



AVALUOS DISEÑO CONSTRUCCION  
ARQUITECTO DESIDERIO ROJAS CHACON



## **INFORME AVALÚO COMERCIAL RURAL**

**PREDIO: FINCA MIRAVALLE  
VEREDA LA UNION  
MUNICIPIO DE BELEN DE LOS ANDAQUIES - CAQUETA**

**Cédula Catastral No. 00-02-00-00-0006-0196-0-00-00-0000.  
M. Inmobiliarias Nos. 420-35717. Respectivamente.**

**MUNICIPIO DE BELEN DE LOS ANDAQUIES  
DEPARTAMENTO DE CAQUETÁ**

**SOLICITANTE  
JUZGADO UNICO PROMISCOU MUNICIPAL DE BELEN**

**CON DESTINO AL  
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO**

**Arq. DECIDERIO ROJAS CHACON  
PERITO AVALUADOR**

**Florencia Caquetá, Julio 28 de 2023**



## INFORMACIÓN GENERAL

### DOCUMENTO DE SOLICITUD:

En atención a la solicitud del JUZGADO UNICO PROMISCOO MUNICIPAL DE BELEN DE LOS ANDAQUIES y con destino al mismo; donde se me solicita llevar a cabo el Avalúo Comercial del Predio de Propiedad de la Señora ANDREA VALENTINA IDARRAGA CHAVARRO CC No 1.006.515.374 de Florencia "MIRAVALLE" ubicada en la Vereda La Unión del Municipio de Belén de los Andaquies – Caquetá.

**NOMBRE DEL PREDIO:** MIRAVALLE  
**PROPIETARIA:** ANDREA VALENTINA  
IDARRAGA CHAVARRO CC No  
1.006.515.374 Fcia.  
**NÚMERO CATASTRAL:** No. 00-02-00-00-006-0196-0-00-00-  
0000.  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 420--35717. Respectivamente.

**TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:** En su orden:

- 1. Predio MIRAVALLE;** Escritura pública No. 2197 del 08 de Octubre de 2.018 Notaria Segunda del Círculo de Florencia - Caquetá, con Anotación No 006 del 12 de Diciembre de 2019 (Hipoteca con Cuantía Indeterminada y Primer Grado, Según Escritura No 3063 del 11-12-2019 Notaria Primera Florencia) con una extensión aproximada de CUARENTA Y OCHO (48) HECTAREAS, distinguida con la ficha catastral No **00-02-.-00-00-0006-0196-0-00.00-0000** , y **Matricula Inmobiliaria No. 420 - 35717**, cuyos linderos y demás información se encuentran consignados en la mencionada escritura.

**FECHA DE VISITA:** Julio 14 de 2023.  
**FECHA DEL INFORME:** Julio 28 de 2023.



## INFORMACIÓN DEL SECTOR

### DESARROLLO:

Se trata de una zona localizada en el Área Rural del Municipio de Belén de los Andaquies, Departamento de Caquetá, ubicado en la Vereda LA UNION, Se localizan fincas de pequeña y mediana extensión con utilización predominante de la agricultura y ganadería de ceba y de doble propósito (Carne, Cría y leche) y se explota en menor escala la avicultura y piscicultura. La agricultura presenta algunos rangos de explotación especialmente en cuanto a frutales, plátano, caña de azúcar, maíz y yuca; Algunos cultivos se limitan a satisfacer las necesidades de consumo de las fincas (Cultivos de Pan coger), los ganados son comercializados en el Municipio de Belén, Morelia, San José del Fragua y Florencia, por ser el más inmediatos y de mayor movimiento.

El predio que en conjunto se avalúa tiene una extensión de (48 Has), según consta en las escrituras y en los respectivos certificados de tradición y libertad del respectivo bien, el predio está conformado específicamente por terrenos planos y semi ondulados y con pendientes entre el 2 y el 3% puesto que hacen parte de las estribaciones o pie de monte de la cordillera oriental, destinados a la explotación ganadera de ceba y doble propósito, con pastos mejorados, existen en la zona pequeñas áreas de reserva forestal, los predios de esta zona poseen varios nacederos de agua, varias quebradas menores y el Rio más representativo como es el Pescado que hacen parte de la micro cuenca o desembocan principal afluente hídrico del mismo Sector o Rio Pescado las cuales no alcanzan a cruzar por el predio objeto del Avalúo pero esta cuenta con una quebrada principal que atraviesa o linda por un costado del Predio..

## AVALUO

**PREDIO: NOMBRE DEL PREDIO: MIRAVALLE.**

**INTERESADO: JUZGADO UNICO PROMISCOU MUNICIPAL DE BELEN DE LOS ANDAQUIES.**

### 1. INFORMACIÓN GENERAL



- 1.1. DEPARTAMENTO CAQUETÁ
- 1.2. MUNICIPIO BELEN
- 1.3. VEREDA LA UNION
- 1.4. NOMBRE DEL PREDIO  
FINCA MIRAVALLE
- 1.5. PROPIETARIA: **ANDREA VALENTINA  
IDARRAGA**
- 1.6. NÚMEROS CATASTRAL, en su orden: **No. 00-02-00-00-  
006-0196-0-00-00-0000**
- 1.7. MATRÍCULA INMOBILIARIA, en su orden: **420-35717.**
- 1.8. TÍTULO DE ADQUISICIÓN ESCRITURA PUBLICA No  
2197 DEL 08-10-2018, en su orden:  
**A.- Predio MIRAVALLE;** Escritura pública No. 2197 del 08  
de Octubre de 2.018 Notaria Segunda del Círculo de Florencia -  
Caquetá, con Anotación No 006 del 12 de Diciembre de 2019  
(Hipoteca con Cuantía Indeterminada y Primer Grado, Según  
Escritura No 3063 del 11-12-2019 Notaria Primera Florencia).
- 1.9. FECHA DE VISITA: Julio 14 de 2023.

