

RV: 2021-014 allegando dictamen

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

Lun 24/10/2022 13:55

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

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: lunes, 24 de octubre de 2022 10:21

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

Asunto: 2021-014 allegando dictamen

Buenos días, Por favor no tener en cuenta el correo anterior toda vez que el documento adjunto no arrimaba el dictamen pericial. Agradezco solamente tener en cuenta ese correo y sus adjuntos.

Gracias



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: Allegando dictamen pericial

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 exigido por el despacho.

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 (\$248.983.188,00)**

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,



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
15	10	2022	OCT151003
DÍA	MES	AÑO	
18	10	2022	

FECHA DE INFORME

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	MARIA ESTHER ZAPATA - JOSE RICARDO CARRERA CASTAÑO				
JOHAN SEBASTIAN CARRERA MEJIA					
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	<input checked="" type="checkbox"/> TRADICIONAL	<input checked="" type="checkbox"/> MUROS DE CARGA	<input type="checkbox"/> PREFABRICADA MIXTA	<input type="checkbox"/> MAMPOS/ ESTRUCTU
USO ESPECIFICO	<input type="checkbox"/> UNIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> BIFAMILIAR	<input type="checkbox"/> MULTIFAMILIAR	<input type="checkbox"/> COMERCIAL
ESTILO ARQUITECTONICO	<input checked="" type="checkbox"/> CONTEMPORANEO	<input type="checkbox"/> MODERNO	<input type="checkbox"/> REPUBLICANO	<input type="checkbox"/> 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, REVOCADADA 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, REVOCADADA 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	<input type="checkbox"/>	GIMNASIO	<input type="checkbox"/>	C.C. DE TELEVISION	<input type="checkbox"/>
RECEPCIÓN	<input type="checkbox"/>	ZONAS HUMEDAS	<input type="checkbox"/>	EQUIPOS DE PRESION	<input type="checkbox"/>
SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/>	PISCINA	<input type="checkbox"/>	PARQUEADERO VISITANTES	<input type="checkbox"/>
ZONAS VERDES	<input type="checkbox"/>	CANCHA DE TENIS	<input type="checkbox"/>	SHUT BASURAS	<input type="checkbox"/>
ADMINISTRACION	<input type="checkbox"/>	BBQ	<input type="checkbox"/>	SUBESTACION	<input type="checkbox"/>
ASCENSOR	<input type="checkbox"/>	SQUASH	<input type="checkbox"/>	TERRAZA COMUNAL	<input type="checkbox"/>
CITOFONO	<input type="checkbox"/>	PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/>	CUARTO DE BOMBAS	<input type="checkbox"/>

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

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	<input checked="" type="checkbox"/>
MEMORIAS DE CALCULO	<input checked="" type="checkbox"/>
MAPA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/>

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 CONSTRUCTOR			
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	

MEMORIAS DE CALCULO PARA BIEN INMUEBLE (TERRENO)

