

RV: 2021-014 allegando dictamen pericial modificado

Juzgado 02 Familia Circuito - Antioquia - Medellín <j02fctomed@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 14/02/2023 14:53

Para: Raul Ivan Ramirez Ramirez <rramirer@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (4 MB)
informe valuatorio_merged.pdf;

MEMORIAL 2021-00014



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO 2 DE FAMILIA DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

 (4) 232 83 90

 j02fctomed@cendoj.ramajudicial.gov.co

 www.ramajudicial.gov.co

 Cra 52 # 42-73, piso 3, oficina 302

 Lun. a Vier. 8 am -12 m y 1 pm - 5 pm



Importante:

Las solicitudes y escritos enviados a este correo por fuera del horario laboral, se entienden recibidos al día hábil siguiente.

De: Julian Jimenez <jimenezjuridico@hotmail.com>

Enviado: martes, 14 de febrero de 2023 14:21

Para: Juzgado 02 Familia Circuito - Antioquia - Medellín <j02fctomed@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: 2021-014 allegando dictamen pericial modificado



JULIAN JIMENEZ S.A.S
ABOGADOS ESPECIALISTAS

Doctor(a)
JUEZ 2 DE FAMILIA DE MEDELLIN
E.S.D

REFERENCIA: EJECUTIVO
RADICADO: 2021-014
DEMANDANTE: JOHAN SEBASTIAN CARRERA
DEMANDADO: JOSE RICARDO CARRERA CASTAÑO

ASUNTO: Alegando dictamen pericial modificado

JEFERSON VERA LARA, mayor de edad, identificado con cc 13.565.391 de Barrancabermeja abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional de abogado # 223.256 del C.S De la J, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, actuando como apoderado judicial del aquí demandante, por medio del presente escrito me permito allegar el respectivo dictamen pericial con las modificaciones exigidas por el despacho en auto del 01 de febrero de 2023.

Así mismo solicito continuar con el trámite procesal correspondiente.

Anexos: Dictamen pericial

Del señor Juez,

JEFERSON VERA LARA
CC 13.565.391 de Barrancabermeja
T.P. 223.256 del C. S. de La Judicatura.

Medellín. 18 octubre de 2022

Respetado

JOHAN SEBASTIAN CARRERA MEJIA
CC: 1017261665

Ciudad.

De acuerdo con su solicitud tenemos el gusto de presentar a continuación, nuestro concepto sobre el valor del inmueble ubicado en la **CALLE 92 C # 66A - 09/11 PISO 1, 2, 3 Y TERRAZA** barrio **FRANCISCO ANTONIO ZEA** comuna **05 – CASTILLA** de la ciudad de **MEDELLÍN – ANTIOQUIA**.

Según informe adjunto, el avalúo arroja un valor total de **DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES, NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL, CIENTO OCHENTA Y OCHO PESOS MDA/CTE (248.983.188,90)**

Dejamos así cumplido el encargo que ustedes sirvieron encomendarnos y quedamos a sus órdenes para resolver cualquier inquietud que surja al respecto. Esperamos poder ayudarles en otra oportunidad.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Diana Tavera', is placed over a faint, large watermark of the company logo.

Diana Cristina Tavera
Valuador Certificado
Registro Abierto de Avaluadores
AVAL 1214723343

FORMATO UNICO DE AVALÚOS URBANOS DE ACUERDO A NORMA NTS S03

1. INFORMACIÓN BÁSICA

CIUDAD	MEDELLIN	OBJETO DEL AVALÚO	SUCESIÓN		
FECHA DE VISITA		DÍA	MES	AÑO	No. AVALÚO
FECHA DE INFORME		15	10	2022	OCT151003
		DÍA	MES	AÑO	
		18	10	2022	
SOLICITANTE DEL AVALÚO	JOHAN SEBASTIAN CARRERA MEJIA CC:1017261665				
DIRECCIÓN INMUEBLE (CATASTRAL)	CALLE 92 C # 66A - 09/11 PISO 1, 2, 3 Y TERRAZA				
PROPIETARIOS	CONTENIDOS EN PUNTO # 2 ASPECTO JURÍDICO				
TIPO DE INMUEBLE	☐ APARTAMENTO ☒ CASA ☐ OFICINA ☐ LOCAL ☐ PARQUEADERO ☐ DEPOSITO				
MUNICIPIO	MEDELLÍN	COMUNA	05 - CASTILLA	BARRIO	FRANCISCO ANTONIO ZEA
BARRIOS ALEDAÑOS	CASTILLA, ALFONSO LOPEZ, LUIS LOPEZ DE MESA, KENNEDY				
VÍAS DE ACCESO	CALLE 92C, CARRERA 67, CALLE 92B, CARRERA 66				
TRANSPORTE	MÚLTIPLES RUTAS DE TRANSPORTE PÚBLICO TRADICIONAL				
SERVICIOS PÚBLICOS	☒ ACUEDUCTO ☒ ENERGÍA ☒ ALCANTARILLADO ☒ TELÉFONO ☒ GAS				

2. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIOS	CARRERA CASTA/O JOSE RICARDO CC# 71721003 X (33%)				
	CARRERA MEJIA JOHAN SEBASTIAN CC# 1017261665 X (34%)				
	ZAPATA MARIA ESTHER CC# 21371198 X (33%)				
SENTENCIA	SN	FECHA	01/12/2020	JUZGADO	17 CIVIL MPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	PRINCIPAL	GARAJE No.1	GARAJE No.2	GARAJE No.3	DEPOSITO
	01N-5063479				
CÓDIGO CATASTRAL	AAB0074EOCB				
COEF. COPROPIEDAD	NO APLICA				
ESCRITURA DE P.H.	NO APLICA	FECHA	NO APLICA	NOTARIA	N/A DE NO APLICA

2.1 NORMAS URBANAS

SEGÚN ACUERDO 48 DEL AÑO 2014 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE
DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN
EL INMUEBLE CUMPLE CON LAS NORMAS QUE RIGEN ACTUALMENTE PARA EL SECTOR ☒ SI ☐ NO

3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

LINDEROS Y ESPECIFICACIONES

CONTENIDOS EN ESCRITURA 938 DE 5 DE JUNIO DE 1972

NOTARIA 9. DE MEDELLIN ANOTACION 001

TOPOGRAFÍA	MIXTA	FORMA GEOMÉTRICA	RECTANGULAR	FRENTE	N/A	FONDO	N/A
------------	-------	------------------	-------------	--------	-----	-------	-----

AREA DE LOTE	60	M ²
AREA CONSTRUÍDA NIVEL 1	55.79	M ²
AREA PATIO LIBRE CUBIERTO	3.78	M ²
AREA ANTEJARDIN	25.21	M ²

AREA CONSTRUÍDA NIVEL 2	58.83	M ²
AREA CONSTRUÍDA NIVEL 3	57.14	M ²
AREA CONSTRUÍDA TERRAZA	58.6	M ²
		M ²

TOTAL CONSTRUIDO

171.76 M²

INFORMACIÓN EXTRAIDA DEL CERTIFICADO DE
TRADICIÓN Y LIBERTAD / VISITA DE INSPECCIÓN

Los bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal, el avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas
que legalmente existan. De acuerdo a la resolución 620 del 23 de Septiembre del año 2008 del IGAC, capítulo 3 Artículo 18

3.1 DETALLE DE LA CONSTRUCCION

TIPO INMUEBLE Casa ESTRATO 3

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	☒ TRADICIONAL	☒ MUROS DE CARGA	☐ PREFABRICADA MIXTA	☐ MAMPOS/ ESTRUCTU
USO ESPECIFICO	☐ UNIFAMILIAR	☒ BIFAMILIAR	☐ MULTIFAMILIAR	☐ COMERCIAL
ESTILO ARQUITECTONICO	☒ CONTEMPORANEO	☐ MODERNO	☐ REPUBLICANO	☐ INTERES CULTURAL

VIDA ÚTIL DEL INMUEBLE	100	VETUSTEZ	50	REMANENTE	50	ALTURA INMUEBLE	1Y2
VIDA ÚTIL DEL INMUEBLE	70	VETUSTEZ	25	REMANENTE	45	ALTURA INMUEBLE	3

