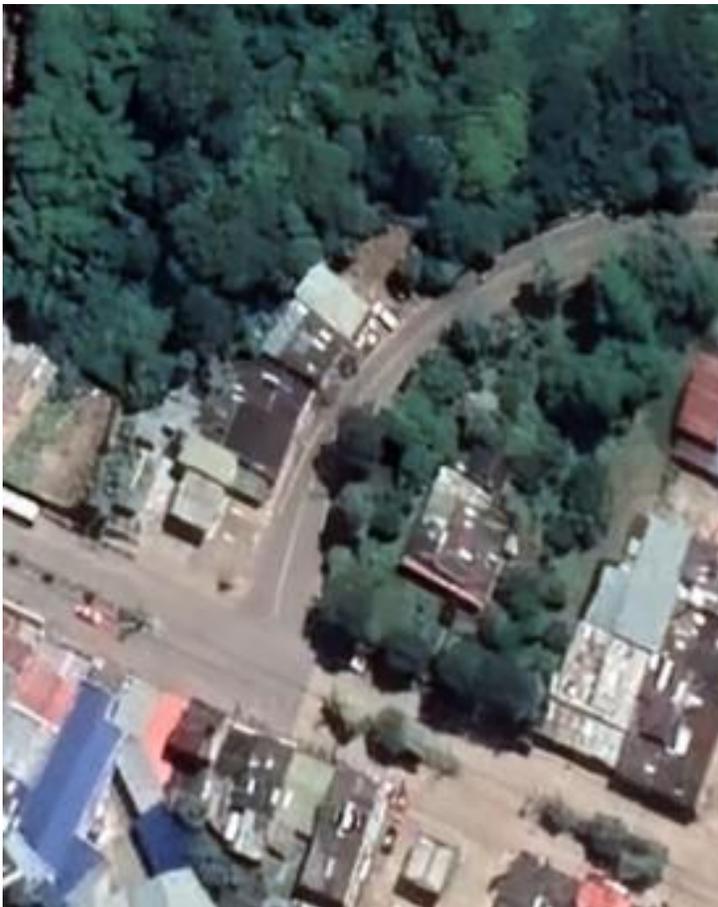


SEPTIEMBRE DE
2023

INFORME DE PERITAJE



Proceso Radicación: 154553189001 – 2022 –00033-00

Declarativo Especial Divisorio

JUZGADO PROMISCO DEL CIRCUITO DE MIRAFLORES – BOYACÁ

PRESENTADO POR

Ing. Silverio Leguizamón Rincón

PERITO DESIGNADO SBIA

INFORME DE PERITAJE

Clase de proceso: Declarativo Especial Divisorio

Demandante: Luz Nelsy Ramírez Perilla

Demandado: Néstor German, Ana María, Robinson Augusto, Darío Efrén, Jaime
Avdelacis Ramírez Perilla

Proceso Radicación: 154553189001 – 2022 –00033-00

TABLA DE CONTENIDO

ANTECEDENTES	2
INFORMACION DEL PERITO	2
METODOLOGIA	2
RECOPIACION DE INFORMACION	3
VERIFICACION DE INFORMACION EN EL SITIO	3
CUADRO GENERAL DE AREAS	4
DESCRIPCION Y REGISTRO FOTOGRAFICO LOTE Y VIVIENDA	4-7
DESCRIPCION Y REGISTRO FOTOGRAFICO LOCAL 1	7-8
DESCRIPCION Y REGISTRO FOTOGRAFICO LOCAL 2	8-9
OTROS ASPECTOS DEL PREDIO	9-10
RESOLUCIÓN DEL CUESTIONARIO	11
1. EXISTENCIA DEL BIEN INMUEBLE	11
2. UBICACIÓN LINDEROS GENERALES Y ESPECIFICOS	11
3. EXTENSION SUPERFICIARIA	12
4. CONSTRUCCION EN ELLA CONSTRUIDA	12
5. VOCACION O DESTINACION ECONOMICA DEL BIEN	12
6. AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE A DIVIDIR	15
7. POSIBILIDAD LEGAL DE DIVISION MATERIAL DEL BIEN	15
8. PRESENTAR LA POSIBILIDAD DE DIVISION DEL BIEN, YA SEA MATERIAL, O POR CUOTA	15
9. AVALUO SEPARADO SOLICITADO	18
10. COINCIDENCIA DEL BIEN CON LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO	20
11. QUIENES SON LOS COMUNEROS	20
12. DE ACUERDO CON EL INFORME RENDIDO POR LA OFICINA	21
13. INFORME SI DE ACUERDO CON EL AREA ESTE BIEN	22
14. VERIFICACION QUE NO EXISTA PACTO DE DIVISION	22
AVALUO INMOBILIARIO	ANEXO 1
ESCRITURA – RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL – CERTIFICADP LIBERTAD	ANEXO 2

ANTECEDENTES

Por solicitud del JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE MIRAFLORES – BOYACÁ a la Sociedad Boyacense de Ingenieros y Arquitectos, se designó al ingeniero Silverio Leguizamón Rincón como perito para este requerimiento.

INFORMACION DEL PERITO

SILVERIO LEGUIZAMON RINCON

C.C. No. 6.757.679 de Tunja

T.P.01108-0932 Ingeniero de Vías – Administrador de Empresas

Correo electrónico: silvertunja@gmail.com

DIRECCION: CALLE 75 N° 3 A – 02 TUNJA

CELULAR: 3124797487

El día 24 de julio de 2023 se realizó la visita de inspección al predio objeto de la demanda, en compañía de la juez y la secretaria del juzgado, y de la demandante junto con su abogado apoderado, y se llevó a cabo un recorrido con el fin de verificar la existencia del bien inmueble.

Para obtener el resultado del peritaje se realizaron diferentes actividades enmarcadas en diferentes etapas.

METODOLOGIA

Para lograr hacer un análisis objetivo de los requerimientos del juzgado respecto del predio involucrado en el proceso se procedió con la siguiente metodología:

- I. RECOPIACIÓN Y ANÁLISIS DE INFORMACIÓN.
Consiste en la revisión de documentos que obran en el proceso, así como la recolección de otros que sean necesarios.
- II. VERIFICACIÓN DE INFORMACIÓN EN EL SITIO
Son visitas directas al sitio del predio con el fin de establecer las condiciones reales referentes a características físicas, linderos, áreas, nomenclaturas, y demás aspectos relevantes a fin de tener certeza para el planteamiento de alternativas sólidas.
- III. REALIZACIÓN DE AVALÚO INMOBILIARIO
- IV. RESOLUCIÓN DEL CUESTIONARIO
Con base en todos los puntos anteriores se procede a dar respuesta a cada una de las preguntas del cuestionario entregado por la señora juez.
- V. CONCLUSIONES

DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES

I. RECOPIACION DE INFORMACION

Se revisó la copia de la escritura donde constan los datos del predio con el siguiente detalle:

DATOS DE LA ESCRITURA

N° de la escritura: 294 DEL 12 DE JUNIO DE 2001 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES

OTORGANTE: ANA MARIA PERILLA DE RAMIREZ

ADQUIRIENTES:

1. DARIO EFREN RAMIREZ PERILLA
2. ANA MARIA RAMIREZ PERILLA
3. ROBINSON AUGUSTO RAMIREZ PERILLA
4. JAIME AVDELACIS RAMIREZ PERILLA
5. LUZ NELCY RAMIREZ PERILLA
6. NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA

MATRICULA INMOBILIARIA: N° 082 - 0000219

UBICACIÓN DEL PREDIO:

LOTE URBANO CON DIRECCION CALLE 6 N° 11A-18/26 MUNICIPIO DE MIRAFLORES BOYACA (datos obtenidos de la escritura y corroborados con el recibo de impuesto predial y con certificado de libertad. (VER ANEXO 2)

AREA SEGÚN ESCRITURA: 2829 Metros cuadrados

AREA SEGÚN TOPOGRAFIA 3628 Metros cuadrados

II. VERIFICACION DE INFORMACION EN EL SITIO

El día 8 de agosto de 2023 realicé una visita técnica en compañía de un Avaluador inmobiliario JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA con registro RAA-AVAL-6757373. Se verificaron las medidas del predio y se realizaron las actividades propias de un avalúo. Igualmente se solicitó y se obtuvo la información en la secretaría de Planeación del municipio respecto de la localización del predio, y uso del suelo de acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente.

Se constata que el predio existe real y materialmente y su ubicación es:

PREDIO URBANO

Dirección: CALLE 6 No. 11A - 18/26 MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACA

La calle 6 está denominada como AVENIDA ROMERO HERNANDEZ

Se observa igualmente que hay un acceso vehicular al predio por la calle 7 sin nomenclatura.

Teniendo en cuenta que dentro del proceso se encuentra un plano topográfico del predio, se procedió a realizar la verificación de las diferentes medidas allí consignadas y comprobar su validez. De esta comprobación se determinó que efectivamente corresponden a las medidas del terreno y no es necesario realizar un nuevo levantamiento topográfico.

De esta comprobación se concluye que las áreas reales del predio son las siguientes:

Tabla 1. CUADRO GENERAL DE AREAS

N°	DESCRIPCION	AREA (M2)		%
1	AREA TOTAL DEL PREDIO	3.628		
2	AREA DEL TERRENO LOCAL 1		120	3,97
3	AREA DEL TERRENO LOCAL 2		144	3,31
4	AREA DEL TERRENO DE LA VIVIENDA		207	5,70
5	AREA DEL TERRENO SIN CONSTRUIR		3.157	87,02
	SUMAS IGUALES	3.628	3.628	100,00

Dentro del terreno se encuentran tres construcciones a saber:

- **Casa para vivienda**

Es una construcción antigua en ladrillo con más de 50 años que por consiguiente no cumple con las normas sismorresistentes y presenta muchas muestras de deterioro. Corresponde a vivienda de una sola planta con pisos en baldosín, muros de ladrillo pañetados y pintados, puertas de madera, baños enchapados y techos en madera con una cubierta en teja ondulada de fibrocemento. Cuenta con instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y de gas en buen estado de funcionamiento.

El área establecida para la vivienda es de 207 metros cuadrados.

Cabe anotar que la vivienda presenta algunas fisuras en varios muros, así como asentamientos diferenciales en el piso. Sin embargo, es susceptible de reparaciones menores para recuperar su estabilidad y estética, pues en general presenta unas condiciones buenas de habitabilidad.

A continuación, se presenta un registro fotográfico de la vivienda.



FOTOGRAFIA 1



FOTOGRAFIA 2

DETALLE ENTRADA PRINCIPAL A LA VIVIENDA FRENTE A CARRERA 6



FOTOGRAFIA 3



FOTOGRAFIA 4

DETALLE DE ALREDEDORES DE LA VIVIENDA



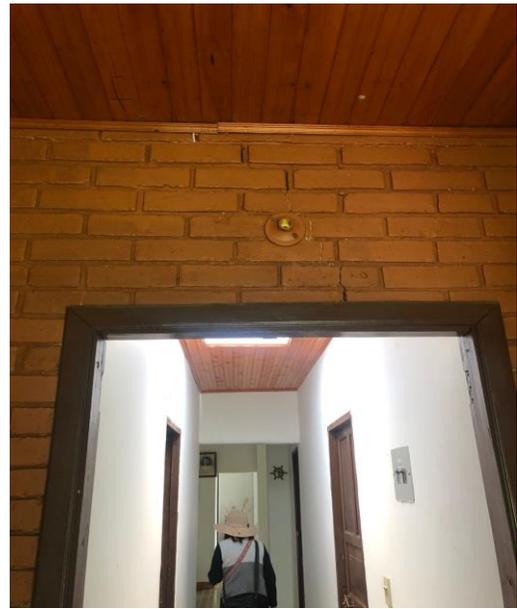
FOTOGRAFIA 5. DETALLE LOTE



FOTOGRAFIA 6. ACCESO POR CALLE 7



FOTOGRAFIA 7

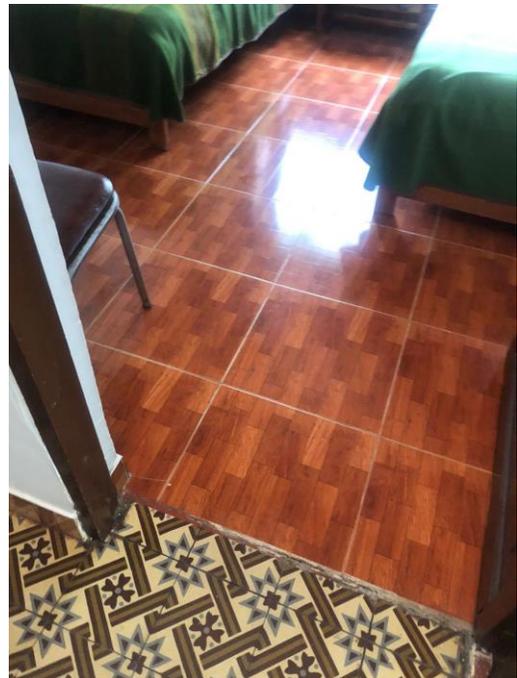


FOTOGRAFIA 8

DETALLE DE MUROS Y TECHOS



FOTOGRAFIA 9



FOTOGRAFIA 10

DETALLE PISOS Y MUROS



FOTOGRAFIA 11



FOTOGRAFIA 12

DETALLE PISOS Y MUROS

- **Local 1**

Corresponde a una construcción de un solo nivel con un área neta construida de 120 metros cuadrados con acceso por la calle 6. En este momento se le está dando un uso comercial.

Está construido en ladrillo y con pañete y pintura con pisos en tablón de gres, baño, cubierta en teja de fibrocemento sobre una estructura metálica y con ornamentación también metálica.

Cuenta con servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y en condiciones normales de funcionalidad.



FOTOGRAFIA 13

UBICACIÓN DE LOCALES SOBRE LA CARRERA 6



FOTOGRAFIA 14
LOCAL 1



FOTOGRAFIA 15
LOCAL 1

- **Local 2**

También corresponde a una construcción de un solo nivel con un área neta construida de 144 metros cuadrados con acceso por la calle 6. En este momento se le está dando un uso comercial salón de billar.

Está construido en ladrillo y con pañete y pintura con pisos en baldosín de cemento de color amarillo, baño, cubierta en teja de fibrocemento sobre una estructura tipo cercha metálica y con ornamentación también metálica.

Cuenta con servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y en condiciones normales de funcionalidad.



FOTOGRAFÍA 16
LOCAL 2



FOTOGRAFIA 17
LOCAL 2

- **Otros aspectos del predio**

Para un mejor conocimiento del predio objeto del peritaje es necesario dejar constancia de las siguientes observaciones realizadas en las diferentes visitas:

- La entrada principal es por la Calle 6 entre carreras 11 A y 11 B
- Tiene un acceso vehicular por la calle 7
- Limita también con la vía Miraflores – Páez
- En el lindero con esta vía se observa un talud que puede afectar el predio por derrumbe y además se marca un área pequeña de amenaza en el POT
- Se observa capa vegetal vegetación incluidos algunos árboles.



Fotografía 18 FUENTE: IGAC Base Catastral



Fotografía 19 Fuente: Google Earth

UBICACIÓN REAL DEL BIEN INMUEBLE



Fotografía 20

ACCESO AL PREDIO POR LA VIA MIRAFLORES – PAEZ Y ASPECTOS FISICOS DEL TALUD



Fotografía 21



Fotografía 22

ASPECTOS FISICOS DEL TALUD VIA A PAEZ

III. AVALUO INMOBILIARIO

VER ANEXO N° 1

IV. RESOLUCIÓN DEL CUESTIONARIO

De acuerdo al cuestionario entregado para absolverse por parte del perito, se da respuesta en la siguiente forma:

1. EXISTENCIA DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA DILIGENCIA

Se constata que el predio existe real y materialmente y su ubicación es:

PREDIO URBANO

Dirección: "CALLE 6 No. 11ª-18/26" MUNICIPIO DE MIRAFLORES – BOYACA

La calle 6 está denominada como AVENIDA ROMERO HERNANDEZ.