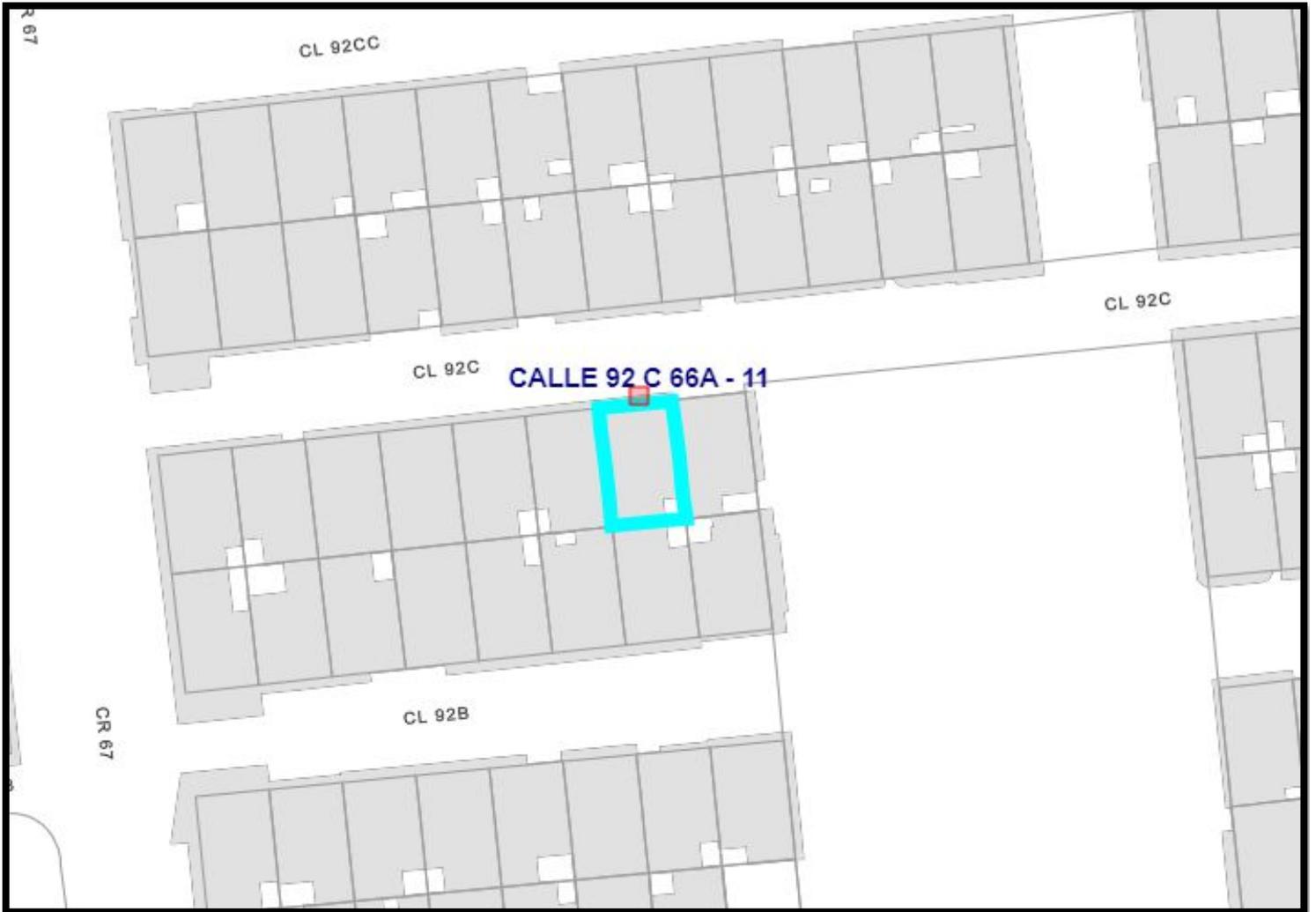
TELEFONO	VALOR VENTA	VALOR M ² TERRENO	TAMAÑO M ² TERRENO	VALOR M ² CONSTRUCCIÓN	TAMAÑO M ² CONSTRUCCIÓN	FACTOR NEGOCIACIÓN	FACTOR ACABADOS	UBICACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	HOMOGENIZACIÓN
3152412090	\$ 640,000,000	\$ 1,600,000	256	\$ 900,000.00	256	1	1	CASTILLA	1	\$ 1,600,000
034-4446891	\$ 265,000,000	\$ 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

<i>PROMEDIO</i>	1,513,510.10
<i>DESVIACION ESTANDAR</i>	58,799.36
<i>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</i>	3.88%

<i>VALOR M² TERRENO</i>	1,513,510
<i>VALOR M² PARQUEADERO</i>	
<i>VALOR M² DEPOSITO</i>	
<i>VALOR M² OPTADO</i>	1,513,000.00
VALOR TOTAL	90,780,000