ESTADO DE CONSERVACIÓN

El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

3.2 MATERIALES Y ACABADOS NIVEL 1

CUBIERTA	NO SE IDENTIFICA
FACHADA	REVOQUE Y PINTURA A LA VISTA, GRANIPLAST PINTADO PARA EXTERIORES
ESTRUCTURA	CONFINADA EN COLUMNAS DE CONCRETO Y VIGAS DE AMARRE
PAREDES	REVOCADAS Y PINTADAS
PISOS	BALDOSA TRADICIONAL
CIELO RASOS	PLACA ENTREPISO, REVOCADA Y PINTADA
VENTANAS	PERFILERIA METALICA CON REJA METALICA DE SEGURIDAD
PUERTAS	INGRESO: MADERA, INTERIORES: MADERA
COCINA	SENCILLA, MESÓN EN BALDOSA TRADICIONAL, CAJONERAS SUPERIORES EN MADERA
BAÑOS	ENCHAPADO, SIN DIVISIÓN, BATERIAS SANITARIAS FUNCIONALES

3.2.1 MATERIALES Y ACABADOS NIVEL 2

CUBIERTA	NO SE IDENTIFICA
FACHADA	ADOBE EXPUESTO
ESTRUCTURA	MUROS CARGUEROS Y REFUERZOS DE VIGAS DE AMARRE
PAREDES	REVOCADAS Y PINTADAS
PISOS	BALDOSA TRADICIONAL , CEMENTO LISO
CIELO RASOS	PLACA ENTREPISO, REVOCADA Y PINTADA
ESCALERAS	GRANITO Y TABLETA GRES, PASAMANOS METALICO
VENTANAS	PERFILERIA METALICA
PUERTAS	INGRESO: METALICA, INTERIORES: MADERA
CLOSETS	NO APLICA
COCINA	SENCILLA, MESÓN EN BALDOSA TRADICIONAL - CONCRETO, SIN CAJONERAS
BAÑOS	ENCHAPADO, DIVISIÓN EN CORTINA IMPERMEABLE, BATERIAS SANITARIAS FUNCIONALES

3.2.2 MATERIALES Y ACABADOS NIVEL 3 Y TERRAZA

CUBIERTA	LOSA EN CONCRETO IMPERMEABILIZADA
FACHADA	ADOBE EXPUESTO
ESTRUCTURA	MUROS CARGUEROS Y REFUERZOS DE VIGAS DE AMARRE
PAREDES	REVOCADAS Y PINTADAS - ADOBE EXPUESTO
PISOS	BALDOSA TRADICIONAL
CIELO RASOS	PLACA ENTREPISO, REVOCADA Y PINTADA
ESCALERAS	GRANITO Y TABLETA GRES, PASAMANOS METALICO
VENTANAS	PERFILERIA METALICA
PUERTAS	INGRESO: METALICA, INTERIORES: MADERA
CLOSETS	NO APLICA
COCINA	SENCILLA, MESÓN EN GRANITO PULIDO, SIN CAJONERAS
BAÑOS	ENCHAPADO, DIVISIÓN EN CORTINA IMPERMEABLE, BATERIAS SANITARIAS FUNCIONALES

4. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN

	PISOS					PISOS					PISOS			
	1	2	3	4		1	2	3	4		1	2	3	4
SALA	1	1	1		ALCOBA DE SERVICIO					HALL ACCESO				
COMEDOR	1	1	1		ALCOBAS	3	3	2		HALL ALCOBAS				
COCINA	1	1	1		BAÑO DE SERVICIO					GARAJE CUBIERTO				
ZONA DE ROPAS					BAÑOS ALCOBAS					GARAJE DESCUBIERTO				
BODEGAS					BAÑO SOCIAL	1	1	1		OFICINA				
PATIO LIBRE CUB.	1				ESTAR TV					TERRAZA				1
ANTEJARDIN	1				BALCÓN ALCOBA			1		CUARTO ÚTIL				1

4.1 SERVICIOS COMUNALES

LOBBY	☐	GIMNASIO	☐	C.C. DE TELEVISION	☐
RECEPCIÓN	☐	ZONAS HUMEDAS	☐	EQUIPOS DE PRESION	☐
SALÓN COMUNAL	☐	PISCINA	☐	PARQUEADERO VISITANTES	☐
ZONAS VERDES	☐	CANCHA DE TENIS	☐	SHUT BASURAS	☐
ADMINISTRACION	☐	BBQ	☐	SUBESTACION	☐
ASCENSOR	☐	SQUASH	☐	TERRAZA COMUNAL	☐
CITOFONO	☐	PARQUE INFANTIL	☐	CUARTO DE BOMBAS	☐

5. ASPECTO ECONÓMICO

UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE	EL INMUEBLE ES DE USO RESIDENCIAL
	DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 142 DE 1994
ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA	ZONA NETAMENTE RESIDENCIAL
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA	BUENO ACORDE A LA DINAMICA INMOBILIARIA DEL SECTOR

6. MÉTODOS APLICADOS

☒ Método comparativo o de mercado
 ☒ Método de costo o Reposición
 ☐ Metodo de capitalización de rentas
 ☐ Metodo Residual

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.

MÉTODO DE COSTO O REPOSICION. Es la que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avaluo apartir de estimar el cosot total de la construccion a precios de hoy bien semejante al del objeto de avaluo y restarle la depreciacion acumulada.

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

7. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	AREA		VALOR M ²	TOTAL
AREA DE LOTE	60	M ²	\$ 1,513,000.00	\$ 90,780,000.00
AREA CONSTRUÍDA NIVEL 1	55.79	M ²	\$ 767,850.00	\$ 42,838,351.50
AREA PATIO LIBRE CUBIERTO	3.78	M ²	\$ 230,355.00	\$ 870,741.90
AREA CONSTRUÍDA NIVEL 2	58.83	M ²	\$ 767,850.00	\$ 45,172,615.50
AREA CONSTRUÍDA NIVEL 3	57.14	M ²	\$ 927,750.00	\$ 53,011,635.00
AREA CONSTRUÍDA TERRAZA	58.6	M ²	\$ 278,325.00	\$ 16,309,845.00

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

\$ 248,983,188.90

DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES, NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL, CIENTO OCHENTA Y OCHO PESOS MDA/CTE

PROPIETARIO	PORCENTAJE	TOTAL
CARRERA CASTAÑO JOSE RICARDO CC# 71721003	33%	\$ 82,164,452.34
CARRERA MEJIA JOHAN SEBASTIAN CC# 1017261665	34%	\$ 84,654,284.23
ZAPATA MARIA ESTHER CC# 21371198	33%	\$ 82,164,452.34
TOTAL		\$ 248,983,188.90

Cordialmente,



Diana Cristina Tavera
Valuador Certificado
Registro Abierto de Avaluadores
AVAL 1214723343



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer; los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El valuador NO tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien objeto de estudio. El presente avalúo se llevo a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y tiene la experiencia en el mercado local y tipología de bienes que se están valorando. Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe. Este informe tiene como objeto dar a conocer el valor comercial del inmueble y en ningún momento como dictamen pericial. El valuador no puede ser requerido para testimonio, ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo, en referencia a la propiedad del mismo, a la legalidad de las áreas y tradición del bien, a no ser que se hagan arreglos previos.

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia que existe entre las cifras del avalúo efectuado por nuestra firma y el valor de una negociación. Lo normal es que los valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociaciones, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interes, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar etc. Los cuales sumados distorsionan a veces en algún porcentaje el monto del avalúo.