Se observa igualmente que hay un acceso vehicular al predio por la calle 7 sin nomenclatura y está bordeado por la vía que de Miraflores conduce al municipio de Páez.

2. UBICACIÓN LINDEROS GENERALES Y ESPECIFICOS ANEXIDADES Y DEPENDENCIAS DEL BIEN INMUEBLE A DIVIDIR

De acuerdo con la escritura actual:

POR EL FRENTE, en longitud de cincuenta y dos metros (52.00 mts), linda con la calle 6. también denominada Avenida Romero Hernández; POR UN COSTADO, en longitud de once metros con setenta centímetros (11,70 mts), linda con Ciro Parra, voltea en ángulo recto en longitud de siete metros con ochenta centímetros (7,80 mts), linda con Gloria Morales; voltea en ángulo recto en longitud de cuarenta y seis metros con veinte centímetros (46,20 mts), linda con Gloria Morales, calle 7 y Jesús Antonio Cubides, voltea en ángulo recto en longitud de ocho metros (8,00 mts), linda con de Jesús Antonio Cubides, voltea en ángulo recto en longitud de dieciocho metros con setenta centímetros (18,70 mts), linda con de Paulina Holguín y parte con la calle 8; POR EL FONDO, voltea en semicurva en longitud de cincuenta y dos metros con diez centímetros (52,10 mts), linda con la carretera a Páez. POR EL OTRO COSTADO, continua en semicurva en longitud de sesenta y tres metros con diez centímetros (63,10 mts), al punto de partida y encierra, linda con la carretera a Páez.

Teniendo en cuenta el levantamiento topográfico actualizado y al indagar con los vecinos habitantes adyacentes se obtuvo la siguiente información:

Por el Norte: de P8 a P7 en longitud de 31.80 metros, de P7 a P6 en longitud de 28.03 metros colindando y alinderando con la carrera 11 B vía que de Miraflores conduce a Páez. Por el Occidente: de P6 a P5 en longitud de 10.54 metros, de P5 a P4 en longitud de 9.53 metros, de P4 a P3 en longitud de 15.36 metros, de P3 a P2 en longitud de 21.99 metros colindando y alinderando con la carrera 11 B vía que de Miraflores conduce a Páez. Por el Sur: de P2 a P1 en longitud de 52.87 metros colindando y alinderando con la Avenida Romero Hernández CALLE 6. Por el Oriente: de P1 a P12 en longitud de 18.26 metros colindando y alinderando con Ciro Parra, de P12 a P14 en longitud de 8.00 metros colindando y alinderando con Salomón Perilla, De P14 a P15 de en

longitud 18.00 metros alinderando y colindando Salomón Perilla, de P15 a P16 en longitud 10.99 metros colindando y alinderando con la calle 7, de P16 a P10 en longitud 17.65 metros alinderando y colindando con Daría Mendoza, De P10 a P9 en longitud de 7.49 metros alinderando y colindando Daría Mendoza, De P9 a P8 en longitud de 20.16 metros alinderando y colindando con Guillermo Holguín y encierra.

3. EXTENSION SUPERFICIARIA

Según Escritura:	2.829,00 M2
Según Predial:	2.829,00 M2
Matrícula Inmobiliaria:	NO POSEE
Según IGAC:	3.616,00 M2
Por Plano Topográfico:	3.628,50 M2

Para efectos del presente informe se tomó el valor determinado topográficamente el cual fue verificado en las visitas realizadas por este perito es decir 3.628,50 M2

4. CONSTRUCCION EN ELLA CONSTRUIDA Y SI DE ELLA PERMITE LA DIVISIBILIDAD O INDIVISIBILIDAD DEL MISMO BIEN

Tabla 2. CUADRO DE AREAS CONSTRUIDAS

AREA CONSTRUIDA LOCAL 1		120
AREA CONSTRUIDA LOCAL 2		144
AREA CONSTRUIDA DE LA VIVIENDA		207

De acuerdo con estas áreas **SI** es posible realizar subdivisiones ya que dentro de los lineamientos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se establece como área mínima para subdivisión un valor de 72 metros cuadrados en el sector urbano.

5. VOCACION O DESTINACION ECONOMICA DEL BIEN DEBIENDO INFORMAR QUE PERSONAS INTERVIENEN EN SU EXPERTICIA Y SI ESTA SE REALIZO DE FORMA LIBRE

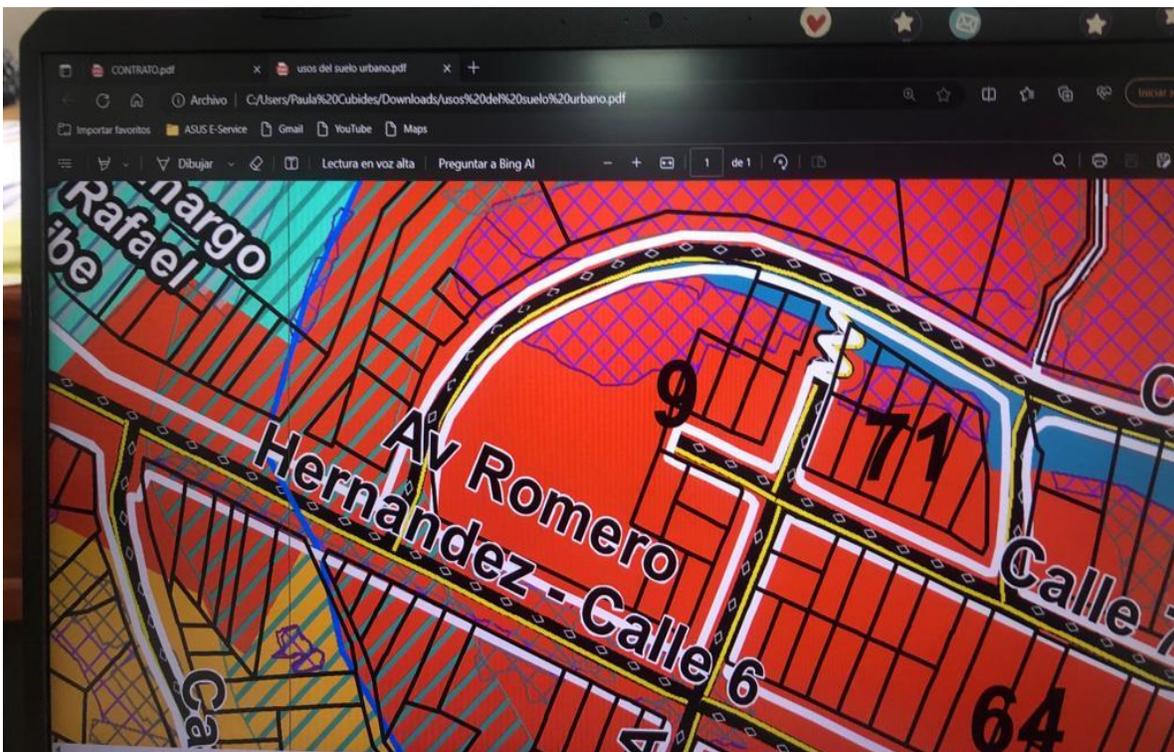
El predio objeto del peritaje de acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial está clasificado como destinado o perteneciente al **AREA DE COMERCIO Y SERVICIOS** el cual en su Artículo 131 lo define como: "Área de Actividad de Comercio y Servicios: Es la que designa a un suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes y servicios a empresas y personas en diferentes escalas."

Uso Principal:	Lote y vivienda uso mixto (COMERCIO Y SERVICIOS)
Actividad predominante:	Lotes y uso Mixto (COMERCIO Y SERVICIOS)
Pisos de Altura:	Un (1) piso a tres plantas

Estrato: NO APLICA

Uso Actual del Inmueble: Actualmente el inmueble está siendo utilizado para lote con vivienda y además contiene dos construcciones tipo local o tipo bodega utilizados hoy en día como locales comerciales lo cual es permitido en el PBOT.

De acuerdo con el avalúo comercial realizado por el señor José del Carmen García Panqueba quien en su informe deja constancia de haber realizado el avalúo de forma libre, se plantea que tiene una vocación comercial compatible con el uso del suelo. (Ver ANEXO N°1)



Fotografía 23. Mapa uso de suelo Urbano sector en estudio. Fuente E.O.T.

1067200	Área de Actividad Residencial - VIS	Es la que designa a un suelo como lugar para proporcionar alojamiento permanente a las personas, con actividades complementarias a la actividad residencial, exclusivamente en las categorías de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.	
	Área de Actividad Residencial de Comercio y Servicios	Es la que designa a un suelo para la localización de actividad residencial con mezcla de establecimientos que ofrecen bienes y servicios a empresas y personas compatibles entre sí.	
	Área de Actividad de Comercio y Servicios	Es la que designa a un suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes y servicios a empresas y personas en diferentes escalas.	
	Área de Actividad de comercio especializado	Es en la que se permite la localización de establecimientos dedicados a las actividades que revisten mayor impacto dentro del suelo urbano, como el entretenimiento, la fabricación manufacturera para producción de bienes o productos materiales y reparación de los mismos.	
	Área de Actividad Institucional	Es en la que se permite la localización de los servicios necesarios para la vida urbana comunitaria y para garantizar la prestación de servicios sociales a la población, independientemente de su carácter público o privado.	
	Área de Actividad de Protección Ambiental	Es la designada a áreas que por sus condiciones ambientales o altas pendientes son objeto de protección.	
	Área Forestales Protectoras	Es la designada a áreas que por normativa específica que las regula, son consideradas áreas de protección ambiental de cauces.	

Fotografía 24. Descripción del uso de suelo. Fuente E.O.T.

CONVENCIONES

1066900	RELIEVE	TRANSPORTE	CONSTRUCCIONES	RURAL
	<p>— Curva nivel</p> <p>--- Intermitente</p> <p>— Permanente</p>	<p>— Existente</p> <p>— Proyectado</p>	<p>□ Construcción Urbana</p> <p>▨ Equipamento</p> <p>□ Área urbana propuesta</p>	<p>▨ Construcción Rural</p> <p>■ Equipamento</p>
CONVENCIONES ESPECIALES				
<p>▨ Condicion RiesgoU</p> <p>▨ Condicion Amenaza U</p>				

**ELABORÓ:
UNIÓN TEMPORAL REVISIÓN GENERAL**

Fotografía 25. Afectación del predio: CONDICION DE AMENAZA URBANA. Fuente E.O.T.

6. AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE A DIVIDIR TENIENDO EN CUENTA SU UBICACIÓN, ESTRATO Y CONSERVACION

De acuerdo con el avalúo comercial del ANEXO 1 se determinó que el valor total del predio es de MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$ 1.956.490.203) distribuidos de la siguiente manera:

TABLA 3. VALORES COMERCIALES DE CADA CONSTRUCCION Y LOTE

DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR
El lote 1 predio con la casa de habitación	3364,5	\$ 1.489.145.053,00
El lote 2 con el local 1	120	\$ 212.429.613,45
El lote 3 con el local 2	144	\$ 254.915.536,14
VALOR TOTAL		\$ 1.956.490.202,60

7. POSIBILIDAD LEGAL DE DIVISION MATERIAL DEL BIEN YA SEA POR IGUALDAD O POR VALOR ECONOMICO PROPORCIONAL A LOS DERECHOS DE CUOTA QUE LE ASISTEN A CADA UNO DE LOS COMUNEROS

De acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial el área mínima para subdivisión en el sector urbano es de 72 M2 lo cual indica que el predio si tiene posibilidad de subdivisión. Sin embargo, una subdivisión por igualdad de áreas es imposible de realizar debido a que el predio presenta condiciones muy heterogéneas en sus accesos, en su topografía, y la presencia de amenazas en un sector específico, aparte que se debe considerar posibles cesiones o restricciones de uso en las áreas de zona de vía.

Se debe considerar la división por valor económico proporcional a los derechos de cuotas parte de los comuneros.

8. PRESENTAR LA POSIBILIDAD DE DIVISION DEL BIEN, YA SEA MATERIAL, O POR CUOTA, SIN QUE SE VEA AFECTADO NINGUNO DE LOS COMUNEROS Y SIN QUE SE VEA AFECTADA LA FUNCIONALIDAD DEL INMUEBLE ES DECIR QUE NO SE AFECTE EL USO Y GOCE PARA CADA COMUNERO; O SE MIRE LA VIABILIDAD DE EFECTUAR UNA DIVISION HACIENDO PORCIONES QUE EQUIVALGAN A LOS DERECHOS DE CUOTA PARTE EQUITATIVO PARA CADA COMUNERO.

Teniendo en cuenta todas las consideraciones anteriores queda claro que para realizar la división del predio sin causar afectaciones en la funcionalidad del inmueble ni afectar a ninguno de los comuneros, se debe dividir en tres partes de manera que todos y cada uno de los comuneros tengan el mismo porcentaje de participación en cada uno de los predios divididos.

Desde la funcionalidad del inmueble sin que se afecten las tres construcciones existentes:

- a. El lote 1 con el VIVIENDA FAMILIAR
- b. El lote 2 con el local 1
- c. El lote 3 con el local 2

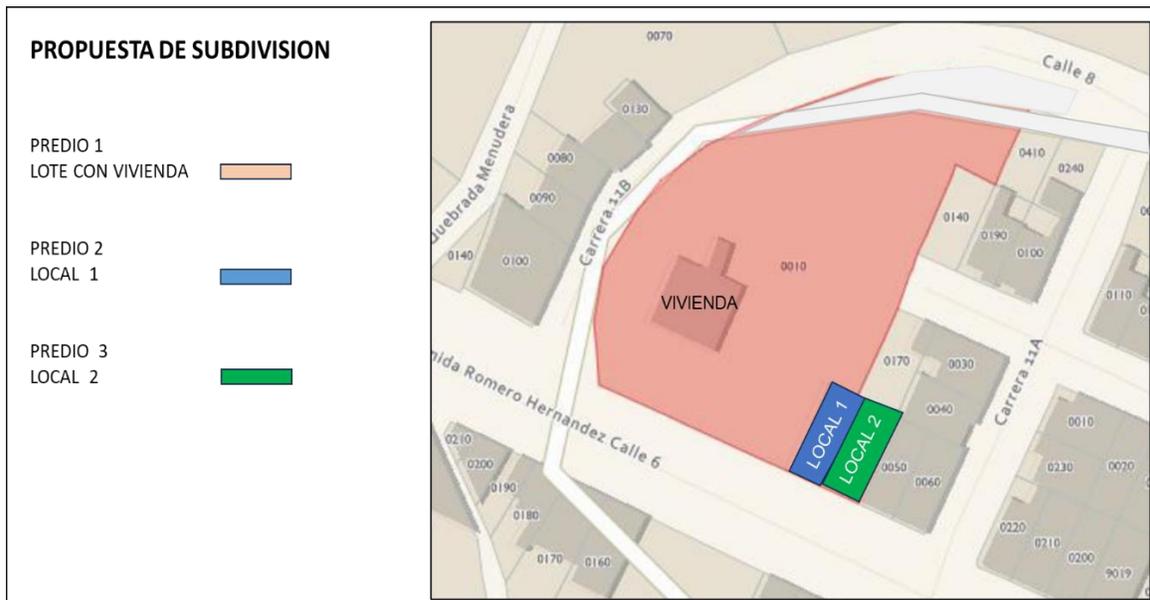
Por tanto, es inconveniente subdividir o fraccionar estos predios de otra forma sin afectar su funcionalidad.