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

PLANO DE LOCALIZACION DEL INMUEBLE



LATITUD - LONGITUD
6.285311, -75.572952



SALA COMEDOR



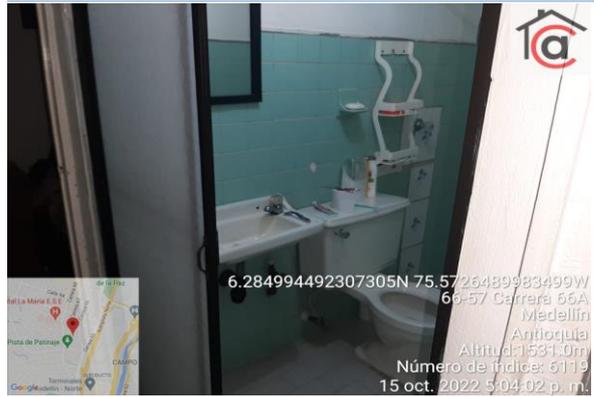
SALA COMEDOR



INGRESO BAÑO SOCIAL



BAÑO SOCIAL



BAÑO SOCIAL



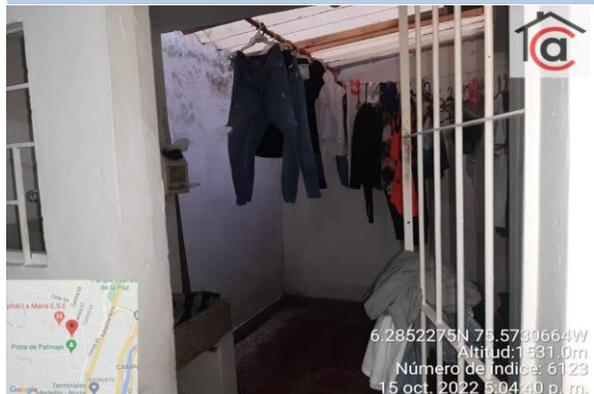
COCINA

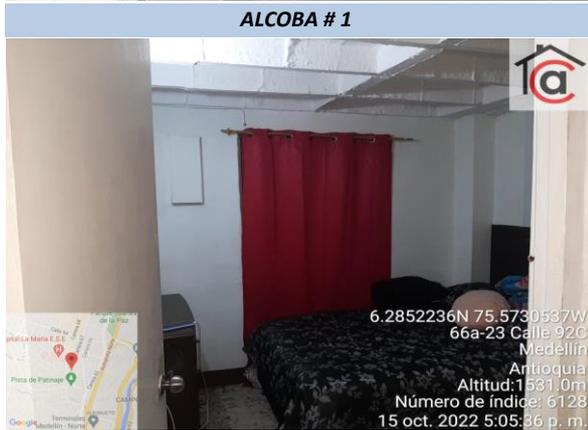


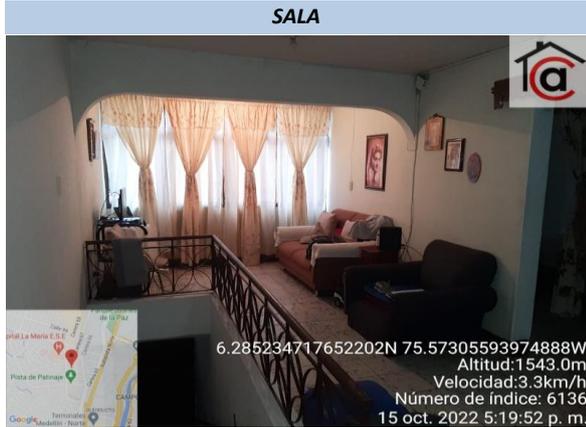
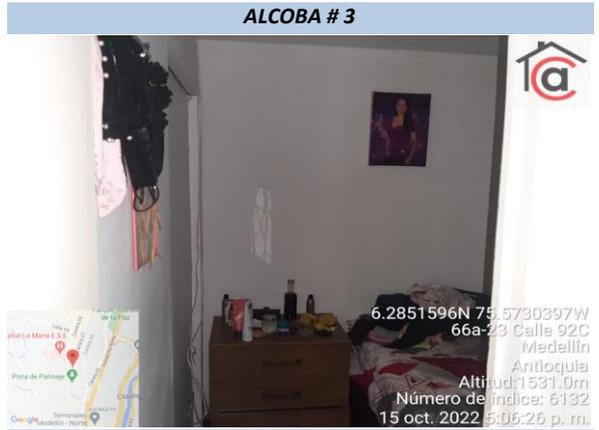
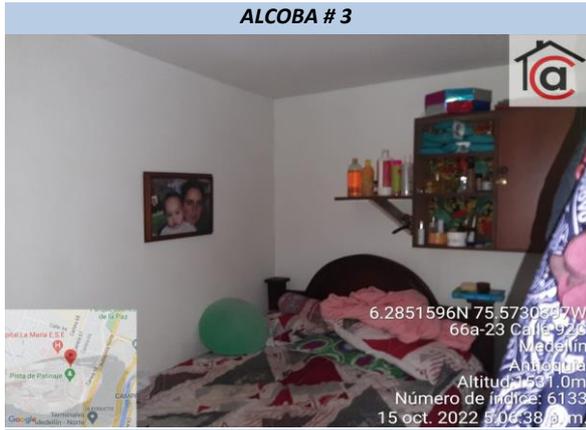
COCINA



