

290



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO BOYACA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200703639331582593

Nro Matrícula: 088-19831

Página 1

Impreso el 3 de Julio de 2020 a las 03:03:08 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 088 - PUERTO BOYACA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: PUERTO BOYACA VEREDA: PUERTO BOYACA
FECHA APERTURA: 18-11-2015 RADICACIÓN: 2015-088-6-1573 CON: ESCRITURA DE: 16-09-2015
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO B CON AREA DE 32 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1103, 2015/09/16, NOTARIA UNICA PUERTO BOYACA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 .- ALINDERADO ASI: NORTE: EN 8 M CON PREDIO A. MARIA FLOR DE LINA NARVAEZ. ORIENTE: 4 M CON CALLE 21. SUR: 8 M CON PREDIO A. MARIA FLOR DE LINA NARVAEZ. OCCIDENTE. 4 M CON PREDIO A. MARIA FLOR DE LINA NARVAEZ.

COMPLEMENTACION:

.-MARIA FLOR DE LINA NARVAEZ ADQUIRIO POR COMPRA HECHA AL SEÑOR EPIMENIO AVILA CASTIBLANCO SEGUN ESCRITURA 978 DEL 23/07/2014 DE LA NOTARIA UNICA DE PUERTO BOYACA, REGISTRADA EL 08/08/2014 EN LA MI: 088-2898.- MEDIANTE RESOLUCIÓN 08 DEL 25/05/2007 SE HIZO UNIFICACIÓN DE FOLIOS DE MEJORAS DE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 088-2898 Y 088-2996. QUEDANDO VIGENTE EL FOLIO 088-2898 POR CONTENER LA MAS ANTIGUA TRADICIÓN. EPIMENIO AVILA CASTIBLANCO ADQUIRIO POR COMPRA A ENRIQUE MARTINEZ LUCAS Y A ROSARIO LEAL DE MARTINEZ SEGUN ESCRITURA 284 DEL 18/05/1987 DE LA NOTARIA UNICA DE PUERTO BOYACA, REGISTRADA EL 22/05/1987 EN FOLIO DE MATRICULA 088-2898.- ROSARIO LEAL DE MARTINEZ ADQUIRIO EL TERRENO POR COMPRA HECHA AL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACA SEGUN ESCRITURA 639 DEL 14/12/1983 DE LA NOTARIA UNICA DE PUERTO BOYACA REGISTRADA EL 02/01/1984 EN LA MI: 088-2898.- ENRIQUE MARTINEZ LUCAS PROTOCOLIZO LAS MEJORAS POR DECLARACIONES DEL 09/09/1983 DEL JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE PUERTO BOYACA REGISTRADAS EL 07/10/1983 EN LA MI: 088-2898.- EL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA AL MUNICIPIO DE BOYACA MEDIANTE ESCRITURA 235 DEL 18 DE JUNIO DE 1969 DE LA NOTARIA UNICA DE PUERTO BOYACA, REGISTRADA EL 27 DE JUNIO DE 1969 EN EL LIBRO 1., TOMO 1., FOLIO 239, PARTIDA 255.-

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
SIN DIRECCION PREDIO B

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)
088 - 2898

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-11-2015 Radicación: 2015-088-6-1573

Doc: ESCRITURA 1103 DEL 16-09-2015 NOTARIA UNICA DE PUERTO BOYACA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: NARVAEZ MARIA FLOR DE LINA CC# 46640656 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-11-2015 Radicación: 2015-088-6-1573

Doc: ESCRITURA 1103 DEL 16-09-2015 NOTARIA UNICA DE PUERTO BOYACA VALOR ACTO: \$3,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: NARVAEZ MARIA FLOR DE LINA CC# 46640656

A: AVILA NARVAEZ JAIME CC# 1110262030 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO BOYACA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200703639331582593

Nro Matrícula: 088-19831

Página 2

Impreso el 3 de Julio de 2020 a las 03:03:08 PM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-07-2019 Radicación: 2019-088-6-768

OFICIO 0906 DEL 26-07-2019 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE PUERTO BOYACA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0406 DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION

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

DE AVILA HERNANDEZ RODRIGO

CC# 7253427

DE AVILA NARVAEZ JAIME

CC# 4110262030.X

TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO**

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

La guarda de la fe publica

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

AGENCIARIO: Realtech

UF NO: 2020-088-1-3271

FECHA: 03-07-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Registrador: LUIS FERNANDO MORENO FIGUEROA

291



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO BOYACA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200703166231582161

Nro Matrícula: 088-20122

Página 1

Impreso el 3 de Julio de 2020 a las 02:55:26 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 088 - PUERTO BOYACA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: PUERTO BOYACA VEREDA: PUERTO BOYACA

FECHA APERTURA: 13-04-2016 RADICACIÓN: 2016-088-6-388 CON: ESCRITURA DE: 18-02-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO C CON AREA DE 36 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 154, 2016/02/18, NOTARIA UNICA PUEBLO BOYACA, ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º, DE LA LEY 1579 DE 2012.- ALINDERADO ASI: NORTE: EN 10 M CON ANA JULIA HERRERA. ORIENTE: 3.60 M CON CALLE 21. SUR: EN 8 M CON PREDIO B Y EN 2 M CON PREDIO A. OCCIDENTE: EN 3.60 M CON PREDIO A MARIA FLOR DE LINA NARVAEZ.

COMPLEMENTACION:

MARIA FLOR DE LINA NARVAEZ ADQUIRIÓ EL PREDIO AQUÍ DIVIDIDO POR DIVISION MATERIAL QUE HIZO MEDIANTE ESCRITURA NO. 1103 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2015 OTORGADA EN LA NOTARIA ÚNICA DE PUERTO BOYACA, REGISTRADA EL 6 DE NOVIEMBRE DE 2015 EN EL FOLIO D MATRÍCULA INMOBILIARIA 088-19830.- INICIALMENTE HABÍA ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSIÓN POR COMPRA HECHA A EPIMENIO AVILA CASTIBLANCO SEGÚN ESCRITURA 978 DEL 23 DE JULIO DE 2014 DE LA NOTARIA ÚNICA DE PUERTO BOYACA, REGISTRADA EL 08 DE AGOSTO DE 2014 EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 2898.- EPIMENIO AVILA CASTIBLANCO ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSIÓN PRO COMPRA QUE HIZO A ENRIQUE MARTINEZ LUCAS Y ROSARIO LEAL MARTINEZ SEGÚN ESCRITURA NO 284 DEL 18 DE MAYO DE 1987 OTORGADA EN LA NOTARIA ÚNICA DE PUERTO BOYACA Y REGISTRADA EL 22 DE MAYO DE 1987 EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 088-2898.- ENRIQUE MARTINEZ LUCAS Y ROSARIO LEAL MARTINEZ ADQUIRIERON ASI: EL LOTE DE TERRENO POR COMPRA HECHA POR ROSARIO LEAL MARTINEZ AL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACA SEGÚN ESCRITURA 639 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 1983 DE LA NOTARIA ÚNICA DE PUERTO BOYACA, REGISTRADA EL 21 DE ENERO DE 1984 EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 088-2996 Y ENRIQUE MARTINEZ LUCAS LAS MEJORAS POR HABERLAS CONSTRUIDAS A SUS PROPIAS EXPENSAS COMO CONSTA EN LAS DECLARACIONES EXTRA JUICIO DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 1983 RENDIDAS ANTE EL JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE PUERTO BOYACA Y REGISTRADAS EL 7 DE OCTUBRE DE 1983 EN EL FOLIO DE MATRÍCULA DE MEJORAS 088-2898.- EL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACA ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSIÓN POR CESIÓN QUE LE HIZO EL DEPARTAMENTO DE BOYACA SEGÚN ESCRITURA 235 DEL 18 DE JUNIO DE 1969 OTORGADA EN LA NOTARIA ÚNICA DE PUERTO BOYACA Y REGISTRADA EL 27 DE JUNIO DE 1969 EN EL LIBRO 1º, TOMO 1º, FOLIO 239, PARTIDA 255 HOY MATRÍCULA INMOBILIARIA 088-6399.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION PREDIO C PREDIO C