SUBDIVISION PROPUESTA

De acuerdo con la recomendación del Avaluador y los valores comerciales establecidos en el informe la división propuesta para el predio es la siguiente:

TABLA 5. AREAS DE CADA PREDIO SUBDIVIDIDO

LOTE 1 CON VIVIENDA FAMILIAR		
DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD
LOTE DE TERRENO	M2	3364,5
CONSTRUCCION VIVIENDA	M2	207,00
LOTE 2 CON LOCAL 1 (PAPELERIA)		
DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD
LOTE DE TERRENO	M2	120
CONSTRUCCION LOCAL	M2	120
LOTE 3 CON LOCAL 2 (BILLARES)		
DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD
LOTE DE TERRENO	M2	144
CONSTRUCCION LOCAL	M2	144



Fotografía 26. Distribución de los predios subdivisión propuesta

LINDEROS PARA CADA BIEN INMUEBLE A SUBDIVIDIR

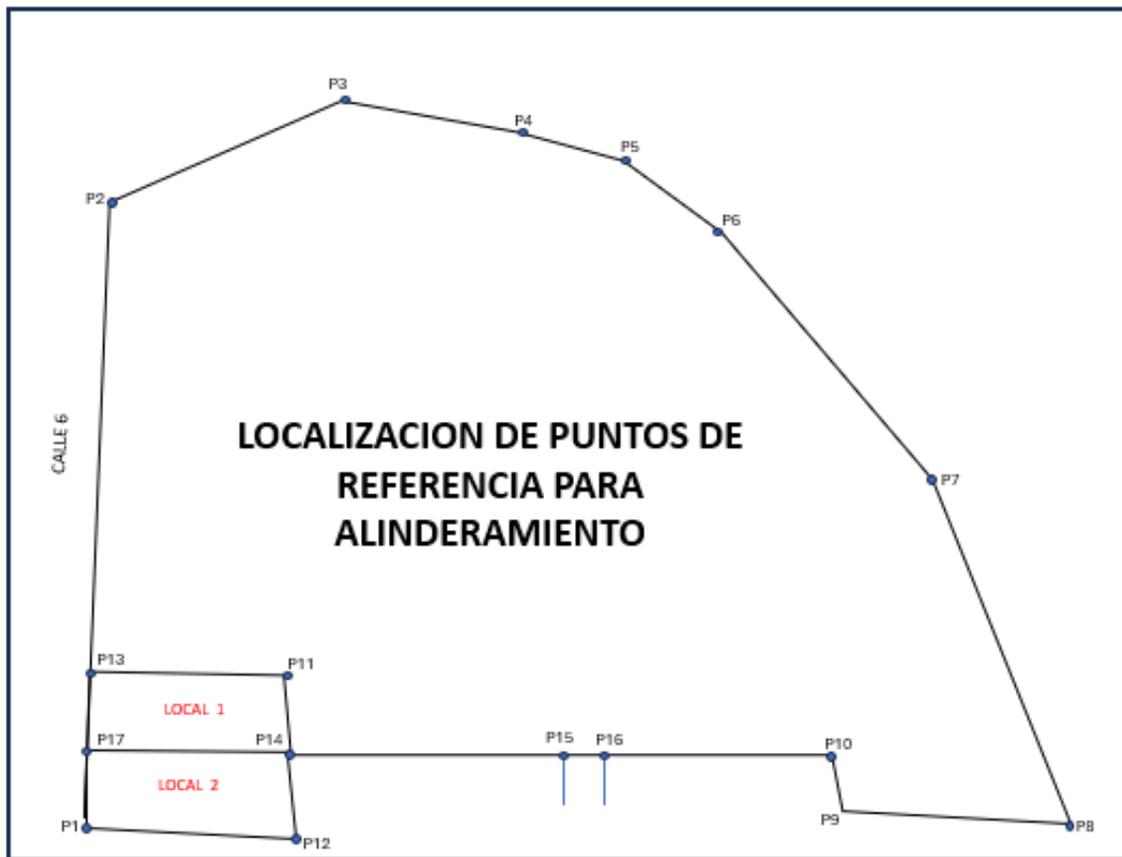


FIGURA 1. PUNTOS DE REFERENCIA PARA LINDEROS

PREDIO N° 1: LOTE 1 CON VIVIENDA

Por el Norte: Partiendo del P8 al P7 en longitud de 31.80 metros lineales, del P7 al P6 en longitud de 28.03 metros colindando y alinderando con la carrera 11 B Vía que de Miraflores conduce a Páez. Por el Occidente: de P6 a P5 en longitud de 10.54 metros, de P5 a P4 en longitud de 9.53 metros, de P4 a P3 en longitud 15.36 metros, de P3 a P2 en longitud de 21.99 metros colindando y alinderando con la carrera 11 B vía que de Miraflores conduce a Páez, Por el Sur: de P2 a P13 en longitud de 37.87 metros colindando y alinderando con la Avenida Romero Hernández Calle 6. Por el Oriente: de P13 a P11 en longitud de 18.25 metros colindando y alinderando con Local - Bodega No 1, de P11 a P14 en longitud de 6.75 metros colindando y alinderando con Local - Bodega No 1. De P14 a P15 en longitud de 18.00 metros alinderando y colindando con Salomón Perilla, de P15 a P16 en una longitud 10.99 metros colindando y alinderando con la calle 7, de P16 a P10 con una longitud 17.65 metros alinderando y colindando con Darío Mendoza, De P10 a P9 en una longitud de 7.49 metros alinderando y colindando Darío Mendoza, De P9 a P8 en una longitud de 20.16 metros alinderando y colindando con Guillermo Holguín y Cierra.

PREDIO N° 2: LOTE 2 CON LOCAL N° 1

Por el Norte: partiendo del P11 a P14 con longitud de 6.75 metros alinderando y colindando con Predio con vivienda lote No 1. Por el Oriente: de P14 a P17 en longitud de 17.15 metros colindando y alinderando con el predio denominado Local - Bodega No 2. Por el Sur: de P17 a P13 en una longitud de 7.15 metros colindando y alinderando con la Avenida Romero Hernández Calle 6. Por el Occidente: de P13 a P11 en una longitud de 18.25 metros colindando y alinderando con Predio de vivienda N° 1. y cierra.

PREDIO N° 3: LOTE 3 CON LOCAL N° 2

Por el Norte: de P14 A P12 en longitud de 8.00 metros colindando y alinderando con predio de Salomón Perilla. Por el Oriente: P12 a P1 en una longitud de 18.26 metros colindando y alinderando con el predio de Ciro Parra. Por el Sur: DE P1 a P17 en una longitud de 7.85 metros alinderando y colindando con predio de la Avenida Romero Hernández Calle 6. Por el Occidente: de P17 a P14 en una longitud de 17.15 metros colindando y alinderando el predio con Local - Bodega No 1 y cierra.

Para cada uno de los tres predios divididos de esta manera, los comuneros tendrán una participación por cuotas partes iguales expresadas en porcentajes iguales para cada uno respecto del 100% de cada predio según la siguiente distribución:

TABLA 6. DISTRIBUCION PORCENTUAL POR PREDIO PARA CADA COMUNERO

N°	NOMBRE DEL COMUNERO	PREDIO 1 LOTE 1 CON LOCAL	PREDIO 2 LOTE 2 CON LOCAL	PREDIO 3 LOTE CON VIVIENDA
1	DARIO EFREN RAMIREZ PERILLA.	16,6667%	16,6667%	16,6667%
2	ANA MARIA RAMIREZ PERILLA	16,6667%	16,6667%	16,6667%
3	ROBINSON AUGUSTO RAMIREZ PERILLA	16,6667%	16,6667%	16,6667%
4	JAIME AVDELACIS RAMIREZ PERILLA	16,6667%	16,6667%	16,6667%
5	LUZ NELCY RAMIREZ PERILLA	16,6667%	16,6667%	16,6667%
6	NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA	16,6667%	16,6667%	16,6667%
TOTALES		100%	100%	100%

9. AVALUO SEPARADO SOLICITADO

Teniendo en cuenta la subdivisión propuesta en la tabla 5 se presenta a continuación el avalúo para cada uno de los bienes inmuebles propuestos de acuerdo con el informe realizado por el Avaluador inmobiliario José del Carmen García Panqueba.

Tabla 7. AVALUO COMERCIAL INMUEBLE 1

LOTE 1 CON VIVIENDA FAMILIAR		PARA	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.	
DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR/M2	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	M2	3364,5	406.920,81	\$ 1.369.085.053,00
CONSTRUCCION VIVIENDA	M2	207,00	580.000,00	\$ 120.060.000,00
VALOR TOTAL				\$ 1.489.145.053,00

Tabla 8. AVALUO COMERCIAL INMUEBLE 2

LOTE 2 CON LOCAL 1 (PAPELERIA)		PARA	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.	
DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR/M2	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	M2	120	670.246,78	\$ 80.429.613,45
CONSTRUCCION LOCAL	M2	120	1.100.000,00	\$ 132.000.000,00
VALOR TOTAL				\$ 212.429.613,45

Tabla 9. AVALUO COMERCIAL INMUEBLE 3

LOTE 3 CON LOCAL 2 (BILLARES)		PARA	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.	
DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR/M2	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	M2	144	670.246,78	\$ 96.515.536,14
CONSTRUCCION LOCAL	M2	144	1.100.000,00	\$ 158.400.000,00
VALOR TOTAL				\$ 254.915.536,14

DISTRIBUCION DEL VALOR COMERCIAL DE CADA PREDIO ENTRE LOS COMUNEROS DE ACUERDO A LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS

TABLA 10. LOTE 1 CON VIVIENDA

N°	NOMBRE DEL COMUNERO	%	VALOR
1	DARIO EFREN RAMIREZ PERILLA.	16,6667%	\$ 248.190.842,17
2	ANA MARIA RAMIREZ PERILLA	16,6667%	\$ 248.190.842,17
3	ROBINSON AUGUSTO RAMIREZ PERILLA	16,6667%	\$ 248.190.842,17
4	JAIME AVDELACIS RAMIREZ PERILLA	16,6667%	\$ 248.190.842,17
5	LUZ NELCY RAMIREZ PERILLA	16,6667%	\$ 248.190.842,17
6	NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA	16,6667%	\$ 248.190.842,17
TOTALES		100%	\$ 1.489.145.053,00

TABLA 11. LOTE 2 CON EL LOCAL 1

N°	NOMBRE DEL COMUNERO	%	VALOR
1	DARIO EFREN RAMIREZ PERILLA.	16,6667%	\$ 35.404.936
2	ANA MARIA RAMIREZ PERILLA	16,6667%	\$ 35.404.936
3	ROBINSON AUGUSTO RAMIREZ PERILLA	16,6667%	\$ 35.404.936
4	JAIME AVDELACIS RAMIREZ PERILLA	16,6667%	\$ 35.404.936
5	LUZ NELCY RAMIREZ PERILLA	16,6667%	\$ 35.404.936
6	NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA	16,6667%	\$ 35.404.936
TOTALES		100%	\$ 212.429.613,45

TABLA 12. LOTE 3 CON EL LOCAL 2

N°	NOMBRE DEL COMUNERO	%	VALOR
1	DARIO EFREN RAMIREZ PERILLA.	16,6667%	42.485.922,69
2	ANA MARIA RAMIREZ PERILLA	16,6667%	42.485.922,69
3	ROBINSON AUGUSTO RAMIREZ PERILLA	16,6667%	42.485.922,69
4	JAIME AVDELACIS RAMIREZ PERILLA	16,6667%	42.485.922,69
5	LUZ NELCY RAMIREZ PERILLA	16,6667%	42.485.922,69
6	NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA	16,6667%	42.485.922,69
TOTALES		100%	\$ 254.915.536,14

TABLA 13. RESUMEN GENERAL DE CUOTAS PARTES PARA CADA COMUNERO SEGÚN AVALUO

N°	NOMBRE DEL COMUNERO	%	VALOR
1	DARIO EFREN RAMIREZ PERILLA.	16,6667%	\$ 326.081.700,43
2	ANA MARIA RAMIREZ PERILLA	16,6667%	\$ 326.081.700,43
3	ROBINSON AUGUSTO RAMIREZ PERILLA	16,6667%	\$ 326.081.700,43
4	JAIME AVDELACIS RAMIREZ PERILLA	16,6667%	\$ 326.081.700,43
5	LUZ NELCY RAMIREZ PERILLA	16,6667%	\$ 326.081.700,43
6	NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA	16,6667%	\$ 326.081.700,43
TOTALES		100%	\$ 1.956.490.202,60

10. COINCIDENCIA DEL BIEN CON LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO

Al revisar los diferentes documentos del proceso específicamente escrituras, y realizadas las visitas al predio y junto con los documentos de identidad de los propietarios puede determinarse plenamente que hay coincidencia entre el bien objeto de la demanda con los documentos que obran dentro del proceso.

11. QUIENES SON LOS COMUNEROS

Las personas denominadas COMUNEROS en este proceso son las siguientes:

TABLA 14. LISTA DE COMUNEROS EN EL PROCESO

N°	NOMBRE DEL COMUNERO	IDENTIFICACION
1	DARIO EFREN RAMIREZ PERILLA.	C.C. N° 6.753.832
2	ANA MARIA RAMIREZ PERILLA	C.C. N° 41.762.950
3	ROBINSON AUGUSTO RAMIREZ PERILLA	C.C. N° 4.165.092
4	JAIME AVDELACIS RAMIREZ PERILLA	C.C. N° 19.145.026
5	LUZ NELCY RAMIREZ PERILLA	C.C. N° 23.752.435
6	NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA	C.C. N° 10.081.328

Estas personas son quienes aparecen en la escritura actual, pero según anotaciones del certificado de tradición se evidencia que el predio tiene falsa tradición.

12. DE ACUERDO CON EL INFORME RENDIDO POR LA OFICINA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO QUE OBRA DENTRO DEL EXPEDIENTE SE REVISAN DE LOS DOCUMENTOS DE PLANEACION Y VERIFICACION DE PERMISO PARA CONSTRUCCION Y USO PARA BODEGAJE SEGÚN EOT

No se evidencian permisos expedidos por el municipio a través de la oficina de Planeación para la construcción de los locales ubicados dentro del predio en estudio.

De acuerdo con la información suministrada por los propietarios estos locales fueron construidos hace más de 20 años

Sin embargo, debo anotar que es permitido el uso para este tipo de construcciones en este predio de acuerdo con el PBOT de acuerdo con el uso de suelo certificado por Planeación Municipal:

Artículo 131- Área de Actividad de Comercio y Servicios: Es la que designa a un suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes y servicios a empresas y personas en diferentes escalas.				
AREA DE ACTIVIDAD	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO RESTRINGIDO	USOS PROHIBIDO
COMERCIO Y SERVICIOS	C1. Locales pequeños, C2. Locales especializados, C3. Supermercados, S1. Local de servicios, S2. Oficina o consultorio	C4. Superficies comerciales, C5. Centros comerciales, S4. Establecimiento empresarial, D1. Recreo deportivo, D2. Educación, D3. Salud. D4. Cultura, D5. Asistencial, D6. Administración, D7. Seguridad, P1. Protección Ambiental, P2. Recreación contemplativa, P3. Protección de Inmuebles, EP1. Espacio publico	V1. Vivienda Unifamiliar, V2. Vivienda Bifamiliar, V3. Vivienda Multifamiliar, V6. Conjunto residencial, C6. Depósitos y bodegas comerciales, S3. Edificación especializada, S6. Parqueaderos de vehículos livianos, I1. Taller de trabajo liviano	V4. Vivienda de Interés Social, V5. Vivienda de Interés Prioritario, S5. Talleres de maquinaria y vehículos livianos, S7. Talleres de vehículos pesados, S8. Parqueaderos de vehículos pesados, S9. Establecimiento recreativo, S10. Estaciones de clasificación y aprovechamiento - ECA, I2. Taller de trabajo industrializado, D8. Apoyo productivo, D9. Transporte, TRA. Tratamiento de aguas residuales

FOTOGRAFIA 27. USOS DEL SUELO DEL PREDIO SEGÚN PBOT MIRAFLORES

13. INFORME SI DE ACUERDO CON EL AREA ESTE BIEN INMUEBLE ES SUSCEPTIBILIDAD DE UNA DIVISION MATERIAL Y LEGAL ATENDIENDO AL NUMERO DE COMUNEROS

Efectivamente el bien inmueble SI es susceptible de división material legal atendiendo lo establecido en el PBOT donde se fija como área mínima un valor de 72 metros cuadrados en predios urbanos. Por lo tanto, la subdivisión propuesta es legal.