## 2. INFORMACIÓN DEL SECTOR

- 2.1. **DESARROLLO AGROPECUARIO:**
- 2.2. **NIVEL SOCIO-ECONÓMICO:** Los habitantes de la vereda  
donde se encuentra ubicado el predio y las circunvecinas, en su  
mayoría son propietarios de los mismos, que laboran en actividades  
diarias de ganadería y agricultura, dependiendo de dicha actividad  
el sustento propio y el de sus familias, pertenecen al estrato 1 y 2, y  
su educación es: la básica primaria y en algunos casos bachillerato  
completo. Catalogando su nivel como medio.
- 2.3. **COMERCIALIZACIÓN:** El predio se encuentra, a 30 Km  
aproximadamente del casco urbano del municipio de Belén de los  
Andaquies. Ciudad que dependiendo de la clase de producto que se  
ofrezca, en su orden lo absorben en su totalidad.
- 2.4. **VIAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** El Predio esta  
distante Desde la cabecera municipal de Belén de los Andaquies sobre



la vía que conduce a la Vereda ALETONES, a 15 km aproximadamente. de vía destapada en regular estado y sin las características requeridas para este tipo de vías y sin (alcantarillas y cunetas en ferro concreto y con las demarcaciones necesarias), de la siguiente manera se llega al predio: partiendo del Municipio de Belén aproximadamente 15 Km y luego se desvía hacia mano izquierda cogiendo una banca en regular estado (aproximadamente 1 hora y Media subiendo la cordillera) hasta llegar a la Vereda la Unión unos 20 Km de la central, aproximadamente se llega a la Finca Miravalle de Propiedad de la Señora ANDREA VALENTINA IDARRAGA CHAVARRO CC No 1.006.515.374 de Florencia, se puede llegar desde la Central a las instalaciones de la Finca y en especial la Casa de Habitación a pie o en Bestia Mular en aproximadamente 90 minutos.

2.5. **CARACTERISTICAS AGRONOMICAS:** Suelos en relieve son los típicos del Caquetá Paisaje de Montaña Estructural Erosional, ondulados con pendientes variadas y relieve abrupto y escarpado, con zonas planas mínimas o ligeramente onduladas, puesto que hacen parte de las estribaciones o pie de monte de la cordillera oriental, destinados a la explotación ganadera de ceba y doble propósito, con pastos mejorados, existen en la zona pequeñas áreas de reserva forestal, los predios de esta zona poseen varios nacederos de agua, una Quebrada la cual atraviesa el predio y quebraditas menores que hacen parte de la micro cuenca del rio el Pescado principal afluente hídrico del Sector y con vertientes angulares quebradas y de alineaciones desiguales en sus crestas de divorcio de aguas.

2.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El inmueble cuenta con energía eléctrica pero la Casa de Habitación carece del servicio en algunas partes del sector y con un acueducto por nacederos propios abastecido mediante el sistema de gravedad.

2.7. **SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** En el sector se cataloga como Zona tranquila en el momento, no hay comentarios que se hayan presentado hechos recientes que alteren el normal desarrollo de las actividades agropecuarias de sus habitantes y no se observó amenaza de orden público, a pesar de haber sido un



sector afectado por la presencia de grupos al margen de la Ley, en estos momentos se ha controlado la minería ilegal y se lleva a cabo un proceso o programa de erradicación de cultivos ilícitos liderados por la política del Gobierno Nacional con la Seguridad Democrática, cuenta con la influencia de la Policía Nacional y el Ejército Nacional.

- 2.8. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** La comercialización de inmuebles en el sector se consideran inestables y regulares en el momento ya que presenta una lejanía al casco urbano condiciones de poca favorabilidad e influenciando negativamente el sector inmobiliario y su comercialización de predios. Se identificaron avisos de mercado inmobiliario en la zona, sin embargo, por la localización del predio respecto a la distancia con el casco urbano hacen que predios como este la demanda sea inferior a la oferta.

El avalúo practicado corresponde al valor comercial, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación para las partes.

Es muy importante que el valor reflejado en el presente avalúo pueda representar una variación o tolerancia del 10% aproximadamente según las condiciones de la negociación. Para este avalúo no se consideran aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas y en general aspectos de tipo legal.

Pero es necesario dejar plasmado que de conformidad a la Anotación encontrada dentro del respectivo Certificado de Libertad y Tradición se puede observar que:

Anotación No 006 del 11 de diciembre 2019, la Señora ANDREA VALENTINA IDARRAGA CHAVARRO constituye Hipoteca con Cuantía Indeterminada y en Primer Grado a favor de la Señora



MERLY JOHANNA RODRIGUEZ CASTAÑEDA, Identificada con la CC No 1.075.218.626 del Paujil.

Y la Anotación No 007 del 10 de agosto 2021 una medida cautelar de Embargo proferido por la Señora MERLY JOHANNA RODRIGUEZ CASTAÑEDA.

### 3. GENERALIDADES DEL PREDIO

#### 3.1. LINDEROS

Los linderos del predio están descritos de la siguiente manera:

**NOROESTE:** Con Predios Baldíos Nacionales, en 293 metros del punto 24 al 20, Con RAFAEL PALOMARES, en 209 metros del punto 20 al 17 y Terrenos Inaccesibles en 212 metros del punto 17 al punto 14 y Con TITO TENORIO, en 57 metros, del punto 14 al 13.

**SURESTE:** Con Predios de RAFAEL PALOMARES, en 800 metros del punto 13 al 4.

**SUR:** Con Predios de FELISA MOSQUERA, en 31 metros del punto 4 al 1.

**SUR:** Con Pendiente Superior del 40%, en 1.995 metros del punto 11 al 26.

**SUROESTE, NOROESTE Y NORTE:** Con Predios de GENOVA OTALVARO, en 1099 metros, del punto 1 al 24 (Camino al medio en 302 metros del punto 32 al 24) punto de Partida y Encierra.

**3.1.1 Ubicación:** Vereda La Union, del Municipio de Belén de los Andaquies, Departamento de Caquetá, identificado con la ficha catastral No. **00-02-00-00-006-0196-0-00-00-0000** registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 420- 35717; con un total de 48 Hectáreas.

**3.1.2 Área del Terreno:** 48 Hectáreas.

**3.1.3 Forma Geométrica:** Irregular.

#### 3.2. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS



Según lo estipulado en las **UNIDADES CARTOGRAFICAS** suministradas por el IGAG “Símbolo” **R2**”, las características climáticas corresponden a una Altitud mínima de 100, máxima 250 y promedio de 250 m.s.n.m.; Temperatura mínima 22 °C, máxima 26 °C, y promedio 24 °C. Precipitación 3.000 mm; **Piso Térmico**, suelos de color oscuro, sobre pardo fuerte y rojo amarillento: de textura moderada finas en superficies y finas en el resto del perfil, **clima**; cálido, Húmedo y muy húmedo; Factores Climáticos, Húmedo; Limitantes no hay; Distribución de Lluvias, son frecuentes todo el año, pero con más precipitación los meses de Abril a Octubre; Número de Cosechas al Año dos en cultivo de pan coger y 12 en los pastos mejorados: Vegetación Natural, rastrojos y cultivos de pasto, plátano, y árboles frutales; Zonas de Vida útil. Vertientes, y bosque protector en los márgenes de las aguas tanto en nacimientos como en el Rio Pescado y nacimientos o vertientes.