Vigencia del avalúo: De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422, de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19, del Decreto 1420, de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

LOS SIGUIENTES SON LOS ANEXOS QUE CONTIENE EL INFORME

MEMORIA FOTOGRAFICA



MEMORIAS DE CALCULO



MAPA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE



DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PISO 1 Y 2

VALOR DE REPOSICIÓN M2	ÁREA	CONSTRUCCIÓN	
AREA CONSTRUIDA		114.62	
COSTOS DIRECTOS		\$ 1,200,000	
COSTOS INDIRECTOS		\$ 300,000	
TOTAL COSTOS		\$ 1,500,000	
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		5%	
GRAN TOTAL DE COSTOS		\$ 1,500,000	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)		\$ 171,930,000	
UTILIDAD DEL CONSTRUCCTOR			
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA		\$ 171,930,000	
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	100	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	50	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	50	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		50%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	3	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 83,919,033	48.81%
Determinación valor actual de la Construcción		\$ 83,919,033	
TOTAL REPOSICIÓN		\$ 171,930,000	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 83,919,033	
SUBTOTAL		\$ 88,010,967	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 88,010,967	\$ 767,850.00
VALOR INTEGRAL TOTAL CONSTRUCCIÓN	100%	\$ 88,010,967	\$ 767,850.00
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		\$ 88,010,967	\$ 767,850.00
VALOR ADOPTADO POR M² DE	CONSTRUCCIÓN	\$ 767,850	

VALOR DEL INMUEBLE		\$ 88,010,967
COSTO REPOSICION		88,010,967
VR. M2 REPOSICION.	767,850	

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PISO 3

VALOR DE REPOSICIÓN M2	ÁREA	CONSTRUCCIÓN	
AREA CONSTRUIDA		57.14	
COSTOS DIRECTOS		\$ 1,200,000	
COSTOS INDIRECTOS		\$ 300,000	
TOTAL COSTOS		\$ 1,500,000	
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		5%	
GRAN TOTAL DE COSTOS		\$ 1,500,000	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)		\$ 85,710,000	
UTILIDAD DEL CONSTRUCCTOR			
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA		\$ 85,710,000	
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	70	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	25	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	45	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		36%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	3	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 32,698,365	38.15%
Determinación valor actual de la Construcción		\$ 32,698,365	
TOTAL REPOSICIÓN		\$ 85,710,000	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 32,698,365	
SUBTOTAL		\$ 53,011,635	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 53,011,635	\$ 927,750.00
VALOR INTEGRAL TOTAL CONSTRUCCIÓN	100%	\$ 53,011,635	\$ 927,750.00
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		\$ 53,011,635	\$ 927,750.00
VALOR ADOPTADO POR M² DE	CONSTRUCCIÓN	\$ 927,750	

VALOR DEL INMUEBLE		\$ 53,011,635
COSTO REPOSICION		53,011,635
VR. M2 REPOSICION.	927,750	

MEMORIAS DE CALCULO PARA BIEN INMUEBLE (TERRENO)

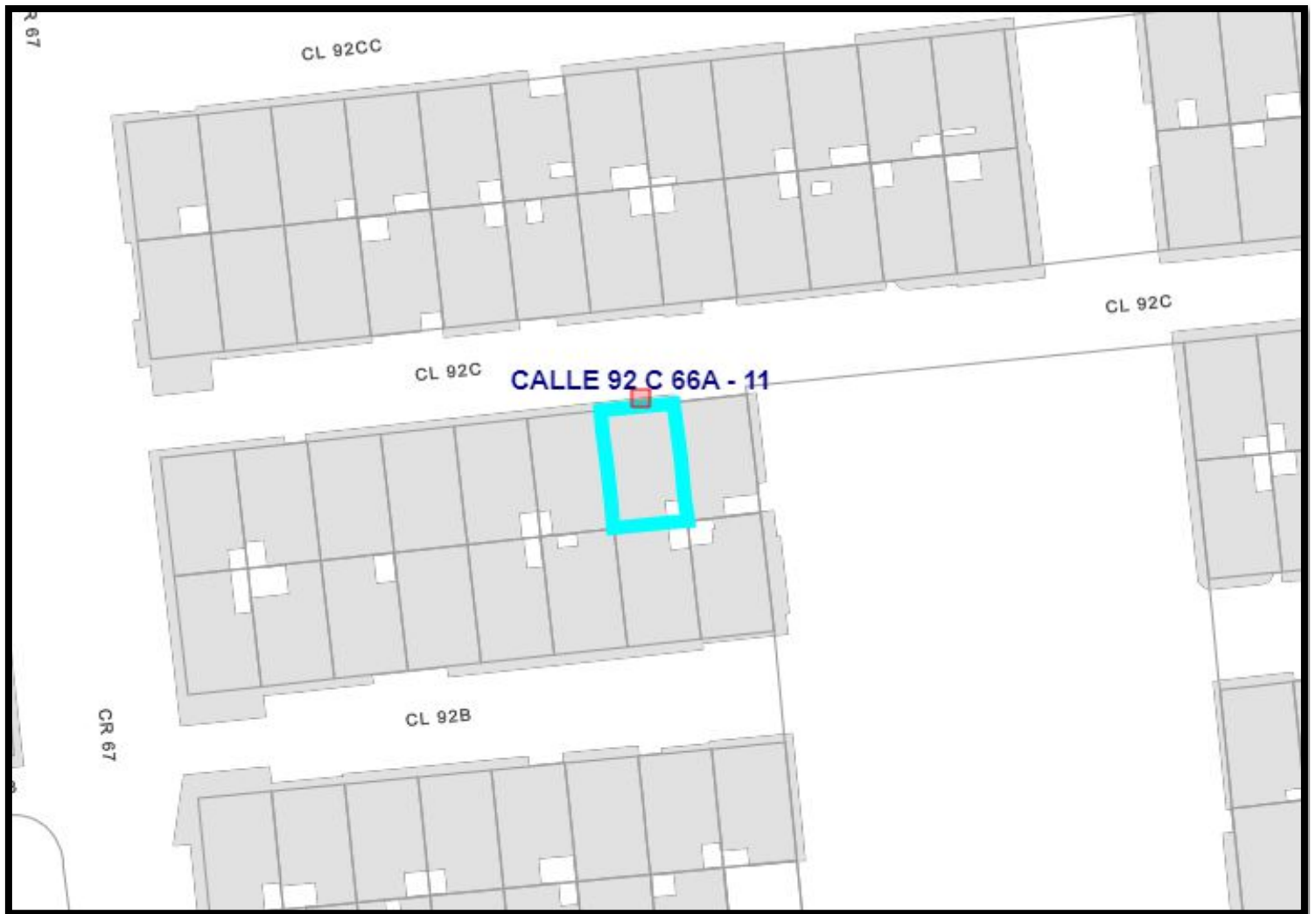
TELEFONO	VALOR VENTA	VALOR M ² TERRENO	TAMAÑO M ² TERRENO	VALOR M ² CONSTRUCCIÓN	TAMAÑO M ² CONSTRUCCIÓN	FACTOR NEGOCIACIÓN	FACTOR ACABADOS	UBICACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	HOMOGENIZACIÓN
3152412090	\$ 640,000,000	\$ 1,600,000	256	\$ 900,000.00	256	1	1	CASTILLA	1	\$ 1,600,000
034-4446891	\$ 265,000,000	\$ 1,472,222	180	\$ 1.00	1	1	1	CASTILLA	1	\$ 1,472,222
3043793027	\$ 210,000,000	\$ 1,500,000	140	\$ 1.00	1	1	1	CASTILLA	1	\$ 1,500,000
034-2393088	\$ 230,000,000	\$ 1,481,818	55	\$ 900,000.00	165	1	1	CASTILLA	1	\$ 1,481,818

PROMEDIO	1,513,510.10
DESVIACION ESTANDAR	58,799.36
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3.88%

VALOR M ² TERRENO	1,513,510
VALOR M ² PARQUEADERO	
VALOR M ² DEPOSITO	
VALOR M ² OPTADO	1,513,000.00
VALOR TOTAL	90,780,000

PROMEDIO	1,513,510
DESVIACION ESTANDAR	58,799.36
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3.88%
AREA	60