14. VERIFICACION QUE NO EXISTA PACTO DE DIVISION ENTRE COMUNEROS CON ANTERIORIDAD ESTABLECIDA SIN QUE HAYA LUGAR A LESION DE SUS DERECHOS QUE LE CORRESPONDAN A CADA COMUNERO

No conozco que exista pacto de división entre los comuneros.



ING. SILVERIO LEGUIZAMON RINCON

Perito SBIA



**ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA**

PERITAJE DIVISORIO CON DESTINO A PROCESO JUDICIAL.



AVALÚO No.

JGPU-0026-2023

FECHA:

19 de agosto de 2023

1º PERITO

JOSÉ DEL CARMEN GARCÍA PANQUEBA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.757.373 de Tunja, en mi calidad de Avaluador con registro abierto de Avaluadores RAA-AVAL-6757373 y perito Auxiliar de la justicia, me permito rendir el Dictamen pericial a solicitud de parte Art 226 C. G. P. respectivo de acuerdo a lo solicitado así.

DOMICILIO: CALLE 17 No. 11-53 - CELULAR: 3212678692

Administrador Publico, técnico en Construcción, Interventor de Obras Civiles y Edificaciones, Avaluador, Asesor en Finca Raíz en el departamento de Boyacá principalmente, Avaluador a entidades, particulares y Perito avaluador auxiliar de Justicia.

Listado de peritajes con Avalúo comercial: (ver numeral 10).

Lista de casos designado como perito: (ver numeral 10).

Declaro bajo la gravedad de juramento que este peritaje es de mi autoría y No cuento con impedimento alguno o causales que me impidan realizar el presente experticio de acuerdo al art. 50.

Declaro que los métodos e investigaciones que conforman este peritaje son los mismos y los adecuados para lo pertinente.

Los documentos utilizados, fotografías y demás forman parte del informe.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1- SOLICITANTE: LUZ NELCY RAMIREZ PERILLA CC. No. 23.752.435



ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA

1.2- CLASE DE INMUEBLE Y ENCARGO VALUATORIO O PERITAJE:

Determinar el valor comercial de la propiedad que se describe del bien inmueble – Predio "LOTE DE TERRENO" , para proceso Divisorio, el cual se determina a partir de sus condiciones particulares, usos, el lugar donde se encuentra ubicado y efectuar la legalización de los valores del predio para el proceso en mención , con el proposito de ser aportado al Juzgado de su competencia, para conocer su valor comercial de cada uno de los lotes resultantes de la division teniendo en cuenta sus areas en las que se va a realizar la division solicitada mediante plano topografico.

1.3- PROPIETARIO:

DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS,
LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.

1.4- DIRECCIÓN:

PREDIO URBANO "CALLE 6 No. 11A-18/26", ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES.

1.5- VEREDA:

CALLE 6 No. 11A-18/26

1.6- MUNICIPIO:

MIRAFLORES

1.7- DEPARTAMENTO:

BOYACÁ

1.8- UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL MUNICIPIO:

Miraflores es un municipio colombiano, capital de la provincia de Lengupá, en el departamento de Boyacá.

Área Total: 258 km²

Clima: Temperatura anual media de 22° C.

Longitud: 73°08'40"O

Latitud: 5°11'47"N

Altitud: 1.500 msnm.

Población: 14000 habitantes aprox

Límites: **Norte:** Berbeo

Oriente: Berbeo

Sur: Paez

Occidente: Zetaquirá

1.9- TIPO DE AVALÚO:

AVALÚO COMERCIAL URBANO

1.10- LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL AVALÚO:

1.10.1- Distancia al Centro de la Ciudad:

El inmueble se encuentra situado sobre la Calle 6 vía en pavimento flexible para el ingreso al predio localizado a su margen derecho.

1.10.2- Distancia a Vías de Acceso:



ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA

Al predio se accede por la calle sexta a su margen derecha se localiza el predio objeto del avalúo el predio es de tipo medianero, en el se encuentran tres predios construcciones y sus dueños son las personas que solicitaron el presente avalúo.

1.11- VECINDARIO:

1.11.1- Aspecto Físico:

El vecindario corresponde a un sector del Municipio con predios vecinos de las mismas características .

1.11.2- Aspecto Social:

El sector presenta una tendencia comercial, de vivienda Urbana sobre la vía , el grupo social que hace parte del vecindario es de clase media, formado principalmente por predios de sus mismas características y construcciones de uso Mixto.

1.12- VÍAS DE ACCESO AL SECTOR:

Se accede por la calle 6, vía principal del Municipio de Miraflores en pavimento.

1.13- TRANSPORTE:

El sector cuenta con un buen servicio de transporte publico y particular al Municipio.

1.14- SERVICIOS PÚBLICOS:

DE EL PREDIO:	PUNTO DE AGUA	X	PUNTO DE LUZ	X
---------------	---------------	---	--------------	---

1.14.1- Acueducto:

El que presta el Municipio en el área Urbana.

1.14.2- Alcantarillado:

A red de acueducto.

1.14.3- Energía Eléctrica:

El servicio es prestado por la Electrificadora de Boyacá, EBSA S.A. Es normal en el sector.

1.14.4- Alumbrado Público:

En el sector de la vía principal.

1.14.5- Comunicaciones:

Hay una buena cobertura de la señal, el servicio es prestado por las siguientes empresas: Claro, Movistar, Tigo, Virgin y Uff, básicamente.

1.14.6- Calzada:

Las calzadas están construidas para tráfico de todos los tipos, en pavimento flexible se encuentra en buen estado conservación y de mantenimiento.



ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA

1.14.7- Red de TV Cable:
El servicio de televisión por cable es prestado por la empresa Movistar y por Direct TV, con una buena señal.

1.14.8- Gas Natural:
No aplica

1.15- FACTORES DE RIESGO:

1.15.1- Deslizamientos:
El predio está ubicado en un terreno ondulado, con pendientes entre el 10 y 25% y por ende no presenta problemas de inestabilidad.

1.15.2- Fallas Geológicas:
A nivel local se encuentran varias fallas geológicas; de Boyacá.

1.15.3- Fallas del predio avaluado:
Condición de Amenaza U - Uso del suelo.

1.15.4- Inundaciones:
Por su ubicación no presenta riesgo de inundación.

1.16- SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:

No hay problemas de orden público, el sector es muy tranquilo y seguro.

1,17- BASE DE LA VALORACIÓN O PERITAJE

Esta valuación se hace sobre la base del Valor Comercial de un inmueble y del Valor de Mercado de los bienes.

VALOR COMERCIAL DE UN INMUEBLE: Es el precio más favorable por el cual éste se tranzaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998.

VALOR DE VENTA DE MERCADO: Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un comprador dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.



ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA

1,18- VIGENCIA DEL AVALÚO.

§ Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".

1,19- DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

El evaluador declara que:

No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o con el propietario (s) del bien inmueble objeto de valuación o peritaje que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El evaluador confirma que:

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

FECHA DE LA SOLICITUD DEL AVALÚO: 14 de agosto de 2023

FECHA DE LA VISITA: 16 de agosto de 2023

2 INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL

2.1- TÍTULOS:

	<i>Según OFICIO Y DEMÁS</i>	<i>Según catastro</i>
DEPARTAMENTO:	Boyacá	Boyacá
MUNICIPIO:	MIRAFLORES	MIRAFLORES
VEREDA:	MIRAFLORES	MIRAFLORES
NOMBRE DE LOS PREDIOS:	CALLE 6 No. 11A-18/26	CALLE 6 No. 11A-18/26
PROPIETARIO (S):	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.
MATRICULAS INMOBILIARIAS:	082 - 0000219	082 - 0000219
NÚMERO CATASTRAL:	1545501000090001000	1545501000090001000
TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA, ESCRITURA 294 DEL 12-06-2001 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES	ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA, ESCRITURA 294 DEL 12-06-2001 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES

Nota: La anterior información no constituye un estudio de los títulos de propiedad



ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA

2.1.1- Vicios que Afectan a la Propiedad:
Falla Geologica en uno de sus costados.

2.1.2- Servidumbres:
El inmueble no posee servidumbre alguna.

2.2- NORMAS MUNICIPAL:

2.2.1- Definición y Origen de la Norma:
Esquema de Ordenamiento Territorial, Acuerdo Municipal 020 del 8 de Diciembre del 2000, Resolución No. 153 del 15 de Septiembre del 2000 de Corpoboyacá.

2.3- USOS

2.3.1- Uso Principal: Lote y vivienda uso mixto

2.3.2- Actividad predominante: Lotes y uso Mixto

2.3.3- Pisos de Altura: Un (1) piso a tres plantas

2.3.4 Estrato del Inmueble: No aplica.

2.3.5- Uso Actual del Inmueble:
Actualmente el inmueble está siendo utilizado, para lote y contiene dos construcciones tipo bodega utilizados hoy en día como locales comerciales y adicionalmente se encuentra una construcción de vivienda.

3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE

3.1- LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

POR EL FRENTE, en extension de cincuenta y dos metros (52.00 mts), linda con la calle 6a. O avenida Romero Hernandez; POR UN COSTADO, en extension de once metros con setenta centímetros (11,70 mts), linda con Ciro Parra, voltea en algulo recto en extension de siete metros con ochenta centímetros (7,80 mts), linda con Gloria Morales; voltea en angulo recto en extension de cuarenta y seis metros con veinte centímetros (46,20 mts), linda con Gloria Morales, calle 7 y Jesus Antonio Cubides, voltea en angulo recto en extension de ocho metros (8,00 mts), linda con de Jesus Antonio Cubides, voltea en angulo recto en extension de dieciocho metros con setenta centímetros (18,70 mts), linda con de Paulina Holguin y parte con la calle 8; POR EL FONDO, voltea en semicurva en extension de cincuenta y dos metros con diez centímetros (52,10 mts), linda con la carretera a Paez; ULTIMO COSTADO, continua en semicurva en extension de sesenta y tres metros con diez centímetros (63,10 mts), al punto de partida y encierra, linda con la carretera a Paez.

• **Fuente:**

ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA, ESCRITURA 294 DEL 12-06-2001 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES



**ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA**

LINDEROS ACTUALES DE ACUERDO AL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

por el NORTE: de P8 a P7 en 31.80 Metros lineales, de P7 a P6 en extensión de 28.03 Metros lineales colindando y alinderando con la carrera 11 B Vía que de Miraflores comunica con Páez. Por el OCCIDENTE: de P6 a P5 de 10.54 Metros lineales, de P5 a P4 en una extensión de 9.53 Metros lineales, de P4 a P3 en una extensión 15.36 Metros, de P3 a P2 una extensión de 21.99 Metros lineales colindando y alinderando con la carrera 11 B Vía que de Miraflores comunica con Páez. Por el SUR: de P2 a P1 una extensión de 52.87 Metros lineales colindando y alinderando con LA AVENIDA ROMERO HERNANDEZ CALLE 6. Por el ORIENTE: de P1 a P12 una extensión de 18.26 Metros lineales colindando y alinderando con Ciro Parra, de P12 a P14 en extensión de 8.00 Metros lineales colindando y alinderando con Salomón Perilla, De P14 a P15 de en una extensión 18.00 metros lineales alinderando y colindando Salomón Perilla, de P15 a P16 en una extensión 10.99 metros lineales colindando y alinderando con la calle 7, de P16 a P10 con una extensión 17.65 metros lineales alinderando y colindando con Daría Mendoza, De P10 a P9 en una extensión de 7.49 metros lineales alinderando y colindando Daría Mendoza, De P9 a P8 en una extensión de 20.16 metros lineales alinderando y colindando con Guillermo Holguín y Cierra.

3.2- TOPOGRAFÍA:

- 3.2.1- Ubicación dentro de la Manzana: El lote del inmueble avaluado es de tipo Medianero.
- 3.2.2- Forma Geométrica: Trapezoidal irregular
- 3.2.3- Pendiente: Menores del 3-5%, planoy mayores del 12/25% via a Paez.
- 3.2.4- Frente del Lote:
- 3.2.5- Fondo del Lote:

3.3- ÁREA DEL TERRENO:

Escritura:	2.829,00 M2
Predial:	3.616,00 M2
Matrícula Inmobiliaria:	No posee.
IGAC:	3.616,00 M2
Plano Topográfico:	3.628,50 M2

ÁREA ADOPTADA: **3.628,50 M2**

AREA DE LOCALES-BODEGA

264,00 M2

AREA ADOPTADA PARA LOTE Y CONSTRUCCION UNA PLANTA

3.364,50 M2

El área adoptada corresponde a la correspondiente al plano topográfico que es de un área de 3,628,50 M2 junto con el terreno donde se ubican las dos bodegas-Locales y la construcción en una planta sin descontar al áreas del retroceso del frente de la vía que va a Páez.



**ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA**

3,4- ÁREA DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL LOTE SEGÚN PLANO TOPOGRAFICO

VIVIENDA UNA PLANTA	207,00 M2	Área tomada del IGAC
BODEGA (LOCAL PAPELERIA)	120,00 M2	Área tomada del IGAC
BODEGA (LOCAL BILLAR)	144,00 M2	Área tomada del IGAC
TOTAL AREA CONSTRUIDADA	471,00 M2	Área total tomada del IGAC

3,5- CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

1. VIVIENDA

Fachada	Muros en ladrillo repellados y pintados
Mampostería	Bloque y ladrillo
Estructura	vigas y columnas sistema estructural
Cubierta	Teja de fibrocemento, sobre cercha de lamina.
Cielo Raso	liston machiembrado
Puertas	lamina y Madera
Pisos	cerámica
Ventanas y puertas	En madera
Cocina	Enchapada con mesón enchapado
Baño	Baños con acabados tipo medio.
Ventilación	Natural por medio de puertas y ventanas
Distribución	Garajes, sala comedor, cuarto alcoba dos de ellas con baño privado, cocina, baño y BBQ cubierto en la parte exterior y patio de ropas cubierto.
Edad	50
Vida Remanente.	20
Estado de conservación	Bueno

2. BODEGA (LOCAL PAPELERIA)

Fachada	Muros en ladrillo repellados y pintados
Mampostería	Bloque y ladrillo
Estructura	vigas y columnas sistema estructural
Cubierta	Teja de fibrocemento, sobre cercha de lamina.
Cielo Raso	teja y cerchas a lka vista
Puertas	Lamina



**ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA**

Pisos	Tableta cucuta
Ventanas y puertas	Lamina
Cocina	No aplica
Baño	Baño con baños tipo medio.
Ventilación	Natural por medio de puertas y ventanas
Distribución	local tipo bodega con division en driwall y baño
Edad	40
Vida Remanente.	60
Estado de conservación	El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos y pañetes.

3. BODEGA (LOCAL BILLAR)

Fachada	Pañete
Mampostería	Ladrillo y bloque.
Estructura	Vigas y columnas en concreto armado.
Cubierta	Teja de fibrocemento
Cielo Raso	Teja a la vista y cerchas
Puertas	En lamina
Pisos	Cemento afinado y quemado.
Ventanas y puertas	Ventanas en lamina y puertas internas en madera.
Cocina	NO aplica
Baño	Con todos sus servicios de tipo económico
Ventilación	Natural por medio de puertas y ventanas
Distribución	Primer planta: bodega tipo local y baño
Otros	Dentro del predio se construyó una bodega y/o garaje cuya estructura es con vigas y columnas en concreto armado y cubierta metálica y sobre ella teja de fibrocemento y translucida, pisos en cemento afinado y tableta cucuta.
Edad	40
Vida Remanente.	60
Estado de Conservacion	El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos y pañetes.