#### 4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

##### 4.1 Suelos; Clasificación Agrologica por capacidad de uso

Factores	Unidad 1
Área (Has)	(48 Has.)
%	100
Relieve	Quebrado y Ondulado
Pendiente	pendientes del 2 – 3%
Erosión	Hídrica y pata de vaca, laminar ligera.
Inundabilidad	Dada las ligeras pendientes e infiltración de los suelos, no hay riesgo de inundabilidad.
Pedregosidad	Baja
Salinidad	Del 3 al 5% fácil de corregir
Fertilidad Natural	Ligeramente baja
Apreciación Textura	Arcillas-abigarradas de terciario
Profundidad Efectiva	Moderadamente profunda



Drenaje Natural	Externo rápido, interno lento
Nivel Freático	Dependiendo del sitio ubicado dentro del predio, oscila entre Bajo y profundo.
Clase Agrologica	I

- 4.2 RECURSOS HÍDRICOS,** El predio cuenta con varias vertientes naturales de aguas de buena calidad que dan origen a caños, dentro de parte de sus linderos pasa el Rio Principal el Pescado y pequeñas quebraditas o nacimientos, existe una quebrada de mayor caudal que atraviesan el predio, afluentes que permiten la conservación y suministro para bebederos de los potreros dedicados a la ganadería, además de la piscicultura.
- 4.3 FRENTES SOBRE LAS VÍAS:** Bosque protector sobre los márgenes de las afluentes y pastos mejorados
- 4.4 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS;** Alambre de púas de cuatro y cinco hilos, postes en madera rolliza de ahumado, y otras especies que sirven como postas duras para cercas vivas, en extensión aproximada de 3 kilómetros aproximadamente en Regular Estado.
- 4.5 VÍAS INTERNAS:** Carretera principal que conduce de Belén a Aletones intermedia 15 Km, y terciaria interna en Banca de 20 kilómetros aproximadamente que se utiliza para el servicio de las fincas circunvecinas hasta él.
- 4.6 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:** Por su naturaleza, zona de lomerío y vegas de los nacederos y el río, no se encuentra en su totalidad apta para intervenirlas con maquinaria agrícola, pero Aptas para el desarrollo de la agricultura y ganadería.
- 4.7 REDES DE SERVICIOS:** Los predios de la zona no cuentan con sistema de acueducto veredal, se utiliza el sistema canalización de los nacimientos únicamente, poseen servicio de energía prestado mediante redes de interconexión de la Electrificadora del Caquetá E.S.P, el servicio es continuo



y eficiente hasta el Predio, pero las dos (02) viviendas carecen del servicio interno o acometida.

- 4.7 IRRIGACIÓN:** El predio cuenta con varias vertientes naturales de aguas de buena calidad que dan origen a caños y pequeñas quebraditas, existe en los bordes del predio límites de mayor caudal que atraviesan cerca el predio, afluentes directos del río Pescado que permiten la conservación y suministro para bebederos de los potreros dedicados a la ganadería, además de la piscicultura.
- 4.8 OTROS** (Camino de herradura por el medio.)
- 4.9 ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS:** Dada la poca pendiente y pedregosidad del suelo, las zonas son muy similares.
- 4.10 UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** constituye un paisaje de lomerío, vega, clima cálido húmedo, con textura moderadamente fina dominado por pastos naturales y artificiales.
- 4.11 CERTIFICACION DEL USO DEL SUELO:** Según el EOT 2020 – 2023, de conformidad al Acuerdo Municipal No 033 del 09 Diciembre 2020, el sector de localización del predio se ubica sobre área Rural del Municipio con características y actividades propias para la explotación pecuaria, ganadería de ceba, doble propósito y de reserva forestal en mayor escala, según información suministrada por la Oficina de Planeación Municipal de la Alcaldía de Belén.

## 5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

En el momento el predio y por su configuración topográfica no está siendo explotado, se encuentra desocupado por motivos de estar vinculado en un Proceso de Sucesión, se visualizó al momento de la visita que existen varios nacimientos y dos (02) fuentes hídricas de mediana categoría que nacen dentro del predio y que llegan sus aguas al Río Pescado, estas fuentes hídricas se encuentran en excelente estado de conservación y protección y existen varias e importantes zonas de conservación y reserva forestal.

No existe cultivo permanente y temporal de importancia que ameriten ser valorados como es el cultivo de Pan Coger y/o otros cultivos.



Existen Construcciones existentes como, Dos (02) Casas de Habitación, que ameritan ser valoradas por los motivos antes mencionados estas construcciones que se han deteriorado en su totalidad, existen potreros totalmente en rastrojados y llenos de maleza; se efectúa la inspección ocular y se evidencia de que existen más o menos 10 Hectáreas en Montaña, unas 10 Ha en Pastos como Brachiaria Brizantha – Marandu en regular estado de conservación y el resto en rastrojo.

De igual manera en el contorno del predio se encuentran cercas en alambre de púa de 4 y 5 hilos con estantillos en madera ahumado, sangre toro y cedro en aproximadamente en regular por no decir mal estado de 3 Km aproximadamente.

**5.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:** Se obtuvo información de los vecinos de la región y personas que conocen el sector agropecuario, y todos coinciden en afirmar que en esta región los precios promedios del terreno es de \$1.5000.000,00 a \$2.000.000 por hectárea, dado que es una zona dedicada a la explotación agrícola y ganadera; la montaña 10 Ha y los rastrojos 20 Ha por encontrarse en zonas de márgenes protectores de las afluentes y nacedores no tienen un valor comercial definido, a los pastos mejorados Brachiaria Brizantha Marandu en aproximadamente 10 Ha y conservación de los criaderos es viable adicionarles por la instalación y mantenimiento una suma equivalente a \$500.000,00 por Ha. Para los Brachiarias y Saboya; A los pastos naturales \$400.000,00 por Ha Aproximadamente 5 HA. a los jabueyes o reservorios \$3.000,00 metros cuadrados (No Existe en el predio), las construcciones agropecuarias, corrales, establos NO EXISTE y Dos (02) casas de habitación según el estado de conservación y calidad de los materiales que las componen, se les asigna un valor por metro cuadrado, que para mayor claridad se expresa en el cuadro correspondiente.



