 M2                        |                                          |
| Propietario<br>GUSTAVO ROSAS SANCHEZ                                             |  |                                          |                                          |
| Arquitecto Constructor<br>ARO. WILLIAM ARTUNDUAGA                                |  | Matricula Profesional<br>25700-69606 CNU |                                          |
| Dirección de la Obra<br>Carrera 11 No 8 - 30 calle 8 No 10 - 30 -40 Las Avenidas |  |                                          |                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Ficha Catastral<br>01-03-0036-0001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Presupuesto de la Obra<br>\$ 68.640.000               |
| Impuesto Delineación<br>\$ 617.750                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Impuesto Ocupación de la Vía<br>\$ 9.550              |
| Impuesto Demarcación<br>\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Recibo de Pago No 0078<br>del 4 de septiembre de 2001 |
| Se concede licencia para:<br>REMODELACION DE LOCALES COMERCIALES.<br>LA CONSTRUCCION DE ANDENES DEBE SER SIN RAMPAS NI ESCALERAS SOBRE EL MISMO<br>DE MANERA QUE OBSTACULICE LA CIRCULACION PEATONAL, DEBE ESTAR AL MISMO NIVEL<br>DE LOS VECINOS                                                                                                                                                                                      |                                                       |
| OBSERVACIONES<br>Las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que no afecten tanto la salubridad de las<br>personas, como estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio<br>público. Se obliga a mantener en la obra la licencia y planos aprobados, y presentados ante la<br>autoridad competente cuando sea requerido. No se permiten materiales de construcción en la<br>vía pública o el andén. |                                                       |
| <br>LIDIA MARIA GUTIERREZ MELLO<br>Secretaria de planeación Municipal                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |
| Proyectó: ARO. ANTONIO RUEZ TOVAR<br>Elaboró: Sandra Liliana Cabrera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |
| VICENCIA 24 MESES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                       |

" CON USTED HACEMOS MAS POR FLORENCIA "

DEPARTAMENTO DEL CAQUETA  
MUNICIPIO DE FLORENCIA  
SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

RESOLUCION NUMERO 011 DE 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 "

DEPARTAMENTO DEL CAQUETA  
MUNICIPIO DE FLORENCIA  
SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

Continuación Resolución No 0001 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.

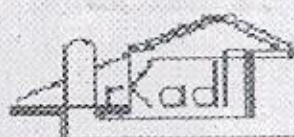
NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

06 SEP 2001

NIDIA MARIA GUTIERREZ MELO  
Secretaria de Planeación Municipal

Proyectó: ARQ. ANTONIO RUIZ TOVAR -- Coordinador Area Control Urbano  
Elaboró: Sandra Lillana 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

República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura

Rama Judicial

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. 63.010.957 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 fútbol 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 Notaria 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 Isaías 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 : 447,00M<sup>2</sup>
- Construcción : 447,00 M<sup>2</sup>

### 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 matrícula 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         | Pedio No.           | Área (M2) | Vr/terreno (M2)<br>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    | 01-03-0058-0011-000 | 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 avaluador 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

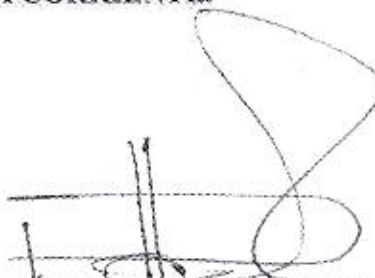
TOTAL Efectivo Anual ..... 15,5  
Menos una valorización ..... 5,0

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

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:

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

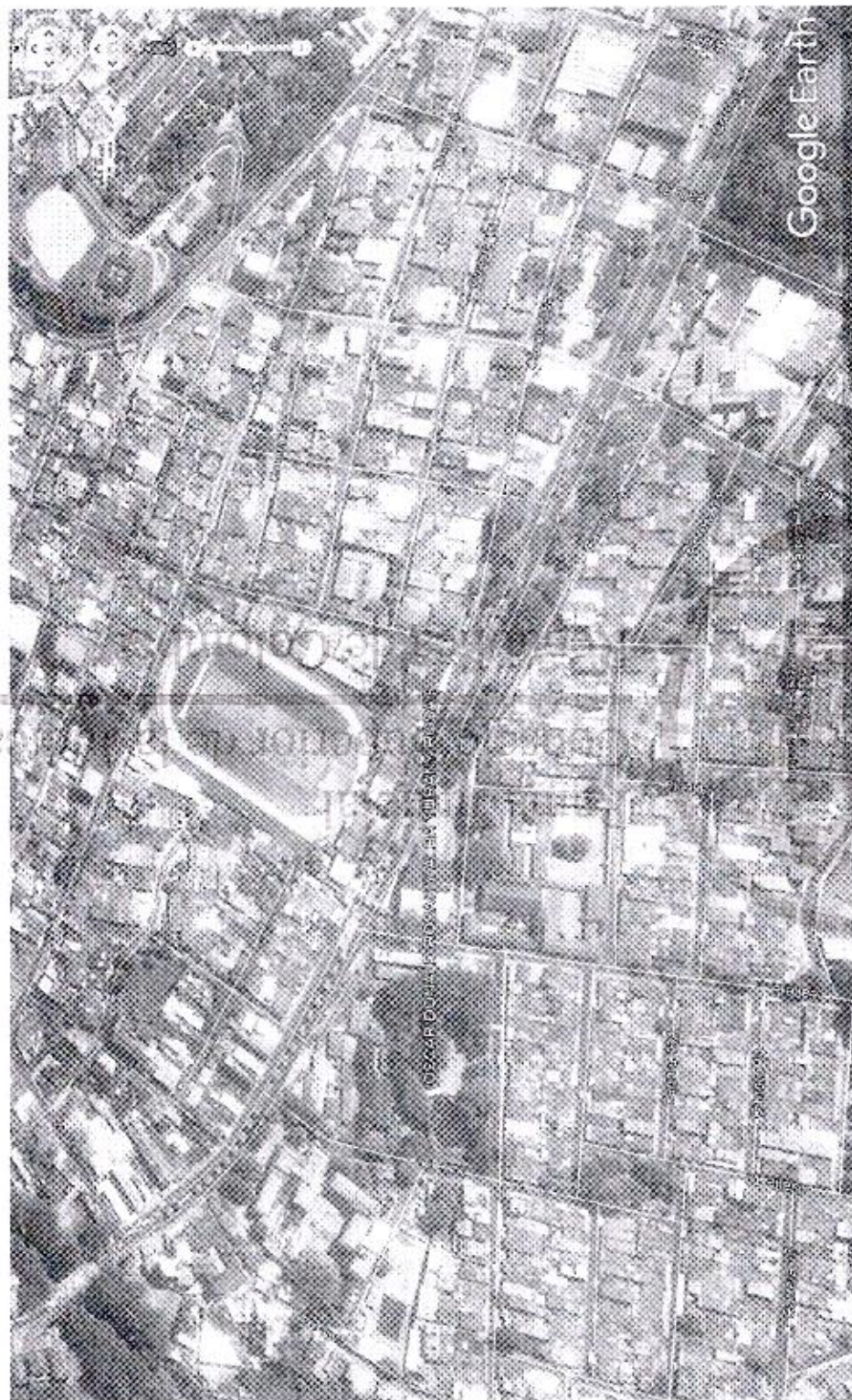
Edad porcentual = 17 % y clase 2,5 por estado de conservación 17,70 %, el cual es el resultante final de depreciación así:

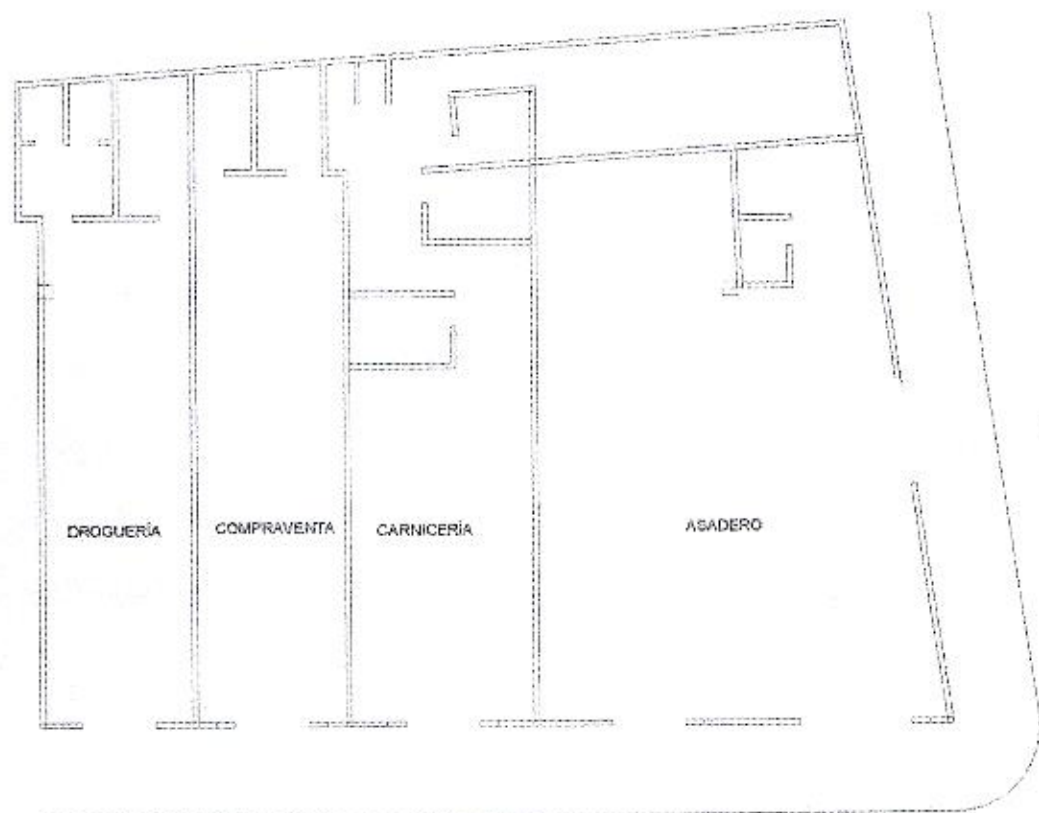
|                                     |                 |        |            |                |
|-------------------------------------|-----------------|--------|------------|----------------|
| COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN (M2) |                 |        | 600.000    |                |
| DEPRECIACIÓN                        |                 | 17,70% | 106.200    |                |
| COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN      |                 |        | \$ 493.800 |                |
| ITEM                                | DETALLE         | AREA   | V/R M2     | TOTAL          |
| 2                                   | Area Construida | 447,00 | 493.800    | 220.728.600    |
| 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.