**AREAS PROPUESTAS PARA DIVISION DEL PREDIO SEGÚN PLANO TOPOGRAFICO PARA
TODOS LOS LOTES**

AREA DEL LOTE +CONSTRUCCION NUMERO UNO (1)	AREA	3.364,50 M2
---	-------------	--------------------



**ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA**

LINDEROS	<p>POR EL NORTE: de P8 a P7 en 31.80 Metros lineales, de P7 a P6 en extensión de 28.03 Metros lineales colindando y alinderando con la carrera 11 B Vía que de Miraflores comunica con Páez. Por el OCCIDENTE: de P6 a P5 de 10.54 Metros lineales, de P5 a P4 en una extensión de 9.53 Metros lineales, de P4 a P3 en una extensión 15.36 Metros, de P3 a P2 una extensión de 21.99 Metros lineales colindando y alinderando con la carrera 11 B Vía que de Miraflores comunica con Páez, POR EL SUR: de P2 a P13 una extensión de 37.87 Metros lineales colindando y alinderando con LA AVENIDA ROMERO HERNANDEZ CALLE 6. Por el ORIENTE: de P13 a PI 1 una extensión de 18.25 Metros lineales colindando y alinderando con Bodega No 1, de PII a P14 en extensión de 6.75 Metros colindando y alinderando con Bodega No I. En una extensión de P14 a P15 de 18.00 metros lineales alinderando y colindando con Salomón Perilla, de P15 a P16 en una extensión 10.99 metros lineales colindando y alinderando con la calle 7, de P16 a PIO con una extensión 17.65 metros lineales alinderando y colindando con Darío Mendoza, De PIO a P9 en una extensión de 7.49 metros lineales alinderando y colindando Darío Mendoza, De P9 a P8 en una extensión de 20.16 metros lineales alinderando y colindando con Guillermo Holguín y Cierra.</p>
-----------------	---

AREA DEL LOTE +CONSTRUCCION NUMERO DOS (2) LOCAL PAPELERIA		AREA	120,00 M2
LINDEROS	<p>POR EL NORTE: De PII a P14 con una extensión de 6.75 metros alinderando y colindando con Predio con vivienda lote No I. POR EL SUR: de P13 a P17 en una extensión de 7.15 metros lineales colindando y alinderando con LA AVENIDA ROMERO HERNANDEZ CALLE 6. Por el OCCIDENTE: DE P13 a PII en una extensión de 18.25 metros lineales colindando y alinderando con Predio de vivienda No I. POR ORIENTE: de P17 a P14 en una extensión de 17.15 metros lineales colindando y alinderando con el predio denominado Bodega No 2.</p>		

AREA DEL LOTE +CONSTRUCCION NUMERO TRES (3) LOCAL BILLAR		AREA	144,00 M2
LINDEROS	<p>POR EL NORTE: PI4 A P12 extensión de 8.00 metros lineales colindando y alinderando con predio de Salomón Perilla. Por el OCCIDENTE: de P17 a P14 en una extensión de 17.15 metros lineales colindando y alinderando el predio con Bodega No 1. POR ORIENTE: PI a P12 en una extensión de 18.26 metros lineales colindando y alinderando con el predio de Ciro Parra. POR EL SUR: DE PI a P17 en una extensión de 7.85 metros lineales alinderando y colindando con predio de LA AVENIDA ROMERO HERNANDEZ CALLE 6.</p>		

AREA DEL LOTE A DIVIDIR		264,00
--------------------------------	--	---------------

COOPROPIETARIOS DE LAS CONSTUCIONES:		
LOTE DE TERRENO NUMERO UNO	<p>DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.</p>	207,00 M2



**ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA**

LOTE DE TERRENO NUMERO DOS	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.	120,00 M2
LOTE DE TERRENO NUMERO TRES	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.	144,00 M2
TOTAL AREA DE LAS CONSTRUCCIONES		471,00 M2



ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA

4. ASPECTO ECONÓMICO

4.1- UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El inmueble se encuentra al momento de la visita con construcciones.

LOTE 1	Lote con construcción de vivienda residencial.
LOTE 2	Lote con construcción de bodega utilizada para comercio.
LOTE 3	Lote con construcción de bodega utilizada para comercio.

4.2- ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En la zona se localiza el sector de vivienda urbana sobre el corredor e ingreso a Miraflores.

4.3- COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES:

La demanda es baja y la oferta media, existen pocas ventas en el sector y los que venden los hacen por M2.

4.4- FACTORES POSITIVOS VALORIZANTES:

DEL SECTOR

El inmueble de uso Urbano.

Situado en un buen sector del área Urbana de Miraflores, buena vía de acceso.

Tiene buena superficie, se divide en lotes pequeños, cuenta con la aprobación de la oficina de Planeación de Miraflores.

DE LA APROPIEDAD

☞ Cuentan con poca área los lotes a dividir.

☞ El lote a dividir cuenta con una buena área pero los lotes con relación Frente-Fondo; y este es de tipo esquinero.

☞ El predio posee un frente sobre la vía principal de Miraflores carrera 11 y calle 6 por donde se ingresa directamente a los predios igualmente por la vía que va a Páez; el predio es de tipo esquinero.

☞ Sector de uso residencial, servicios y comercio en primeros pisos sobre la calle 6 vía principal y la vía que se desprende de esta y va a Páez vías en pavimento.

4.5- FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:

Predios proindivisos

DE LA PROPIEDAD:

☞ Cuenta con un desarrollo de vivienda con o sin licencias.

☞ No recibe rentas por que se encuentra en uso de uno de los propietarios, pero es rentable para ellos uso mixto.



ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA

4.6- FACTORES EXTRÍNECOS POSITIVOS:

El inmueble se encuentra ubicado sobre la vía principal calle 6 vía principal de Miraflores y las carreras 11 y 12 bien localizado (s) el predio que le corresponde a todos sus comuneros y que se solicita el avalúo.

El sector de lotes y se desarrollan viviendas, de tipo residencial, servicios y comercio en primeros pisos.

4.7- FACTORES EXTRÍNECOS NEGATIVOS:

El uso del suelo y su restricción condición de Amenaza U

5. MÉTODOS APLICADOS

5.1- METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS VALUATORIOS UTILIZADOS

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial

5,1,1 Método de comparación o de mercado.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial

El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas. Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

- Tierra, propiedad y bienes.

- Mayor y mejor uso.
- Principio de sustitución.
- Precio, costo, mercado y valor.
- Valor de mercado.
- Enfoques o métodos de valuación.
 - Utilidad.
 - Objetividad.
 - Certeza de fuentes.
 - Transparencia.
 - Integridad y suficiencia.
 - Independencia.
 - Profesionalidad.

Investigación realizada a avaluadores, inmobiliarias y particulares.

5,1,2 Método de costo de reposición.

Es la técnica el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. No aplica este método para presente avalúo.

Investigación realizada a avaluadores, inmobiliarias y particulares.



ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA

6 OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS.

A continuación, se resumen las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación del valor final.

☉ PARA EL TERRENO: Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios, informes de Lonja y de Catastro, etc.

☉ PARA LA CONSTRUCCIÓN: Calidad de los materiales, funcionabilidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc. No Aplica.

☉ PARA TODA LA PROPIEDAD: Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.

Los locales comerciales a la fecha de la visita se encuentran arrendados, por lo tanto, este predio junto con los locales/bodegas es generador de renta.

7 . CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS PARA DEFINIR EL AVALÚO

Se tuvo en cuenta dentro del análisis de factores como: vecindad, ubicación, futuro económico, área, vocación actual del predio y uso.

Se observa el entorno lotes din desarrollo y su influencia viviendas urbana de una a tres plantas, con buena Infraestructura vial para llegar al predio avaluado, la geometría del predio, su topografía y sus usos.

Pocas ofertas al igual que su demanda, lo que dificulta un poco la indagación de precios y transacciones de predios en la zona aunque existen ofertas muy cerca.

8. CUADRO DE VALORES Y LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO

VALOR DE LOS LOTES DE LA DIVISION MATERIAL DEL PREDIO LOCALIZADO EN LA CALLE 6 No. 11A-18/26 MIRAFLORES-BOYACA				
LOTE DE TERRENO UNO CON VIVIENDA UNA PLANTA:		PARA	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.	
Descripción	Unidad	Cantidad	Valor por m2.	Valor Total
LOTE DE TERRRENO	M2	3364,5	406.920,81	\$ 1.369.085.053,00
VIVIENDA	M2	207,00	580.000,00	\$ 120.060.000,00
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 1.489.145.053,00



**ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA**

LOTE DE TERRENO DOS CON LOCAL-BODEGA "PAPELERIA":		PARA	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.	
Descripción	Unidad	Cantidad	Valor por m2.	Valor Total
LOTE DE TERRENO	M2	120,00	670.246,78	\$ 80.429.613,45
BODEGA	M2	120,00	1.100.000,00	\$ 132.000.000,00
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 212.429.613,45
LOTE DE TERRENO TRES CON LOCAL-BODEGA "BILLAR":		PARA	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.	
Descripción	Unidad	Cantidad	Valor por m2.	Valor Total
LOTE DE TERRENO	M2	144	670.246,78	96.515.536,14
BODEGA	M2	144	1.100.000,00	158.400.000,00
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 254.915.536,14

VALOR TOTAL DEL AVALUO	\$ 1.956.490.203
-------------------------------	-------------------------

SON:	MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE.-
-------------	---

LOTE DOS Y LOTE 3 / LOCALES	COOPROPIETARIOS	%	VALOR CUOTA PARTE LOTE 3 BILLAR	%	VALOR CUOTA PARTE LOTE 2 PAPELERIA
CUOTA PARTE DE	DARIO EFREN RAMIREZ PERILLA.	16,67%	42.485.922,69	16,67%	\$ 35.404.936
CUOTA PARTE DE	ANA MARIA RAMIREZ PERILLA.	16,67%	42.485.922,69	16,67%	\$ 35.404.936
CUOTA PARTE DE	ROBINSON AUGUSTO RAMIREZ PERILLA.	16,67%	42.485.922,69	16,67%	\$ 35.404.936
CUOTA PARTE DE	JAIME AVDELACIS RAMIREZ PERILLA.	16,67%	42.485.922,69	16,67%	\$ 35.404.936
CUOTA PARTE DE	LUZ NELCY RAMIREZ PERILLA.	16,67%	42.485.922,69	16,67%	\$ 35.404.936



**ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA**

CUOTA PARTE DE	NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.	16,67%	42.485.922,69	16,67%	\$ 35.404.936
----------------	---------------------------------------	--------	---------------	--------	----------------------

LOTE 1 Y CONSTRUCCION DE VIVIENDA	COOPROPIETARIOS	LOTE 1 Y CASA	%	VALOR TOTAL DEL LOTE + CONSTRUCCION
DARIO EFREN RAMIRES PERILLA.	DARIO EFREN RAMIRES PERILLA.	LOTE Y CASA	16,67%	\$ 248.190.842,17
CUOTA PARTE DE	ANA MARIA RAMIRES PERILLA.	LOTE Y CASA	16,67%	\$ 248.190.842,17
CUOTA PARTE DE	ROBINSON AUGUSTO RAMIRES PERILLA.	LOTE Y CASA	16,67%	\$ 248.190.842,17
CUOTA PARTE DE	JAIME AVDELACIS RAMIRES PERILLA.	LOTE Y CASA	16,67%	\$ 248.190.842,17
CUOTA PARTE DE	LUZ NELCY RAMIRES PERILLA.	LOTE Y CASA	16,67%	\$ 248.190.842,17
CUOTA PARTE DE	NESTOR GERMAN RAMIRES PERILLA.	LOTE Y CASA	16,67%	\$ 248.190.842,17

RESUMEN GENERAL CUOTA PARA CADA COOPROPIETARIO		
CUOTA PARTE PARA:	DARIO EFREN RAMIRES PERILLA.	\$ 326.081.700,43
CUOTA PARTE PARA:	ANA MARIA RAMIRES PERILLA.	\$ 326.081.700,43
CUOTA PARTE PARA:	ROBINSON AUGUSTO RAMIRES PERILLA.	\$ 326.081.700,43
CUOTA PARTE PARA:	JAIME AVDELACIS RAMIRES PERILLA.	\$ 326.081.700,43
CUOTA PARTE PARA:	LUZ NELCY RAMIRES PERILLA.	\$ 326.081.700,43
CUOTA PARTE PARA:	NESTOR GERMAN RAMIRES PERILLA.	\$ 326.081.700,43
VALOR TOTAL DIVIDIDO ENTRE LAS SEIS CUOTAS PARTES COPROPIETARIOS		\$ 1.956.490.202,60

9. OBSERVACIONES FINALES:

Predio localizado en el Área urbana del Municipio de Miraflores, sobre la via principal de Ingreso a Miraflores (via doble Carril) y via que va a Páez totalmente pavimentadas para ingresar al predio y que la bordea por dos costados y que hace parte del predio que se solicita realizar la division en partes iguales de sus comuneros dándole valor a los locales comerciales junto con su respectivo terreno y el terreno sobrante de estas dos construcciones junto con el lote remanente y que quedara para todos los comuneros como se solicita el avalúo por partes iguales al valor total del predio objeto de Divisorio.



**ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA**

10. CÓDIGO DE CONDUCTA

§ Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

§ Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".

§ El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten la propiedad del cultivo avaluado y/o tenencia del terreno en el cual se encuentra establecido.

§ El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

11. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

§ Declaro como evaluador que No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

§ Confirmando que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte por la utilización inadecuada del informe.

**Admón.. JOSÉ DEL CARMEN GARCÍA PANQUEBA
RAA-AVAL-6757373
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES**

12.- AVALUOS COMERCIALES Y PROCESOS QUE HE FUNGIDO COMO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

AÑO DE LOS AVALÚOS Y NÚMEROS DE PROCESO	NATURALEZA AVALÚOS DE PREDIOS URBANOS , RURALES Y ESPECIALES	ENTIDAD Y JUZGADOS
PROCESO EJECUTIVO No. 980038 primera etapa 2000	Casa Calle 2 No.5-40 Manzana D casa 4 la florida	JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA
PROCESO EJECUTIVO NUMERO T.H. 7975 2000	EDIFICIO EN TUNJA CARRERA 7 No. 21-103	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
PROCESO EJECUTIVO No.12.843	RURAL-FINCA	SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 98-0147	AVALUÓ CASA Carrera 4 A No. 4 C 46 Villa Bachué	JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO



**ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA**

2002-2013	AVALÚOS DOBLE CALZADA BRICEÑO SOGAMOSO	CAMACOL-INCO
2008	avalúo PARA COLPATRIA DE LOTE MATADERO DE TUNJA	MUNICIPIO DE TUNJA
2009	AVALÚOS A SUS PROPIEDADES EN TUNJA, CARRERA 9 Nos. 17-50/56/60 Y CALLE No 9-57 INTERIOR	CONTRALORÍA DEL DEPARTAMENTO
2014	CASA DE BOYACÁ, EN BOGOTÁ, HOTEL SOCHAGOTA, HACIENDA EL SALITRE, HOTEL COLONIAL, HOTEL DE SOATA, CABAÑAS DEL COCUY Y OTROS PREDIOS EN PAIPA..	INFIBOY
2010-2017	COMPRA DE PREDIOS PARA COMPRA DE LOTES VIVIENDA, AMBIENTALES Y RURALES	ALCALDÍAS DE : CHIPATA, GUEPSA, LA PAZ, SUTAMARCHAN, HOSPITAL DE GARAGOA Y CONTRATISTA
2011 A 2016	AVALÚOS DE SERVIDUMBRES LÍNEAS DE PASO	EPSA ESP DE BOYACÁ
2016	avalúo NORMAS NIIF, HOSPITAL SAN RAFAEL Y DOS LOCALES COMERCIALES	HOSPITAL SAN RAFAEL DE TUNJA
2013-A LA FECHA	AVALÚOS PARA CRÉDITO-URBANOS Y RURALES	COMULTRASAN-TUNJA
2010 A LA FECHA	AVALÚOS PARA CRÉDITO-URBANOS Y RURALES	BANCO AGRARIO DE COLOMBIA
2015	AVALÚOS NORMAS NIIF EN CHITARAQUE Y BOGOTÁ	LUIS OMAR ARANDA
2000 A LA FECHA	AVALÚOS URBANOS, RURALES, MAQUINARIA Y ESPECIALES	A DIFERENTES ENTIDADES Y PARTICULARES
2017	avalúo RURAL FINCA-SAMACA	BANCO DE COLOMBIA
Expediente No. 6867933311000200402146-012006-0030	FINCA LA BONITA-VEREDA PUERTO OLAYA, MUNICIPIO DE CIMITARRA SANTANDER	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER
No. 2013-0604	PROCESO ORDINARIO REINVIDICATORIO	TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE TUNJA-SALA CIVIL DE FAMILIA
No.	PROCESO DE SUCESIÓN	JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA EN ORALIDAD TUNJA
2016	AVALÚOS CONTESTACIÓN DEMANDAS POR SERVIDUMBRES DE:	EMPRESA DE ENERGÍA DE BOYACÁ S.A. E.S.P