**5.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA:** Valor del suelo por clase agrologica; Se encuesta a personas que conocen el mercado inmobiliario como JESUS ELIDES ECHEVERRY Perito Avaluador, EVER CANO, JOSE EFRAIN GARCIA y CARLOS JULIO TRIANA, vecinos del sector, indagándoles sobre los valores estimados para la hectárea, tanto de terreno como de cada uno de los cultivos existentes en esta clase de predios, con el fin de tomar referencia de las clases de terreno y su categorización.

Para el efecto, se les informo a cerca de las características más importantes del predio tales como localización, facilidad de acceso, vías de comunicación, tamaño, explotación económica actual y situaciones adversas de orden público. Estas encuestas directas arrojaron los siguientes resultados:

### 5.3 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO

NOMBRE DEL ENCUESTADO O FUENTE	VALOR POR Ha. PROPUESTO POR EL ENCUESTADO PARA LA CLASE AGROLOGICA directa.				
	Clase (I)	Clase	Clase	Clase	Clase
EVER CANO	1.500.000				
JOSE EFRAIN GARCIA	2.500.000				
CARLOS JULIO TRIANA	2.000.000				
Media Aritmética $X = \sum x / N$	2.000.000				
Desviación Standar $S = \sqrt{\sum (x-X)^2 / N - 1}$	100.000				
Coficiente de Variación $V = (S/X) * 100$	6.6666				
VALOR TOTAL POR CLASE AGROLÓGICA	<b>2.000.000 Ha.</b>				

## 6 CÁLCULOS

**6.1 VALOR DEL TERRENO:** por unidad fisiográfica hectárea: El valor adoptado para el terreno, de acuerdo a la investigación económica y mercado inmobiliario tiene un promedio de \$2.000.000,00 por Ha. Más o menos el valor de los cultivos por unidad fisiográfica. El rastrojo y la montaña como tal, por encontrarse en sector de bosque protector, de márgenes de las afluentes no se le agrega valor económico. Los pastos artificiales o mejorados \$500.000,00 y los pastos naturales (grama) \$400.000,00, los jabueyes o reservorios \$3.000,00 M2, EL pasto



de corte a \$5.000.000,00 (NO HAY) y el M2 de Carretera a razón de \$10.000,00 C/U (NO HAY).

**6.2 CULTIVOS PERMANENTES Y TEMPORALES:** No existen cultivos permanentes y temporales de importancia que ameriten ser valorados.

**6.3 CONSTRUCCIONES Y ANEXOS** (descripción, área, valor)  
Existen Construcciones en la actualidad como las Casas de Habitación etc., cocina, estufa e coeficiente en malas condiciones que ameritan ser valoradas por los materiales constructivos con que estén elaboradas en buen o regular estado de conservación y mantenimiento.

De igual manera en el contorno del predio se encuentran cercas en alambre de púa de 4 y 5 hilos con estantillos en madera ahumado, sangre toro y cedro en aproximadamente 3 Km, Respecto a los cercos de púa demás construcciones encontradas en el predio, se observa que tienen vetustez superior a los cinco (10) años, incluso algunas de más de diez (15) años.

El costo de construcción de una cerca en las calidades descritas anteriormente se valora en \$5.000.000. Por Km, pero por su estado y vetustez, la ajustamos en un 20% quedando en \$1.000.000.

Para el presente avalúo (Año 2023). El valor de los cercos a pesar del abandono de los terrenos se observa que se han mantenido en regular estado a razón que en la actualidad no se tiene ganado en arrendamiento o al partir en la finca.

## 7. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO PREDIO

### 7.1 TERRENO

DESCRIPCIÓN	AREA HA	VALOR HA	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	48 HA	\$2.000.000.	\$96.000.000.



<b>VALOR PARCIAL</b>			<b>\$96.000.000.</b>
----------------------	--	--	----------------------

## 7.2 CERCA ALAMBRE PUA - PREDIO

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>UNIDADES KM</b>	<b>VALOR (\$/KM)</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
<b>CERCA ALAMBRE</b>	<b>03</b>	<b>\$1.000.000.</b>	<b>\$3.000.000.</b>
<b>VALOR PARCIAL</b>			<b>\$3.000.000.</b>

## 7.3 PASTOS – PREDIO

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>UNIDADES HA</b>	<b>VALOR (\$/KM)</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
<b>PASTOS MEJORDOS</b>	<b>10</b>	<b>\$500.000.</b>	<b>\$5.000.000.</b>
<b>PASTOS GRAMAS</b>	<b>05</b>	<b>\$400.000.</b>	<b>\$2.000.000.</b>
<b>VALOR PARCIAL</b>			<b>\$7.000.000.</b>

## 7.4 CASA - PREDIO

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>UNIDADES M2</b>	<b>VALOR (\$/M2)</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
<b>CASAS MADERA (2)</b>	<b>50</b>	<b>\$150.000.</b>	<b>\$7.500.000.</b>
<b>VALOR PARCIAL</b>			<b>\$7.500.000.</b>

## RESUMEN AVALUO TOTAL FINCA LAS BRISAS

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>AREA HA</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
<b>TERRENO</b>	<b>48.000 M2</b>	<b>\$ 96.000.000.</b>
<b>CERCA ALAMBRE</b>	<b>3 KM</b>	<b>\$ 3.000.000.</b>
<b>PASTOS</b>	<b>15 HA</b>	<b>\$ 7.000.000.</b>
<b>CASA MADERA</b>	<b>50 M2</b>	<b>\$ 7.500.000.</b>
<b>VALOR PARCIAL</b>		<b>\$113.500.000.</b>



**PARA EFECTOS DEL AVALUO SON:**

**VALOR TOTAL FINAL AVALUO.....**  
**\$113.500.000.**

**SON: NOVENTA MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$90.850.000.) MCTE**

- **VIGENCIA DEL AVALUO:** El presente avalúo tiene una vigencia de un (01) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación (Art. 19, Decreto 1420 de 24 de Julio de 1998).
- Dentro de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo o 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).

**8. ANEXOS**

Memorias fotográficas, Escrituras, Matricula Inmobiliaria del predio con sus correspondientes coordenadas.

9. **BIBLIOGRAFIA:** Mapa de suelos del departamento de Caquetá, sector occidental, expedido por el IGAC; Aspectos Ambientales para el Ordenamiento Territorial del Occidente del departamento del Caquetá. Tomos I, II, y III.