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

088 - 19830

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-088-6-388

Doc: ESCRITURA 154 DEL 18-02-2016 NOTARIA UNICA DE PUERTO BOYACA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: NARVAEZ MARIA FLOR DE LINA

CC# 46640656 X

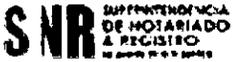
ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-04-2016 Radicación: 2016-088-6-388

Doc: ESCRITURA 154 DEL 18-02-2016 NOTARIA UNICA DE PUERTO BOYACA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO BOYACA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200703166231582161

Nro Matricula: 088-20122

Página 2

Impreso el 3 de Julio de 2020 a las 02:55:26 PM

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

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

DE NARVAEZ MARIA FLOR DE LINA

CC# 46640656

DE VILA NARVAEZ EPIMENIO

CC# 10186223 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-07-2019 Radicación: 2019-088-6-769

OFICIO 0909 DEL 26-07-2019 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE PUERTO BOYACA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0406 DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION

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

DE VILA HERNANDEZ RODRIGO

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO**
CC# 7253427
CC# 10186223 X

DE VILA NARVAEZ EPIMENIO

TOTAL DE ANOTACIONES: "3"

La guarda de la fe pública

VALIDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

AGENCIARIO: Realtech

UF NO: 2020-088-1-3270

FECHA: 03-07-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Registrador: LUIS FERNANDO MORENO FIGUEROA

INFORME COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

INFORME U-150419-057

IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE	Maria Flor de Lina Narvaez y Otros
DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	46.640.656
IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	
OBJETO DE LA VALUACIÓN	Determinar el valor comercial del inmueble por el cual puede ser transado en el momento de la valoración, en un mercado abierto y en una operación entre comprador y vendedor informados de la realidad, jurídica, normativa y física del bien inmueble que actúan de manera libre y espontánea. Se pretende para esta ocasión determinar el valor comercial de un inmueble Urbano identificado con MI 088-2898 (matricula predio Mayor extensión) con un área de 1197,64 m ² del barrio Siete de Agosto Ubicado en la Carrera 1 Calle 20 Nro. 1-131 y Calle 21 Carrera 1 N 128
DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	Maria Flor de Lina Narvaez y Otros
RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	<p>① <u>El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).</u></p> <p>② <u>El valuador no revelará información sobre la valoración a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.</u></p>
FECHA DE VISITA	jueves, 11 de abril de 2019
FECHA DEL INFORME	lunes, 15 de abril de 2019

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

DIRECCION	barrio Siete de Agosto Ubicado en la Carrera 1 Calle 20 Nro. 1-131 y Calle 21 Carrera 1 N 128
NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO	N/A
BARRIO	Siete de Agosto - Estado Ramon Rapelo
MUNICIPIO	Puerto Boyaca
DEPARTAMENTO	Boyaca
PAÍS DE UBICACIÓN	Colombia

INFORMACIÓN DEL SECTOR	
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	Residencial, sector 03 Plan de Vivienda , subsector 02 Siete de Agosto
LOCALIZACIÓN	Comprende el Barrio Siete de Agosto estratificado en medio y medio-bajo, con un equipamiento importante como es el Estadio Municipal Ramón Rapelo.
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua, Energía, Teléfono, Cable TV, Alcantarillado, gas.
USOS PREDOMINANTES	Habitacional
NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR	Zona 03 Plan de Vivienda (Subsector 02 Siete de agosto) (VER ANEXOS)
VÍAS DE ACCESO	Carrera primera y calle 21 (diagonal a estadio ramon Rapelo costado Posterior)
ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA VÍA	Regular estado, cemenbto rigido con fracciones en fisuras pero en general buen estado, la calle 21 a la altura de la carrera primera sin pavimentar
ESTRATO	1 Residencial
TOPOGRAFÍA	Plana
TIPO DE TRANSPORTE	Terrestre, taxis, Vans y busetas
EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR	Estadio Municipal Ramon Rapelo