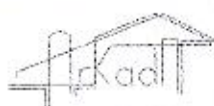
# LOCALIZACIÓN





CALLE 8

CARRERA 11



ILDE RIVERA LOSADA  
ARQUITECTO D.E.C. S.C.A.

CONTIENE

PLANTA ARQUITECTONICA

ELABORO:

SANDRA MILENA P.

PROPIETARIO:

OSCAR DONALD  
ROSAS  
Y YURANY ROSAS

MINISTRIO:

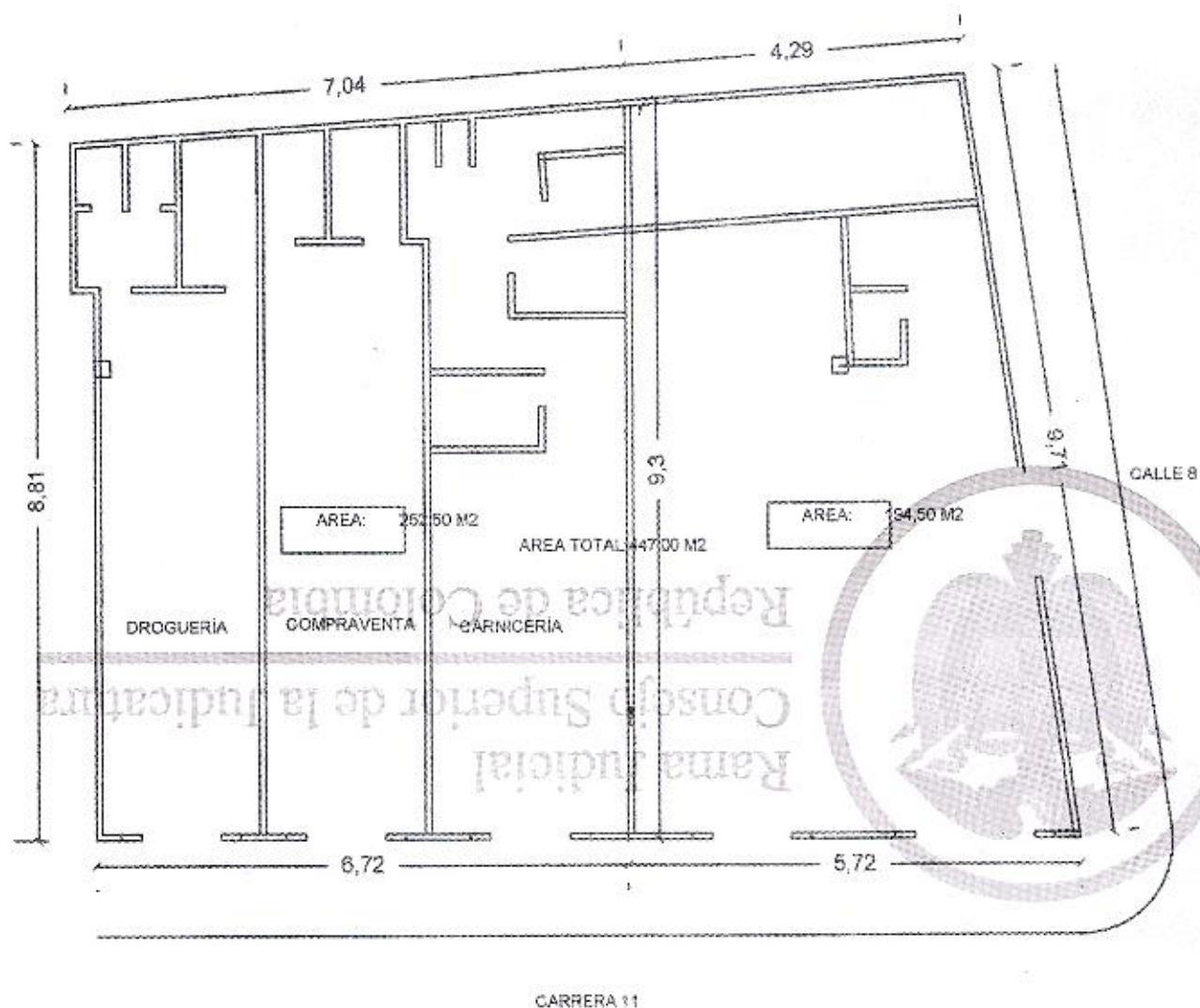
FLORENCIA

ESCALA:

1: 400

FECHA:

NOVIEMBRE DE 2018



CONTIENE

PLANTA ARQUITECTONICA

ELABORO

SANDRA MLENA P.

PROMETARIO

OSCAR D ROSAS y  
ALBA YURANI ROSAS

MUNICIPIO

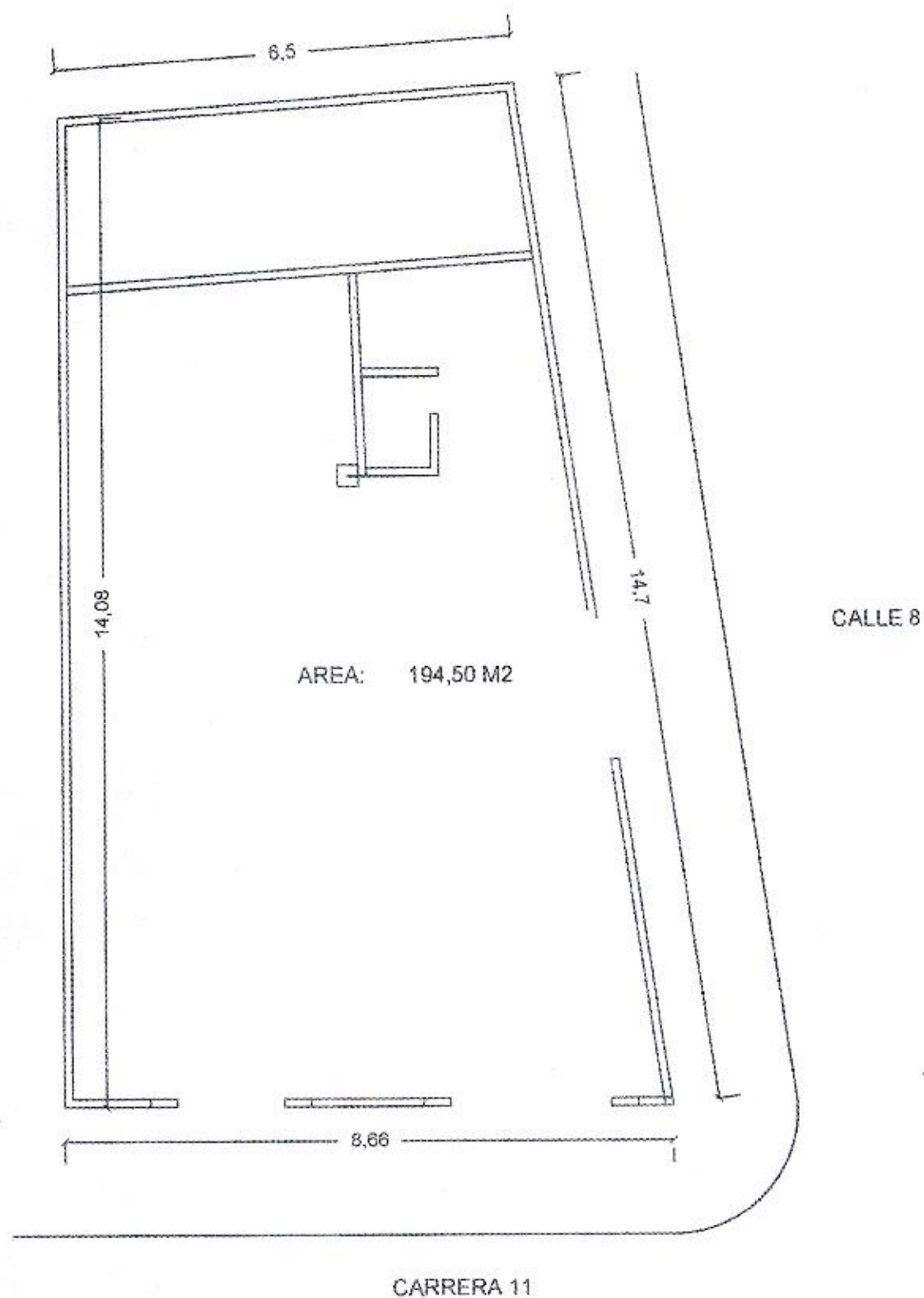
FLORENCIA

ESCALA:

1: 400

FECHA:

NOVIEMBRE DE 2.018



CONTIENE

PLANTA ARQUITECTONICA

ELABORO:

SANDRA MILENA P.