Atentamente,



**DESIDERIO ROJAS CHACON**  
Perito Avaluador  
A.N.A. No. 19190310

# **ANEXOS**

**DOCUMENTOS LEGALES – TOMAS**  
**FOTOGRAFICAS**

**AVALUO INMUEBLE RURAL MIRAVALLE EN BELEN DE LOS ANDAQUIES - CAQUETA**  
**ANDREA VALENTINA IDARRAGA CHAVARRO CC No 1.006.515.374 de Florencia**  
**Anexo: Registro Fotográfico**

**Avaluador: DECIDERIO ROJAS CHACON – ARQUITECTO**



**AVALUO INMUEBLE RURAL MIRAVALLE EN BELEN DE LOS ANDAQUIES - CAQUETA**  
**ANDREA VALENTINA IDARRAGA CHAVARRO CC No 1.006.515.374 de Florencia**  
**Anexo: Registro Fotográfico**

**Avaluador: DECIDERIO ROJAS CHACON – ARQUITECTO**



**AVALUO INMUEBLE RURAL MIRAVALLE EN BELEN DE LOS ANDAQUIES - CAQUETA**  
**ANDREA VALENTINA IDARRAGA CHAVARRO CC No 1.006.515.374 de Florencia**  
**Anexo: Registro Fotográfico**

**Avaluador: DECIDERIO ROJAS CHACON – ARQUITECTO**



**AVALUO INMUEBLE RURAL MIRAVALLE EN BELEN DE LOS ANDAQUIES - CAQUETA**  
**ANDREA VALENTINA IDARRAGA CHAVARRO CC No 1.006.515.374 de Florencia**  
**Anexo: Registro Fotográfico**

**Avaluador: DECIDERIO ROJAS CHACON – ARQUITECTO**



**AVALUO INMUEBLE RURAL MIRAVALLE EN BELEN DE LOS ANDAQUIES - CAQUETA**  
**ANDREA VALENTINA IDARRAGA CHAVARRO CC No 1.006.515.374 de Florencia**  
**Anexo: Registro Fotográfico**

**Avaluador: DECIDERIO ROJAS CHACON – ARQUITECTO**



**AVALUO INMUEBLE RURAL MIRAVALLE EN BELEN DE LOS ANDAQUIES - CAQUETA**  
**ANDREA VALENTINA IDARRAGA CHAVARRO CC No 1.006.515.374 de Florencia**  
**Anexo: Registro Fotográfico**

**Avaluador: DECIDERIO ROJAS CHACON – ARQUITECTO**



**AVALUO INMUEBLE RURAL MIRAVALLE EN BELEN DE LOS ANDAQUIES - CAQUETA**  
**ANDREA VALENTINA IDARRAGA CHAVARRO CC No 1.006.515.374 de Florencia**  
**Anexo: Registro Fotográfico**

**Avaluador: DECIDERIO ROJAS CHACON – ARQUITECTO**



**AVALUO INMUEBLE RURAL MIRAVALLE EN BELEN DE LOS ANDAQUIES - CAQUETA**  
**ANDREA VALENTINA IDARRAGA CHAVARRO CC No 1.006.515.374 de Florencia**  
**Anexo: Registro Fotográfico**

**Avaluador: DECIDERIO ROJAS CHACON – ARQUITECTO**



**AVALUO INMUEBLE RURAL MIRAVALLE EN BELEN DE LOS ANDAQUIES - CAQUETA**  
**ANDREA VALENTINA IDARRAGA CHAVARRO CC No 1.006.515.374 de Florencia**  
**Anexo: Registro Fotográfico**

**Avaluador: DECIDERIO ROJAS CHACON – ARQUITECTO**



**AVALUO INMUEBLE RURAL MIRAVALLE EN BELEN DE LOS ANDAQUIES - CAQUETA**  
**ANDREA VALENTINA IDARRAGA CHAVARRO CC No 1.006.515.374 de Florencia**  
**Anexo: Registro Fotográfico**

**Avaluado: DECIDERIO ROJAS CHACON – ARQUITECTO**



**AVALUO INMUEBLE RURAL EL PILDORAL EN BELEN DE LOS ANDAQUIES - CAQUETA**  
**ANA BERTILDA ANTURI DE CARVAJAL (QEPD) CC No 26.629.073 de Belén**  
**Anexo: Registro Fotográfico**

**Avaluador: DECIDERIO ROJAS CHACON – ARQUITECTO**





Aa058753889



SCC217678624

ESCRITURA NÚMERO: \*\*\* \*\* TRES MIL SESENTA Y TRES \*\*\*\*\*

**N. 3063**

En la ciudad de Florencia, departamento del Caquetá, república de Colombia, a los ONCE (11) día del mes de DICIEMBRE año dos mil diecinueve(2019), ante mi, WILBERTH FRANCISCO GARCIA SANCHEZ, Notario Primero del círculo,-----

Compareció: **ANDREA VALENTINA IDARRAGA CHAVARRO**, colombiana, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.006.515.374; de estado civil soltera sin unión marital de hecho, hábil para contratar y obligarse, y quien para los efectos del presente documento se llamará LA DEUDORA HIPOTECANTE, quien manifestó: -----

**P R I M E R O:** Que constituye en favor de **MERLY JOHANNA RODRIGUEZ CASTAÑEDA**, colombiana, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.075.218.626, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, igualmente, hábil para contratar y obligarse, HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER (1er.) GRADO sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sobre el siguiente inmueble: -----

Predio rural denominado MIRAVALLE, ubicado en la vereda LA UNION, jurisdicción del municipio de "BELEN DE LOS ANDAQUIES", departamento del CAQUETA, con extensión superficial de CUARENTA Y OCHO HECTÁREAS (48 Has.), identificado con la ficha catastral número 00-02-0006-0196-000, con matrícula inmobiliaria número 420-35717, se encuentra determinado por los siguientes linderos tomados del título antecedente: -----

**NOROESTE:** Con predios baldíos nacionales, en 293 metros, del punto 24 al 20, con RAFAEL PALOMARES, en 209 metros del punto 20 al 17 y terrenos inaccesibles en 212 metros del punto 17 al punto 14 y con TITO TENORIO, en 57 metros del punto 14 al 13. **SURESTE:** Con predios de RAFAEL PALOMARES, en 300 metros del punto 13 al 4. **SUR:** Con predios de FELISA MOSQUERA en 31 metros del punto 4 al 1. **SUROESTE, NOROESTE y NORTE:** Con predios de GENOVA OTALVARO, en 1.099 metros, del punto 1 al 24 (camino al medio en 302 metros del punto 32 al 24), punto de partida y encierra. -----

**P A R A G R A F O:** No obstante la mención de cabida y linderos, el inmueble se hipoteca como cuerpo cierto, quedando comprendidas todas sus mejoras presentes y