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	
TIPO DE BIEN INMUEBLE	Inmueble destinado a vivienda multifamiliar de un nivel subdividida físicamente en cuatro inmuebles mas, de los cuales dos de ellos cuentan con actual division física y predial autorizada e identificados con MI 088-19831 o Predio B a nombre de Jaime Avila Narvaez y el predio Con MI 088-20122 a nombre de Epimenio Avila Narvaez, cada uno de estos con 32 metros cuadrados. Se destaca que no cuentan con todos los servicios publicos independizados y que se realiza el avaluo del predio de mayor extension original antes de relotaer los dos lotes o Predios B y C por solicitud del contratante por requerimiento del apoderado judicial.
USO ACTUAL	Residencial
NÚMERO DE PISO	1
UBICACIÓN	Zona Norte de la cabecera de Puerto Boyaca, sector 03 Plan de vivienda, subsector Siete de Agosto sector Estadio Ramon Rapelo. Según escrituras Publicas de adquisicion por venta del señor Epimenio Avila Castiblanco a Maria Flor de Lina Narvaez el 23 de Julio de 2014 Escritura Pública 978 de la Notaria Unica de Puerto Boyaca: Un lote de Terreno junto con la casa de habitacion en el construida, ubicada en la calle 20 con carrera 1, del area urbana del Municipio de Puerto Boyaca, Departamento de Boyaca, con una extension superficiaria de CIENTO NOVENTA Y SIETE METROS CON SESENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS (197,64 MTS2) con cedula catastral numero 01-01-0033-0011-000, y comprendido dentro de los siguientes linderos
TERRENO	
LINDEROS ORIENTE	Con la calle 21
LINDERO OCCIDENTE	Con Bernardino Celis
LINDERO NORTE	Con La carrera 1 A y encierra
LINDERO SUR	Con Ana Julia Arenas
POR EL NADIR	No Aplica
POR EL CENIT	No Aplica



TOPOGRAFÍA	Pendiente Plana
FORMA	Irregular
SUPERFICIE	197,64
REGLAMENTACIÓN DEL USO DE SUELO	Habitacional Zona Fisica Nro. 30 y Geoeconomica 10
REGLAMENTO DE P. HORIZONTAL	No Aplica
DOTACIÓN COMUNAL	No Aplica
P.O.T.	Acuerdo 015 de 2003 Vigente - Zona 03 Plan de vivienda Subsector siete de agosto
EXPECTATIVAS DE VALORIZACION	El municipio de Puerto Boyaca cimienta su economia en la explotacion de los hidrocarburo siendo este renglon muy afectado en el momento por los bajos precios internacionales del Petroleo, esto afecta al municipio al no tener fuentes diversificadas de ingresos y se observa en la actualidad una oferta que supera la demanda y tiempos mas abiertos para la comercializacion de los mismos, oferta amplia de inmuebles en renta
OBSERVACIONES	Inmueble que carece de modificaciones o remodelaciones, estado basico de conservacion con acabados basicos no planeados, barrio tradicional consolidado de Puerto Boyaca en el Costado Norte contiguo a la zona o llanura de inundacion del Rio Magdalena, cuenta con acceso a todos los servicios publicos vias algunas pavimentadas en cemento rigido. Es de destacar el encargo valuatorio especial donde se valora un lote de terreno con la edificacion allí existente antes del reloteo donde se desprendieron dos matriculas inmobiliarias de dos predios cada uno de 32 m ² los cuales ya cuentan con vida juridica independiente y ficha predial catastral independiente así como sus servicios publicos independientes, un inmueble habitado sin terminar ni condiciones minimas de sanidad y salubridad y el otro solo tiene cerramiento perimetral en ladrillo cocido a la vista y ramada en lamina de zinc en mal estado. El resto del inmueble o de mayor extension con area restante de 133,64 esta subdividido a su vez en tres apartaestudios interconectados entre si y los cuales comparten los servicios sanitarios y ducha, es de usos multifamiliares