PROPIETARIO:

OSCAR D ROSAS y  
ALBA YURANI ROSAS

MUNICIPIO:

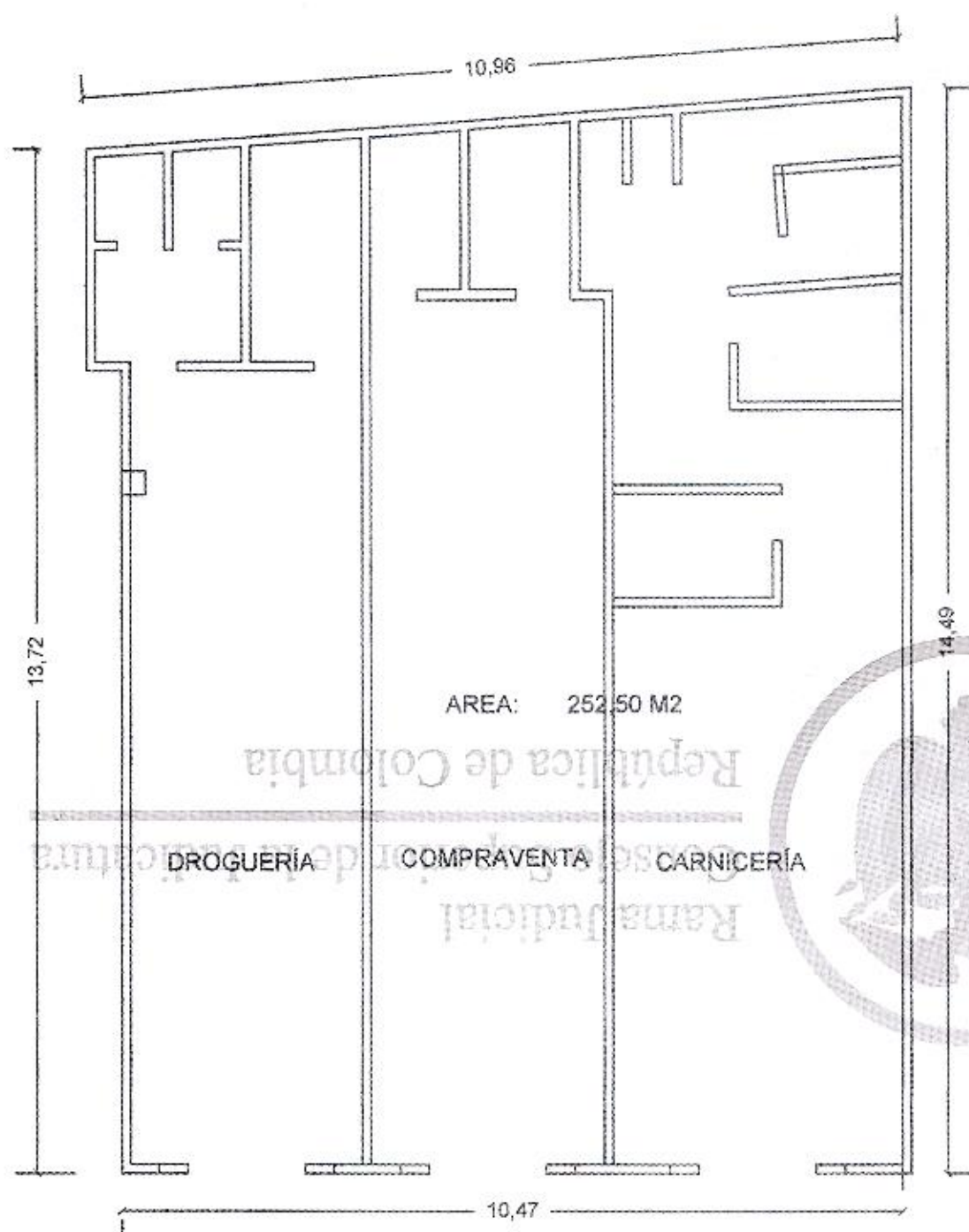
FLORENCIA

ESCALA:

1: 400

FECHA:

NOVIEMBRE DE 2018



CARRERA 11



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



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



**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.**

Calle 121 N. 7A # 72 Teléfono: 6370810 Ext. 21  
e-mail: [autorreguladordesevaluadores@gmail.com](mailto:autorreguladordesevaluadores@gmail.com)  
Bogotá D.C.