PLANO DE LOCALIZACION DEL INMUEBLE

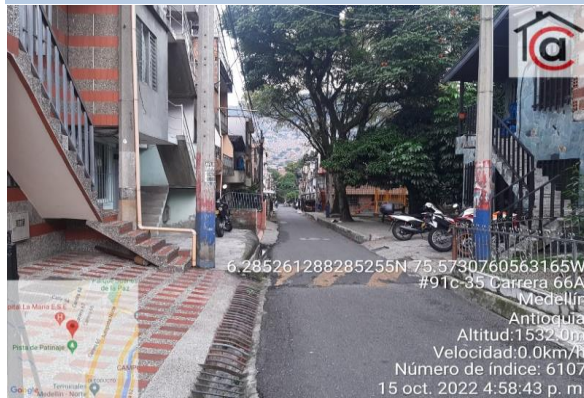


LATITUD - LONGITUD

6.285311, -75.572952

1

VIAS DE ACCESO



FACHADA



FACHADA



INGRESO NIVEL # 1



VIAS DE ACCESO



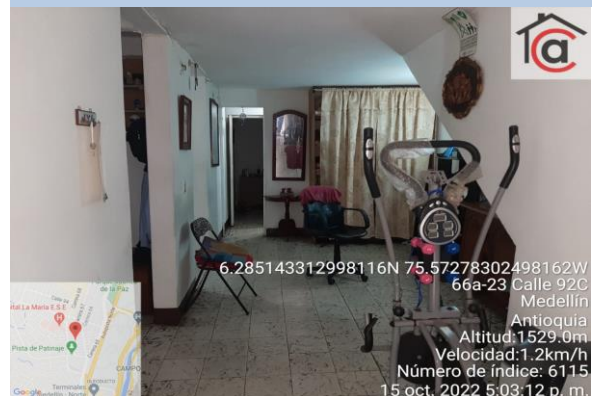
FACHADA



FACHADA



SALA COMEDOR



SALA COMEDOR



INGRESO BAÑO SOCIAL



BAÑO SOCIAL



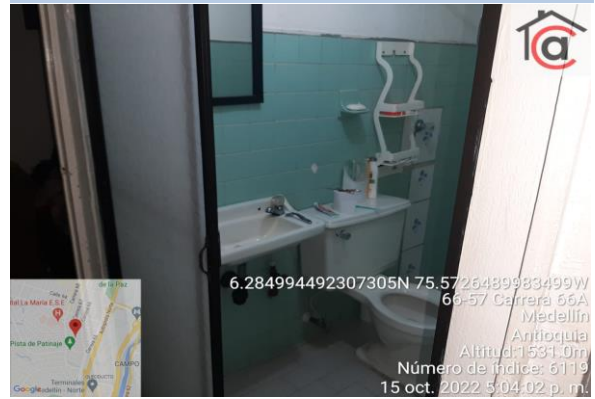
COCINA



SALA COMEDOR



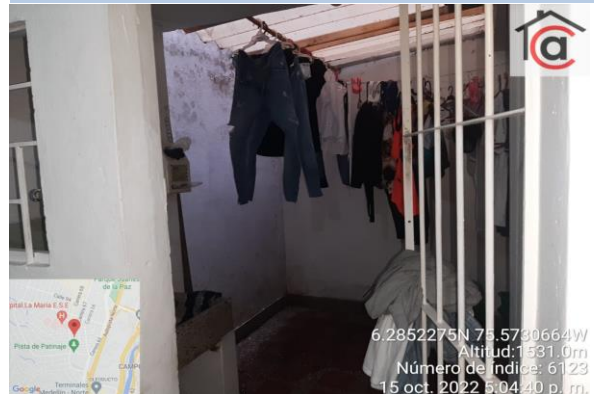
BAÑO SOCIAL



COCINA



INGRESO ZONA DE ROPAS



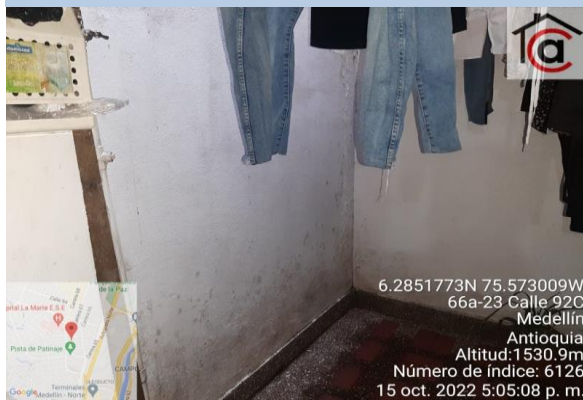
ZONA DE ROPAS



ZONA DE ROPAS



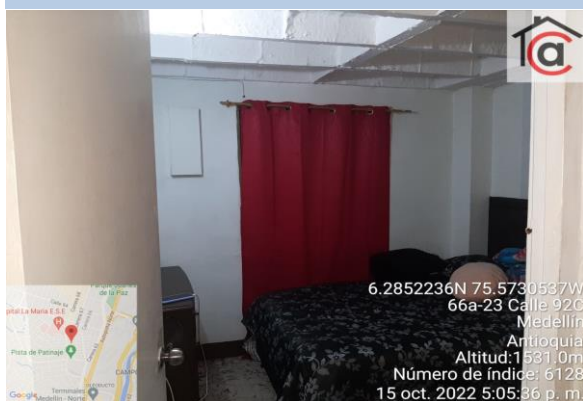
PATIO CUBIERTO



ALCOBA # 1



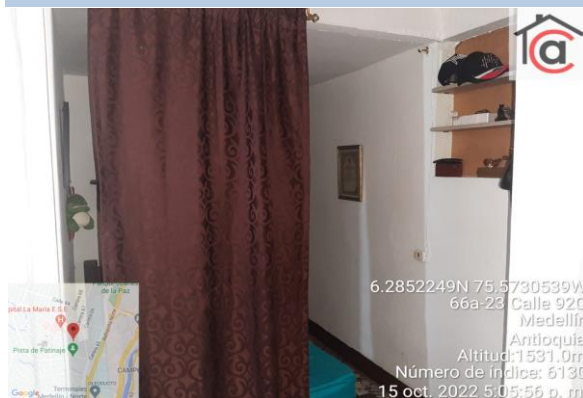
ALCOBA # 1



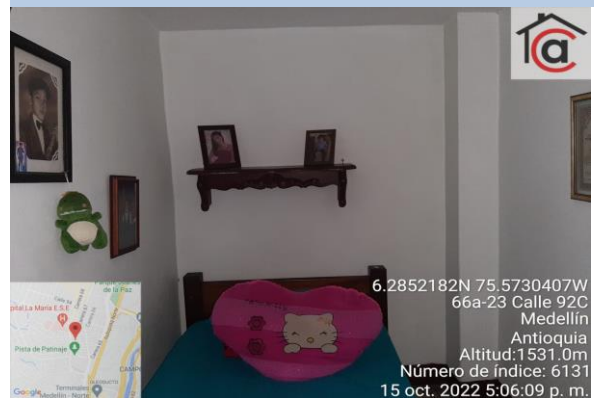
ALCOBA # 1



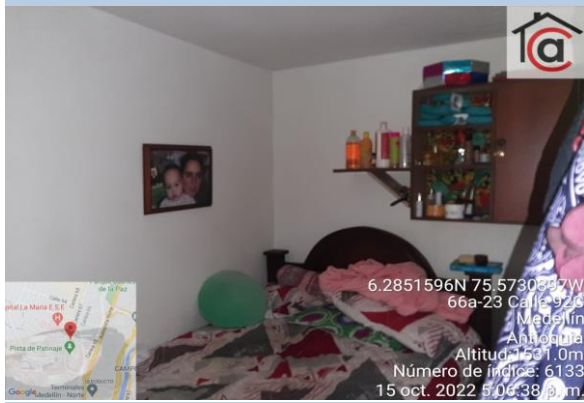
ALCOBA # 2



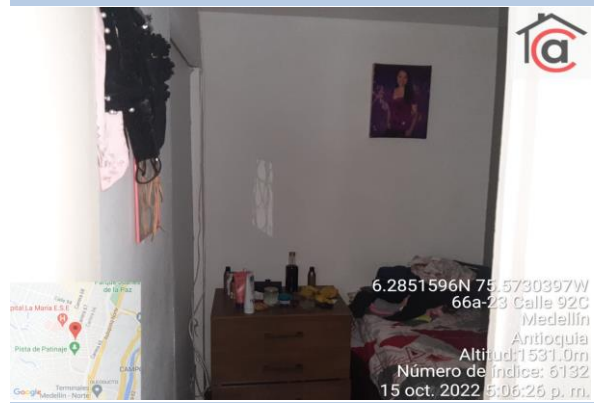
ALCOBA # 2



ALCOBA # 3



ALCOBA # 3



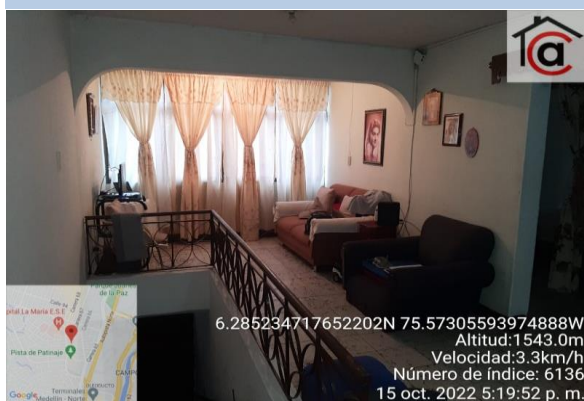
ESCALERAS DE INGRESO NIVEL # 2



COMEDOR



SALA



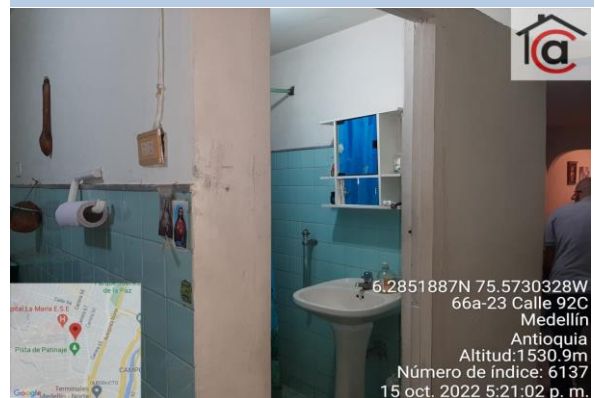
COCINA



COCINA



INGRESO BAÑO SOCIAL



BAÑO SOCIAL

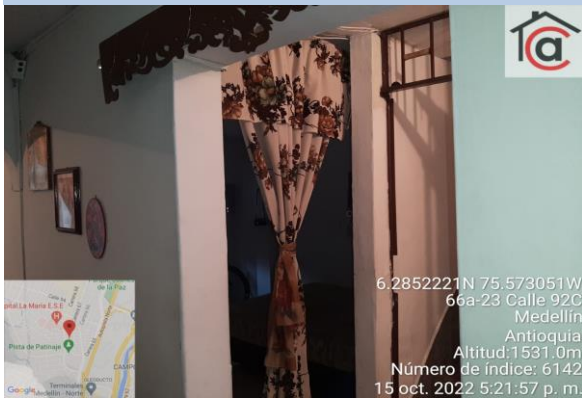


ALCOBA # 1

BAÑO SOCIAL



ALCOBA # 1



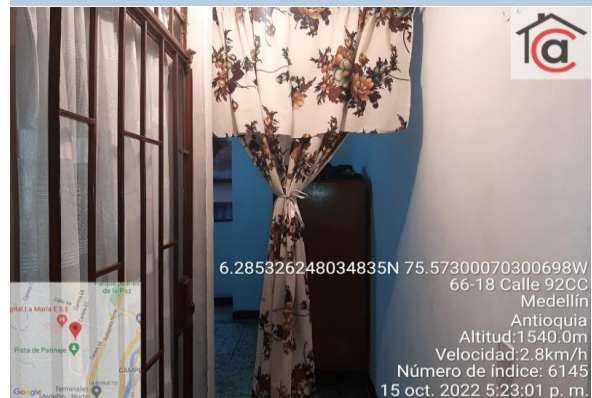
ALCOBA # 1



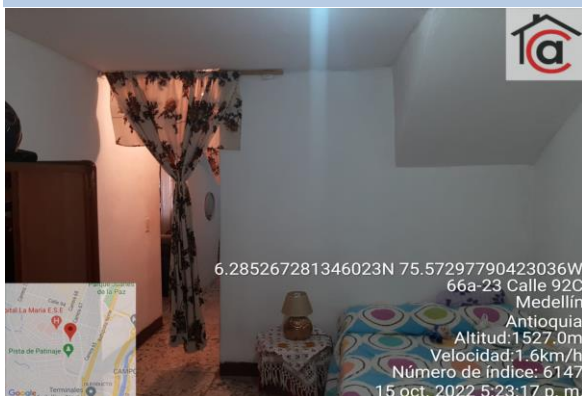
ALCOBA # 2



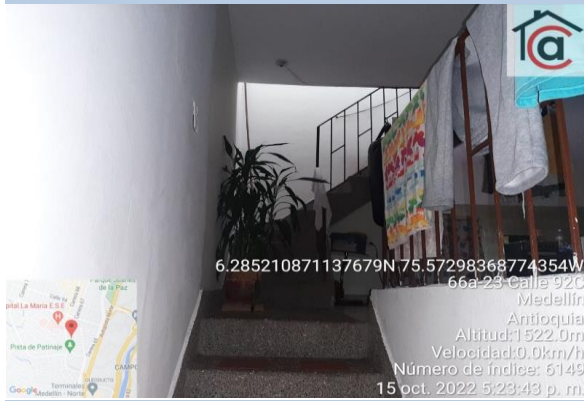
ALCOBA # 2



ALCOBA # 2



ESCALERAS INGRESO NIVEL # 3



SALA COMEDOR



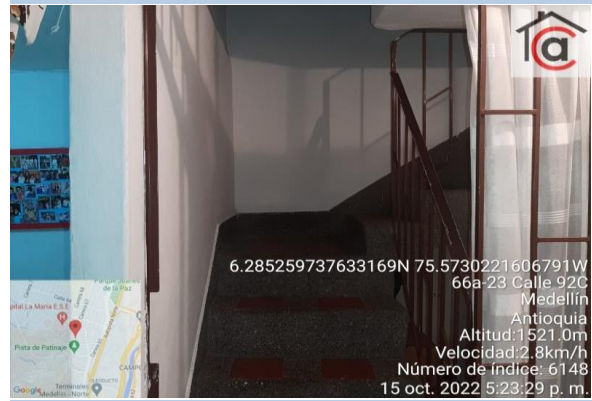
INGRESO BAÑO SOCIAL



BAÑO SOCIAL



ESCALERAS INGRESO NIVEL # 3



COCINA



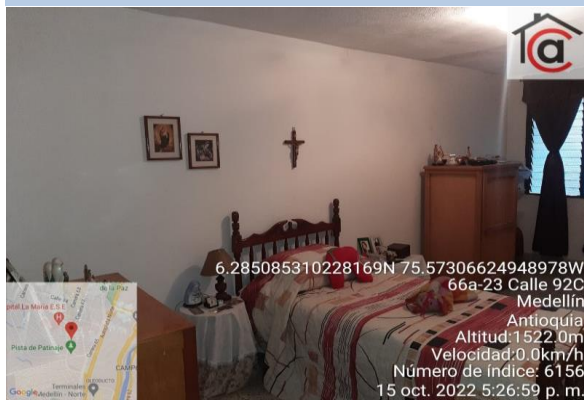
BAÑO SOCIAL



ALCOBA # 1



ALCOBA # 1



BALCÓN ALCOBA # 1



BALCÓN ALCOBA # 1



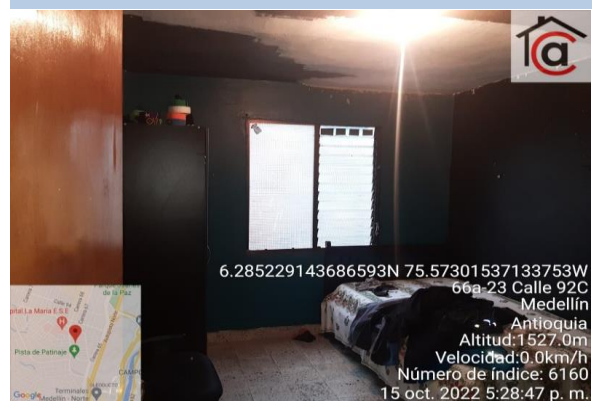
ALCOBA # 2



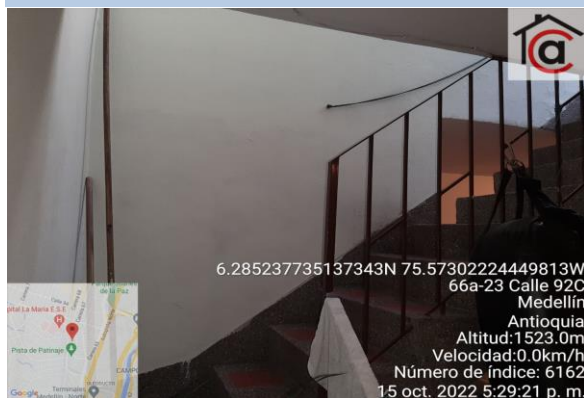
ALCOBA # 2



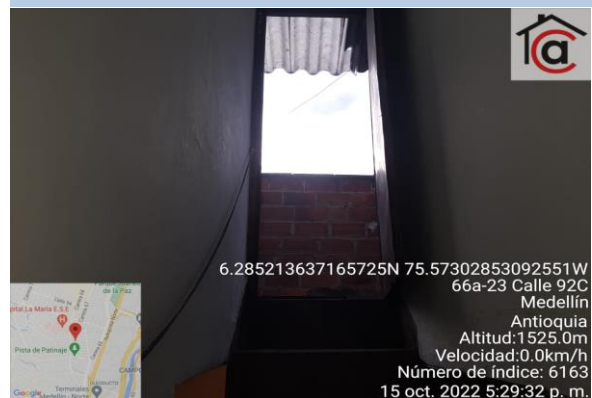
ALCOBA # 2



ESCALERAS INGRESO A TERRAZA



ESCALERAS INGRESO A TERRAZA





CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA

La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

DICTAMEN PERICIAL

En la ciudad de Medellín a los 18 días del mes de octubre de 2022, **DIANA CRISTINA TAVERA TORO**, mayor de edad y domiciliada en esta ciudad, identificada con **C.C 1214723343** de Medellín actuando como Avaluadora de la Empresa **AVALÚOS CAPITAL S.A.S** con **NIT. 901.125.054-3**, la cual tiene su sede principal en la ciudad de Medellín de conformidad con el certificado de existencia ubicada en la **CALLE 26 # 43 59 OFICINA 11-10**, cuyos teléfonos son: **PBX – 322-785-26-69/(034)596-35-08**, e-mail **INFO@AVALUOSCAPITAL.COM.CO**, página web **HTTP://WWW.AVALUOSCAPITAL.COM.CO/** en referencia al presente avalúo, efectuamos las siguientes constancias:

1. El presente dictamen pericial presentado a su despacho es realizado por la empresa Avalúos Capital con la asignación a un profesional idóneo para su realización.