TRADICION DEL INMUEBLE	
NUMERO DE ESCRITURA	978
NOTARIA	Unica de Puerto Boyaca - Boyaca
FECHA DE ESCRITURA	23 de julio de 2014
MATRICULA INMOBILIARIA	088-2898
LICENCIA DE CONSTRUCCION	Declaracion de construccion en suelo ajeno el 9-9-1983 ante el juzgado civil Municipal de Puerto Boyaca. Documento de Declaracion de mejoras en suelo ajeno
CÉDULA CATASTRAL	15572010100000033001100000000
NUIP	N/A
PROPIETARIO	Maria Flor de Lina Narvaez
CEDULA O NIT	46,640,656
OBSERVACIONES	<p>① No se observan gravámenes vigentes que recaigan sobre el bien inmueble</p> <p>② El presente avalúo no constituye estudio jurídico con respecto a la tradición del inmueble.</p>
FUENTES:	Certificado de Tradicion y libertad MI 088-2898, Escritura Publica Nro. 978 del 23-07-2014 de la Notaria Unica de Puerto Boyaca - Boyaca



MARTÍN ARISMENDY
INMOBILIARIA

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores

DETALLES DE LOS FACTORES	
AREA TOTAL MT2	197,64
AREA LIBRE Mt2	83,64
AREA PONDERADA MT2	114,00
COEFICIENTE PROPIEDAD	100%
PARTICIPACION CONSTRU	100%

CONSTRUCCION	
DATOS DE LA CONSTRUCCION	
Area aproximada en mt2	114,00
Edad o vetustez años aprox.	36
Estado de conservación	Regular
ESTRUCTURA	
Vigas	No cuenta con Vigas ciclopeas solo una viga de amarre en muro divisorio en ladrillo macizo
Columnas	No cuenta
Escaleras	No tiene
Muros cargueros	Ladrillo cocido sin linea, otros estriado Numero cuatro, hay varios patrones constructivos
Losas de entrepisos	Mortero de cemento esmaltado en regular estado, algunas secciones irregulares y mal estado, otras secciones piso en tierra compactado
Losa de cubierta	No tiene
ACABADOS	
Paredes	Ladrillo tolete macizo, algunas secciones pañetadas y otras no, irregularidad en las paredes
Cielo Raso	No tiene
pisos	Esmaltado en cemento y rustico en mal estado, secciones en tierra compactada
Baños	Un baño o bateria sanitaria para tres familias y otro para una sola familia, ninguno cuenta con condiciones minimas de salubridad, seguridad, higiene y privacidad, sin cerramiento o puerta, paredes sin ceramica
Cubierta	Laminas de zinc en mal estado y armazon en madera en mal estado
DESCRIPCIÓN DE LA FACHADA	Ladrillo a la vista acostado tipo tolete macizo en regular y mal estado, no hay un unico parametro identificando almenos tres tipologias de fachadas
REDES O INSTALACIONES	
Instalaciones Hidráulicas	SI - En mal estado y algunas sin empotrar y descubiertas sin seguridad alguna
Instalaciones Eléctricas	Si Tiene no estan empotradas - secciones a la vista
Instalaciones Sanitarias	Cuenta con caja de registro de aguas residuales y dos baños sociales en mal estado y de uso comunal
DISTRIBUCIÓN ARQUITECTONICA	El predio valorado en la actualidad esta ocupado por cuatro familias, este predio a su vez fue subdividido con tres lotes resultantes donde coexisten familias de la linea Avila y Narvaez, el predio A esta subdividido fisicamente en tres inmuebles mas y el predio B y C cada uno con MI independiente, uno de ellos habitado el otro sin condiciones minimas de habitabilidad
OBSERVACIONES	Inmueble fisicamente subdividido con multiples construcciones no funcionales, sin condiciones minimas de habitabilidad, salubridad e higiene, habitado por cuatro familias que coexisten y comparten los servicios sanitarios y publicos, construccion muy depreciada y en mal estado

**MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO ARTÍCULO N° 1 RESOLUCIÓN
620/2008 I.G.A.C.**

REFERENCIA	BASE INFORMACIÓN	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR AREA LOTE	AREA CONSTRUCCION	AREA LOTE EN MT2	VR M2 LOTE	VR. M2 CONSTRUCCIÓN
Carrera 11 26-32	3228157382	\$ -	\$35.000.000	66,00	72	\$486.111	\$0
Cra 7a 25-93	3228157382	\$ -	\$34.000.000	68,00	72	\$472.222	\$0
Calle 27 3A-39/41 - Ricardo Calle	320 2059827		\$87.500.000	105,00	180	\$486.111	\$0
Cra 4 31-02	3228157382	\$ -	\$36.000.000	66,00	72	\$500.000	\$0