PIN de Validación: 900796614



**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 avaluador 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

## AVALÚO

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.*



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

12  
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 malia 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

# C&D-3M

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

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 o 314 790 3032



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 TOPOGRAFIA

|             |                                                             |
|-------------|-------------------------------------------------------------|
| FRENTE      | : 24,51 Mts.                                                |
| FONDO       | : 20,46 Mts.                                                |
| TOPOGRAFIA  | : 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.

*Guat.*

cyc3msas@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

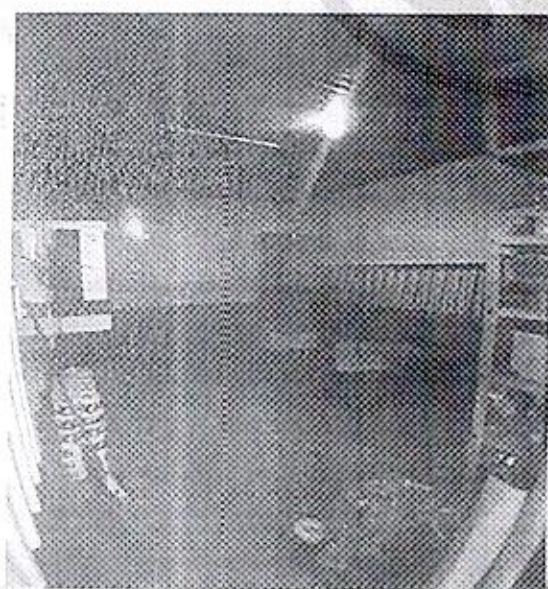
## 10. AVALÚO

### Local No.01: (Deposito)

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<br>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.



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

**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<br>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<br>CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA LEGAL<br>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.

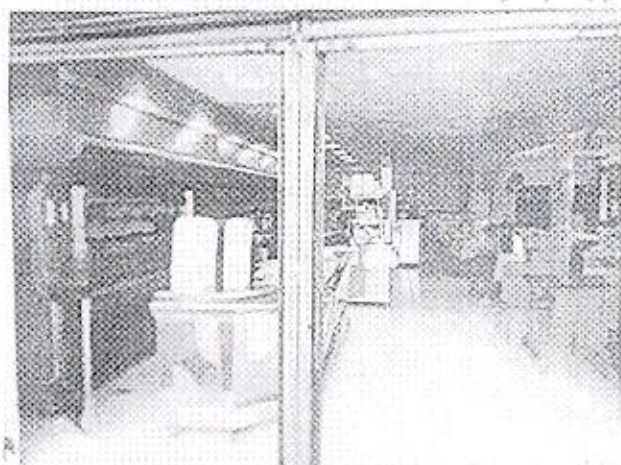
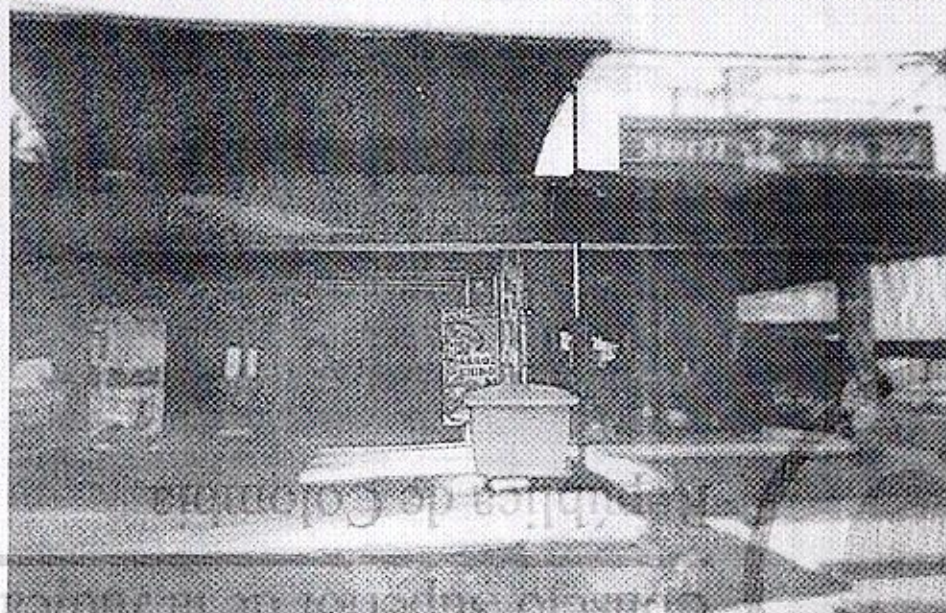
cyd3msas@gmail.com

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

130

# C&D-3M

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



*Guat.*

[cyd3msas@gmail.com](mailto: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

**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 avalúo 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<br>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<br>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.