2. La actividad de la empresa Avalúos Capital está enfocada al sector valuatorio con profesionales certificados por el **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)** en diferentes categorías. Para el presente dictamen se asignó a la Avaluadora **DIANA CRISTINA TAVERA TORO** identificada con **AVAL-1214723343** con teléfono celular: **313-602-41-48** quien es profesional idóneo en doce categorías por el régimen académico con una experiencia de más de 4 años en el sector valuatorio. Para el desempeño de la actividad se acreditan los siguientes títulos académicos y documentos que certifican su experiencia profesional:

3: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

- Categoría 1 Inmuebles Urbanos:

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

- Categoría 2 Inmuebles Rurales:

ALCANCE: Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado

- Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección:

ALCANCE: Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal.

- Categoría 4 Obras de Infraestructura:

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

- Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos

Históricos:

ALCANCE: Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

- Categoría 6 Inmuebles Especiales:

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

- Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil:

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

- Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares:

ALCANCE: Artes, Joyas.

- Categoría 10 Semovientes y Animales:

ALCANCE: Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

- Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio:

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

- Categoría 12 Intangibles:

ALCANCE: Marcas, Patentes, Secretos empresariales, Derechos autor, Nombres comerciales, Prima comercial, Otros similares.

- Categoría 13 Intangibles Especiales:

ALCANCE: Servidumbres.

NOTA: *Se anexan los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.*

4: No se han realizado publicaciones con respecto a este peritaje o algún otro en los últimos 10 años.



5: En los últimos 4 años, la empresa Avalúos capital ha participado en la

elaboración de los siguientes dictámenes periciales:

JUZGADO O DESPACHO	NOMBRE DE LAS PARTES	APODERADO DE LAS PARTES	MATERIAL DE DICTAMEN	RADICADO
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE CALDAS	DTE: ESTEFANY ALVAREZ DDO: AMPARO PEREZ LUIS FERNANDEZ ROBERTO PEREZ	DRA. CAROLINA AYALA	PROCESO DIVISORIO	2019-00100
JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN	DTE: LUZ MARINA ESCOBAR DDO: LUZ MONTOYA	DRA. ELIZABETH GÓMEZ	NO SUMINISTRADO	N/S
JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL	DTE: YINA MARCELA AGUDELO DDO: FREDY MUÑOZ	DRA. NATALIA LOAIZA	PRUEBA EXTRAPROCESAL	N/S
JUZGADO 4 CIVIL CIRCUITO DE MEDELLÍN	DTE: JUAN URIBE DDO: OSCAR RUIZ	DRA. BLANCA OSORIO	PROCESO LIQUIDATORIO SOCIEDAD DE HECHO	2014-00973
JUZGADO 50 CIVIL DEL CIRCUITO	DTE: ELSA ALICIA NOVA DDO: AIDA SONIA VEGA	DRA. CINDY ZATARE	PROCESO DIVISORIO	2011-225
JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE SOPETRAN	DTE: RODRIGO ORLANDO GOMEZ DDO: CAROLINA ROJAS	DR. LUIS BEDOYA	PROCESO HIPOTECARIO	2019-00020
JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD	DTE: OLGA DE JESÚS CALLE MARTINEZ DDO: SIGILFREDO GRISALES	DRA. DIANA PELAEZ	PROCESO VERBAL SUMARIO SIMULACION	2017-00174
JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL	DTE: RIGOBERTO RICO DDO: EUCARIS BEDOYA	DRA. JENNIFER MENA	PROCESO DIVISORIO	2019-718
JUZGADO 24 CIVIL MUNICIPAL	DTE: JHON JAIRO ZAPATA DDO: WILLIAM ZAPATA Y OTROS	DRA. JENNIFER MENA	PROCESO DE SUCESION	2019-228
JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO	DTE: MAHOMA CASTAÑO DDO: LUZ NELLY BETANCUR	DR. LUIS EDUARDO VASQUEZ	PROCESO DIVISORIO	N/S
JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN	DTE: GLORIA YANET ARBOLEDA	DRA. GLADYS RAMIREZ	PROCESO DIVISORIO	2018-00343
-JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL EJECUTIVO HIPOTECARIO	DDO: JUAN PABLO CHAVEZ	DRA. GLADYS RAMIREZ		2012-300
JUEZ QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD	DTE: MARIA ELENA MARTINEZ	DR. JOHN HENRY TORO GALLO	PROCESO DIVISORIO	2019-00993

DE MEDELLIN	DDO: GABRIEL JAIME MARQUEZ			
JUZGADO 2 CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO	DTE: ROBERTO DE JESUS MEJIA DDO: JUAN CARLOS GALEANO	DR. GUILLERMO PEREZ ARANGO	PROCESO EJECUTIVO	2019-011
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN	DTE: MARIA BEATRIZ, OSCA DARIO, ENRIQUE BETANCUR	DR. GLORIA DÍAZ	PROCESO SUCESIÓN	
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SOPETRAN	N/S	DR. ANDRES MONSALVE	PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO	2017-004700
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SOPETRAN	N/S	DR. ANDRES MONSALVE	PROCESO EJECUTIVO	2019-0012500
JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE MEDELLIN	DTE: LUZ EDILMA VALENCIA GUEVARA DDO: MAYER ALEJANDRO LONDOÑO	DR. RAUL ANTONIO YEPES	PROCESO LIQUIDATORIO	2019-854
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD	DTE: DENIS IVONNE POSADA Y OTRO DDO: JOSEFINA POSADA DE MADRID Y OTRO	DR. JORGE IVAN MADRIGAL	PROCESO DIVISORIO	2020 00046
JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGUI	DTE: JAIME ALBERTO CANO MONTOYA DDO: HECTOR DE JESÚS CANO MONTOYA	DRA. LEIDY GÓMEZ	PROCESO JUDICIAL	2019-1023
ANTES, JUZGADO 10 CIVIL CIRCUITO DE MEDELLIN, HOY, JUZGADO 3 DE EJECUCIÓN CIVIL CIRCUITO DE MEDELLÍN	DTE: JUAN SAFFIE DDO: JADIANDO SAS Y OTRO	DR. GUILLERMO PEREZ.	PROCESO EJECUTIVO CONEXO	2018-330
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL	DTE: ORLANDO DE JESÚS BEDOYA DDO: TERESA DEL SOCORRO RESTREPO	DR. JUAN CARLOS GONZALEZ	PROCESO EJECUTIVO MENOR CUANTIA	2018-00392
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD	N/S	DRA. ORFILIA SOTO	PROCESO DIVISORIO	2020-00213
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO	DTE: JOSE ALFONSO FRANCO DDO: SARA GIL GONZALEZ	DR. BEATRIZ ELENA FRANCO	PROCESO DIVISORIO	2020-00029
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE MEDELLÍN	DTE: EDIFICIO CAÑA BRAVA PH DDO: ALEXANDRA TATIANA GONZALEZ M.	DR. JAZMIN PUERTA	REMATE	2016-00233-00
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE	DTE: ANIBAL DE JESÚS FRANCO MARÍN	DRA. LILIANA VILLA	SUCESION	2011-0037700