TRATAMIENTO ESTADÍSTICO	ÁREA	
		197,64
	PROMEDIO VENTA M2 DEL LOTE	\$ 486.111,11
	DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 11.340,23
	VALOR MAXIMO	\$ 497.451,34
	VALOR MINIMO	\$ 474.770,88
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	\$ 2,33
	VALOR \$/M² TERRENO ASIGNADO	\$ 474.000,00
	VALOR TOTAL LOTE DE TERRENO	\$ 93.681.360,00

AVALUO CONSTRUCCIÓN	
METODO VALUATORIO DE REPOSICION	
AREA DE CONSTRUCCION APROXIMADA	114,00
EDAD (AÑOS)	36,00
EDAD / VIDA UTIL (50 AÑOS)	0,72
COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCION ACTUAL X M2	180.000,00
CALIFICACIÓN (TABLA SEGÚN HEIDECKE)	Clase 3,5
COEFICIENTE DE DEPRECIACION (FITTO Y CORVINI)	74,56
VALOR A DEPRECIAR	134.208,00
COSTO TOTAL CONSTRUCCION X M2	5.220.288,00
COSTO TOTAL CONSTRUCCIÓN	No aplica para regimen de propiedad Horizontal. Resolución 620 I.G.A.C. 2008 ART 18.



MARTÍN ARISMENDY
INMOBILIARIA



METODO VALUATORIO COMPARATIVO DE MERCADO	
AREA DE CONSTRUCCION APROXIMADA	114,00
EDAD (AÑOS)	36,00
APARTAMENTO TIPO	HOMOGENEA DEL SECTOR
COSTO DE M2 COSTRUCCION	No aplica
COSTO TOTAL CONSTRUCCION	\$ 5.220.288,00

COSTO TOTAL CONSTRUCCION POR REPOSICION Y TERRENO COMPARATIVO \$98.901.648,00
CAPITALIZACION DE RENTAS O INGRESOS \$85.714.285,71
PROMEDIO GENERAL DE LOS DOS METODOS \$92.307.966,86

METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS O INGRESOS						
Canon de arrendamiento	Inmueble	Mes	Porcentaje de Rentabilidad			0,7
\$600.000	Cra 1 Calle 20	Marzo	tasa interés (I)	factor 1/i		
\$600.000	Cra 1 Calle 20	Febrero				
\$600.000	Cra 1 Calle 20	Enero				
\$600.000	Cra 1 Calle 20	Diciembre	0,7	142,857143		
\$600.000	Cra 1 Calle 20	Noviembre				
\$600.000	Cra 1 Calle 20	Octubre				85.714.286
\$600.000,00					TOTAL	85.714.286

TOTAL AVALUO	
AVALUO COMERCIAL TERRENO + CONSTRUCCIONES	92.307.966,86
TOTAL AVALUO	92.300.000

SON: NOVENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MLCTE

FIRMA

NOMBRE DEL VALUADOR **MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA**
Economista **TP 36440 (Universidad Nacional de Colombia)**
REGISTRO DE ACREDITACIÓN **R.N.A 3678 (ACREDITADO ONAC - ISO 17024)**
REGISTRO SUPERINTENDENCIA **R.A.A AVAL - 15,372,346**
CORREO ELECTRÓNICO **martinarismendy@hotmail.com**
CELULAR **3206715419**



CONSIDERACIONES GENERALES

NOTA: Este informe se elaboró a partir de la NTS 1 01 CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACION DE BIENES INMUEBLES URBANOS, La cual fué ratificada por el consejo técnico sectorial de normalización en avalúos el 2009-11-17.