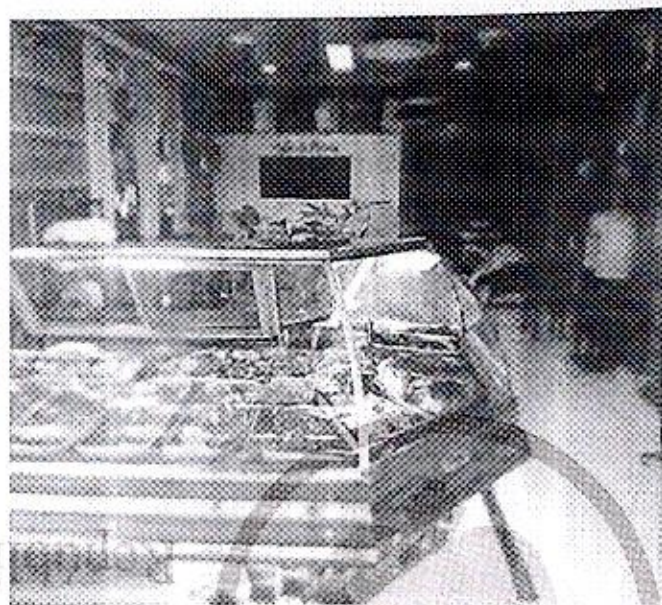
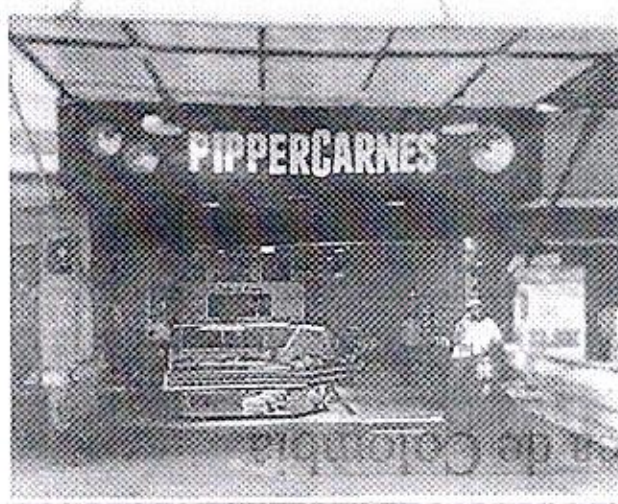
cyd3msas@gmail.com

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

132

# C&D-3M

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



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

| DETALLE                                                                                     | AREA<br>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<br>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.

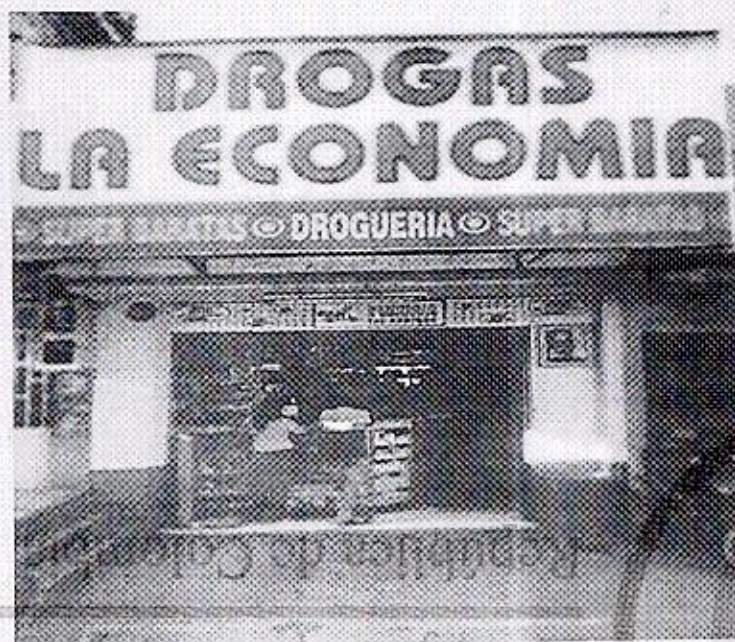
cyd3msas@gmail.com

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

78  
134

# C&D-3M

CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS  
TERCER MILENIO S.A.S.  
NIT. 900.234.41240