República de Colombia

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



Vertical text on the right margin

SCC217678624

BEA26QYB34PNEXCL

10774UMBAQV088JAV

16-11-19

Not. 19-993940

01/08/2019

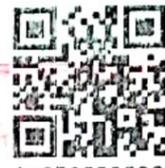
futuras, construcciones, usos, servicios, anexidades, dependencias. -----

**SEGUNDO:** Que el inmueble que se grava con la presente hipoteca es de su exclusiva propiedad, no ha sido enajenado por acto anterior al presente ni prometido en venta, y lo posee en forma regular, pacífica y pública, estando libre de gravámenes y limitaciones de dominio y embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, censo, no ha sido movilizadado ni dado en arrendamiento por escritura pública o anticresis, que no se encuentra gravado con patrimonio de familia inembargable, ni afectación a vivienda familiar, y que en todos los casos se obliga a salir al saneamiento de acuerdo a la ley. -----

**TERCERO:** Que el bien inmueble que se grava con la presente hipoteca fue adquirido por la DEUDORA HIPOTECANTE mediante escritura pública No. 2197 del ocho (8) de octubre de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría Segunda de Florencia, la cual se halla debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 420-35717. -----

**CUARTO:** Que la hipoteca abierta que se constituye con este instrumento garantiza a LA ACREEDORA todas las obligaciones cualquiera que sea su origen sin ninguna limitación de cuantía por capital, más sus intereses y accesorios, gastos, honorarios de abogado y costas judiciales si fuere el caso, y en general a cualquier suma que por cualquier concepto cubra LA ACREEDORA por la DEUDORA HIPOTECANTE, así como las que haya contraído o se llegare a contraer en el futuro por cualquier concepto por el mismo conjunta o separadamente, en su propio nombre o de terceros a favor de la ACREEDORA, ya implique para LA DEUDORA HIPOTECANTE responsabilidad directa o subsidiaria, consten o no en documentos separados o de fechas diferentes, incluidas sus prórrogas y renovaciones, ya se trate de préstamos o créditos de todo orden, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, o cualesquiera otros documentos girados, autorizados, ordenados, aceptados, endosados, cedidos o firmados por LA DEUDORA HIPOTECANTE individual o conjuntamente con otras personas o entidades, y bien se hayan girado, endosado o aceptado a favor de la ACREEDORA directamente, o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a LA ACREEDORA con anterioridad a la fecha de constitución de la presente garantía como hacia el futuro. --

**QUINTO:** LA DEUDORA HIPOTECANTE autoriza a LA ACREEDORA para



exigir el pago total de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca en cualquier tiempo, sin consideración al vencimiento ni a los plazos pactados, haciendo efectivos sus derechos extrajudicial o judicialmente si ocurre, además de los eventos de aceleración en los pagos previstos en los respectivos títulos o documentos de deuda, cualquiera de los siguientes hechos: -----

A) Si incumpliere cualquier obligación directa o indirecta que tuviere para con LA ACREEDORA, y especialmente si se dejare de pagar en el tiempo debido cualquier obligación a favor de LA ACREEDORA garantizada con esta hipoteca. -----

B) Si LA DEUDORA HIPOTECANTE gravare o enajenare en todo o en parte el bien hipotecado sin consentimiento previo y expreso de LA ACREEDORA, o si pierde la titularidad o posesión del bien hipotecado por cualquiera de los medios de que trata el Artículo 789 del Código Civil. -----

C) Si a LA DEUDORA HIPOTECANTE o a cualquiera de sus fiadores, codeudores o avalistas se les promueve o les es promovido un proceso concursal. -----

D) Si sus bienes son embargados o perseguidos por terceros en ejercicio de cualquier acción y en general si sobreviniere acción judicial que en cualquier forma pudiera afectar el inmueble hipotecado. -----

E) Por la mala o difícil situación económica de LA DEUDORA HIPOTECANTE a juicio de LA ACREEDORA. -----

F) Si la presente o cualquiera de las garantías otorgadas a favor de LA ACREEDORA desaparece, se destruye o desmejora por cualquier causa o es abandonada por LA DEUDORA HIPOTECANTE, caso en el cual LA ACREEDORA podrá optar por la subsistencia del plazo si LA DEUDORA HIPOTECANTE da una nueva garantía a favor del mismo. -----

G) Si LA DEUDORA HIPOTECANTE o cualesquiera de sus fiadores, codeudores o avalistas fallece. -----

**SEXTO:** - A) Que el presente gravamen hipotecario comprende y se extiende a todas las indemnizaciones que resultaren a favor de LA DEUDORA HIPOTECANTE por cualquier motivo y como consecuencia de su carácter de propietaria del bien hipotecado. -----

B) Que en caso de que LA DEUDORA HIPOTECANTE o sus sucesores a título universal o singular, perdieren en todo o en parte la posesión material del inmueble hipotecado, quedarán obligados especialmente a dar inmediato aviso de tal hecho a

República de Colombia

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



Aa058753890

SCC717678626

MMHVX82PGR3K3HLO

10775V86149A61M028

16-11-18

cadema s.a. No. 89-98344

01/08/2019

LA ACREEDORA, lo mismo que a ejercitar inmediatamente las acciones de policía o civiles que correspondan para obtener la recuperación de dicha posesión. LA DEUDORA HIPOTECANTE confiere por este instrumento poder a LA ACREEDORA para que ejercite en nombre del mismo y en interés de LA ACREEDORA tales acciones si LA DEUDORA HIPOTECANTE no lo hace, evento en el cual LA ACREEDORA no adquiere la obligación de hacer uso del mismo, quedando en libertad de ejercerlo por tratarse de una facultad que no conlleva responsabilidad para LA ACREEDORA en caso de no hacer uso de ella. -----

C) Que si LA ACREEDORA entablare acción judicial para cobrar cualquiera de las obligaciones garantizadas con la hipoteca de que trata la presente escritura. LA DEUDORA HIPOTECANTE renuncia a pedir que los bienes embargados se dividan en lotes para los efectos de la subasta pública.-----

**S É P T I M O:** Es entendido que por el simple hecho del otorgamiento de este contrato, LA ACREEDORA no contrae obligación alguna de carácter legal, ni de ninguna otra clase, de conceder a LA DEUDORA HIPOTECANTE créditos o de concederle prórrogas, ni renovaciones de las obligaciones vencidas o por vencerse y que hubieren sido contraídas antes del otorgamiento de la presente garantía, o que se contrajeran con posterioridad a ésta. -----