INGRESO ZONA DE ROPAS





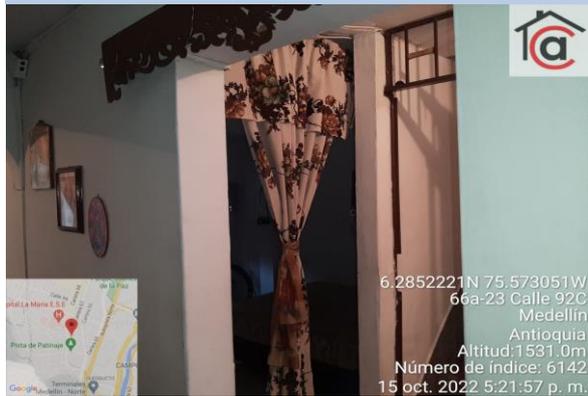




ALCOBA # 1



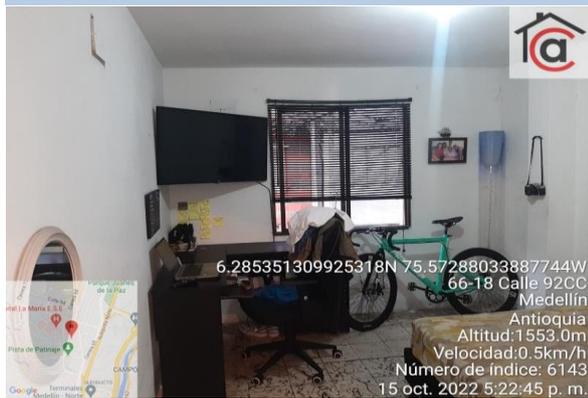
ALCOBA # 1



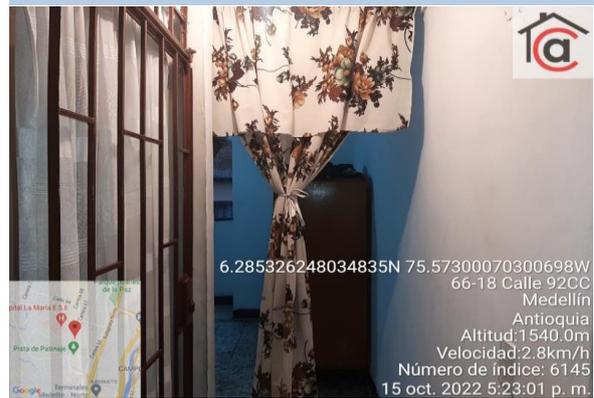
ALCOBA # 1



ALCOBA # 2



ALCOBA # 2



ALCOBA # 2



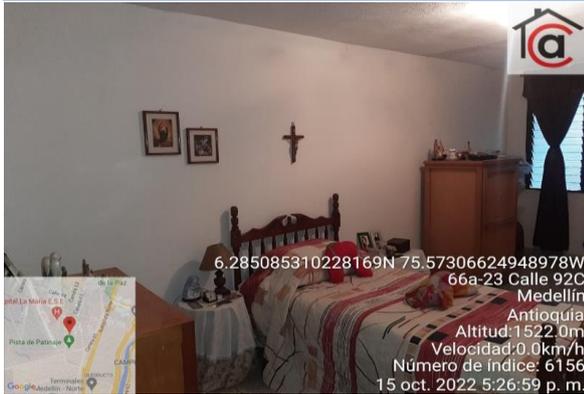