**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:

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



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

## 11. ANEXOS

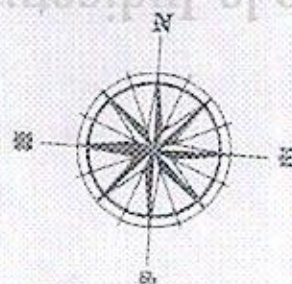
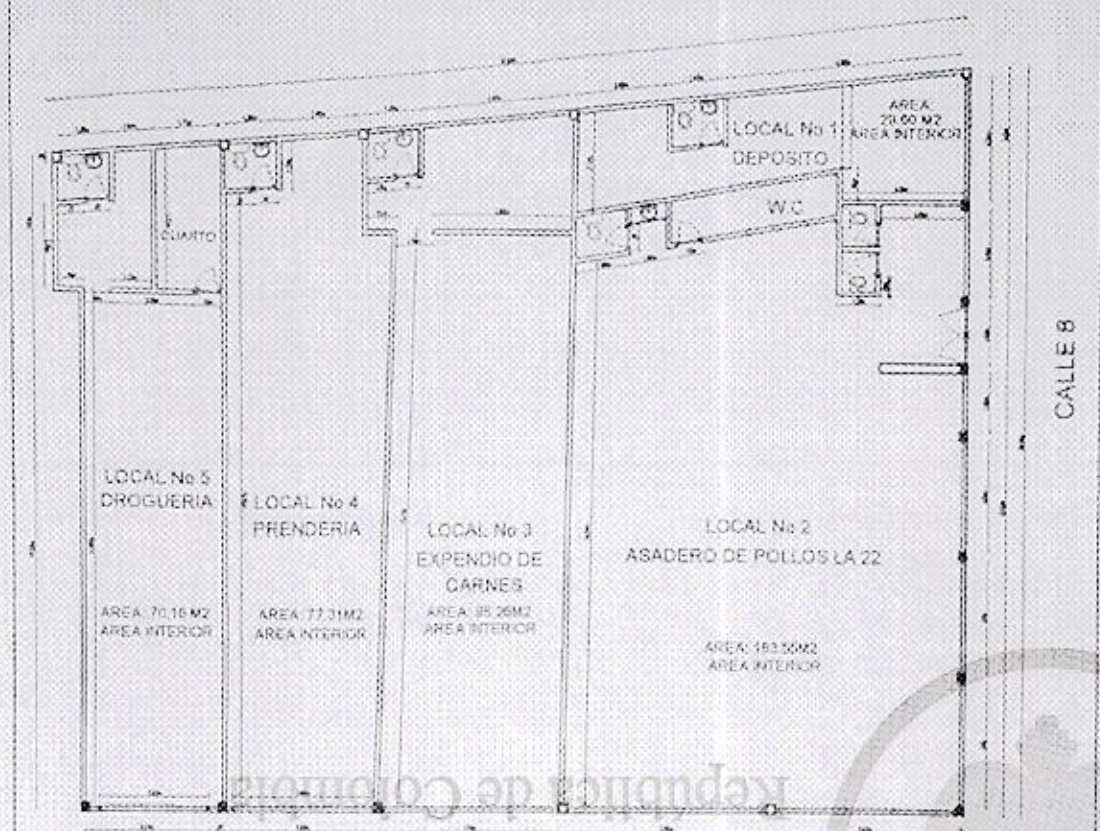
### DOCUMENTALES

- 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.

[cyd3msas@gmail.com](mailto:cyd3msas@gmail.com)

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

136



CARRERA 11  
**PLANTA ARQUITECTONICA**

**DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO**

|                                                                 |                                                   |                                                                           |                                           |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| ALCORNOS <input checked="" type="checkbox"/>                    | SALA COMEDOR <input checked="" type="checkbox"/>  | DEPOSITO <input checked="" type="checkbox"/>                              | CARPINTERIA <u>Metálica Pintada</u>       |
| LOCAL <input checked="" type="checkbox"/>                       | ESTAR <input checked="" type="checkbox"/>         | ESTRUCTURA <u>Concreto con Acero de Refuerzo</u>                          | CUBIERTA <u>Tela de zinc sobre Madera</u> |
| CARAJE <input checked="" type="checkbox"/>                      | PATIO <input checked="" type="checkbox"/>         | MUROS <u>Ladrillo Pañado y pintado</u>                                    | PISOS <u>Baldosa de Cerámica</u>          |
| ESCALERA <input checked="" type="checkbox"/>                    | COCINA <input checked="" type="checkbox"/>        | CIMENTOS <u>Ciclope, 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>472.76 M2</u>          |
| OBSERVACIONES: ESTRUCTURA EN BUEN ESTADO ACTA PARA SER HABITADA |                                                   |                                                                           |                                           |
| ESCALA: 1:50                                                    |                                                   | LOCALIZACION: CALLE 100000 - CARRERA 11 - LA AMERICA - FLORENTIA - SUZOTE | PLANO: 1                                  |
|                                                                 |                                                   | LEVANTADO: ARL. LUTHER TORRES MARTINEZ NIT. 70202-056000 TLO              | FECHA: JUNIO 2018                         |
|                                                                 |                                                   | PROYECTO: ARL. GUSTAVO ADOLFO CARRERA SUZOTE                              |                                           |

*[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 preciso 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**