**ADMON JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA**

2016	AVALÚOS PARA REMATES DE LOS SIGUIENTES CLIENTES: JULIO CESAR PARDO PERALTA, HERMES CASTELLANOS LÓPEZ, JOSÉ ALCIBÍADES MOYANO Y AURA ALCIRA CUERVO CATÓLICO, MANUEL ALONSO GONZÁLEZ PARRA Y YULI KATERINE PARRA BLANCO	BANCO AGRARIO DE COLOMBIA
2008	COMPRA DE DOS PREDIOS MUNICIPIO DE SOTAQUIRA Calle 5 No. 6-43 y 6-45	MUNICIPIO DE SOTAQUIRA
2017	EDILBERTO CONTRERAS , DOS AVALÚOS DOS PREDIOS EN TUNJA, BARRIO JORDÁN Y CASTILLO DE ORIENTE	PRESENTARLO-JUZGADO TERCERO DE FAMILIA
2017	JULIO CESAR MARTÍNEZ, avalúo GOOD WIL-INVERSIONES MARTÍNEZ	PRESENTARLO A JUZGADO PROCESO JUDICIAL
2017	ANA DE JESÚS BAUTISTA GAMBA, CAS BARRIO COOSERVICIOS	PRESENTARLO A JUZGADO PROCESO JUDICIAL
2017	JOSÉ CIRO CASTELLANOS, avalúo DONACIÓN-NUDA PROPIEDAD	JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA
2017	OLGA MELO ESPINOSA-LOTE CON CONSTRUCCIÓN DOS PLANTAS-BOSA- BOGOTÁ D.C.	JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD BOBOTA
2017	ERICA YAMILE MATEUS GAMBOA-LOTE CON CONSTRUCCIÓN APARTAMENTOS -BARRIO EL TOPO DE TUNJA	PRESENTARLO A JUZGADO PROCESO JUDICIAL
2017	JOSÉ SIMÓN FAGUA Y OTRA-CASA DOS PLANTAS VEINTE DE JULIO	PRESENTARLO A JUZGADO PROCESO JUDICIAL
2016	IGLESIA FILADELFIA-COMERCIAL AGRARIA SAS-CARRERA 5 nO9. 38-90 BARRIO MESOPOTAMIA	PRESENTARLO A JUZGADO PROCESO JUDICIAL
2017-00119-00	REIVINCATORIO MARTHA CECILIA VELANDIA LÓPEZ Y JAIME ARTURO VELANDIA LÓPEZ.	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO ORALIDAD DE DUITAMA

ADMON.JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA

HOJA DE CÁLCULO DEL AVALÚO				JGPU-0026-2023	
Propietario	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.				
Dirección	PREDIO URBANO "CALLE 6 No. 11A-18/26", ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES.	Urbano	CALLE 6 No. 11A-18/26	Municipio	MIRAFLORES

I.- CÁLCULO DEL VALOR DEL LOTE
METODO COMPARATIVO (para obtener el valor del lote)

CUADRO DE VALOR VENTAS LOTES / M2						
L	Sector	QUIEN INFORMA	Teléfono	Valor Pedido	Área	Valor x M2
L 1	MIRAFLORES - BOYACÁ	AQUILEO	3134903578	220.000.000	337	652.818,99
L 2	MIRAFLORES - BOYACÁ	JOSE MORENO	3112782075	49.000.000	72	680.555,56
L 3	MIRAFLORES - BOYACÁ	ELBA LOPEZ	3103427142	80.000.000	105	761.904,76

Cuadro de Homogeneización Valor de Lotes en Venta (Factores para Hacer Comparable)

H1 = Homogeneización por Localización	Cuadro de Homogeneización Valor de Lotes en Venta, Factores para Hacer Comparable
H2 = Homogeneización por Calidad	
H3 = Homogeneización por Fuente	
H4 = Homogeneización por Tamaño	
H5 = Homogeneización por Topografía	

	VALOR DEPURADO 0,90%	VALOR m2.	BARRIO DENTRO MUNICIPIO DE MIRAFLORES	\$ / M2 DEPURADO
Lt 1	198.000.000	587.537,09	MIRAFLORES - BOYACÁ	587.537,09
Lt 2	44.100.000	612.500,00	MIRAFLORES - BOYACÁ	612.500,00
Lt 3	72.000.000	685.714,29	MIRAFLORES - BOYACÁ	685.714,29

Promedio	\$ 628.583,79
No. Datos	3
Desviación estándar	\$ 41.662,99
Coeficiente de Variación	6,63%
Coeficiente de Asimetría	1,28
Limite Superior	\$ 670.246,78
Limite inferior	\$ 586.920,81

VALOR DEL LOTE POR EL MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO ADOPTADO PARA LOTE	
VALOR ADOPTADO PARA LOTE CON CONSTRUCCION LOCALES	\$ 670.246,78
VALOR ADOPTADO PARA LOTE CON CONSTRUCCION VIVIENDA	\$ 586.920,81
MENOS URBANIZMO DEL LOTE Y DESCAPOTE TALUDES	\$ 180.000,00
VALOR ADOPTADO PARA LOTE SIN URBANIZAR	\$ 406.920,81

ADMON.JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA

II.- CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

METODO DE REPOSICION A NUEVO (para obtener el valor del m2. para la construcción)

CLASE:

Se Califica con Base en la Tabla de Fitto y Corvini:

Calificación	Condiciones Físicas	Clasificación
1	Nuevo No Requiere	Óptimo
1.5	Reparaciones	Muy Bueno
2	Requiere Reparaciones de	Bueno
2.5	Poca Importancia	Intermedio
3	Necesita Reparaciones	Regular
3.5	Sencillas	Deficiente
4	Necesita Reparaciones	Malo
4.5	Importantes especialmente en su estructura	Muy Malo
5	Para Demolición	Sin Valor

FUENTE: CONSTRUADATA 207-2023

Calificación de la Edificación:	3,0	Necesita Reparaciones Sencillas
Calificación de la Edificación:	3,0	Necesita Reparaciones Sencillas
Calificación de la Edificación:	3,0	Necesita Reparaciones Sencillas

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD M2	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	% DE DEPRECIACIÓN
1	VIVIENDA	207,00	50	70	71,43%	3	1.809.430,00	67,82%
2	LOCAL PAPELERIA	120,00	40	100	40,00%	3	1.913.935,00	41,03%
3	LOCAL BILLAR	144,00	40	100	40,00%	3	1.913.935,00	41,03%

VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR ADOPTADO PARA EL AVALUO/M2
\$ 1.227.155,43	\$582.275	\$ 580.000,00
\$ 785.287,53	\$1.128.647	\$ 1.100.000,00
\$ 785.287,53	\$1.128.647	\$ 1.100.000,00

DESCRIPCION	Unidad de medida M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	3.364,50 M2	\$ 406.920,81 M2	\$ 1.369.085.053,00
VIVIENDA	207,00 M2	\$ 580.000,00 M2	\$ 120.060.000,00
SUMA			1.489.145.053,00

VALOR DE TERRENO +CONSTRUCCIONES	1.489.145.053,00
---	-------------------------

SON : MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE.-

DESCRIPCION	Unidad de medida M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	120,00	\$ 670.246,78	\$ 80.429.613,45
LOCAL PAPELERIA	120,00 M2	\$ 1.100.000,00 M2	\$ 132.000.000,00
SUMA			212.429.613,45

ADMON.JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA

SON : DOSCIENTOS DOCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS TRECE PESOS MONEDA CORRIENTE.-

LOTE DE TERRENO TRES CON LOCAL-BODEGA	PARA	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.		
DESCRIPCION	Unidad de medida M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
LOTE DE TERRENO	144,00 M2	\$ 670.246,78	96.515.536,14	
LOCAL BILLAR	144,00 M2	\$ 1.100.000,00 M2	\$ 158.400.000,00	
SUMA			254.915.536,14	

SON : DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE.-

VALOR TOTAL DEL LOTE + CONSTRUCCIONES	1.956.490.203
--	----------------------

MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE.-

VALOR TOTAL DEL VALOR DEL LOTE 3 Y LOCAL BODEGA-BILLAR UNA PLANTA PARA SUS COOPROPIETARIOS			\$ 254.915.536,14
		100%	\$ 254.915.536,00
CUOTA PARTE DE	DARIO EFREN RAMIREZ PERILLA.	16,67%	\$ 42.485.922,69
CUOTA PARTE DE	ANA MARIA RAMIREZ PERILLA.	16,67%	\$ 42.485.922,69
CUOTA PARTE DE	ROBINSON AUGUSTO RAMIREZ PERILLA.	16,67%	\$ 42.485.922,69
CUOTA PARTE DE	JAIME AVDELACIS RAMIREZ PERILLA.	16,67%	\$ 42.485.922,69
CUOTA PARTE DE	LUZ NELCY RAMIREZ PERILLA.	16,67%	\$ 42.485.922,69
CUOTA PARTE DE	NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.	16,67%	\$ 42.485.922,69
VALOR TOTAL A DIVIDIR ENTRE LOS SEIS COOPROPIETARIOS			\$ 254.915.536,14

VALOR TOTAL DEL VALOR DEL LOTE 2 Y LA BODEGA LOCAL PAPELERIA TODOS LOS COOPROPIETARIOS			\$ 212.429.613,45
		100%	\$ 212.429.613,00
CUOTA PARTE DE	DARIO EFREN RAMIREZ PERILLA.	16,67%	\$ 35.404.935,58
CUOTA PARTE DE	ANA MARIA RAMIREZ PERILLA.	16,67%	\$ 35.404.935,58
CUOTA PARTE DE	ROBINSON AUGUSTO RAMIREZ PERILLA.	16,67%	\$ 35.404.935,58
CUOTA PARTE DE	JAIME AVDELACIS RAMIREZ PERILLA.	16,67%	\$ 35.404.935,58
CUOTA PARTE DE	LUZ NELCY RAMIREZ PERILLA.	16,67%	\$ 35.404.935,58
CUOTA PARTE DE	NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.	16,67%	\$ 35.404.935,58
VALOR TOTAL A DIVIDIR ENTRE LOS SEIS COOPROPIETARIOS			\$ 212.429.613,45

ADMON.JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA

VALOR TOTAL DEL VALOR DEL LOTE 1 Y LA CONSTRUCCION ADOSADA AL MISMO PARA TODOS LOS COOPROPIETARIOS			\$ 1.489.145.053,00
		100%	\$ 1.489.145.053,00
CUOTA PARTE DE	DARIO EFREN RAMIRES PERILLA.	16,67%	\$ 248.190.842,17
CUOTA PARTE DE	ANA MARIA RAMIRES PERILLA.	16,67%	\$ 248.190.842,17
CUOTA PARTE DE	ROBINSON AUGUSTO RAMIRES PERILLA.	16,67%	\$ 248.190.842,17
CUOTA PARTE DE	JAIME AVDELACIS RAMIRES PERILLA.	16,67%	\$ 248.190.842,17
CUOTA PARTE DE	LUZ NELCY RAMIRES PERILLA.	16,67%	\$ 248.190.842,17
CUOTA PARTE DE	NESTOR GERMAN RAMIRES PERILLA.	16,67%	\$ 248.190.842,17
VALOR TOTAL A DIVIDIR ENTRE LOS SEIS COOPROPIETARIOS			\$ 1.489.145.053,00

RESUMEN: VALOR CUOTA PARTE TOTAL PARA CADA COPROPIETARIO DEL PREDIO	
DARIO EFREN RAMIRES PERILLA.	\$ 326.081.700,43
ANA MARIA RAMIRES PERILLA.	\$ 326.081.700,43
ROBINSON AUGUSTO RAMIRES PERILLA.	\$ 326.081.700,43
JAIME AVDELACIS RAMIRES PERILLA.	\$ 326.081.700,43
LUZ NELCY RAMIRES PERILLA.	\$ 326.081.700,43
NESTOR GERMAN RAMIRES PERILLA.	\$ 326.081.700,43
VALOR TOTAL DIVIDIDO ENTRE LAS SEIS CUOTAS PARTES COPROPIETARIOS	\$ 1.956.490.203

ADMON.JOSE DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA

OBSERVACION:

Se trata de un lote de terreno y dentro de el construcciones: dos locales-tipo bodega y una vivienda y de acuerdo a los planos topográficos se solicita la Division y avaluar tres predios que corresponde a la división solicitada cada uno con sus mejoras, quedando así las cuotas partes para que ninguno de sus copropietarios sea afectado.

Es necesario aclarar que el predio de la referencia esta afectado por el derecho de la vía y amenaza sobre esta que conduce al Municipio de Páez y que a futuro deberá ser asumida por su propietarios



Admón.. JOSÉ DEL CARMEN GARCÍA PANQUEBA
RAA-AVAL-6757373
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES



Consulta Catastral

Número predial: 15455010000000090001000000000
 Número predial (anterior): 15455010000090001000
 Municipio: Miraflores, Boyacá
 Dirección: C 6 11A 18 26
 Área del terreno: 3616 m2
 Área de construcción: 469 m2
 Destino económico: HABITACIONAL
 Número de construcciones: 3

- Construcciones:
- Construcción #1
 - Construcción #2
 - Construcción #3

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

Construcciones:

Construcción #1

Área: 125 m2
 Uso: BODEGAS COMERCIALES - GRANDES ALMACENES
 Puntaje: 32
 Números de pisos: 1
 Números de habitaciones: 0
 Números de locales: 0
 Números de baños: 0

Construcción #2

Construcciones:

Construcción #1

Construcción #2

Área: 137 m2
 Uso: COMERCIO
 Puntaje: 38
 Números de pisos: 1
 Números de habitaciones: 0
 Números de locales: 0
 Números de baños: 0

Construcción #3

Área: 207 m2
 Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS
 Puntaje: 39
 Números de pisos: 1
 Números de habitaciones: 6
 Números de locales: 0
 Números de baños: 2

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

Propietario:	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.		
Fecha:	19 de agosto de 2023	Ciudad o Municipio:	MIRAFLORES
Dirección:	PREDIO URBANO "CALLE 6 No. 11A-18/26", ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES		

Admón.. JOSÉ DEL CARMEN GARCÍA PANQUEBA

Avaluator Inmobiliario

RAA





VIAS DE ACCESO AL PREDIO



VIAS DE ACCESO AL PREDIO



PERFIL DE CUADRA



PERFIL DE CUADRA

Propietario:	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.		
Fecha:	19 de agosto de 2023	Ciudad o Municipio:	MIRAFLORES
Dirección:	PREDIO URBANO "CALLE 6 No. 11A-18/26", ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES	Hoja	2

Admón.. JOSÉ DEL CARMEN GARCÍA PANQUEBA
Avaluator Inmobiliario
RAA



LOCAL 1 - FACHADA



VISTA INTERNA DEL LOCAL



VISTA INTERNA DEL LOCAL



VISTA INTERNA DEL LOCAL

Propietario:	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.		
Fecha:	19 de agosto de 2023	Ciudad o Municipio:	MIRAFLORES
Dirección:	PREDIO URBANO "CALLE 6 No. 11A-18/26", ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES		Hoja 3

Admón.. JOSÉ DEL CARMEN GARCÍA PANQUEBA
Avaluador Inmobiliario
 RAA



VISTA INTERNA DEL LOCAL



VISTA INTERNA DEL LOCAL



VISTA INTERNA DEL LOCAL



LOCAL 2 - FACHADA

Propietario:	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.		
Fecha:	19 de agosto de 2023	Ciudad o Municipio:	MIRAFLORES
Dirección:	PREDIO URBANO "CALLE 6 No. 11A-18/26", ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES		

Admón.. JOSÉ DEL CARMEN GARCÍA PANQUEBA
Avaluador Inmobiliario
 RAA



VISTA INTERNA DEL LOCAL



COCINA



BAÑO



VISTA INTERNA DEL LOCAL

Propietario:	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELCY Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA.		
Fecha:	19 de agosto de 2023	Ciudad o Municipio:	MIRAFLORES
Dirección:	PREDIO URBANO "CALLE 6 No. 11A-18/26", ZONA URBANA DEL MUNICIPIO	Hoja	5

Admón.. **JOSÉ DEL CARMEN GARCÍA PANQUEBA**
Avaluator Inmobiliario
 RAA



VISTA INTERNA DEL LOCAL



VISTA INTERNA DEL LOCAL



INGRESO A LA CASA



ZONA VERDE

Propietario: DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELC
 Fecha: 19 de agosto de 2023 Ciudad o Municipio: MIRAFLORES
 Dirección: PREDIO URBANO "CALLE 6 No. 11A-18/26", ZONA URBANA DEL MUNICIPIO Hoja 6

Admón.. JOSÉ DEL CARMEN GARCIA PANQUEBA
 Avaluador Inmobiliario
 CORPOLONJAS DE COLOMBIA



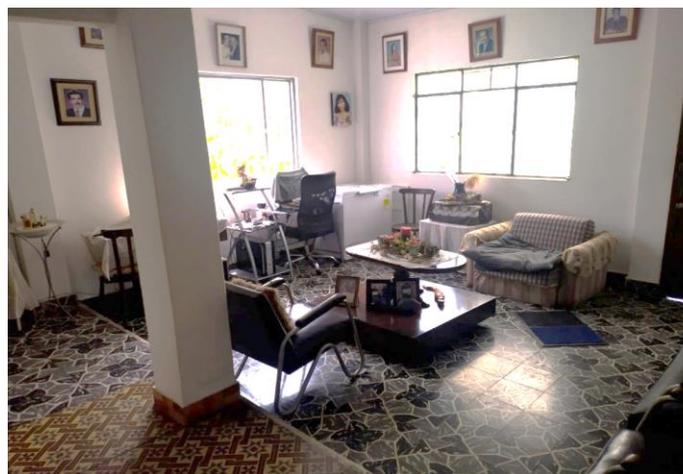
ZONA VERDE



HALL



HALL



SALA

Propietario:	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELC		
Fecha:	19 de agosto de 2023	Ciudad o Municipio:	MIRAFLORES
Dirección:	PREDIO URBANO "CALLE 6 No. 11A-18/26", ZONA URBANA DEL MUNICIPIO		Hoja 7

Admón.. **JOSÉ DEL CARMEN GARCÍA PANQUEBA**
Avaluator Inmobiliario
 CORPOLONJAS DE COLOMBIA



COMEDOR



COCINA



ALCOBA



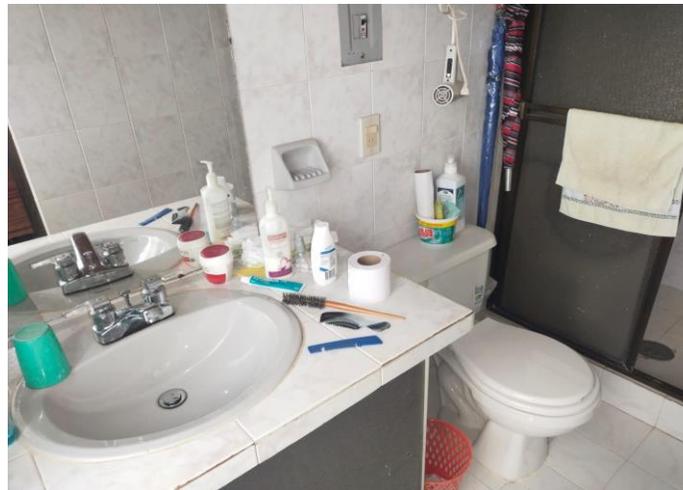
ALCOBA

Propietario: DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELC
 Fecha: 19 de agosto de 2023 Ciudad o Municipio: MIRAFLORES
 Dirección: PREDIO URBANO "CALLE 6 No. 11A-18/26", ZONA URBANA DEL MUNICIPIO Hoja 8

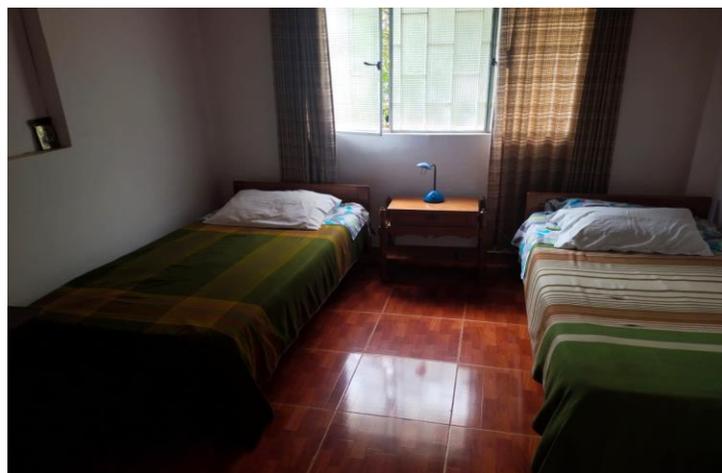
Admón.. JOSÉ DEL CARMEN GARCÍA PANQUEBA
Avaluator Inmobiliario
 CORPOLONJAS DE COLOMBIA



CLOSET



BAÑO



ALCOBA



ALCOBA

Propietario: DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELO
 Fecha: 19 de agosto de 2023 Ciudad o Municipio: MIRAFLORES
 Dirección: PREDIO URBANO "CALLE 6 No. 11A-18/26", ZONA URBANA DEL MUNICIPIO Hoja 9

Admón.. JOSÉ DEL CARMEN GARCÍA PANQUEBA
Avaluator Inmobiliario
 CORPOLONJAS DE COLOMBIA



BAÑO



BAÑO



ALCOBA



ZONA BBQ

Propietario:	DARIO EFREN, ANA MARIA, ROBINSON AUGUSTO, JAIME AVDELACIS, LUZ NELC		
Fecha:	19 de agosto de 2023	Ciudad o Municipio:	MIRAFLORES
Dirección:	PREDIO URBANO "CALLE 6 No. 11A-18/26", ZONA URBANA DEL MUNICIPIO	Hoja	10

Admón.. **JOSÉ DEL CARMEN GARCÍA PANQUEBA**
Avalador Inmobiliario
 CORPOLONJAS DE COLOMBIA



REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DE BOYACÁ
 MUNICIPIO DE MIRAFLORES

MUNICIPIO DE MIRAFLORES

TIPO DE PREDIO
 RURAL

CUADRO DE CONVENCIONES

LINEA ROJA	LINEA VERDE	LINEA AZUL
LINEA NARANJA	LINEA AMARILLA	LINEA GRIS

Proyecto: LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO LOTE CON DIRECCION CALLE 6 N° 11A-18	Cadastre: TRAMITACION TOPOGRAFICA - LOCALIZACION LOTE CON DIRECCION CALLE EN 11A-18 EN EL MUNICIPIO DE MIRAFLORES - BOYACA	Levante: Ing. YESSICA CARRERO	Planilla: Ing. YESSICA CARRERO	Propietarios:	Escala: 1:100	Plano: N° 1
		Dibujo: Ing. YESSICA CARRERO	Planilla: Ing. YESSICA CARRERO		Referencia:	Hoja: 1
		Revisó: Ing. YESSICA CARRERO	Planilla: Ing. YESSICA CARRERO		Antecedentes:	De: 1
		Aprobó: Ing. YESSICA CARRERO	Planilla: Ing. YESSICA CARRERO		Fecha: 19/08/2023	



No. 294 ESCRITURA NUMERO DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO. = = = = =
FECHA: JUNIO 12 DE 2001. = = = = =
CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA CON RESERVA DE USUFRUCTO. = = = = =
OTORGANTE: ANA MARIA PERILLA DE

Jose Edgar Torres
NOTARIO UNICO DE MIRAFLORES

RAMIREZ. = = = = =

ADQUIRENTES : DARIO EFREN RAMIREZ PERILLA, ANA MARIA RAMIREZ PERILLA, ROBINSON AUGUSTO RAMIREZ PERILLA, JAIME AVDELACIS RAMIREZ PERILLA, LUZ NELCY RAMIRES PERILLA Y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA. = = = = =

INMUEBLE : PREDIO URBANO. = = = = =

DIRECCION : CALLE 6 No. 11A-18/26. MIRAFLORES. BOYACA. =

MATRICULA : 082-0000219: = = = = =

CEDULA CATASTRAL: 010000090001000. = = = = =

CUANTIA: \$20.025.000.00. = = = = =

En el municipio de Miraflores, departamento de Boyacá, República de Colombia, a los doce (12) días de junio del año dos mil uno (2001), al despacho de la Notaria Unica de este círculo, siendo Notario Titular el doctor JOSE EDGAR LOZANO TORRES, compareció: --- ANA MARIA PERILLA DE RAMIREZ, mayor de edad, viuda, vecina de Miraflores, identificadao con la cédula de ciudadanía No. 23.748.779 expedida en Miraflores, a quien identifiqué personalmente y expuso: -----

PRIMERO: Que por medio de esta escritura transfiere a titulo de venta real y material a favor de DARIO EFREN RAMIREZ PERILLA, mayor de edad, casado, sociedad conyugal vigente, vecino de Miraflores, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.753.832 expedida en Tunja y

Los hijos de Ana Maria Ramirez Perilla

ANA MARIA RAMIREZ PERILLA, mayor de edad, soltera, vecina de Miraflores, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.762.950 expedida en Bogotá, quien compra para sí y para sus hermanos ROBINSON AUGUSTO RAMIREZ PERILLA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.165.092 expedida en Miraflores, JAIME AVDELACIS RAMIREZ PERILLA, identificado con la cédula de ciudadanía No.19.145.026 expedida en Bogotá, LUZ NELCY RAMIREZ PERILLA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 23.752..435 expedida en Miraflores y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA, identificado con la cédula de ciudadanía No.10.081.328 de Pereira, compra que se hace para todos los seis (6) por iguales partes, a quienes identifiqué personalmente como hijos de la vendedora, es a saber: = = = = =

El cincuenta por ciento de que es dueña en común y proindiviso, sobre la totalidad de un lote de terreno, con su casa de habitación en él construida, situada en el área urbana del municipio de Miraflores (Boyacá) demarcado en general así: POR EL FRENTE, en extensión de cincuenta y dos metros (52.00 mts), linda con la calle 6a. o Avenida Romero Hernández; POR UN COSTADO, en extensión de once metros con setenta centímetros (11.70 mts), linda con Ciro Parra, voltea en ángulo recto en extensión de siete metros con ochenta centímetros (7.80 mts), linda con Gloria Morales; voltea en ángulo recto en extensión de cuarenta y seis metros con veinte centímetros (46.20 mts), linda con Gloria Morales, Calle 7 y Jesús Antonio Cubides, voltea nuevamente en ángulo recto en extensión de ocho metros (8.00 mts), linda con de Jesús Antonio Cubides, voltea en ángulo recto en extensión de dieciocho metros con setenta centímetros (18.70 mts), linda con de Paulina Holguin y parte con la calle 8; POR EL FONDO,

AA 3216765



voltea en semicurva en extensión de cincuenta y dos metros con diez centímetros (52.10 mts), linda con la carretera a Páez; ULTIMO COSTADO, continúa en semicurva en extensión de sesenta y tres metros con diez

centímetros (63.10 mts).al punto de partida y encierra, linda con la carretera a Páez. = = = = =

EL PREDIO DEMARCADO TIENE UNA AREA DE DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (2829 M2). = = = = =

SEGUNDO: -- En la venta entran todas las mejoras existentes que por su cuota le pueda corresponder sobre el predio demarcado, así como dos bodegas situadas sobre la calle 6a, o Avenida Romero Hernández. = = = = =

TERCERO: Fue adquirido por adjudicación en el trámite Notarial en la sucesión de MARCO TULIO RAMIREZ RAMIREZ, mediante escritura número doscientos veintitres (223), otorgada en la Notaría Unica de Miraflores el cuatro (04) de mayo del año dos mil uno (2001), registrada en Miraflores el 18 de mayo de 2001, al folio de matrícula inmobiliaria No. 082-0000219. = = = = =

CUARTO: --- Que el precio de la venta es la cantidad de VEINTE MILLONES VEINTICINCO MIL PESOS (\$20.025.000.00), MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que la vendedora declara recibidos a satisfacción de manos de los compradores. = = = = =

QUINTO: --- La venta es por la NUDA PROPIEDAD, pues la vendedora se reserva EL USUFRUCTO por los días de su vida,

Acto de compra y venta
del Sr. D. Dario Efren Ramirez Perilla
y Ana Maria Ramirez Perilla
en favor de sus hijos
Robinson Augusto Ramirez Perilla,
Jaime Avdelacis Ramirez Perilla,
Luiz Nelcy Ramirez Perilla y
Nestor German Ramirez Perilla.

y a su fallecimiento los compradores, entrarán en posesión real y material del predio con todas sus mejoras y anexidades. = = = = =

= = = = =

Igualmente declara la vendedora que desde la presente fecha hace entrega del inmueble vendido con sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres los que no ha enajenado antes a ninguna otra persona y se encuentra libre de todo gravamen, pleito pendiente, demanda civil, embargo judicial y condiciones resolutorias del dominio y que se obliga al saneamiento de la venta por evicción conforme a la Ley. = = = = =

= = = = =

Presente los compradores DARIO EFREN RAMIREZ PERILLA Y ANA MARIA RAMIREZ PERILLA, quien compra para sí y para sus hermanos ROBINSON AUGUSTO RAMIREZ PERILLA, JAIME AVDELACIS RAMIREZ PERILLA, LUZ NELCY RAMIREZ PERILLA y NESTOR GERMAN RAMIREZ PERILLA, de las condiciones civiles indicadas manifestaron que aceptan esta escritura : en cada una de sus partes y de consiguiente la venta que por medio de ella se les hace. = = = = =

Se advirtió a los interesados la formalidad de hacer registrar esta escritura en el término legal de sesenta días hábiles. = = = = =

COMPROBANTES FISCALES PRESENTADOS: -- Certificado Catastral y Paz y Salvo expedido por el tesorero municipal de Miraflores, en que consta que RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO, figura en el Catastro bajo el No. 010000090001000, Area 0.2829, Avalúo \$40.044.000.00, y esta a PAZ Y SALVO con el tesoro del municipio. = = = = =

LEIDA, esta escritura a los comparecientes la aprobaron y

AA 3216766



en constancia firman como aparece, por ante mí, El Notario, de todo lo cual doy fe. = = = = =

Derechos ; \$63.130.00 Recaudos \$4.660.00 Resolución 5839 de 2000, Retención \$200.250.00. Ley 55 de

1985. Papel Notarial Nos. AA 3216764/765/766.-

LA VENDEDORA,

Ana M. P. de Ramirez
ANA MARIA PERILLA DE RAMIREZ
C.C. No. 23748779 *San Andres (Boy)*

LOS COMPRADORES,

Dario E. Ramirez Perilla
DARIO EFREN RAMIREZ PERILLA
C.C.No. 6.753.832 *de Tingo*

Ana Maria Ramirez Perilla
ANA MARIA RAMIREZ PERILLA
C.C. No. 41762950 *Bho*

EL NOTARIO,

Jose Edgar Lozano Torres
JOSE EDGAR LOZANO TORRES



Es fiel y PRIMERA COPIA de la escritura No. 294 del 12 de junio de 2001, que expido en 03 hojas útiles con destino a: DARIO EFREN RAMIREZ PERILLA Y OTROS.