Para determinar este avalúo se tuvieron en cuenta varios factores que se consideran incidentes en la determinación del valor comercial del inmueble como lo son:

- * Ubicación
- * Topografía
- * La Construcción, Diseño, Materiales, Vetustez del Inmueble, Estado de Conservación y acabados.
- * Características físicas y socioeconómicas del entorno.
- * Capacidad de Renta del Inmueble.

Se utilizaron métodos valuatorio avalados por la ley 388 de 1997 en su decreto 1420 en su Capítulo Cuarto Artículo 25 como lo son:

- * Método de renta
- * Método Comparativo o de Mercado.

Además, se tienen en cuenta compraventas, avalúos recientes, y se investigaron fuentes reales para hacer el estudio de mercado.

NOTAS:

EL PRESENTE AVALUO NO CONSTITUYE ESTUDIO JURIDICO CON RESPECTO A LA TRADICION DEL INMUEBLE.

"DECLARO BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE NO TENGO VÍNCULOS CON EL PROPIETARIO DEL ACTIVO VALUADO, SU REPRESENTANTE LEGAL O SOCIOS CON PARTICIPACIÓN SUPERIOR AL 10% DEL CAPITAL SOCIAL; O CON LOS ACREEDORES DEL EMISOR, CUYA ACREENCIA SEA SUPERIOR AL 2% DEL ACTIVO DEL RESPECTIVO ACREEDOR, Y QUE NO TENGO INTERES ALGUNO, DIRECTO O INDIRECTO, EN EL RESULTADO DEL ESTUDIO DE VALORACIÓN O EN SUS POSIBLES UTILIZACIONES"

Señor
JUEZ PROMISCOU DE FAMILIA DEL CIRCUITO
Puerto Boyacá- Boyacá

REFERENCIA : INVENTARIOS Y AVALÚOS ADICIONALES
DEMANDANTE : RODRIGO AVILA HERNÁNDEZ
DEMANDADOS : FLOR DELINA NARVÁEZ Y OTROS
RADICACIÓN : 2018-00138-00

EMPERATRIZ MEJÍA DE MEJÍA, abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No.41'563.334 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional No. 64.172 del C. S. de la J., en ejercicio del poder conferido por el demandante señor **RODRIGO AVILA HERNÁNDEZ**, comedidamente, me permito, presentar, inventario y avalúo adicional en el proceso radicado con el número 2018 -0138-00 y para tal efecto, ordene realizarlo en los términos establecidos en el artículo 502 del C. G. del P.

ACTIVO SOCIAL

PARTIDA UNICA – RECOMPENSA A FAVOR DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL.

DESCRIPCIÓN.

PARTIDA UNICA: La recompensa en dinero en efectivo que por Treinta millones, trescientos treinta y seis mil de pesos moneda legal y corriente (\$30'336.000) debe la señora FLOR DELINA NARVÁEZ A la sociedad patrimonial por la venta de dos lotes de terreno segregados del lote de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria 088-2898, en las siguientes fechas; septiembre 16 de 2015 y febrero 18 de 2016.

Teniendo en cuenta el avalúo presentado a este proceso del bien inmueble, el metro cuadrado tiene un valor de \$474.000 pesos moneda corriente, por lo tanto, el valor de la recompensa es de \$30.336.000 millones de pesos moneda legal y corriente, que deviene de:

- a) -----En la escritura pública número 1103 de fecha 16 de Septiembre de 2015, corrida en la Notaría Única del Círculo de Puerto Boyacá, (Boyacá), JAIME AVILA NARVÁEZ manifiesta haber adquirido por compra a la señora FLOR DELINA NARVÁEZ el lote "B" con un área de 32 metros cuadrados, segregado del lote de mayor extensión con una área de ciento noventa y siete metros con sesenta y cuatro metros cuadrados (197.64 Mts2), ubicado en Puerto Boyacá, Boyacá, en la Carrera 1 Calle 20 No. 1-131 y Calle 21 Carrera 1 No.128 Barrio Siete de Agosto de esta municipalidad con matricula inmobiliaria número 08819831 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Puerto Boyacá.