**O C T A V O:** Para que LA ACREEDORA pueda hacer efectivos los derechos y garantías que la presente escritura le otorga, le bastará con presentar una copia registrada de ella acompañada del correspondiente certificado de tradición del inmueble hipotecado, junto con los documentos en que consten las obligaciones que se vayan a cobrar. -----

**N O V E N O:** LA DEUDORA HIPOTECANTE confiere poder especial a LA ACREEDORA para que de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970, obtenga de la Notaría la correspondiente copia o copias que solicite de la presente escritura con la nota de que presta mérito ejecutivo y la reproducción de la nota de registro correspondiente. -----

**D É C I M O:** LA DEUDORA HIPOTECANTE solicitará a LA ACREEDORA autorización cada vez que pretenda constituir, ampliar o modificar gravámenes de cualquier clase sobre el inmueble. -----

**D É C I M O P R I M E R O:** LA DEUDORA HIPOTECANTE acepta expresamente, con todas las consecuencia que la ley señala, y desde ahora se da por notificado de



cualquier cesión total o parcial que LA ACREEDORA haga de las obligaciones a su cargo y de las garantías que las amparen, incluyendo la presente hipoteca. -----

**DÉCIMO SEGUNDO:** Se señala la ciudad de FLORENCIA- CAQUETA como lugar para el cumplimiento de las obligaciones, sin perjuicio de que LA ACREEDORA pueda demandar ante el Juez competente del domicilio de la deudora o del lugar de ubicación del bien hipotecado. -----

**DÉCIMO TERCERO:** Esta hipoteca es ABIERTA y en CUANTIA INDETERMINADA, siendo entendido que mientras no fuere cancelada en forma expresa y mediante el otorgamiento de escritura pública firmada por la ACREEDORA o a quien le confiera poder para esto, la garantía respaldará todas las obligaciones adquiridas con anterioridad a su otorgamiento y las que se causen o se adquieran durante su vigencia, ya sea que LA DEUDORA HIPOTECANTE continúe o no como propietario por enajenaciones totales o parciales del bien hipotecado, pues la hipoteca produce todos sus efectos jurídicos contra terceros, mientras no sea cancelada su inscripción. -----

**DÉCIMO CUARTO:** Son a cargo de LA DEUDORA HIPOTECANTE los gastos que ocasione el otorgamiento y registro de la presente escritura, los de cancelación, así como de los certificados de libertad del inmueble hipotecado que debidamente complementados a favor de LA ACREEDORA, quedarán en poder de éste, junto con la primera copia registrada de la presente escritura, hasta su cancelación. -----

**DÉCIMO QUINTO:** En razón de constituirse por el presente instrumento una garantía hipotecaria abierta de primer grado, el presente acto es de cuantía indeterminada, pero exclusivamente para efectos de fijar el valor de los derechos notariales y de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se fija la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) MONEDA CORRIENTE.-----

**DÉCIMAQUINTA:** Para efectos de la Ley 258 del 17 de enero de 1996, la DEUDORA HIPOTECANTE manifiesta bajo la gravedad del juramento que el inmueble hipotecado no se encuentra afectado a vivienda familiar.-----

Presente **MERLY JOHANNA RODRIGUEZ CASTAÑEDA**, de las condiciones civiles conocidas y dijo: Que acepta como en efecto lo hace, esta escritura y la hipoteca que por medio de ella se constituye a su favor por estar de acuerdo con su contenido.-----



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas - certificación y documentos del archivo notarial



42058753891

SCC117678629

6W5C19KFDDW07XZB

10771095aVM5a91M2

16-11-18

16-11-18

01/08/2019

Las comparecientes HACEN CONSTAR: Que han verificado cuidadosamente su nombre completo, el número de su documento de identidad, la dirección del predio, sus linderos, matrícula inmobiliaria y demás, declarando además que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son CORRECTAS, y que en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conocen la Ley, y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones del interesado y que un error en esta escritura hará incurrir en gastos de aclaración que serán asumidos por las comparecientes. -----

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA – DEPARTAMENTO DEL CAQUETÁ – MUNICIPIO DE BELEN – Nit. 800095734-7.-- SECRETARIA DE HACIENDA - EL SUSCRITO JEFE DE PRESUPUESTO Y RECAUDO MUNICIPAL DE BELEN DE LOS ANDAQUIES – CERTIFICA: Que el propietario: ORFILIA CHAVARRO MOLANO, No. de registro: 00-02-0006-0196-000:—Denominado MIRAVALLE. Ubicado en: BELEN DE LOS ANDAQUIES – CAQUETA.- Area: 48 Has. –Area construida: 0 mts. –Avalúo: \$4.879.000.--- Se encuentra a PAZ Y SALVO, por concepto de impuesto predial hasta el 31 de diciembre del 2019.- NOTA: En el municipio de Belén de los Andaquíes – Caquetá, no se cobra el impuesto por valorización.----- Dada en el municipio de Belén de los Andaquíes a los 29 días del mes de NOVIEMBRE de 2019.- Hay firma correspondiente.-----

Se agrega al protocolo: Fotocopias autenticadas de las cédulas de ciudadanía de las comparecientes y se tomó la huella dactilar del índice de la mano derecha de las mismas. -----

Certificado de tradición y libertad.-----

Cupo de crédito. -----

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

Esta escritura se autoriza y firma en las hojas de papel notarial números: -----  
Aa058753889, Aa058753890, Aa058753891, Aa058753892.

NOTA: Se liquidaron derechos notariales en cuantía de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) MONEDA CORRIENTE, conforme a lo dispuesto en el



República de Colombia



Aa058753892

SCCA17678977

Decreto 2720/88.-

DERECHOS: \$ 25689

Resol. 691/2019

I.V.A. \$ 20119

R.N. \$ 18600

Los comparecientes,

Valentina Idarraga  
ANDREA VALENTINA IDARRAGA CHAVARRO Ind. Der.  
C. C. 1006513374 Ocupación: S. Amadeasa  
Dirección: Ks Via Mancha Tel. 3207213780

MERLY JOHANNA RODRIGUEZ CASTAÑEDA Ind. Der.  
C. C. 1.075218626 Ocupación: Docente  
Dirección: CI/AE#124-59 Tel. 3209589276

El Notario,

WILBERTH FRANCISCO GARCIA SANCHEZ



**NOTARIA 1**  
Autorizo la presente copia fiel y autentica de la escritura  
No. 3063  
de fecha 11 DIC 2019 en 04  
con destino a ANDREA VALENTINA IDARRAGA  
Es copia PRIMERA de la escritura y presta mérito a los efectos de que trata el artículo 80 del decreto de 1970.  
11 DIC 2019  
WILBERTH FRANCISCO GARCIA SANCHEZ  
NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE FLORENCIA