Hoy junio 12 de 2001

El Notario,



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos SECCIONAL MIRAFLORES (BOYACA)			
FECHA DE REGISTRO		TURNO	
16 de julio de 2001		2001-743	
MATRICULAS	CODIGO	DIRCC. - NOMBRE	
082-0000219	308	Calle 6 No 11A-18/	
	314	26.	
Clase de Registro: Compraventa de la Nuda.			
Especificación: Propiedad. El 50% que le			
corresponde en común y por el mismo			
Constitución: Usufructo.			
			
REGISTRAR			

ALCALDIA MUNICIPAL
MIRAFLORES
BOYACA
TESORERIA MUNICIPAL
PAZ Y SALVO

José Edgar Antonio Torres
MAYOR UNICO

Tesorero Municipal de MIRAFLORES certifica que el Predio identificado con Número Catastral

000090001000 denominado C 6 11A 18 26 ubicado en URBANO

Area de Terreno Heclareas 2,829 Metros² 350 Metros Construidos

avalúo para el año 2,001 de \$ 40,044,000 con los siguientes propietarios registrados :

RAMIREZ RAMIREZ MARCO-TULIO

PERILLA RAMIREZ ANA-MARIA

se encuentra a Paz y Salvo por concepto de Impuesto Predial Unificado y Sobretasa Ambiental hasta el año :

2,001

Motivo del Paz y Salvo : SUCESORALES

Fecha de Expedición : 08/06/2001 Válido hasta : 08/08/2001 Número Valor \$ 4,000

Gonzalo Barreto Gamez
GONZALO BARRETO GAMEZ
Tesorero Municipal



Nro Matrícula: 082-219

Impreso el 18 de Mayo de 2022 a las 01:41:28 pm

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 082 MIRAFLORES DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: MIRAFLORES VEREDA: MIRAFLORES

FECHA APERTURA: 8/10/1984 RADICACION: NT861/84 CON: ESCRITURA DE 4/10/1984

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 15455010000000090001000000000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: 071-001

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

EXTENSION: OCHOMIL, SEISCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS. POR EL SUR, DESDE UN MOJON DE PIEDRA, SIGUE POR TODA LA AVENIDA ROMERO HERNANDEZ HASTA ENCONTRAR LA CURVA CON LA CARRETERA QUE VA A PAEZ, MIDE CIENTO VEINTE METROS; OCCIDENTE Y NORTE, VUELVE POR LA CARRETERA A PAEZ HASTA ENCONTRAR UNA ALCANTARILLA EN UN CHORRO, MIDE CIENTO SESENTA METROS; ORIENTE, SUBE A ENCONTRAR UN MOJON AL PIE DE UN CUROMACHO, LUEGO SIGUE SUBIENDO POR UNA CERCA DE ALAMBRE A ENCONTRAR UN MOJON AL PIE DE UN TOTUMO Y LUEGO SUBE EN LINEA RECTA Y POR CERCA DE ALAMBRE AL PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA. LINDEROS DEL RESTO ESCR. 223 DE 2001. EXTENSION: 2829M2. CON FUNDAMENTO EN: ESCRITURA PUBLICA R.S. SE ABRE ESTE FOLIO 17/01/1986 CON FUNDAMENTO EN: ESCRITURA PUBLICA N DE RADICACION NT028/86 DE OFICIO. SE ABRE ESTE FOLIO 18/07/2001 CON FUNDAMENTO EN ESCRITURA PUBLICA N DE RADICACION 2001-743 DE FECHA 16/07/2001

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

SENT.SUCESION. JUZG.P. DEL CTO. MIRAFLORES. REGIST. DIC. 7/47. ADJUDICACION SUCESION. DE: MENDOZA, JUSTO

PASTOR. A: MONROY VDA. DE MENDOZA, VALBINA.

DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CALLE 6 11 A 18/26 LA LIBERTAD

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

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 8/3/1973 Radicación S/N

DOC: ESCRITURA 117 DEL: 23/2/1973 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 150.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA

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

DE: MONROY VDA DE MENDOZA VALBINA

A: PERILLA DE RAMINREZ ANA MARIA X

A: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 30/5/1974 Radicación S/N

DOC: ESCRITURA 266 DEL: 6/5/1974 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL. VENDIO 126 MTS.CUAD.

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

DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA

Nro Matrícula: 082-219

Impreso el 18 de Mayo de 2022 a las 01:41:28 pm

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

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

DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: ESQUIVEL DE ROMERO ESTEVIA
A: ROMERO PEDRO ANTONIO

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 21/6/1974 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 349 DEL: 2/6/1974 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL. VENDEN 126 MTS.CUAD.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: HUERTAS RUIZ MARIA BELEN
A: HUERTAS RUIZ BRICILIA

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 7/6/1974 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 326 DEL: 24/5/1974 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL. VENDEN 270 MTS. CUAD.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: QUIÑONES DE ROA ARACELLY

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 11/10/1974 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 404 DEL: 5/7/1974 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL. VENDEN 116 MTS.CUAD.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: DAZA MARTIN JOSE ISIDRO

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 18/10/1974 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 518 DEL: 26/8/1974 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL. VENDEN 126 MTS. CUAD.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: RODRIGUEZ DE RAMIREZ GLADYS MYRIAM

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 13/1/1975 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 697 DEL: 14/12/1974 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL. VENDEN 126 MTS.CUAD.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: CALDERON VACA URBANO

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 19/6/1975 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 250 DEL: 5/5/1975 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL. VENDEN 126 MTS. CUAD.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MIRAFLORES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3 - Turno 2022-082-1-3168

Nro Matrícula: 082-219

Impreso el 18 de Mayo de 2022 a las 01:41:28 pm

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

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

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

DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: CUCAITA PARRA ADRIANO
A: SUAREZ DE CUCAITA CECILIA

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 22/2/1976 Radicación S/N

DOC: ESCRITURA 578 DEL: 19/9/1975 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL. VENDEN 800 NTS. CUAD

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

DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: MENDOZA MEDINA MARIO HERNANDO
A: OICATA DE MENDOZA EMMA MARIA

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 24/6/1976 Radicación S/N

DOC: ESCRITURA 384 DEL: 19/6/1976 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL. VENDEN 252 MTS. CUAD

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

DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: CAMACHO SANTAMARIA CIBEL
A: PARRA DE CAMACHO ANA PAULINA

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 27/7/1976 Radicación S/N

DOC: ESCRITURA 372 DEL: 10/6/1976 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL. VENDEN 126 MTS. CUAD.

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

DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: DAZA MARTIN JOSE ISIDRO

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 11/7/1977 Radicación S/N

DOC: ESCRITURA 402 DEL: 20/6/1977 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL. VENDEN 126 MTS. CUAD.

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

DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: GONZALEZ DE RAMIREZ AURA CECILIA
A: RAMIREZ DOMINGUEZ HIPOLITO

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 9/9/1977 Radicación S/N

DOC: ESCRITURA 234 DEL: 2/4/1977 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL. VENDEN 270 MTS. CUAD

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

DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: GUTIERREZ TORRES PEDRO JOSE

Nro Matrícula: 082-219

Impreso el 18 de Mayo de 2022 a las 01:41:28 pm

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

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

ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 3/2/1979 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 797 DEL: 30/12/1978 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL.VENDEN 144 MTS.CUAD
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: RODRIGUEZ DE RAMIREZ GLADYS MYRIAM

ANOTACIÓN: Nro: 15 Fecha 1/3/1979 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 27 DEL: 17/1/1979 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL.VENDEN 126 MTS.CUAD
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: FORERO ROBERTO

ANOTACIÓN: Nro: 16 Fecha 20/4/1979 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 28 DEL: 18/1/1979 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL.VENDEN 126 MTS. CUAD.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: RAMIREZ PERILLA DARIO EFREN

ANOTACIÓN: Nro: 17 Fecha 23/9/1980 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 451 DEL: 28/8/1980 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL.VENDEN 144 MTS.CUAD.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: CHAPARRO PRECIADO MARCO ANTONIO

ANOTACIÓN: Nro: 18 Fecha 30/9/1980 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 440 DEL: 21/8/1980 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL.VENDEN 224 MTS.CUAD
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: PIÑEROS DE GOMEZ MARIA ELVINIA

ANOTACIÓN: Nro: 19 Fecha 24/2/1981 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 47 DEL: 26/1/1981 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL.VENDEN 144 MTS.CUAD
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: URREGO BELLO HUGO ALBERTO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MIRAFLORES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 5 - Turno 2022-082-1-3168

Nro Matrícula: 082-219

Impreso el 18 de Mayo de 2022 a las 01:41:28 pm

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

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

ANOTACIÓN: Nro: 20 Fecha 3/6/1981 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 446 DEL: 25/8/1980 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL. VENDEN 126 MTS. CUAD
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: RUIZ DE HOLGUIN PAULINA

ANOTACIÓN: Nro: 21 Fecha 20/11/1981 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 479 DEL: 17/10/1981 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL. VENDEN 126 MTS. CUAD
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: CONTRERAS MARCOS

ANOTACIÓN: Nro: 22 Fecha 22/1/1982 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 580 DEL: 24/12/1981 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL. VENDEN 119 MTS. CUAD
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: OICATA DE MENDOZA EMMA MARIA

ANOTACIÓN: Nro: 23 Fecha 21/7/1982 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 240 DEL: 1/6/1982 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL. VENDEN 144 MTS. CUAD.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: PULIDO TRANSITO

ANOTACIÓN: Nro: 24 Fecha 30/9/1983 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 426 DEL: 5/9/1983 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL. VENDEN 135 MTS. CUAD
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: RUIZ DE HOLGUIN PAULINA

ANOTACIÓN: Nro: 25 Fecha 2/11/1983 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 437 DEL: 15/9/1983 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL VENDEN 126 MTS. CUAD.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: GONZALEZ DE RAMIREZ AURA CECILIA

Nro Matrícula: 082-219

Impreso el 18 de Mayo de 2022 a las 01:41:28 pm

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

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

ANOTACIÓN: Nro: 26 Fecha 13/1/1986 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 14 DEL: 3/1/1986 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL VENDEN 126 MTS. CUAD.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: MONROY ANA BERTILDE

ANOTACIÓN: Nro: 27 Fecha 30/1/1986 Radicación T097
DOC: ESCRITURA 11 DEL: 2/1/1986 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL VENDIERON 290 METROS CUADRADOS.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: CALDERON RAMIREZ LUIS HERNANDO

ANOTACIÓN: Nro: 28 Fecha 5/11/1987 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 590 DEL: 5/9/1987 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL VENDEN 126 MTS. CUAD.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: MONROY ANA BERTILDE

ANOTACIÓN: Nro: 29 Fecha 26/3/1990 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 167 DEL: 16/3/1990 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 VENTA PARCIAL. VENDEN 315-54 MTS.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: COTAME CASTAÑEDA CARLOS JULIO
A: HERNANDEZ BUITRAGO FLOR MARINA

ANOTACIÓN: Nro: 30 Fecha 16/5/2001 Radicación 480
DOC: ESCRITURA 223 DEL: 4/5/2001 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 150 ADJUDICACION SUCESION PARCIAL.106M2.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: RAMIREZ PERILLA DARIO EFREN

ANOTACIÓN: Nro: 31 Fecha 16/5/2001 Radicación 480
DOC: ESCRITURA 223 DEL: 4/5/2001 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 40.050.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 150 ADJUDICACION SUCESION PROINDIVISO EL RESTO DEL PREDIO
50% PARA LA PRIMERA Y 1/6 PTE. PARA C/U DEL OTRO 50%.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RAMIREZ RAMIREZ MARCO TULIO
A: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA CC# 23748779 X

Nro Matrícula: 082-219

Impreso el 18 de Mayo de 2022 a las 01:41:28 pm

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

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

A: RAMIREZ PERILLA NESTOR GERMAN CC# 10081328 X
A: RAMIREZ PERILLA LUZ NELCY CC# 23752435 X
A: RAMIREZ PERILLA ANA MARIA CC# 41762950 X
A: RAMIREZ PERILLA ROBINSON AUGUSTO CC# 4165092 X
A: RAMIREZ PERILLA DARIO EFREN CC# 6753832 X
A: RAMIREZ PERILLA JAIME AVDELACIS CC# 19145026 X

ANOTACIÓN: Nro: 32 Fecha 16/7/2001 Radicación 743
DOC: ESCRITURA 294 DEL: 12/6/2001 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 20.025.000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0308 COMPRAVENTA DE LA NUDA PROPIEDAD. EL 50% QUE LE
CORRESPONDE EN COMUN Y PROINDIVISO.

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

DE: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA

A: RAMIREZ PERILLA ROBINSON AUGUSTO X
A: RAMIREZ PERILLA DARIO EFREN X
A: RAMIREZ PERILLA JAIME AVDELACIS X
A: RAMIREZ PERILLA NESTOR GERMAN X
A: RAMIREZ PERILLA LUZ NELCY X
A: RAMIREZ PERILLA ANA MARIA X

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

ANOTACIÓN: Nro: 33 Fecha 16/7/2001 Radicación 743
DOC: ESCRITURA 294 DEL: 12/6/2001 NOTARIA UNICA DE MIRAFLORES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0314 CONSTITUCION USUFRUCTO.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: RAMIREZ PERILLA LUZ NELCY

DE: RAMIREZ PERILLA JAIME AVDELACIS

DE: RAMIREZ PERILLA NESTOR GERMAN

DE: RAMIREZ PERILLA DARIO EFREN

DE: RAMIREZ PERILLA ROBINSON AUGUSTO

DE: RAMIREZ PERILLA ANA MARIA

A: PERILLA DE RAMIREZ ANA MARIA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *33*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

10->082-150	2->082-196
7->082-234	12->082-288
13->082-533	4->082-533
3->082-797	11->082-1468
5->082-1468	6->082-1782
14->082-2465	15->082-2549
9->082-2648	16->082-2735
17->082-4019	18->082-4036
19->082-4335	20->082-4641
21->082-5074	22->082-5184
8->082-5589	23->082-5668
24->082-6911	25->082-6965
26->082-8543	27->082-8584

Nro Matrícula: 082-219

Impreso el 18 de Mayo de 2022 a las 01:41:28 pm

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

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

28->082-10392

29->082-12282

30->082-21774

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21/12/2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008
PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 4 No. corrección: 1 Radicación: S/N Fecha: 19/5/2013

EL ORDEN CRONOLOGICO EN LAS ANOTACIONES SI VALE

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

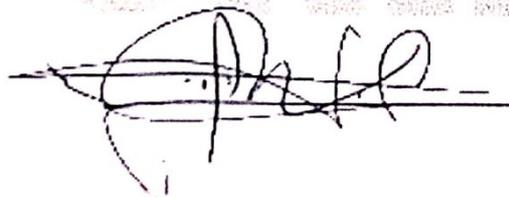
USUARIO: 64827 impreso por: 64827

TURNO: 2022-082-1-3168 FECHA: 18/5/2022

NIS: tiJ6Rhp52pe9YQM78XjK67YiekYaedqXPd8HerJENgs=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: MIRAFLORES



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL DIEGO ORLANDO ROA RUBIO

INFORME PERITAJE: Proceso Radicación: 154553189001 – 2022 –00033-00

SILVERIO LEGUIZAMON RINCON <silvertunja@gmail.com>

Mié 9/20/2023 12:41 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Boyacá - Miraflores
<j01prctomiraflorestun@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (13 MB)

INFORME DE PERITAJE MIRAFLORES.pdf; ANEXO 1. AVALUO DIVISORIO MIRAFLORES.pdf; ANEXO 2. ESCRITURA - RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL Y CERTIFICADO DE LIBERTAD.pdf;

Buenos días.

Adjunto los documentos referentes al asunto.

Ing. SILVERIO LEGUIZAMON RINCON