ALCOBA # 2



ALCOBA # 2



ALCOBA # 1



BALCÓN ALCOBA # 1



BALCÓN ALCOBA # 1

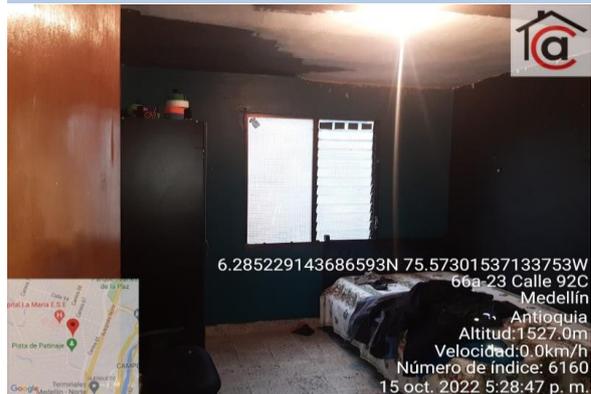
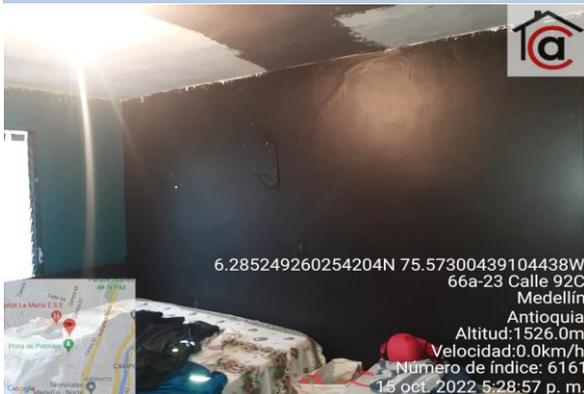


ALCOBA # 2



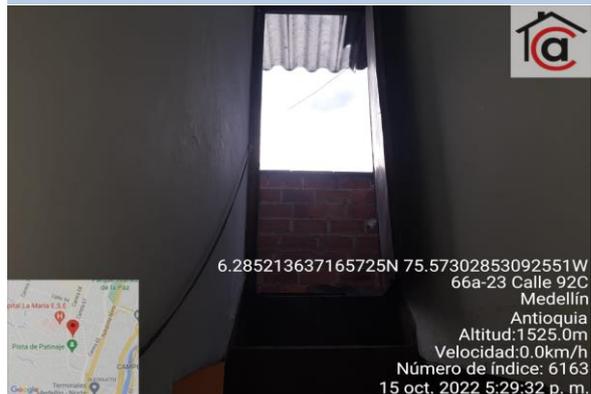
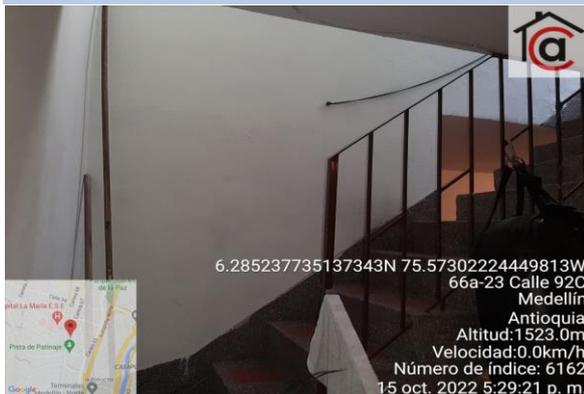
ALCOBA # 2

ALCOBA # 2



ESCALERAS INGRESO A TERRAZA

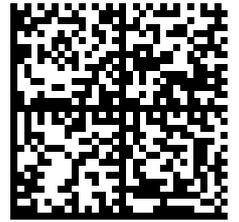
ESCALERAS INGRESO A TERRAZA







Información de Localización Urbana

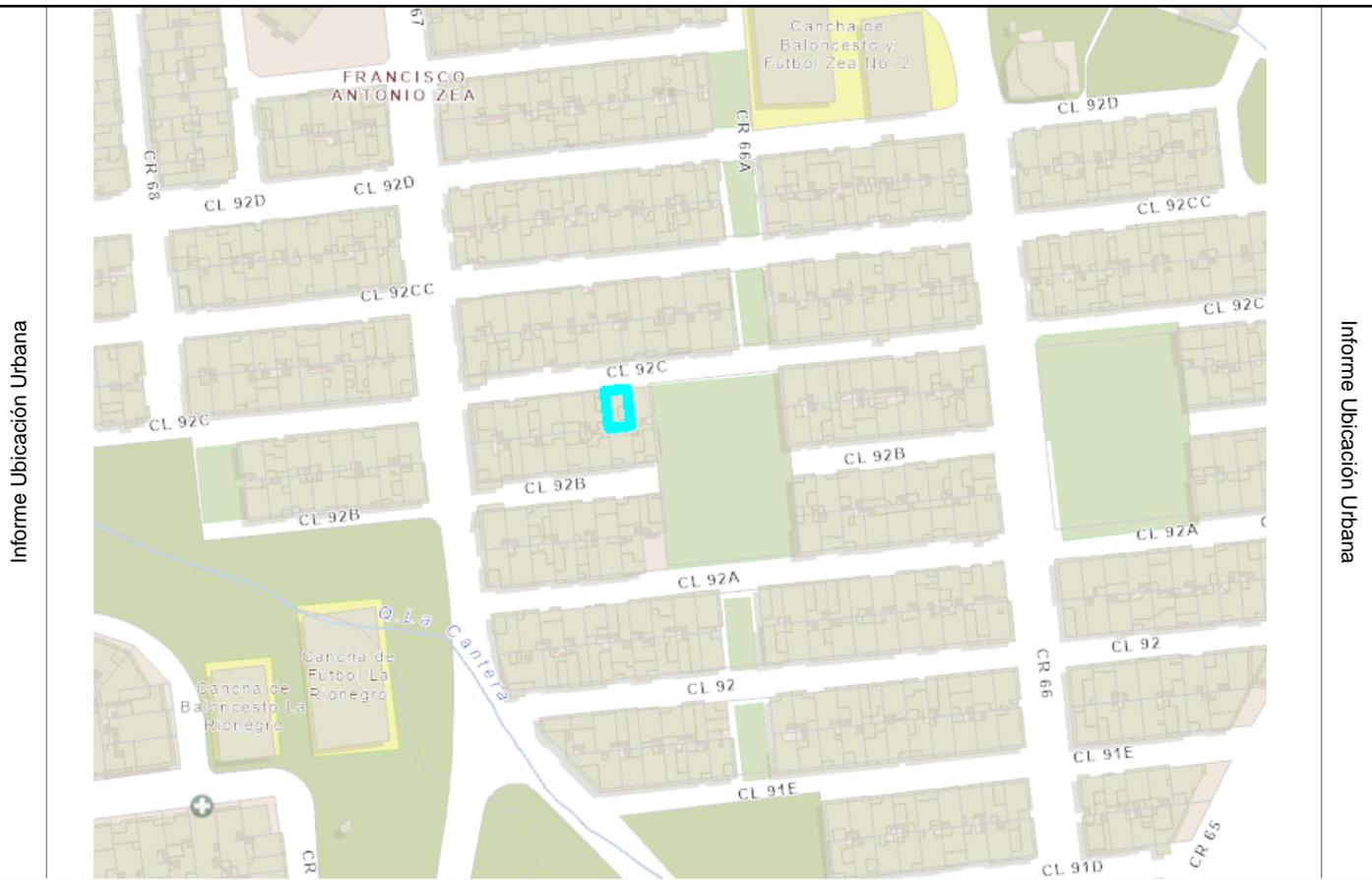


CBML:	05130170016		
Comuna - Corregimien	05 - Castilla	Barrio - Vereda:	0513 - Francisco Antonio Zea

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.



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

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	Índice de construcción máximo	Índice 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 Parquaderos
---------	----------------------

Estacionamientos en suelo urbano

Estrato

Norma de Parquaderos

3

[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.



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