TRADICIÓN.- Este bien fue adquirido en mayor extensión por la señora FLOR DELINA NARVEZ en vigencia de la sociedad patrimonial con el socio y compañero permanente EPIMENIO AVILA CASTIBLANCO.

AVALÚO.- Esta partida es de QUINCE MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$15.168.000).

- b) ----- En la escritura pública número 154 de fecha 18 de Febrero de 2016, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Puerto Boyacá, (Boyacá), el Señor EPIMENIO AVILA NARVÁEZ manifiesta haber adquirido por compra a la Señora FLOR DELINA NARVÁEZ el lote "A" con un área de 32 metros cuadrados, ubicado en Puerto Boyacá, Boyacá, segregado del lote de mayor extensión con una área de ciento noventa y siete metros con sesenta y cuatro metros cuadrados (197.64 Mts²), ubicado en la Carrera 1 Calle 20 No. 1-131 y Calle 21 Carrera 1 No.128 Barrio Siete de Agosto de esta municipalidad, identificado con la Matricula Inmobiliaria número 088-20122 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Puerto Boyacá.

TRADICIÓN.- Este bien fue adquirido en mayor extensión por la señora FLOR DELINA NARVEZ en vigencia de la sociedad patrimonial con el socio y compañero permanente EPIMENIO AVILA CASTIBLANCO.

AVALÚO.- Esta partida es de QUINCE MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$15.168.000).

CONSIDERACIONES

El dinero de la recompensa no fue incluido en la diligencia de inventarios y avalúos por error involuntario dejando por fuera este activo social que corresponde a la anterior suma de dinero relacionada, a cargo de la compañera permanente y a favor de la sociedad patrimonial, el que reitero, equivale a la suma de \$30.336.000 millones de pesos.

En el expediente, obra el avalúo del bien inmueble en mayor extensión con F. M. l., No. 088-2898 realizado por el señor MARTIN FERLEY ARIZMENDY perito evaluador designado por la parte demandada y aceptada por la parte demandante, avalúo, aprobado por el Despacho: "una casa de habitación junto con el lote de terreno donde se encuentra construida, en el área urbana del Municipio de Puerto Boyacá, Departamento de Boyacá, en la carrera 1 No. 20-125 Barrio 7 de Agosto de Puerto Boyacá con una extensión superficial de CIENTO NOVENTA Y SIETE, CON SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (197,64 Metrs²), distinguida en la Oficina de Catastro con el número 01-01-0033-0011-00 y, Matrícula Inmobiliaria **088-2898** de la Oficina de Registro de IPP de Puerto Boyacá Departamento de Boyacá y comprendida dentro de los siguientes linderos: **POR EL ORIENTE** .- CON LA CALLE

21--**POR EL SUR**---CON ANA JULIA ARENAS---**POR EL OCCIDENTE**--- CON BERNARDINO CELIS--- **POR EL NORTE.- CON LA CARRERA 1ª Y ENCIERRA**".

TRADICIÓN. El bien antes descrito, fue adquirido por presunta venta que le hiciera el señor EPIMENIO AVILA CASTIBLANCO a la señora FLOR DELINA NARVÁEZ en vigencia de la sociedad patrimonial existente entre los socios AVILA CASTIBLANCO y NARVÁEZ.

AVALÚO. Este bien fue evaluado en la suma de noventa y dos millones, trescientos mil pesos moneda legal y corriente (\$92'300.000).

PRUEBAS Y ANEXOS

- 1.- Los lotes de terreno se encuentran relacionados y determinados, en el avalúo presentado en su debida oportunidad por el perito evaluador, señor MARTIN FERLEY ARIZMENDY, aprobado por el Despacho, el cual anexo en siete (7) folios
- 2.- Folio de Matricula Inmobiliaria No. 088-20122 Lote A
- 3.- Folio de Matricula Inmobiliaria No. 088-19831 Lote B

Por lo expuesto, solicito, a su señoría, muy respetuosamente, aprobar este inventario y avalúo adicional en la forma en que se ha solicitado.

Del señor Juez, atentamente.

EMPERATRIZ MEJÍA DE MEJÍA
C. C. No. 41'563.334 de Bogotá
T. P. No. 64.172 del C. S. de la J.