Mary/HPARTI-INDETER-MERLY-2019

Dic. 9/2019

República de Colombia  
Mapa notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

SCCA17678977  
AB058753892  
Q2LVZLA748U2NX3  
1077261406837418-9  
15-11-13  
01/08/2019



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

**Certificado generado con el Pin No: 210901688947320771**

**Nro Matrícula: 420-35717**

Pagina 1 TURNO: 2021-420-1-31161

Impreso el 1 de Septiembre de 2021 a las 05:35:53 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

CIRCULO REGISTRAL: 420 - FLORENCIA DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: BELEN DE LOS ANDAQUIES VEREDA: LA UNION

FECHA APERTURA: 02-06-1988 RADICACIÓN: 88-2506 CON: RESOLUCION DE: 30-05-1988

CODIGO CATASTRAL: 00-02-00-00-0006-0196-0-00-00-0000 COD CATASTRAL ANT: 18094000200060196000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOS LINDEROS CONSTAN EN LA RES. # 2039 DEL 24.11.86 INCORA FCIA. (DE.C1711 JULIO 6/84) EXTENSION APROXIMADA: 48HECTAREAS

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION . MIRAVALLE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 30-05-1988 Radicación: 2506

Doc: RESOLUCION 2039 DEL 24-11-1986 INCORA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 170 ADJUDICACION DE BALDIOS

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

DE: INCORA

**A: CUELLAR CUELLAR FRANCO**

**CC# 17620118 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-02-2011 Radicación: 2011-420-6-964

Doc: ESCRITURA 3720 DEL 31-12-2010 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: CUELLAR CUELLAR FRANCO

CC# 17620118

**A: OTALVARO MARIN MERCEDES**

**CC# 26629738 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 10-03-2016 Radicación: 2016-420-6-1829

Doc: ESCRITURA 026 DEL 11-02-2016 NOTARIA UNICA DE BELEN DE LOS ANDAQUIES

VALOR ACTO: \$4,600,000



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

Certificado generado con el Pin No: 210901688947320771

Nro Matrícula: 420-35717

Pagina 2 TURNO: 2021-420-1-31161

Impreso el 1 de Septiembre de 2021 a las 05:35:53 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: OTALVARO MARIN MERCEDES

CC# 26629738

A: PALOMAREZ PERDOMO YEISON FABIAN

CC# 1115793775 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-04-2017 Radicación: 2017-420-6-2278

Doc: ESCRITURA 0923 DEL 04-04-2017 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$4,722,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PALOMAREZ PERDOMO YEISON FABIAN

CC# 1115793775

A: CHAVARRO MOLANO ORFILIA

CC# 40075356 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-10-2018 Radicación: 2018-420-6-7312

Doc: ESCRITURA 2197 DEL 08-10-2018 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$4,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CHAVARRO MOLANO ORFILIA

CC# 40075356

A: IDARRAGA CHAVARRO ANDREA VALENTINA

CC# 1006515374 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-12-2019 Radicación: 2019-420-6-8395

Doc: ESCRITURA 3063 DEL 11-12-2019 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA Y DE PRIMER GRADO

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

DE: IDARRAGA CHAVARRO ANDREA VALENTINA

CC# 1006515374 X

A: RODRIGUEZ CASTAÑEDA MERLY JOHANNA

CC# 1075218626

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-08-2021 Radicación: 2021-420-6-5483

Doc: OFICIO 602 DEL 09-08-2021 JUZGADO UNICO PROMISCOUO MUNICIPAL DE BELEN DE LOS ANDAQUIES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD.2021-00055-00

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

DE: RODRIGUEZ CASTAÑEDA MERLY JOHANNA

CC# 1075218626

A: IDARRAGA CHAVARRO ANDREA VALENTINA

CC# 1006515374 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 210901688947320771**

**Nro Matrícula: 420-35717**

Pagina 3 TURNO: 2021-420-1-31161

Impreso el 1 de Septiembre de 2021 a las 05:35:53 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

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

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)

Anotación Nro: 0      Nro corrección: 2      Radicación: 2019-420-3-1163      Fecha: 16-12-2019

SE REALIZA LA ACTUALIZACIÓN DEL NÚMERO PREDIAL, SEGÚN CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL N°. 8538-881866-50356-0 DEL 05/12/2019, EMITIDO POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI . VALE ART. 59 LEY 1579 DE 2012.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA (SNR)

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2021-420-1-31161**

**FECHA: 01-09-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE

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



PIN de Validación: bc040b09



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) DESIDERIO ROJAS CHACON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19190310, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19190310.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DESIDERIO ROJAS CHACON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**23 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**30 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**30 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bc040b09



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**30 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**30 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**30 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**30 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bc040b09



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



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**30 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**30 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**30 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**30 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: bc040b09



Fecha de inscripción  
**30 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**30 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ  
Dirección: CALLE 28 # 8-128 EL TORASSO  
Teléfono: 5703123696437  
Correo Electrónico: [desideriorojaschacon@gmail.com](mailto:desideriorojaschacon@gmail.com)

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial  
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) DESIDERIO ROJAS CHACON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19190310.**

**El(la) señor(a) DESIDERIO ROJAS CHACON 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.



PIN de Validación: bc040b09



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bc040b09**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal

Florencia, 04 de agosto de 2023

Señores

**JUZGADO ÚNICO PROMISCO MUNICIPAL**

Belén De Los Andaquíes- Caquetá

E. S. D.

**PROCESO:** EJECUTIVO HIPOTECARIO

**DEMANDANTE:** MERLY JOHANA RODRIGUEZ CASTAÑEDA

**DEMANDADO:** ANDREA VALENTINA IDARRAGA CHAVARRO

**RADICACIÓN:** 2021-00055-00

**ASUNTO:** AVALÚO

**ISRAEL JAVIER GAITAN RAMOS**, identificado como aparece al pide mi firma, de conformidad con el artículo 444 del CGP, me permito adjuntar el respectivo avalúo del inmueble embargo y secuestrado, cuya matrícula inmobiliaria corresponde al No. 420-35717.

En virtud de lo anterior, me permito solicitar se proceda, previo a correr el respectivo traslado, a fijar fecha y hora de remate.

De la Señora Juez,



**ISRAEL JAVIER GAITAN RAMOS**

C.C. No. 1.117.510.251 de Florencia.

T.P. 253.187 del Consejo Superior de la Judicatura