

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DEL ATLANTICO
JUZGADO TERCERO DE FAMILIA ORAL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

BARRANQUILLA, D.E.I.P., VEINTICINCO (25) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2.022).

PROCESO DE LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD CONYUGAL

RADICADO: 080013110003-2018-00028-00

DEMANDANTE: YURIM MARIA SARMIENTO LOPEZ

DEMANDADO: HUMBERTO CARLOS RODRIGUEZ PEREZ.

Teniendo en cuenta que se ha presentado el informe pericial por parte del perito JUAN CARLOS MACHADO OSPINO, el Despacho correrá traslado del mismo por el término de tres (3) días.

En mérito a lo expuesto, el Juzgado Tercero de Familia de Barranquilla,

RESUELVE:

1.- Córrese traslado del informe pericial elaborado por el perito JUAN CARLOS MACHADO OSPINO presentado el 17 de noviembre de 2022, a los interesados por el término de tres días (3) Días de conformidad con lo establecido en el art. 228 del C.G.P.

2.- Desígnese como honorarios definitivos al perito evaluador, señor JUAN CARLOS MACHADO OSPINO por su labor realizada, la suma de dos (2) salarios mínimos mensuales vigentes (\$2'000.000.00), que deberán pagar la parte demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. -

EL JUEZ,

GUSTAVO SAADE MARCOS

Juzgado Tercero de Familia
De Barranquilla
Estado No. 206
Fecha: 28 de noviembre de 2022.

Notifico auto anterior de fecha
25 de noviembre de 2022.

Firmado Por:

Gustavo Antonio Saade Marcos

Juez

Juzgado De Circuito

Familia 003 Oral

Barranquilla - Atlántico

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a7d065b8375612173ac0836372d43796ba5d9f2bfc15d7a31b2d6f70913a62fc**

Documento generado en 25/11/2022 11:26:23 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

AVALUO DE INMUEBLE - CALLE 44 # 46-246 BARRIO ABAJO - JUEZ 3 FAMILIA B/QUILLA

Alerta de cuentas <jcmachadoospino@hotmail.com>

Jue 17/11/2022 4:13 PM

Para: Juzgado 03 Familia - Atlántico - Barranquilla <famcto03ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes su señoría

Mediante el presente medio le remito lo requerido por su despacho.

Gracias por su atención. Atentamente.

JUAN CARLO MACHADO OSPINO

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE



Dirección

**CALLE 44 N° 46-246 BARRIO ABAJO
BARRANQUILLA - ATLANTICO**

Solicitante:

JUZGADO 3 DE FAMILIA ORAL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Avaluador

ARQ. JUAN CARLOS MACHADO OSPINO

NOVIEMBRE 16 DE 2022
BARRANQUILLA-COLOMBIA

AVALUO DE INMUEBLE

1.- INTRODUCCION

DIRECCION DEL INMUEBLE : CALLE 44 N° 46-246 Barrio Abajo

CIUDAD / MUNICIPIO : Barranquilla – Departamento del Atlántico.

SOLICITANTE : JUZGADO 3 DE FAMILIA ORAL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

OBJETIVO : Determinar el valor comercial del inmueble a la fecha.

FECHA DE VISITA AL BIEN : 8 de Noviembre de 2.022

NOMBRE DEL AVALUADOR : JUAN CARLOS MACHADO OSPINO

MATRICULA PROF. N° : 0870059147 - ATL. Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

REGISTRO DE AVALUADOR N° : AVAL-72179417

2.- TITULACION

Documentos suministrados para el avalúo.

- Matricula Inmobiliaria N° 040-84618
- Carta Catastral 0102000001390024000000000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
- Estos documentos acreditan la propiedad a nombre de: **YURIM MARIA SARMIENTO LOPEZ.**

MEDIDAS LINDEROS

NORTE : Mide 25.75 m, linda con predio de la señora Viuda DE SUHHAIM.

SUR : Mide 25.75 m, linda con predio del finado ENRIQUE VENDRIES MEZA.

ESTE : Mide 5.00 m, linda con predio de la señora DILIA DONADO DE VISBAL.

OESTE : Mide 5.00 m, linda con la Calle 44 en medio, frente a predio de ARMINIO GALVEZ.

Las medidas y linderos de este inmueble fueron verificadas en sitio.

Este listado no es un estudio jurídico de los títulos.

Las áreas extractadas de estas se asumen como correctas.

3.- CARACTERISTICAS URBANAS DEL SECTOR

LOCALIZACIÓN : Situado en la banda Este de la Calle 44, a 246 metros de la intersección de la Calle 44 con la Carrera 46.

3.2.- UBICACIÓN:



El inmueble se ubica en el Barrio ABAJO localizado al NOR-ESTE del Distrito de Barranquilla, cerca de los corredores comerciales de la Carrera 46, 50; Calle 45 donde se encuentran Bancos, Centros Comerciales, Supermercados, Zonas recreativas, Universidades, Clínicas, Colegios, Cementerios.

El predio se caracteriza por su ubicación en el Distrito de Barranquilla y por encontrarse en un sector de uso Residencial, Comercial, Institucional, Industrial.

4.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

AREA DEL TERRENO	: 128,75 M2.	ESTRATO: 3
FORMA GEOMETRICA	: Rectangular - rregular.	
SUPERFICIE	: Plana.	
FRENTE (Promedio)	: 5.00 Ms.	
FONDO (Promedio)	: 25.75 Ms.	
RELACION FRENTE FONDO	: 1:0.19	
DESTINACION ACTUAL	: Uso Mixto (Comercial, Residencial).	
SERVICIOS	: El sector cuenta con servicios de agua, alcantarillado, aseo, Energía eléctrica, gas domiciliario, teléfono, televisión por Cable, transporte urbano colectivo e individual de pasajeros.	

5.- CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

DISTRIBUCION DE AREAS	: Inmueble de uso Mixto de Dos plantas, consta
Primera Planta	: Salón (Taller, Bodega), Escaleras.

Segunda Planta : Escaleras, 5 Alcobas, 2 Baños, Salón, Cocina, Patio.

AREA DE CONSTRUCCION	: 209 M2	Fuente: En Sitio
ALTURA	: 2.80 Mts. de altura libre.	
EDAD DEL INMUEBLE	: 20 Años.	
VIDA UTIL DEL INMUEBLE	: 100 Años.	Remanente: 80 años.
MATERIALES Y ACABADOS TIPO	: Comercial.	
* CIMENTACION	: Concreto reforzado.	
* ESTRUCTURA	: Columna, muros en concreto.	
* CUBIERTA	: Concreto metaldeck.	
* CIELOS RASOS	: Concreto metaldeck, Pvc.	
* FACHADA	: Pañetada, estucada, pintada.	
* MAMPOSTERIA	: Muros en ladrillo, adobe, block samo.	
* PISOS	: Plantilla de cemento, cerámica.	
* PUERTAS	: Portón metálico, madera, aluminio y vidrio.	
* VENTANAS	: Aluminio.	
* BAÑOS	: Enchapados en pisos y paredes.	
* ZONAS EXTERIORES	: Pisos en cemento.	
TIPO DE CONSTRUCCION	: Inmueble de uso Mixto de Dos plantas.	
ESTADO GENERAL DEL INMUEBLE	: En regular estado de conservación.	
USO DEL INMUEBLE	: Mixto (Comercial, Residencial).	

6.- ASPECTO ECONOMICO

DESTINO ECONOMICO	: Uso mixto.
EXPECTATIVAS DE VALORIZACION	: Normales.
FACTORES DEPRECIANTES	: La edad, estado de conservación, entorno.
COMERCIALIZACION DEL BIEN	: Posible su venta con medios normales de promoción en tiempo medio (1-6 meses).
OFRECE GARANTIA	: Si.

7.- SUSTENTACION DEL AVALUO

Análisis de antecedentes. Metodologías previas al avalúo. Economía Urbana.

Adicionalmente a las características más importantes del inmueble expuestas en los capítulos anteriores, se ha tenido en cuenta en el dictamen del justiprecio comercial (materia del presente informe), las siguientes particularidades.

Para valorar las construcciones se utilizó el método de costos de reposición (ROSS-HEIDECKE) tomando valores del estudio "Costos básicos de construcción y precios de ventas" elaborado y actualizado por este perito sobre la base de estudios e índices de precios de Construcción – DANE, depreciándolos por la edad y estado de conservación de cada unidad.

-El presente avalúo corresponde a la suma de dinero que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar o recibir por una propiedad determinada en una transacción libre de todo tipo de financiación y de restricciones del mercado que les permite actuar con libertad para negociar.

8.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Como se puede apreciar en los anexos de este informe el bien inmueble se encuentra en regular estado de conservación, teniendo en cuenta su edad y uso; estructuralmente se encuentra en buen estado, aunque se perciben filtraciones de agua en la cubierta de concreto metaldeck en el segundo piso del bien inmueble, tal como se percibe en las fotografías anexas al informe.

9.- AVALUO COMERCIAL

SUSTENTACION

- i. **Terreno:** Se valoró teniendo en cuenta el estudio de precios elaborado por la Lonja de Propiedad y Raíz de Barranquilla, que podría variar de acuerdo a la oferta y demanda de la zona.
- ii. **Construcción:** Se valoró teniendo en cuenta los métodos valorativos universales; se observaron los costos básicos de la construcción, así como los índices de comercialización y los factores depreciantes como edad, uso y abuso, estado del inmueble; los cuales inciden en su precio final.

METODO DE AVALUO

Para la determinación del posible valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en la normatividad concerniente al tema de avalúos, como lo es el Decreto número 1420 del 24 de Julio de 1.998, la Resolución reglamentaria número 0620 del 23 de Septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

MÉTODOS UTILIZADOS: el avalúo se definió por los siguientes métodos:

- **Método de Comparación o de mercadeo:** Busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de estudio. Para el cálculo estimado de valor a nuevo se estudió el mercado en el sector donde se ubica el inmueble, el cual consistió en investigar telefónicamente las características de cada una de las ofertas encontradas que son comparables con el inmueble objeto de análisis.

A continuación me permito realizar el estudio de mercadeo de predios que más se asemejan al predio en estudio, teniendo en cuenta su estado general de predios ubicados en el sector y entorno del sector del barrio Abajo del Distrito de Barranquilla, por estar dentro de su área de influencia:

UBICACIÓN	TELEFONO	AREA LOTE	VALOR VENTA	VALOR M2
Barrio Abajo Ref.: 5972288	Trovit	294 M2	\$435.000.000	\$1.479.591
Barrio Abajo Calle 48 # 56-33	Trovit	115 M2	\$240.000.000	\$2.086.956
Barrio Abajo Código: 22180	Inurbanas	99 M2	\$190.000.000	\$1.919.191

El valor de los inmuebles que más se asemejan en el presente estudio, tienen un valor promedio de \$1.828.579 por metro cuadrado.

Método de Costo de reposición: Se busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precio de hoy, un bien semejante al objeto avaluado, y restarle la depreciación acumulada.

VALORACION

Edad: 20, 5 Años

Area Lote: 128.75 m2

Area construcción: 209 m2

Conservación: Piso 1: 3.5, Piso 2: 2.5

Porcentaje de depreciación: Piso 1: 41.22%, Piso 2: 10.50%

Valor m2 Lote: \$ 800.000

Valor m2 Construcción C. Directo: \$ 1.440.000, \$ 2.200.000

Valor comercial = Valor de la construcción – depreciación + valor del lote

Valor lote: 128.75 x 800.000 m2 = 103.000.000

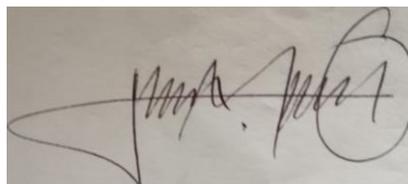
PRIMER PISO		SEGUNDO PISO	
Valor construcción:	\$ 1.440.000	Valor construcción:	\$ 2.200.000
Valor construcción:	\$ 1.440.000 – 41.22%	Valor construcción:	\$ 2.200.000 – 10.50%
Valor construcción:	\$ 846.432	Valor construcción:	\$ 1.969.000
Valor construcción:	\$ 846.432 x 115 m2	Valor construcción:	\$ 1.969.000 x 94 m2
Valor construcción:	\$ 97.339.680	Valor construcción:	\$ 185.086.000

ITEM	AREA/M2	VALOR/M2	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION			
PRIMER PISO	115	\$ 846.432	\$ 97.339.680
SEGUNDO PISO	94	\$ 1.969.000	\$ 185.086.000
LOTE	128.75	\$ 800.000	\$ <u>103.000.000</u>
TOTAL			\$ 385.425.680

SON: TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/L.

Estoy en capacidad de ratificar o ampliar las apreciaciones aquí consignadas.

Atentamente.



JUAN CARLOS MACHADO OSPINO
C. C. N° 72.179.417 de Barranquilla
M. P. N° 0870059147 – ATL
R.A.A. N° AVAL-72179417

JUAN CARLOS MACHADO OSPINO
ARQUITECTO

**REGISTRO FOTOGRAFICO – PRIMER PISO
CALLE 44 N° 46-246 BARRIO ABAJO
BARRANQUILLA – ATLANTICO**



FACHADA PRINCIAL



ENTORNO



ENTORNO



TERRAZA - ACCESO



TALLER

REGISTRO FOTOGRAFICO – PRIMER PISO
CALLE 44 N° 46-246 BARRIO ABAJO
BARRANQUILLA – ATLANTICO



BODEGA



ESCALERAS



PISOS



CUBIERTA



MURO

REGISTRO FOTOGRAFICO – SEGUNDO PISO
CALLE 44 N° 46-246 BARRIO ABAJO
BARRANQUILLA – ATLANTICO



ALCOBA



BAÑO



ALCOBA



ALCOBA



BAÑO



COCINA

**REGISTRO FOTOGRAFICO – SEGUNDO PISO
CALLE 44 N° 46-246 BARRIO ABAJO
BARRANQUILLA – ATLANTICO**



COMEDOR



PATIO



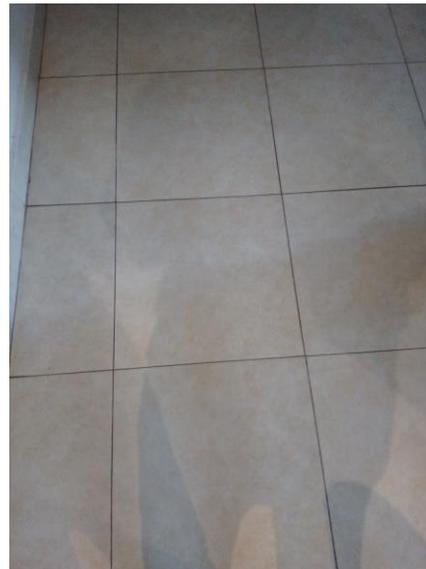
FILTRACION



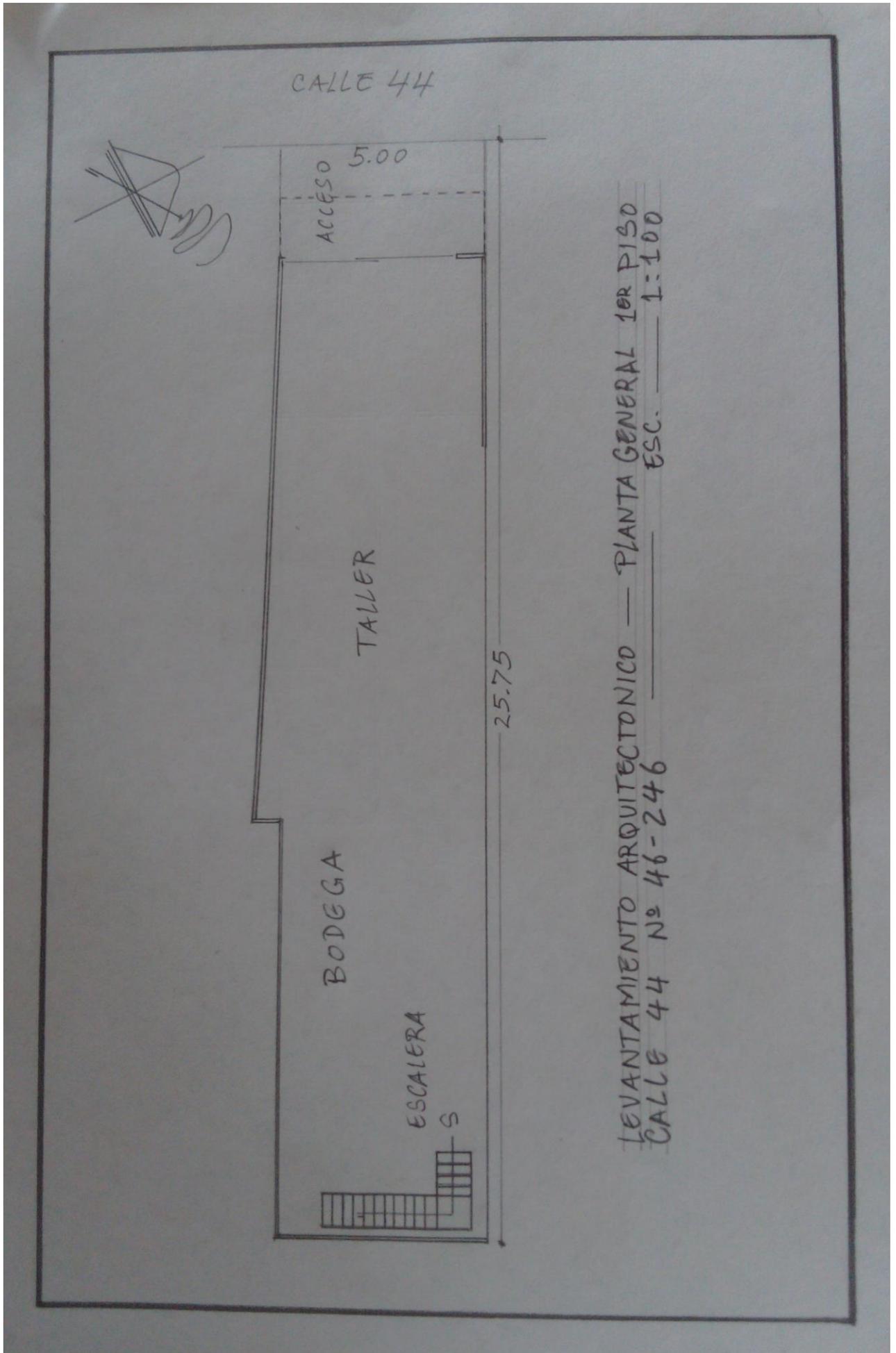
FILTRACION

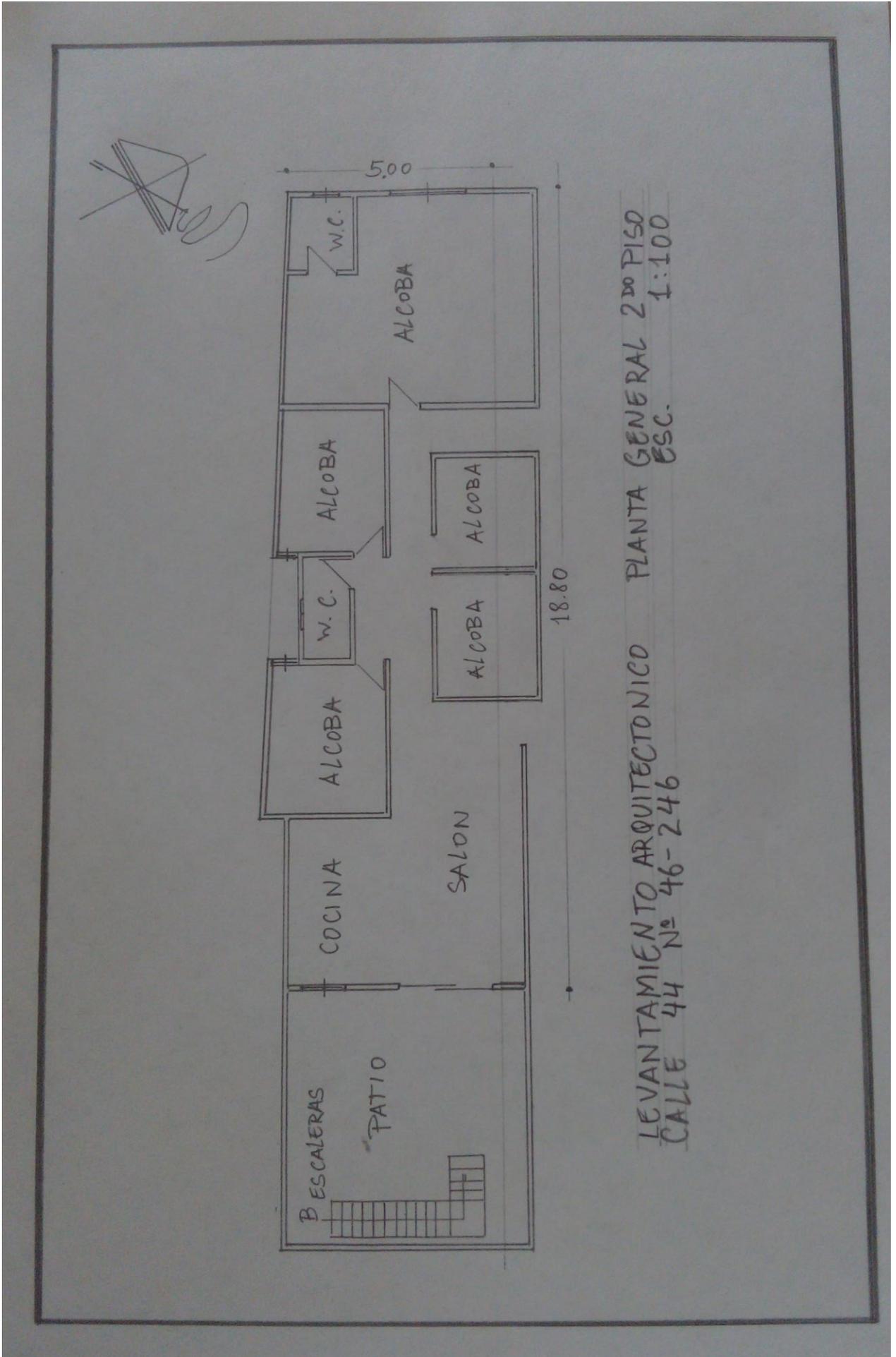


FILTRACION



PISOS





 ALCALDÍA DE BARRANQUILLA Distrito Especial, Industrial y Portuario	PANORAMA URBANO - SIG-POT		Código de Verificación	70986
	DISTRITO DE BARRANQUILLA		Versión	3.0
	SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN		Fecha	16/10/2013
	Oficina Planeación Territorial		GD:	
CERTIFICADO DE ALINEAMIENTO				

Nombre	JUAN CARLOS MACHADO OSPINO	Ref. Catastral	0102013190024000
CC	72179417	Barrio	BARRIO ABAJO
Dirección	C 44 46 246	Pieza Urbana	CENTRO METROPOLITANO
Tratamiento Urbanístico	Renovación	Polígono Normativo	PR-2

La Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación informa que teniendo en cuenta la localización suministrada para el predio de consulta y según lo establecido por el artículo 509 del Decreto No.0212 del 28 de febrero de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, el Decreto Reglamentario No.0823 del 14 de diciembre de 2015 y lo contenido en los Mapas No. U-01 (Sub-Sistema Vial Urbano: Jerarquía), U-03 (Sub-Sistema Vial Urbano: Perfil) y el Anexo No. 6 perfiles Viales, le corresponde el siguiente ALINEAMIENTO

Dimensión en metros lineales existente desde Línea de Bordillo (LB) a Línea de Construcción (LC)

NOMBRE VIA	NOMBRE PERFIL	JERARQUIA	LB LC
CL 44	V6	Local	3ML



1. **ALINEAMIENTO:** Corresponde a la definición de la línea de máxima de construcción (LC) para los predios urbanos del Distrito de Barranquilla.
2. **ZONA DISTRITAL O ESPACIO PÚBLICO:** Corresponde al espacio entre línea de bordillo (LB) y línea de propiedad (LP) en el cual no se podrá desarrollar ningún tipo de actividad distinta al tránsito de peatones y bicicletas, cuando se autorice la delimitación de ciclo-ruta.
3. **ANTEJARDINES:** Elemento constitutivo del espacio público (Art. 5, Decreto 1504 de 1998) que es suelo de propiedad privada, definido como el espacio entre línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC), que hace parte integral del perfil vial.
4. **LÍNEA DE BORDILLO (LB):** Es la línea que determina el borde final lateral de la calzada de las vías (vehiculares o peatonales de cualquier jerarquía) y la separa de la zona municipal o de espacio público.
5. **LÍNEA DE PROPIEDAD (LP):** Es aquella que separa la zona municipal o espacio público del límite de la propiedad privada y se ubica de manera intermedia entre la línea de bordillo y la línea de construcción, de conformidad con el Certificado de Tradición y Libertad o línea de Matrícula Inmobiliaria.

OBSERVACIONES:

1. Este certificado informa al interesado la definición de línea de construcción o alineamiento en un predio o edificación que vaya a ser construido o intervenido. Se expide de conformidad con el Decreto Nacional No. 1077 de 2015, en especial al artículo 2.2.6.1.3.1, numeral 3 y las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan.
2. Este certificado no constituye ni reemplaza cualquier documento de propiedad, Licencia de Construcción, Concepto de Uso del Suelo, Concepto de Norma o símil, ni determina la línea de propiedad, cadenas y/o linderos del predio. No otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutoriadas, ni autoriza ningún tipo de intervención. No consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.
3. Este certificado únicamente aplica de acuerdo con los límites y linderos prediales señalados en la base afanográfica y gráfica sobre la información catastral del Distrito de Barranquilla que reposa en los archivos de la Secretaría de Planeación según convenio de delegación 4362 de 2016 celebrado entre el IGAC y la Alcaldía Distrital. Cualquier modificación en los límites y/o linderos, subdivisión y/o englobe realizada en fecha posterior, modifica la normalidad aplicable en dicho predio, aun cuando conserve la misma nomenclatura, dirección y/o matrícula inmobiliaria.
4. En el evento en que los franjes de jardín (LB-LP) y antejardín (LP-LC) sean superiores a las establecidas en relación con la dimensión en metros lineales de este certificado, prevalecerán las existentes en el sitio. De cualquier forma, se deberá mantener la línea de propiedad establecida en el Certificado de Tradición y Libertad de Matrícula Inmobiliaria, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y no podrán ocupar o extender su dominio sobre las áreas más allá de lo que se establece en el título de propiedad ni ocupar el espacio público.
5. En los casos en los que sea exigido, se deberá mantener el antejardín con zonas verdes, baldío, permeable y empacado, permitiendo el endosamiento únicamente de las zonas de acceso peatonal a las edificaciones y a los garajes o estacionamientos, con excepción de las zonas en las que específicamente se defina otra condición.
6. En relación con las proyecciones de ampliación vial definidas en el P.O.T., se mantendrá las líneas de construcción establecidas en el presente alineamiento, el artículo 6 del Decreto Distrital No. 0823 de 2015, y, entre otros, los artículos 165 y 480 y s.s. del Decreto Distrital No. 0212 de 2014.
7. En todos los casos, quienes ocupen y/o realicen intervenciones en el espacio público sin contar con la debida licencia y/o en contravención a ella, serán sancionados sin perjuicio de la obligación de restituir de los elementos que forman del espacio público, según los procedimientos establecidos por la Ley y en concordancia con lo señalado por la Constitución Política Nacional y las leyes y normas que regulan esta materia.
8. Este certificado electrónico expedido a través de ese servicio es meramente informativo, contiene información correspondiente al Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Distrital No. 0212 de 2015 y al Decreto Reglamentario No. 0823 de 2015. Para validar la integridad de la información del certificado puede hacer uso del código de verificación que se encuentra en la parte superior del certificado.
9. En caso de que el presente certificado presente diferencia con la cartografía oficial del plan de ordenamiento y sus decretos reglamentarios, prevalecerá lo estipulado en este último y sus actos reglamentarios.

Secretaría Distrital de Planeación
Oficina Planeación Territorial



Calle 34 No. 43 - 31 - barranquillagov.co
atencionalciudadano@barranquillagov.co - Barranquilla, Colombia

 ALCALDÍA DE BARRANQUILLA Distrito Especial, Industria y Turismo	SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DISTRITO DE BARRANQUILLA	Código de Verificación	41238
	SISTEMA INTEGRADO NORMAS URBANÍSTICAS	Versión:	2.0
	SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Oficina Planeación Territorial	Fecha de	01/02/2018
	CONCEPTO EDIFICABILIDAD	GO:	

Nombre Del Solicitante	JUAN CARLOS MACHADO	Ref. Catastral	01020139024000
CC	72179417	Barrio	BARRIO ABAJO
Dirección	C 44 46 246	Pieza Urbana	CENTRO

La Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación informa que de conformidad con la localización suministrada del predio en consulta y según lo establecido por el Decreto No. 0212 del 26 de febrero de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, en especial, lo contenido en los Mapas No. U-13 (Tratamientos Urbanísticos), No. U-16 (Edificabilidad-Densidades Urbanísticas) y el Anexo Norma Edificabilidad POT le corresponde el siguiente CONCEPTO DE EDIFICABILIDAD, únicamente podrá accederse a los derechos de desarrollo aquí señalados mediante la obtención de la licencia urbanística correspondiente y cumpliendo el tenor de sus requisitos.

TRATAMIENTO URBANÍSTICO			CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA		
Renovación			Renovación		
NORMAS DE EDIFICABILIDAD					
EDIFICABILIDAD BASE			EDIFICABILIDAD MÁXIMA		
RANGO DEL ÁREA DEL PREDIO (m2)	DENSIDAD MÁX. (Viv/m2 Área Predio)	ALTURA MÁXIMA (Pisos)	RANGO DEL ÁREA DEL PREDIO (m2)	DENSIDAD MÁX. (Viv/m2 Área Predio)	ALTURA MÁXIMA (Pisos)
Entre 601 M2 y 3000 M2	0,020	2	Entre 601 M2 y 3000 M2	0,060	6
Hasta 600 M2	0,010	2	Hasta 600 M2	0,012	3
Mayor a 3000 M2	0,020	2	Mayor a 3000 M2 (Solo cuando lo autorice el Plan Zonal)	0,070	40
Entre 601 M2 y 600 M2	0,012	2		0,040	5

DEFINICIONES

Normas Urbanísticas Generales de Edificabilidad: Corresponde al potencial constructivo definido por el índice de construcción o la altura máxima expresada en pisos de conformidad con los tratamientos urbanísticos asignados a cada sector. La edificabilidad será el resultado del cumplimiento de las condiciones volumétricas definidas en el Decreto 0212 de 2014 y los estándares de habitabilidad. **Edificabilidad Básica:** Corresponde a los metros cuadrados correspondientes al área que no es objeto de compensación ni cobro, de conformidad con lo señalado en el artículo 352 del decreto 0212 de 2014. **Edificabilidad Máxima:** Corresponde al número de pisos a desarrollar en el proyecto específico expresado en metros cuadrados, de conformidad con lo señalado en las tablas de edificabilidad del tratamiento correspondiente. A la edificabilidad máxima podrá accederse mediante la compensación para suelo y construcción de espacio público y para infraestructura vial de la edificabilidad adicional, de conformidad con lo señalado en el artículo 352, decreto 0212 de 2014. **La Edificabilidad Básica, la Edificabilidad Máxima y la Edificabilidad Adicional se estima con base en las directrices para el cálculo de la edificabilidad señalada en el artículo 7 del decreto 0638 del 24 de septiembre de 2014, publicado en la Gaceta Distrital 400-7 del 26 de septiembre de 2014.** **Densidad:** Corresponde al número de unidades de vivienda que se puede desarrollar en un predio. Aplica para los proyectos donde exista el uso residencial y se determina multiplicando la densidad señalada, de acuerdo al tratamiento, por el área total del predio, de conformidad con lo señalado en el artículo 353 del decreto 0212 de 2014. El proyecto deberá desarrollarse con el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adaptadas en el Plan de

NORMA DE AISLAMIENTOS				
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	AISLAMIENTO MÍNIMO LATERAL (MT)		AISLAMIENTO MÍNIMO FONDO (MT)
		LATERAL 1	LATERAL 2	
3	Cóndoma	N/A		2,5
	Paralelo	2	N/A	
	Altado	1,5	1,5	
4	Paralelo	3	N/A	4
	Altado	3	2	
5 a 6	Altado	3	3	5
7 a 8		4	4	
10 a 12		5	5	
Más de 12 pisos		Después del piso 12, se debe dejar un (1) metro de aislamiento adicional por cada tres (3) pisos adicionales. En todos los casos, este aislamiento se debe dejar desde el primer piso y cumplir con el área mínima de predio para desarrollar las alturas permitidas.		

PISOS	DIMENSIÓN MÍNIMA	
	LADO (ML)	PATIO (M2)
1 a 4	2	9
5 a 12	3	12
13 a 16	4	18
17 a 20	5	21
21 a 24	5	24
25 a 28	6	27
29 a 32	6	30

Los patios o vacíos internos, a partir del piso 31 y cada cuatro (4) pisos, aumentarán proporcionalmente en un metro (1,00) lineal adicional por cada lado y tres metros cuadrados (3,00 m2) totales de área como mínimo, en forma constante.

3. OBSERVACIONES GENERALES:

- (1) El área destinada a uso de estacionamiento no será contabilizada dentro del Área Total Construida (ATC).
- (2) En caso dado de que se proponga patio de ventilación, la dimensión mínima de uno de sus lados debe tener el aislamiento lateral mínimo exigido de la altura de la edificación.
- (3) En cuanto a las fracciones decimales se deberá aproximar por exceso o por defecto según sea el caso al número entero anterior o posterior.
- (4) La ocupación máxima permitida será el resultado de aplicar los aislamientos requeridos de acuerdo a la altura permitida en el predio, a excepción de los tratamientos y modalidades en las que se señale en forma específica.
- (5) La densidad aplica para los proyectos donde exista el uso residencial y se determina multiplicando la densidad permitida, de acuerdo con el tratamiento, por el área total del predio. El valor resultante corresponde al número de unidades habitacionales máximas que se pueden desarrollar.
- (6) Si no se requiere utilizar la altura máxima permitida según el nivel de tratamiento en el que se encuentre el predio, podrá utilizarse altura inferior junto con los aislamientos y patios que le correspondan a dicha altura, en forma proporcional.
- (7) En todos los casos se seguirán las reglas de aislamiento y paramento señaladas en el Estatuto Urbanístico, en especial, el artículo 505 del decreto 0212 de 2014.

DOCUMENTO DE CONSULTA
NO VALIDO TRAMITE ANTE CURADURIA

Secretaría Distrital de Planeación
Oficina Planeación Territorial



Calle 34 No. 43 - 31 - Barranquilla
www.consejodistrital@barranquilla.gov.co - Barranquilla, Colombia

 ALCALDÍA DE BARRANQUILLA Distrito Especial, Industrial y Portuario	PANORAMA URBANO - SIG-POT		Código de Verificación	96241
	DISTRITO DE BARRANQUILLA		Versión:	2.0
	SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN		Fecha	16/11/22 13:11
Oficina Planeación Territorial		CERTIFICADO DE NOMENCLATURA		
		GD:		

Nombre Del Solicitante	JUAN CARLOS MACHADO	CC	72179417
Dirección	C 44 46 246	Barrio	BARRIO ABAJO

La Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación informa que de conformidad con la localización suministrada del predio en consulta y según lo establecido por el Decreto No.0868 del 23 de Diciembre de 2008, en su artículo 33, ejecutará la coordinación y administración de los procesos de estratificación, nomenclatura, alineamientos, usos del suelo, y el acuerdo 033 de 1989, en sus artículos 17, 24 y 27, en los cuales se fija la metodología para la asignación de la nomenclatura del distrito de Barranquilla, le corresponde la siguiente nomenclatura domiciliaria:

NOMENCLATURA	REFERENCIA	CÓDIGO POSTAL	PIEZA URBANA	MATRICULA
C 44 46 246	010201390024000	080003	CENTRO	040-84618

Nota: Para validar la autenticidad de este documento se debe consultar en la página web <http://panoramaurbano>.

NOTAS:

1. A todo predio se le asignará una identificación conformada por dos partes: la primera será el número de la vía sobre la cual se encuentra el predio; la segunda o número de la placa, contendrá dos guarismos separados por un guión. El primero será el número de la calle o carrera de menor numeración perpendicular a la vía donde está ubicado el predio. El segundo corresponderá a la distancia en metros entre la esquina que da sobre la vía de menor denominación y el acceso principal del predio (Art. 17, Acuerdo 033 de 1989).
2. La nomenclatura vial y domiciliaria será asignada y fijada por la Oficina de Nomenclatura que para tal efecto se cree, dependiente de la Oficina de Planeación Municipal y ella será la única oficialmente utilizable en todas las actuaciones públicas (Art. 24, Acuerdo 033 de 1989).
3. Es función de la dependencia de Nomenclatura de la Jefatura de Planeación Territorial (Secretaría Distrital de Planeación) determinar los números que correspondan a cada propiedad y que habrán de insertarse en las respectivas placas de identificación del predio (Art. 27, Acuerdo 033 de 1989).
4. Este documento no constituye ni reemplaza cualquier documento de propiedad, Licencia de Construcción, Concepto de Uso del Suelo, Concepto de Norma o similares, ni determina línea de propiedad, cabidas y/o linderos del predio. No otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutoriadas, ni autoriza ningún tipo de intervención. No consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.

Secretaría Distrital de Planeación
Oficina Planeación Territorial

Activar Window
 Ve a Configuración p:



Calle 34 No. 43 - 31 - barranquillagovco
atencionciudadano@barranquillagovco - Barranquilla, Colombia

Este archivo procede de una ubicación de Internet y podría no ser seguro. Haga clic para obtener más detalles. [Habilitar edición](#)

	B	C	D	E	F	G	H
1		EDUCACION					
	POLIGONO NORMATIVO	NOMBRE SIMBOLO	Polígono Residencial Tipo 2				
	USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	PR-2				
		BIFAMILIAR	P				
		TRIFAMILIAR	P				
		MULTIFAMILIAR	P				
	USO	GRUPO	LOCAL	ZONAL	DISTRITA	METROPOLITANA/REGION	Actividades
	USO INSTITUCIONAL	EDUCACION	C				Enseñanza especial de la primera infancia, preescolar y básica primaria para estudiantes con discapacidad Enseñanza especial básica secundaria y media académica para estudiantes con discapacidad Educación de la primera infancia Educación preescolar Educación básica primaria Formación académica no formal Unidad básica de Seguridad
	USO COMERCIO DE BIENES	SEGURIDAD Y DEFENSA	C				Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas o tabaco Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebida Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p., en establecimientos especializados Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados
	USO INDUSTRIAL	ALIMENTICIAS	C				Elaboración de productos de panadería Elaboración de productos de molinería Procesamiento y conservación de frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p.
		TEXTILES, CUEROS Y SIMILARES	C				Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.





PIN de Validación: ac7c0a8b



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JUAN CARLOS MACHADO OSPINO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72179417, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-72179417.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CARLOS MACHADO OSPINO 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 04 Mayo 2018	Regimen Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
Dirección: CALLE 53 NO. 37 - 04
Teléfono: 3002325519
Correo Electrónico: jcmachadoospino@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad del Atlántico.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN CARLOS MACHADO OSPINO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72179417. El(la) señor(a) JUAN CARLOS MACHADO OSPINO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: ab380a28



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



PIN DE VALIDACIÓN

ab380a28

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 un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

JUAN CARLOS MACHADO OSPINO
ARQUITECTO



JUAN CARLOS MACHADO OSPINO
ARQUITECTO