ORALIDAD	DDA: ZENaida AGUDELO MOLINA			
PROMISCO DEL CIRCUITO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA.	DTE: PABLO ECHEVERRI MESA (ANTES SISTEMCOBRO S.A.S ANTES BANCO COLPATRIA S.A.) DDO: DIANA BARRANTES LENIS	DR. JUAN DAVID CASTRO	EJECUTIVO HIPOTECARIO	2012 – 0148
JUZGADO TERCERO DE EJECUCION CIVIL DEL CIRCUITO	DTE: MARIA CAROLINA SAFFIE ROBERTSON – GWENDELYN DAISY ROBERTON CLEARY DDO: JADIANO S.A.S. ALBERTO HURTADO VILLEGAS	DR GUILLERMO PEREZ	JUZGADO	2018-00330-00
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS	DTE: JORGE MARIO RAMIREZ BUSTAMANTE DDO: JUAN GUILLERMO TOBON PEREZ	APODERADA: CLARA INES VILLA GIL, DR.PEDRO PABLO CARDONA GALEANO	EJECUTIVO HIPOTECARIO	05001 31 03 008 2010049800
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE MEDELLIN	PROCESO DAMARIS – HENRY MEJIA	CAMILO MEJIA	PROCESO EJECUTIVO	2015-00386-00
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE FRONTINO	DTE: HENRY MEJIA MARIN-CAMILO MEJIA JARAMILLO DDA: DAMARIS DEL SOCORRO DURANGO MONTOYA	CAMILO MEJIA	SUBCOMISIÓN	2015-00386-00
JUZGADO PRIMERO (1º) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI, VALLE (JUZGADO DE ORIGEN: 8º CIVIL CIRCUITO DE CALI, VALLE)	DTE: GLOBAL GARLIC S.A. NIT No. 811.032.699-7 DDOS: HEREDEROS DETERMINADOS DEL SEÑOR VICTOR MANUEL DUQUE GÓMEZ	DR. JUAN DAVID CASTRO M	SUCESIÓN	2018 - 138
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE MEDELLIN E.S.D. ORIGEN: JUZGADO 14 CIVIL DE CIRCUITO DE MEDELLIN	DTE: ASTRID MARCELA MONTOYA – JOAQUIN GUILLERMO ALVAREZ DD: URBANISMO SOSTENIBLE S.A.S	DR. JUAN ESTEBAN VANEGAS	EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO	2016-232
JUZGADO DECIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD	DTE: MARIA YANETH LOPEZ AGUDELO DDO: TATIANA PAOLA ACEVEDO S. Y OTROS	DR. JHON JAIRO DUQUE	DIVISORIO	00092 00

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BELLO	DTE: JAIME ALBERTO CADAVID POSADA DDO: LUZ MARINA MONTOYA MUÑOZ	DRA. LUISA MARIA SUAREZ	DIVISORIO	2021- 00199
JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS	DTE: JORGE MARIO RAMIREZ DDO: JUAN GUILLERMO TOBON	DRA. CARMENCITA TURIZO RENDÓN	EJECUTIVO HIPOTECARIO	05001-31- 03-008- 2010- 00498-00
JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN	DTE: LUZ ESTELLA ALVAREZ CASTRILLON, ELKIN DE JESÚS CASTRILLON DDO: LUZ MERY ALVAREZ CASTRILLÓN, JAIME ALBERTO ALVAREZ	DRA. SANDRA VELASQUEZ DÍAZ	DIVISORIO	2021 0019200
JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL	DTE: OSCAR GONZÁLEZ VARGAS DDO: NORA LUCIA RESTREPO ARANGO	DR. DANIEL GARCIA	DIVISORIO	05001-40- 03-016- 2013- 01296-00
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD	DTE: JUAN EVANGELISTA PATIÑO DDO: NO SUMINISTRADO	DR. ARTURO CARDONA	DIVISORIO	2022-00637

6: Manifestamos que a la fecha de la presentación del dictamen rendido por la empresa Avalúos Capital **NO** ha sido designado en procesos anteriores con las personas contratantes.

7: Adicionalmente, la referida empresa **NO** se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.

NOTA: Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

8: Las metodologías aplicadas en el presente informe **NO** son diferentes respecto a otros procesos de inmuebles con similares condiciones económicas.

LAS METODOLOGÍAS: están establecidas en la Resolución 620 de 2008 dentro del marco de la Ley 388 de 1997 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi Capítulo I. Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

9: Las metodologías aplicadas en el presente informe **NO** son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.

(Para tener en cuenta): *El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito. Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones)*

10: Documentos que sirvieron para la realización del presente dictamen:

- Certificado de tradición y libertad
- Impuesto Predial del último año
- Certificación vigente del Registro Abierto de Avaladores

Dictamen Pericial: (Se encuentra adjunto a la cartilla aportada)

Atentamente,



DIANA CRISTINA TAVERA

RAA 1214723343

VALUADOR CERTIFICADO





Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 48 2014

Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

Información de Localización Urbana

CBML:

05130170016

Comuna -
Corregimiento

05 - Castilla

Barrio -
Vereda:

0513 - Francisco Antonio Zea

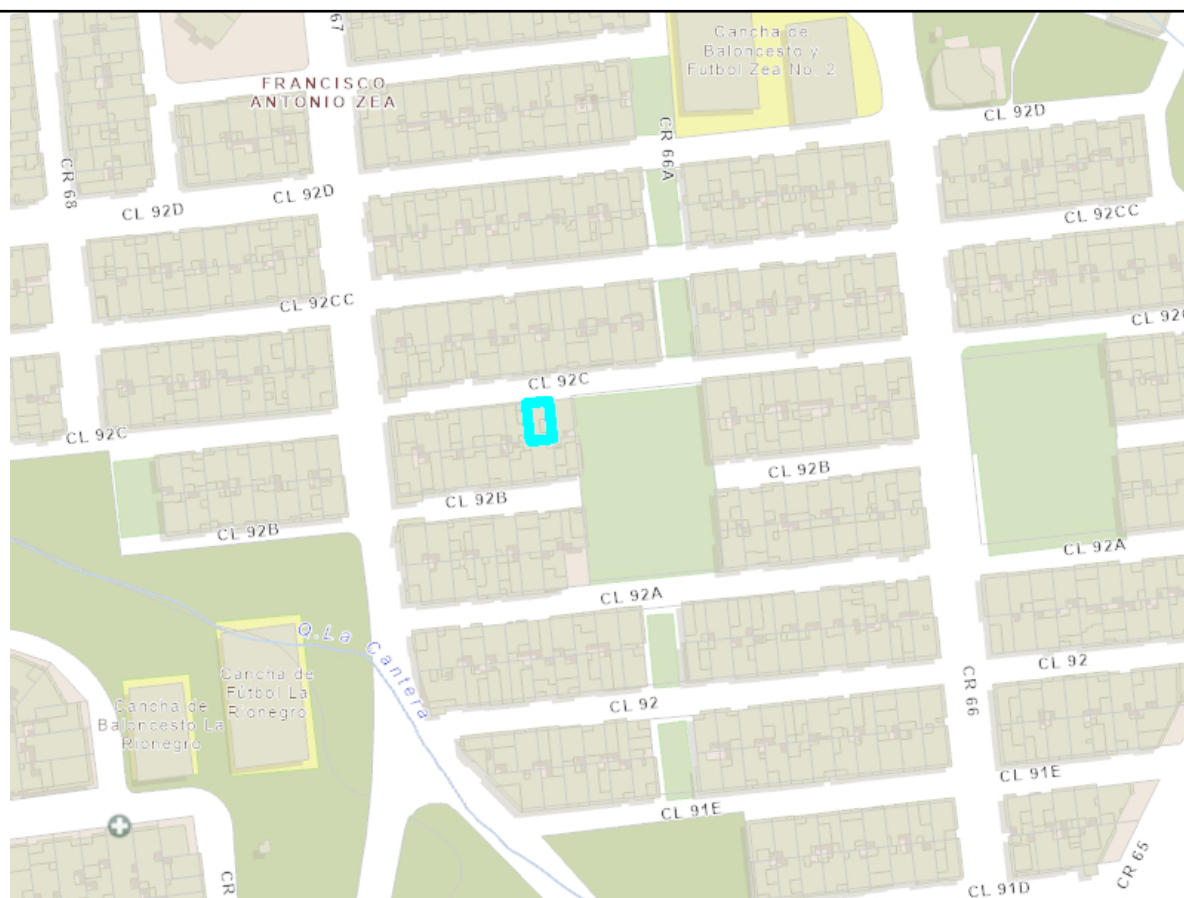


Nota:

* La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.

* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.

Informe Ubicación Urbana



Informe Ubicación Urbana

Área de lote:

59.99 m2

Clasificación del suelo:

Urbano

Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria

Instrumentos:

Noroccidental

Tratamientos Urbanos

Tratamiento

Código del Polígono

Consolidación Nivel 3

Z2_CN3_38

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Usos Generales del Suelo Urbano

Porcentaje	Categoría de Uso	SubCategoría de Uso	Requerimiento de PAU y Categorías
100.00000	Áreas y corredores de alta mixtura	Centralidades con predominancia económica	Ver Reporte

Aprovechamientos Urbanos

Tratamiento	Densidad habitacion al máxima (Viv/ha)	Densidad habitacional máxima total por venta de derechos de construcción	Indice de construcción máximo	Indice de Construcción máximo con venta de derechos de construcción	Altura Normativa
Z2_CN3_38	250	0	No Aplica	0	3

Índice de Ocupación

Área (m2)	Índice de Ocupación
59.99	80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre. Para vivienda de tipologías Uni, Bi y Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de patios y vacíos

Aprovechamiento e Intensidad de Usos

Código Tratamiento	Categoría Tratamiento	Aprovechamiento e intensidad de usos
Z2_CN3_38	Consolidación Nivel 3	Ver Reporte

Cesiones Públicas en Suelo Urbano

Código del Polígono	Tratamiento	Aprovechamientos y Cesiones
Z2_CN3_38	Consolidación Nivel 3	Ver Reporte

Restricción por Amenaza y Riesgo

Amenaza por movimientos en masa:	Baja
Amenaza por inundaciones:	Muy Baja

Estructura Ecológica

Tipo	Detalle	Información Adicional	Porcentaje
------	---------	-----------------------	------------

* Si el lote comparte suelo urbano y rural, la información aparece duplicada en ambos reportes.

Estacionamientos en suelo urbano

Estrato	Norma de Parqueaderos
---------	-----------------------

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Estacionamientos en suelo urbano

Estrato

3

Norma de Parquaderos

[Ver Reporte](#)

Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano

Área mínima construida para

[Ver Reporte](#)

Áreas y frentes mínimos de lote:

[Ver Reporte](#)

Nota:

* La información gráfica presentada en éste reporte, no modifica, ni reemplaza el texto del Acuerdo 48 de 2014 POT. Para obtener una información oficial deberá solicitarla ante cualquier Curaduría de la ciudad.

* En caso de presentarse alguna inconsistencia gráfica prevalecerá lo escrito en el Acuerdo 48 de 2014 POT. Le solicitamos que por favor se ponga en contacto con el Departamento Administrativo de Planeación y reporte el hallazgo.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221007412766229584

Nro Matrícula: 01N-5063479

Pagina 1 TURNO: 2022-225510

Impreso el 7 de Octubre de 2022 a las 08:14:17 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: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 04-05-1993 RADICACIÓN: 1993-24814 CON: CERTIFICADO DE: 04-05-1993

CODIGO CATASTRAL: **AAB0074EOCB** COD CATASTRAL ANT: 050010102051300170016000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EN ESCRITURA 938 DE 5 DE JUNIO DE 1972 NOTARIA 9. DE MEDELLIN. INMUEBLE SITUADO EN LA CIUDAD DE MEDELLIN, EN EL LOTE 15 MANZANA S DE LA URBANIZACION FRANCISCO ANTONIO ZEA. ANOTACION 001. AREA 60 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 92 C # 66A - 11 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 92C 66-A-11

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-07-1972 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 938 del 05-06-1972 NOTARIA 9 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: RAMIREZ BETANCUR EMMA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-07-1972 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 938 del 05-06-1972 NOTARIA 9 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: RAMIREZ BETANCUR EMMA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-07-2003 Radicación: 2003-24631



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221007412766229584

Nro Matrícula: 01N-5063479

Pagina 2 TURNO: 2022-225510

Impreso el 7 de Octubre de 2022 a las 08:14:17 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

Doc: ESCRITURA 910 del 11-03-2003 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0718 CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: RAMIREZ BETANCOURT EMMA

CC# 24250099

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-08-2003 Radicación: 2003-32596

Doc: ESCRITURA 1153 del 24-04-2003 NOTARIA 18 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$14,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: RAMIREZ BETANCOURT EMMA

CC# 24250099 X

A: SALAZAR YEPES PEDRO PABLO

CC# 679684

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-06-2008 Radicación: 2008-22272

Doc: ESCRITURA 1269 del 22-05-2008 NOTARIA 18 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$14,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

ESCRITURA 1153 DEL 24/04/2003 NOTARIA 18 DE MEDELLIN

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

DE: SALAZAR YEPES PEDRO PABLO

A: RAMIREZ BETANCOURT EMMA

CC# 24250099 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-08-2021 Radicación: 2021-38376

Doc: SENTENCIA SN del 01-12-2020 JUZGADO 17 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$94,953,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: RAMIREZ BETANCOURT EMMA

CC# 24250099 (CAUSANTE)

A: CARRERA CASTA/O JOSE RICARDO

CC# 71721003 X (33%)

A: CARRERA MEJIA JOHAN SEBASTIAN

CC# 1017261665 X (34%)

A: ZAPATA MARIA ESTHER

CC# 21371198 X (33%)

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-08-2021 Radicación: 2021-38377

Doc: AUTO 8 del 08-06-2021 JUZGADO 017 CIVIL MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION DEL TRABAJO DE PARTICION EN CUANTO LOS PORCENTAJES ADJUDICADOS.

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

DE: JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221007412766229584

Nro Matrícula: 01N-5063479

Pagina 3 TURNO: 2022-225510

Impreso el 7 de Octubre de 2022 a las 08:14:17 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-2219 Fecha: 28-09-2011
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008
PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-309 Fecha: 30-01-2014
SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013
PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 11-06-2022
SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-
26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: C2022-336 Fecha: 17-03-2022
CORREGIDA LA IDENTIFICACION DE LOS ADJUDICATARIOS VALE. VESV

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-225510

FECHA: 07-10-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ



PIN de Validación: 9f1a099c



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DIANA CRISTINA TAVERA TORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1214723343, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1214723343.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA CRISTINA TAVERA TORO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal

Fecha de inscripción
24 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9f1a099c



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares



PIN de Validación: 9f1a099c



Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción
24 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
24 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Servidumbres

Fecha de inscripción
24 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9f1a099c



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CALLE 26 # 43 - 59 INT 1110

Teléfono: 3136024148

Correo Electrónico: cristintavera@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 Sep 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIANA CRISTINA TAVERA TORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1214723343.

El(la) señor(a) DIANA CRISTINA TAVERA TORO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN de Validación: 9f1a099c



PIN DE VALIDACIÓN

9f1a099c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los treinta y uno (31) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal