

180

Tipo de proceso: Canon de arrendamiento
Dirección: Transversal 39B N° 71 - 109
Municipio: Medellín
Departamento: Antioquia

**JUZGADO 5º CIVIL DEL CIRCUITO
DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**

RECIBIDO 8 Julio/20 4:47
Fecha: _____
Nombre: _____
C.C N° _____
Firma: _____
Recibe: _____

**EXPERTICIA PARA JUSTIPRECIAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO
DE COMERCIO DENOMINADO "SOLER"**

Imagen 1. Imagen de portada



Ordenado por: JUZGADO QUINTO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD MEDELLÍN
Tipo de proceso: REGULACIÓN CANON DE ARRENDAMIENTO
Radicado: 05001310300520190022300
Demandante: ARCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.
Demandado: JAKMAC S.A.S.

**MEDELLÍN
ABRIL DE 2020**

CONTENIDO

A. UBICACIÓN, CARACTERIZACIÓN Y SINGULARIZACIÓN DEL INMUEBLE EN ESTUDIO	4
1. Identificación del inmueble	4
1.1 Tipificación del inmueble	4
1.2 Destinación actual del inmueble	5
2. Información general	5
3. Documentación	5
3.1 Documentos suministrados para el avalúo	5
3.2 Documentos propiciados por el perito	5
4. Propósito del avalúo	5
5. Aspectos jurídicos	5
6. Normatividad Aplicable acuerdo 048 de 2014	6
7. Determinación del Sector	6
8. Actividades predominantes en el sector	6
9. Tipos de edificaciones del Sector	6
10. Vías de Acceso al sector	6
11. Metodología	7
12. Características Generales del Terreno	8
13. Especificaciones de Construcción	8
14. Vetustez	9
15. Distribución del Inmueble	9
16. Consideraciones Generales	10
17. Avalúo Canon de Arrendamiento	10
18. RESEÑA FOTOGRÁFICA	15
19. BIBLIOGRAFÍA	16
20. DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL CÓDIGO DE ÉTICA	16
21. VIGENCIA	16
RELACIÓN DE GASTOS CAUSADOS EN LA ELABORACIÓN DE LA EXPERTICIA	18

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Área total	¡Error! Marcador no definido.
---------------------------	-------------------------------

LISTA DE IMÁGENES

Imagen 1. Imagen de portada	1
Imagen 2. Ubicación del predio dentro del municipio.	4
Imagen 3. Ubicación del predio según comuna.	4

Medellín, Julio 7 de 2020

Señores
JUZGADO QUINTO CIVIL CIRCUITO EN ORALIDAD DE MEDELLÍN
Atención
DR. RAFAEL MATOS RODELO
E.S.M.

Asunto: EXPERTICIA
Radicado: 05001310300520190022300
Proceso: Regulación de Canon de Arrendamiento
Demandante: Arco Grupo Inmobiliario S.A.S.
Demandado: Jakmac S.A.S.

3

Como perito nombrada y posesionada en el proceso de la referencia para justipreciar el "canon de arrendamiento" del predio de nomenclatura Transversal 39B N° 71 - 109 para el periodo Diciembre 1 de 2018 a Noviembre 30 de 2019; una vez realizada la visita técnica al inmueble y, no sin antes expresar que me encuentro inscrito ante el C.S.J. según el acuerdo 10448 de 2015 y habilitado según la Ley 1673 de 2013 y su Decreto Reglamentario 556 de 2014, para ejecutar el encargo.

Contexto en el cual, Señor Juez, antes de entrar en consideraciones puntuales, permítame **Ubicar, caracterizar y singularizar** el inmueble en el entorno geoeconómico que le permitan hacerlo comparable a los inmuebles patrón conforme a un mayor y mejor uso, aplicando las herramientas técnicas y estadísticas pertinentes que permitan evaluar el **Canon** integralmente, para el inmueble encomendado; así:

A. UBICACIÓN, CARACTERIZACIÓN Y SINGULARIZACIÓN DEL BIEN

- 1. Identificación del Inmueble**
 - *Tipificación del inmueble*
 - *Destinación actual del inmueble*
- 2. Información General**
- 3. Documentación**
 - Documentos suministrados para el avalúo
 - Documentos suministrados por el perito
- 4. Propósito del avalúo**
- 5. Aspectos jurídicos**
- 6. Normatividad Aplicable**
- 7. Determinación del Sector**
- 8. Actividades predominantes en el sector**
- 9. Tipos de edificación del sector**
- 10. Vías de acceso al sector**
- 11. Metodología**
- 12. Características Generales del terreno**
- 13. Especificaciones de Construcción**
- 14. Vetustez**
- 15. Distribución del Inmueble**
- 16. Consideraciones Generales**
- 17. Avalúo Canon de Arrendamiento**
- 18. Reseña fotográfica**
- 19. Bibliografía**
- 20. Declaración de Conformidad con el código de ética**
- 21. Vigencia**

Cualquier información, será suministrada en el 412 21 14 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

B. OBJETO DEL TRABAJO ENCOMENDADO:

- "Determinar el Canon de Arrendamiento del inmueble objeto de la Litis"

En el referido procedo a realizar el ejercicio encomendado; teniendo en cuenta:

A. UBICACIÓN, CARACTERIZACIÓN Y SINGULARIZACIÓN DEL INMUEBLE EN ESTUDIO

1. Identificación del inmueble

1.1 Tipificación del inmueble

Es un local comercial, en un lote que está siendo mal aprovechado, pues el potencial de desarrollo avizorado para el inmueble hoy, a la espera reitero; conforme a la norma es: prometedor.

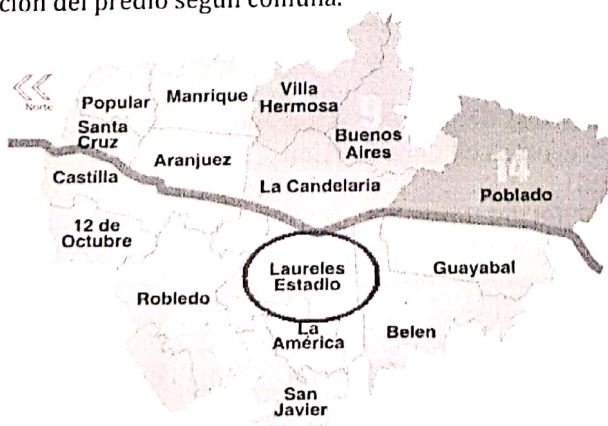
Imagen 2. Ubicación del predio dentro del municipio.



El predio motivo de la evaluación del "canon" se ubica en el municipio de Medellín, en la Transversal 39B N° 71 - 109, Barrio Laureles; primer piso, local que contiene un área de vitrina y servicio al cliente, otra área que contiene las cámaras bronceadoras y una bodega (Ver esquema arquitectónico anexo) en el folio N° 9.

Es un sector que está en pleno desarrollo comercial, con una ubicación excelente para esa ocupación; y su acceso es franco desde cualquier ubicación en Laureles y, fuera de él. Además de ser un lote en cuyo antejardín tiene espacio para 8 celdas de parqueo: valor agregado particularmente al local, dada su destinación.

Imagen 3. Ubicación del predio según comuna.



Cualquier información, será suministrada en el 412 21 14 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

El predio se ubica en la Comuna 11, Laureles en el centro occidente, del municipio de Medellín. **CBML 11080300017.**

1.2 Destinación actual del inmueble

Es un local en primer piso dedicado al momento de la visita spa que ofrece cuidado de la piel mediante cámaras bronceadoras, tienda de insumos y, salas de relajación con un área de: 403 m²

- En su antejardín que hace parte del lote se estacionan ocho vehículos para uso exclusivo de los clientes.

2. Información general

5

Propietario hoy: Cárdenas Bernal Fabio C.c. 8.311.614
Cárdenas Uribe Mónica María
Cárdenas Uribe Natalia
Uribe Álvarez Constanza Helena C.c. 32.332.804

Folio de matrícula: 01N - 391220

Escritura de adquisición: Escritura 5041 del 29 de Octubre de 2001 de la Notaría 1 de Medellín.

CBML: 11080300017

Código Catastral: 050010104110800150015000000000

3. Documentación

3.1 Documentos suministrados para el avalúo

- Contrato de arrendamiento

3.2 Documentos propiciados por el perito

- MapsGis (léase plano de manzana catastral)
- Licencia N° C4 - 567 - 56
- Certificado de tradición y libertad
- Planimetría
- Estudios Económicos

4. Propósito del avalúo

Obtener el justiprecio (canon de arrendamiento) del inmueble en donde se genera la Litis y descrito en el contexto del contrato de arrendamiento; para el periodo de Diciembre 01 2018 a Noviembre 30 de 2019.

5. Aspectos jurídicos

- Matricula inmobiliaria: 01N - 391220
- Área Construida: 360 m²
- Licencia N°: 567 - 56, que registra en Mayo de 1990 una reforma por adición.
- CBML: 11080300017
- Contrato de arrendamiento N° 332 del 16 de Septiembre de 2013, vigente hasta el 01 de Diciembre de 2018 es decir: 60 meses entre: arrendamientos y avalúos Umbral S.A. Nit. 900.431.358 - 5 Representada legalmente por la señora Marcela Gallego Pérez y Macri Arquitectura S.A.S. Nit 900.498.809 - 3 representada por Macri Elena Vélez.

Cualquier información, será suministrada en el 412 21 14 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

6. Normatividad Aplicable acuerdo 048 de 2014

Ficha Catastral N° 100013727704248

Normatividad

- | | |
|----------------------------------|--|
| ▪ Polígono de tratamiento | Z4_CN4_12 Manejo Especial |
| ▪ Densidad: | 350 Vivienda x Hectárea |
| ▪ Altura Normativa: | Variable 3 |
| ▪ Índice de Construcción: | N/A |
| ▪ Área en primer piso: | 460 m ² ; 60% área neta del lote: <u>en torre</u> . |

Observación Pericial:

- | | |
|---------------------------------------|--------------------|
| ▪ Área Construida local | 360 M ² |
| ▪ Área de Antejardín | 57 M ² |
| ▪ Área libre | 43 M ² |
| ▪ Número de pisos construidos: | 1 (Hoy) |

6

7. Determinación del Sector

El sector elegido para poder tener una **Homogeneización** de valores en los cánones fue el comprendido entre Bulerías y la Avenida Jardín, por toda la avenida Nutibara, pues tanto su comercio como su ubicación son: de una connotación comercial especial.

8. Actividades predominantes en el sector

Comercio y Servicios, con una gran proliferación de los servicios.

9. Tipos de edificaciones del Sector

Las que eran las casonas de Laureles ahora se están convirtiendo una gran parte en locales, otras en edificios donde en sus primeros pisos se habilitan o licencian: locales, pues la normativa en su caracterización les permite:

Aprovechamientos

- 350 Viviendas / hectárea
- Altura en una variable 3, según el P.O.T.
Lo cual quiere decir:
Altura normativa 10 pisos en 270 Viviendas/hectárea y 12 pisos en 350 Viviendas/Hectárea, pagando obligaciones adicionales en ese polígono.
- Estratificación El estrato socioeconómico del sector es 5.

10. Vías de Acceso al sector

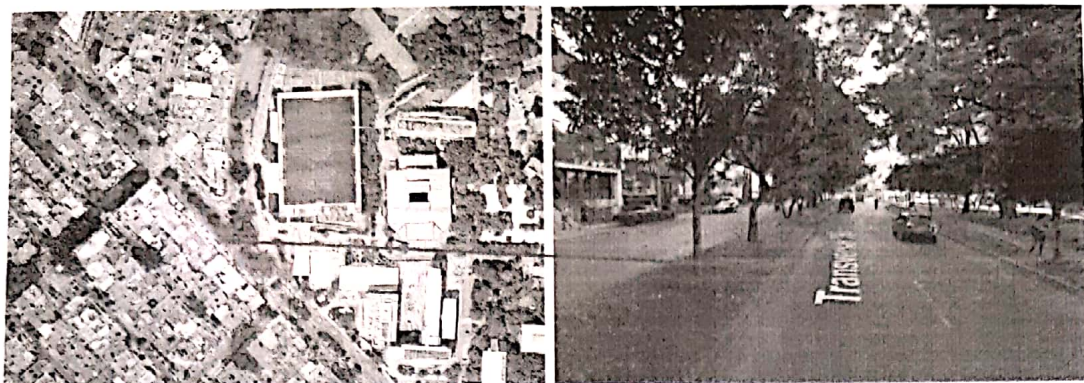
Las vías de acceso al sector ofrecen una buena transitabilidad, pero una movilidad traumática y en horas pico, es muy compleja, no obstante, el acceso al local tiene variables para la contingencia por la bahía que ofrece el antejardín.

• Estado de conservación de las Vías

El estado de conservación de las vías como ya expresé, es bueno lo que hace que la transitabilidad sea buena y facilite la movilidad.

• Vía frente al Inmueble

La vía frente a la propiedad es la avenida Nutibara que consta de 4 carriles y un separador central, la propiedad se ubica de norte a sur por el costado occidental y la calzada es de 9.50 metros y 3 mts de antejardín.



7

- **Transporte público**

El transporte público para acceder al sector de ubicación del bien es variado a saber: rutas integradas, buses, taxis, además, de que los intercambios viales para el tranvía de la 80 van a tener repercusión en el sector y, particularmente en el comercio específico que se desarrolla en el local.

- **Perspectivas de valorización**

Como ya expresé, son muy favorables, para el sector y la actividad comercial desarrollada en él.

- **Estado de conservación del bien**

El estado de conservación del bien es bueno, con una mejora en muy buen estado de conservación y, una dotación específica, pisos en cerámica, divisiones en vidrio templado; W.C. enchapados y zonas para conferencias, hall de entrada, zonas de aseo y descanso.

Además, tiene certificación para funcionamiento expedido recientemente por la secretaría de salud.

11. Metodología

Antes de entrar a definir la metodología a desarrollar para determinar el "canon" propuesto, me permito definir algunos términos que servirán de base para la evaluación que realizaremos, en aras de dar claridad técnica en la aplicación del término:

Frutos: *Fructus: Palabra latina con la que se designa uno de los atributos de la sociedad clásica: El derecho a percibir la cosa, en el sentido más amplio de la expresión.*

Arrendamiento: *Contrato en el que dos partes se obliga recíprocamente, la una a disponer el bien y permitir su goce, y la otra a pagar el precio pactado por un tiempo determinado. Generalmente se compone de dos clases de contrato el arrendamiento puro y el arrendamiento financiero. El arrendamiento puro se controla por un contrato y se llama puro porque es el resultado de un acuerdo de sesión mediante el valor (canon de un usufructo pactado); conforme a una situación de uso y mercado y el financiero; obedece a la explotación del inmueble de acuerdo a su mayor y mejor uso caso en el cual se denomina fruto.*

Valor Rentable: *Es el valor actual de los ingresos netos probables y futuros según pronósticos hechos por el especialista con base en los ingresos y gastos recientes conforme a la tendencia de los negocios y al mantenimiento proporcionado.*

Arriendo: *"Es el precio; que, bajo determinadas condiciones de cesión o adquisición temporal de un bien, sea económico o de consumo, se entrega por su usufructo mediante un acuerdo de voluntades"*

Arrendar: "Ceder o adquirir el uso o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios, a cambio de un precio y de su devolución en buen estado, bajo unas condiciones contractuales tras la extinción del contrato de arrendamiento.

Canon: "Justiprecio" que evalúan peritos para el disfrute de cualquier tipo de bien donde no existe acuerdo de voluntades, lo dirime el juez.

Mejoras necesarias: Nuestro código no habla de ellas, sino de reparaciones indispensables, no locativas, que el arrendatario se viere precisando a efectuar en el bien arrendado, su reembolso se impone siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa y que haya dado noticias al arrendador para que las hiciese por su cuenta; estas mejoras garantizan al arrendatario el uso y goce del bien arrendado, de acuerdo al objeto contractual. Cabe recordar que cuando el arrendatario se viere precisando a efectuarlas, éste podrá descontar el costo de ellas del valor de la renta, en una cuantía que no exceda el 30% del valor de la misma, en cada periodo de pago.

Mejoras útiles: Son las que aumentan el valor venal de la cosa arrendada, aun cuando no sirva para conservarla, su reconocimiento está supeditado a la autorización del arrendador, para su ejecución, con la expresa obligación de reembolsar su importe.

Mejoras voluptuarias: Son las que no constituyen a la conservación de la cosa, ni al aumento de su valor, solo sirven de adorno. Ellas no son motivos de reembolso por tratarse de conceptos subjetivos.

Indexar: Corregir un valor mediante el IPC; aplicable dentro del mismo año, máximo de un año a otro

Indemnizar: La acción de indexación va acompañada de una bonificación que son los intereses bien sean legales o de oportunidad solicitados, y a consideración de la judicatura.

Reglamentación Urbanística (base del análisis):

Según el acuerdo 048 de 2014, y su decreto reglamentario, este predio se encuentra localizado en el polígono Z4 _ CN4 _ 12 que posee las siguientes características:

- | | |
|----------------------------------|--|
| • Densidad: | 350 Viviendas/hectárea |
| • Índice de Construcción: | N/A |
| • Altura Normativa: | <u>Variable 3 del P.O.T.</u> |
| • Nivel de Consolidación: | 4 |
| • Dimensiones del Lote | 18,75 mts x 24.50 mts |
| • Área de Actividad | Comercio y Servicios en Corredores de Alta Mixtura |
| • Uso permitido: | Comercio y Servicios |

12. Características Generales del Terreno

Tipo de inmueble: Urbano
Forma: Rectangular
Frente (F): 18.75 mts
Fondo (f): 22.50 mts
Relación frente - fondo: 24.50 mts/18.75 mts = 1:1.30
Lote tipo: Relación Frente/fondo: 1:2
Disposición del inmueble: Medianero

13. Especificaciones de Construcción

- **Construcción Sismo Resistente** aporticada con losa de cubierta

Cualquier información, será suministrada en el 412 21 14 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

124

- **Muros de cierre revocados y pintados**, los cuales están amarrados con algunos muros divisorios necesarios para el amarre al cortante (léase cizalladura) que ataca la rigidez, las demás divisiones son en vidrio templado piso- techo (Ver fotos)
- **Cimentación**, zapatas pedestales y columnas (o sea fundación superficial circundada por vigas de fundación (Vf) donde se fundan los muros de cierre a las cuales ortogonalmente se "Traban" (léase) unen muros cargueros y divisiones, fundados sobre las (Vf) o vigas de amarre (Va) respectivamente.
- **Clases de Estructura**
Aporticada; Sismo Resistente
- **Mampostería**: Muros de cierre en espesor de 0.20, además de los divisorios para servicios e instalaciones en 0.10 y 0.15 (Ver planos)
- **Fachada**: Revocada y pintada; ventanales en vidrio templado.
- **Cubierta** combinada en losa de cubierta y, techo (Ver planos en corte)
- **Pisos** en cerámica como piso general y, madera en otros ambientes, donde no hay humedad; en buen estado
- **Cielos** en Drywall y con iluminación indirecta, rematada en moldura.
- **Baños** enchapados, con sus cabinas en las duchas.

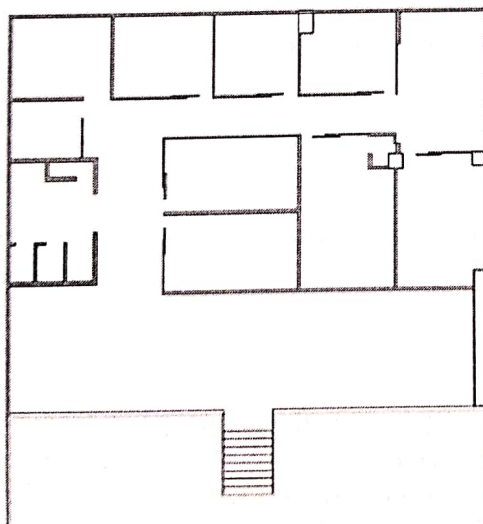
9

14. Vetustez

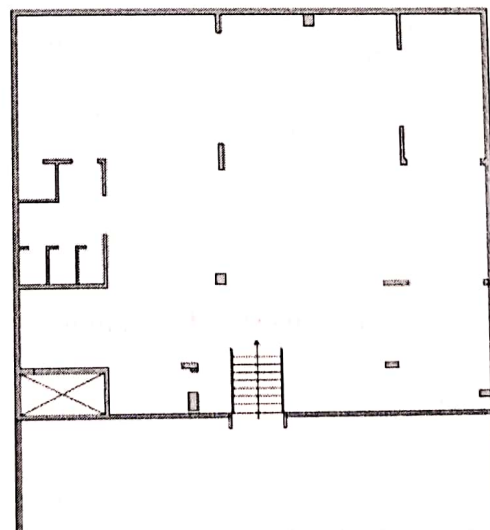
- **Vetustez nominal**: 30 Años
- **Vetustez aparente**: 5 años; dadas éstas, las refacciones y la calidad de la mejora
- **Acabados Generales**:
Fachada revocada y pintada, ventanales en vidrio de seguridad, divisiones y puertas Ídem, pisos en cerámica en ambientes húmedos y otros; en los espacios administrativos.

15. Distribución del Inmueble

El inmueble se distribuye así:
(Ver plano)



PLANTA PRIMER PISO
LOCAL REFACCIONADO



PLANTA PRIMER PISO
LOCAL SIN REFORMAS

Antejardín

Avenida Nublara

16. Consideraciones Generales

Es un predio que tiene desaprovechado su potencial de desarrollo, dada su ubicación en el polígono Z4_CN4_12, la normatividad le permite un desarrollo que al entrar a justipreciar el canon habrá que tener en cuenta ese mal uso en el potencial; en el entendido que lo considerado en el análisis es para predios bien aprovechados desde el punto de vista de la norma, concepto que iré aclarando en el desarrollo del ejercicio valuatorio y, en los que haré el énfasis pertinente.

No obstante; el estado de conservación de la mejora, la distribución y explotación son óptimos.

Quiero reiterar mi concepto sobre la mejora y su dotación, pues fueron optimizados al máximo con una consecuente inversión.

Que conforme a los conocimientos del perito tiene un valor razonablemente alto.

17. Avalúo Canon de Arrendamiento

CUADRO DE HOMOGENEIZACIÓN POR RENTA INGRESOS BRUTOS

MUESTRA	LOCALIZACIÓN	ÁREA M2	RENTAS SIN IVA	RENTA	RELACIÓN FRENTE FONDO	FACTOR	ACCESO MERCANCIA TRANSPORTE				DEMANDA COMERCIAL			MAYOR Y MEJOR USO	FACTOR	VITRINA	FACTORES		VALOR M2 EN MILES
			VR/M2 EN MILES	EN MILES M2			PARQUEO	FACTOR	VERTICAL MANUAL	FACTOR	MEZZANINE M2	CONCURRENCIA	VETUSTEZ VS CONSERVACIÓN				UBICACIÓN	USO	
1	Avenida Nubara Dermatología	350	65,7	23000	18/350	1,05	Si	1,05	0	0	Si	1	0,95	Si	1	1	1,05	1	72121
2	Avenida Nubara D 1	350	71,4	25000	18/350	1,05	Si	1,05	0	0	No	1	1	Si	0,95	1	1	1	74970
3	Avenida Nubara Salud	300	65,7	20000	18/300	1,05	No	0,9	0	0	Si	1	1	Si	1	1	1,05	1	65174

Homogeneización Estadística Descriptiva

1. Media Aritmética (Valor en miles)

$$\bar{X} = \frac{X_1 + X_2 + \dots + X_n}{N}$$

$$\bar{X} = \frac{72.121 + 74.970 + 65.174}{3} = \$70.756 \text{ M}^2$$

Con este parámetro busquemos la desviación estándar (S) en miles

2. Desviación estándar en miles

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

$$\begin{aligned} \checkmark (72.124 - 70.756)^2 &= 1.8714 \\ \checkmark (74.970 - 70.756)^2 &= 17.758 \\ \checkmark (65.174 - 70.756)^2 &= 31.159 \\ \Sigma &= 50.7884 \end{aligned}$$

$$S = \sqrt{\frac{50.7884}{3}} = \sqrt{16.92946} = 4.1145$$

$$S = 4.1145$$

Cualquier información, será suministrada en el 412 21 14 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

3. Ahora establezcamos el Coeficiente de Variación

$$V = \frac{S}{\bar{X}} \times 100 =$$

$$V = \frac{4.1145}{70.756} \times 100 = 5.8$$

$$V = 5.8 \%$$

Coeficiente de variación menor < que 6.5, según la resolución 620 del IGAC/2008

Nivel de Confianza

11

$$\text{Valor máximo} = X \pm 1 \times \frac{S}{\sqrt{N-1}}$$

$$70,756 + 1 \times \frac{4.1145}{\sqrt{2}} = \frac{208,768}{3}$$

Valor mínimo \$69.590 M² (Valor en miles)

De donde podemos inferir que el valor m² para el local que nos ocupa por el Método de Rentas en el sector específico hoy sería:

$$\frac{70.756 + 69.590}{2} = \frac{140.346}{2} = \$70.173 \text{ m}^2$$

Con un grado de certidumbre del 80% o sea un grado de incertidumbre del 20% (14.035) ∴ valor m² aplicable al estudio \$70.173 - \$14.035 = \$56.138 (Valor analítico de Renta)

• Valor del Canon por inmuebles comparables	
▪ Inmueble Sujeto 359 m ² x 56.138	\$20.153.542
▪ Área libre inmueble sujeto	
43 m ² x $\frac{\$56.138}{2}$	\$1.206.967
Valor del Canon del Inmueble por comparables	\$21.360.509

Ahora establezcamos el valor de construcción a nuevo de esta mejora para establecer el valor del lote y determinar de manera técnica su peso sobre el inmueble dado su desaprovechamiento mediante el siguiente ejercicio:

Calculemos el valor del inmueble mediante la renta INO (Ingreso Neto Operativo) en el contexto de que el valor mediante esta ecuación $V_c = \frac{INO \text{ Anual}}{TIC \text{ Anual}}$

Dónde:

V_c = Valor Comercial

INO = Ingreso Neto Operativo Anual (ingreso bruto anual x 0.87)

TIC = Tasa interna de retorno conforme al estudio econométrico actual 0.08

1) Valor Comercial del inmueble local por renta:

$$V_c = \$21.360.509 \times 12 \text{ meses} \times 0.87 = \frac{\$223.003.714}{0.08} = \$2.787.546.425 \text{ (1)}$$

Nota: Pleno (cumpliendo Normatividad) bien aprovechado

Cualquier información, será suministrada en el 412 21 14 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

ESTUDIO DE MERCADO EN EL SECTOR

Estudio de Mercado para determinar el Valor Comercial de venta "a nuevo" de la mejora hoy

FUENTE	MUESTRA	UBICACIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VETUSTEZ	ESTADO DE CONSERVACIÓN	USO	MOVILIDAD	NORMA	UBICACIÓN	ADMON	FACTOR	VALOR CORREGIDO
Construdata	1	Avenida Nutibara	200	1712	1	1,5	Local	Aceptable	Cumple	Laureles Av. Nutibara	Incluye	1	1626,4
Archivos L.B	2	Avenida Nutibara	130	1850	2	2	Local	Aceptable	Cumple	Laureles Av. Nutibara	Incluye	0,9	1665
Propiedad Raiz	3	Avenida Nutibara	140	1750	2	2	Local	Aceptable	Cumple	Laureles Av. Nutibara	Incluye	0,9	1575
Informe Inmobiliario	4	Avenida Nutibara	120	1900	1	1,5	Local	Aceptable	Cumple	Laureles Av. Nutibara	Incluye	1	1805
Σ													6671,4
1.667.580 M²													1667,85

12

Valor de la Mejora del bien en estudio

- **Valor de la Mejora Nueva** **\$1.667.850 m²**
- **Depreciación**

Está completamente Reformada, y la construcción en su mayoría es dotación suministrada por el arrendatario; en aras de ello entremos a considerar la depreciación nominal para el bien así:

- Porcentaje de vida Transcurrida (2020 - 1990) = 30 Años = $30/90 = 0.33$
depreciación 23.90%
- Estado de conservación: 2
- Valor m2 de la mejora Actual
 $1.667.850 \text{ M}^2 \times \frac{(100-23.90)}{100} = \$1.269.234 \text{ m}^2$
- Valor Total de la Mejora
 $359 \text{ M}^2 \times \$1.269.234 = \$455.655.006$
Áreas Libres
 $100 \text{ M}^2 \times \frac{1.269.234}{2} = \$63.461.700$
\$519.116.706

Valor del Lote:

- Valor del Inmueble por Renta **\$2.787.546.425**
- Menos Mejora **\$519.116.706**
\$2.268.429.719

$$\text{Valor M}^2 = \frac{2.268.429.719}{460} = \$4.931.369 \text{ M}^2$$

SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO (Técnica Residual)

Analicemos ahora mediante la técnica Residual y un proyecto hipotético calcular el valor del desaprovechamiento del lote para cerrar con el cálculo del ejercicio encomendado mediante el empleo de estas herramientas técnicas de valuación.

Cualquier información, será suministrada en el 412 21 14 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

- a) El potencial de desarrollo del Lote; evaluando de esa manera el coeficiente de aprovechamiento (Ca) del bien y demás parámetros económicos que sustenten la renta que se pretende y, para lo cual se me convocó.
Es de advertir que este coeficiente puede ser positivo o negativo
- b) Tasa de Vacancia (entendiéndose esta como el estimativo dejado de usufructuar entre contrato y contrato o las indemnizaciones)
- c) Tasa de retribución mínima del capital invertido (o aumento del bien)
- d) Tasa de retorno por fluctuaciones del mercado (volatilidad de la economía)
- e) Tasa adicional retributiva del mercado de acuerdo al uso dado al inmueble (condiciones de severidad)

13

Analicemos

a) Área Construable

$$\begin{array}{rcl} 10.000 \text{ m}^2 & - & 350 \text{ Viv/ha} \\ 464 & & X \end{array}$$

$$\bar{X} = \frac{464 \text{ M}^2 \times 350 \text{ Viv/Ha}}{10.000 \text{ M}^2} = 16.24 \text{ Viviendas}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Así: } 375 + 3.375 & = & 3.750 \text{ M}^2 \\ \text{Área construida hoy:} & & 350 \text{ M}^2 \\ \text{Coeficiente de Aprovechamiento} & \frac{359 \text{ Mts}^2}{3750 \text{ Mts}^2} = & 10\% \end{array}$$

Lo que infiere un desaprovechamiento del 90%

Situación que incide poderosamente en la ponderación que determina la renta para el inmueble como se verá reflejado en el cálculo final.

- b) Tasa de Vacancia (V) o menor valor del usufructo o afectación a la liquidez
 $V = 0.10 (i + r)$

Dónde:

i = Costo del dinero (interés Comercial - Inflación) = (19,61/1,0378)

r = Rentabilidad esperada de la inversión

Reemplacemos:

$$V = \left[0.10 \left(\frac{1.1961}{1.0380} - 1 \right) \right] = 0,01523 + r$$

$$r = 0.0380 = \frac{0.0380}{0.05323} \text{ (2)}$$

- c) Tasa de usufructo mínimo del Capital invertido; para este acápite el 50% de la inflación dado a que el inmueble también tiene una valorización, por lo que $\frac{0.0380}{2}$
0,019 (3)

Cualquier información, será suministrada en el 412 21 14 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

$$\begin{aligned} \text{d) Tasa de Retorno por fluctuaciones del mercado } DTF/2 &= \frac{4.50}{2} = 0.0225 \text{ (4)} \\ \text{e) Tasa retributiva del mercado por condiciones de severidad e impositivas } &\left(\frac{1.0913}{1.30} \right) \\ &= \frac{0.839}{100} = 0.0084 \text{ (5)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \Sigma \text{ (2) + (3) + (4)} &= 0.0523 + 0.0190 + 0.0225 + 0.008 = 10.313 \\ - \text{ (1)} &= 0.01523 + 0.019 = (3.425) \\ \text{Resumen} &6.89/100 \\ &= 0.0689 \end{aligned}$$

Del análisis realizado podemos concluir que el valor del Canon del inmueble encomendado por este Método es:

14

$$\$2.787.546.425 \times 0.0689 = \frac{\$192.061.949}{12 \text{ Meses}} = \$16.005.162 \text{ Mensual (2)}$$

Pero como en avalúos mientras más ejercicios se hagan, más certidumbre y acercamiento se tiene al valor final.

En ese contexto y dado que hemos obtenido dos cifras atinentes:

- 1) Para un desarrollo pleno del lote \$20.153.686 y la
- 2) Para las condiciones actuales de mercado \$16.005.162

Que si los promediamos dado que son dos situaciones genéricas del bien donde se hace palpable un desaprovechamiento que, en la técnica de avalúos, también ha de ponderarse según los tratadistas Oscar Borrero y William Robledo Giraldo en sus textos Avalúos de Inmuebles y Garantías y Avalúos y Métodos respectivamente en cuanto a la Valoración del "Canon de Arrendamiento" en locales Comerciales, procedamos a obtener el Valor del Canon encomendado mediante los ejercicios realizados:

$$\frac{\$20.153.686 + \$16.005.162}{2} = \$18.079.424 \text{ a Febrero de 2020}$$

Pero dado que el Canon debe ser a 1 de Diciembre de 2018 y el parámetro de cálculo es el IPC, en el entendido de una Renovación; que no Prorroga (tener en cuenta lo anterior) pues es distinto, dado que en la Renovación cambian las condiciones y, en la prorroga seguirían vigentes las condiciones acordadas.

Llevemos esta cifra resultante al momento de la Litis, que también argumentan los tratadistas "es el momento en el que no se acepta el incremento"; otros que cuando se radica la demanda, pero como aquí se tiene una connotación especial: que se pide: "al primero (1) de Diciembre de 2018 en el contexto de una Renovación, reitero; llevemos el valor obtenido a esa fecha mediante una regresión, utilizando esta ecuación, establecida por la corte suprema de Justicia y/o el consejo de Estado en sus jurisprudencias pertinentemente así:

$$V_p = V_h \frac{I_2}{I_1} \therefore V_p \frac{I_1}{I_2} = V_h$$

Dónde:

$$V_p = \$18.079.424$$

Cualquier información, será suministrada en el 412 21 14 o en la Diagonal 74B N° 32 - 137

187

Índices I_1 = del año 2017 (96.92)
Índices I_2 = del año 2020 (104.94)
 $V_h = X$

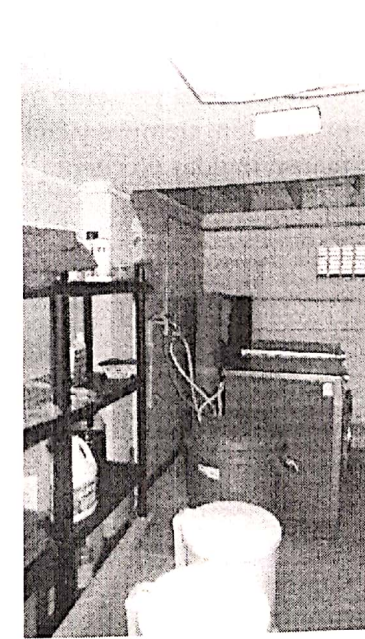
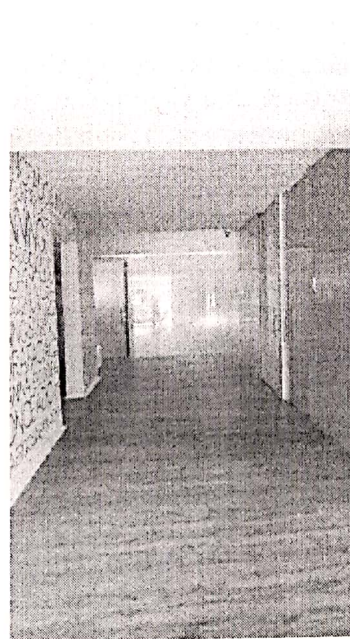
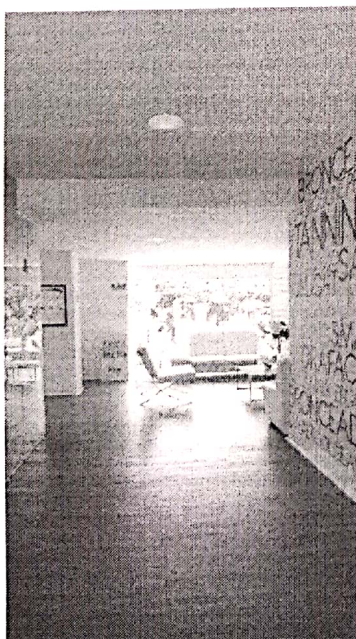
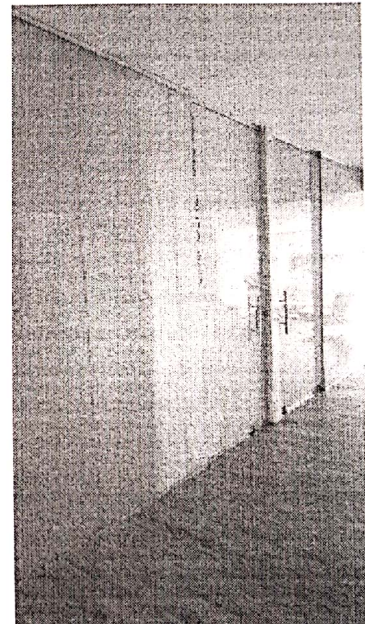
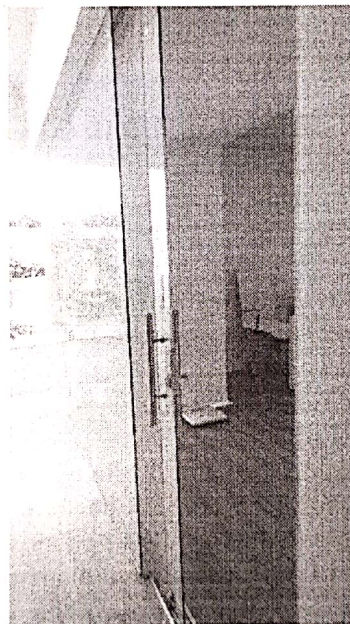
Reemplacemos

$$V_h = \$18.079.424 \times \frac{96.92}{104.94} = \$16.697.711 \text{ Sin IVA}$$

Ya, en cuanto al periodo que debe seguir rigiendo este canon, la jurisprudencia del tribunal dice que el tiempo necesario para que el arrendatario resarza el valor de la mejora, esto en caso de Renovación: (cambio de las condiciones del contrato) y en cuanto al periodo de duración; seria el mismo lapso de tiempo pactado originalmente o el necesario para el resarcimiento reitero, de la inversión autorizada de la mejora siempre que ella haya sido útil y necesaria para el desarrollo del objeto contractual, nunca Voluptuarias.

15

18. RESEÑA FOTOGRÁFICA



19. BIBLIOGRAFÍA

- ✦ Borrero Oscar Armando, **AVALUOS DE INMUEBLES Y GARANTIAS**
- ✦ Abunahman Sergio Antonio, **INGENIERIA LEGAL Y DE TASACIONES**
- ✦ Maia Neto Francisco, **MANUAL PRÁCTICO DE EXPERTICIAS Y PERITAJES JUDICIALES**
- ✦ Naranjo Ochoa Fabio, **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**
- ✦ Robledo William, **AVALÚOS, GENERALIDADES Y MÉTODOS**
- ✦ Castrillón Obernadorfer Diter R, Ochoa Ochoa Francisco y Castrillón Restrepo Ricardo, **AVALÚO DE BIENES INMUEBLES Conceptos, Técnicas y Vivencias.**
- ✦ Arrendamientos de Locales Comerciales, aspectos sustantivos y procesales actualizados con la ley 820 de 2003 y la ley 1564 de 2012, Librería Jurídica: Sánchez R. Ltda.
- ✦ Base de datos "LONDOÑO BUSTAMANTE Y CIA"
- ✦ CONSTRUDATA
- ✦ CAMACOL
- ✦ IPC DANE
- ✦ BANCO DE LA REPUBLICA, www.banrep.com.co
- ✦ Acuerdo 048 de 2014

16

20. DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL CÓDIGO DE ÉTICA

El firmante certifica que la presente experticia, obedece estrictamente a los siguientes principios:

- ✓ El lugar objeto de este avalúo, fue inspeccionado personalmente.
- ✓ El firmante no tiene actualmente, ni contempla en el futuro, intereses en los bienes involucrados en este informe.
- ✓ El firmante no tiene inclinaciones e intereses, en relación al asunto de este informe, tampoco con relación al solicitante.
- ✓ Este informe fue elaborado en observancia estricta a los principios de los códigos de ética profesional y a los documentos aportados.
- ✓ El presente informe consta de 18 folios tipeados, rubricados, estando el folio 16 firmado y sus anexos + CD de Idoneidad del Perito.

21. VIGENCIA

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 08 de 2000, y al artículo 19 del Decreto 1420 de Junio de 1998, expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que fueron tenidas en cuenta al momento del análisis.

Cordialmente,



KELLY MOLINA MACHADO

C.C. 1.128.420.465

Auxiliar de la Justicia

ANEXOS

RELACIÓN DE GASTOS CAUSADOS EN LA ELABORACIÓN DE LA EXPERTICIA

1. Recibo No 1 (Visita técnica)	\$250.000
2. Recibo No 2 (Dibujo, Levantamiento y ficha)	\$500.000
3. Recibo No 3 (Certificado de libertad)	\$25.000
4. Recibo No 4 (Fotocopias e impresiones)	<u>\$ 50.000</u>
TOTAL	\$825.000

KELLY TATIANA ALZATE GIL C.C. 1.040.750.129	
CIUDAD Y FECHA MEDELLÍN, MARZO DE 2020	RECIBO DE CAJA
RECIBIDO DE: KELLY MOLINA MACHADO	VALOR 500.000
Solicitud planos Planeación Municipal del inmueble ubicado en la Transversal 398 N° 71 - 109, dibujo arquitectónico antes (licencia) y ahora (Local Comercial), ficha Catastral.	
RECIBIDO KELLY TATIANA ALZATE GIL	FIRMA Tatiana Alzate Gil



Sonia Gómez Sánchez:
 NIT. 21487034-9
 Regimen Simplesado
 Diagonal 746 #32-155
 Tel: 4114206
 MEDILLIN- COLOMBIA

[illegible]



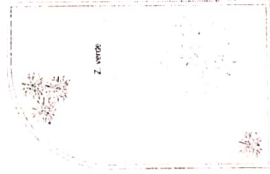
Grana

Calzada

Servicio

Andén

Piso en adoquin g rama



Grana

N. 2.00

PATIO 1 (area = 9.00 m²)

PATIO 2 (area = 21.52 m²)

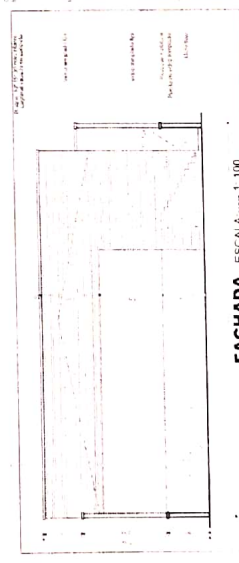
CURADURÍA CUARTA

PLANTA GENERAL ESCALA 1:50

CUADRO DE AREAS

DESCRIPCION	AREA (m ²)	AREA TOTAL (m ²)
PLANTA GENERAL	10.00	10.00
PATIO 1	9.00	19.00
PATIO 2	21.52	40.52
TOTAL	40.52	40.52

FACHADA ESCALA 1:100



Ar. Nelson

SECCION A - A

ALIN 621	M. DE M. - DEPTO. TECNICO		LIC N°	567-56
DIRECCION Avenida Nutibara Nro. 71-105/109 *				
URBANIZACION		MANZANA	LOTE	
ACUED		ALCANT.	ENERGIA	
OBSERVACIONES:				
FECHA				
JEFE DE RARDEX				
ALINEAMIENTO NUEVO 55227				
PARA: CONST ☒ REF ☐ CERC. ☐ INFOR ☐				
NUEVO PARAMENTO Respetar 12.50mts. del eje de calzada sur.				
RETROCESO:				
VER TARJETA ADJUNTA				
VIA	CALZADA	ANDEEN	Z VERDE	TOTAL ANTEJARD.
Av. Nut	9.50	2.00	1.50	30.00
39B				3.00
PROYECTO N° 1-86-2 URB. N°				
RADIO DE OCHAVE:				
OBSERVACIONES:				
Marzo 6-56				

INTERESADO: JESUS MESA S.	
LICENCIA DE CONSTRUCCION	
PARA Construcción 1o piso y semi-sótano	
FIRMA PLANOS:	MAT N°
PISO N°	AVALUO
1 Piso 1o y semi-	45.000.00
2 sótano	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
DESTINACION	
1 Habitación	
AVALUO TOTAL: \$45.000.00	
IMPUESTOS	450.000.000 N° 904-56
FRENTE	18.75 Mts. FORDO
AREA LOTE	445.00 Mts² AREA SOTANOS
A.C. PISO 1o	Mts² A. PISOS SUP.
A.L. PISO 1o	Mts² A.C. TOTAL
	320.00 Mts²

OBSERVACIONES: Es copia de la licencia de construcción firmada por el Arquitecto, Francisco Barre, en Abril 3-56

DEPTO. TECNICO
 DIVISION DE APLICACION
 Control de Edificaciones
 Diciembre 12-75 agt
[Firma]

44633-
192

CURADURÍA CUARTA

MUNICIPIO DE MEDELLÍN

Resolución

C4-4657 de 2012

Consecutivo 795

24 de Noviembre

POR MEDIO DE LA CUAL SE CORRIGE LA RESOLUCIÓN C4-2752 DE 2010

El Curador Cuarto de Medellín, según Decreto de Nombramiento No. 1528 de 2012 y en uso de las facultades legales, en especial de las conferidas en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003, 400 de 1997 y los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1600 de 2005, 564 de 2006, 4397 de 2006, y

CONSIDERANDO

1. Que Fabio Cardenas Bernal y otros con cédula de ciudadanía N° 8.311.614, solicitó corregir la Resolución C4- 2752 de 2010 para el inmueble localizado, en la Transversal 39B N.71-109.
2. Que la solicitud consiste en corregir el error involuntario en el cual se incurrió con relación al número de licencia de construcción anterior.
3. Que en virtud de los principios de economía, celeridad, eficacia, imparcialidad, publicidad y contradicción que orientan las actuaciones administrativas, esta oficina

RESUELVE

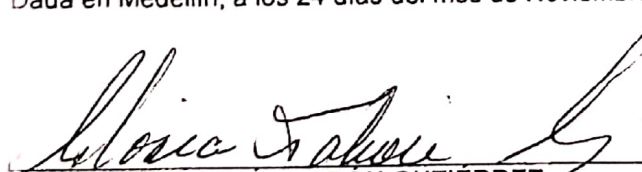
ARTÍCULO PRIMERO: Corregir a Fabio Cardenas Bernal y otros con cédula de ciudadanía N° 8.311.614, la Resolución No. C4- 2752 de 2010, así:

Error	Que posee licencia de construcción anterior No. 567/10, C4-0903/09.
Corrección	Que posee licencia de construcción anterior No. 567/56, C4-0903/09

ARTÍCULO SEGUNDO: Dicha corrección no incide en el sentido de la decisión inicial contenida en la Resolución C4-2752 de 2010

NOTIFÍQUESE,

Dada en Medellín, a los 24 días del mes de Noviembre del año 2012

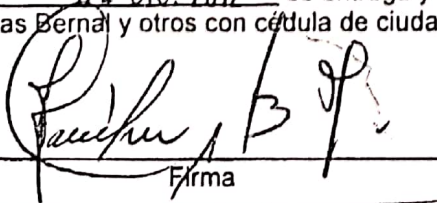

GLORIA INÉS TOBÓN GUTIÉRREZ
Curadora Urbana Cuarta de Medellín(P)


VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ
Asesor

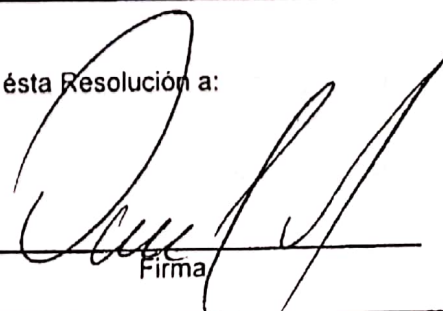
NOTIFICACION AL INTERESADO DE LA RESOLUCION N° C4-4657/2012

El día de hoy 04 DIC. 2012 se entrega y se notifica el contenido de ésta Resolución a:
Fabio Cardenas Bernal y otros con cédula de ciudadanía No. 8.311.614

El Notificado:


Firma

El Notificador:


Firma

RESOLUCIÓN C4-2752 DEL 12/7 /2010
Tramite 05001-4-10-0795

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION.

El Curador Urbano Cuarto de Medellín, según Decreto de Nombramiento No. 1686 de 2007 en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 564 de 2006 y demás decretos reglamentarios que los modifiquen, adicionen o sustituyan y 01 de 1984.

CONSIDERANDO

1. Que mediante Radicado 05001-4-10-0795, Fabio Cárdenas Bernal y otros, con cédula de ciudadanía N° 8.311.614, solicitó licencia de construcción en la modalidad de modificación, para el predio ubicado en Transversal 39B N.71-109.
2. Que de acuerdo con las normas vigentes, el solicitante presentó la documentación exigida para dar trámite a la solicitud, la cual cumple con la reglamentación vigente.
3. Que atendiendo lo establecido en el artículo 24 del decreto 564 de 2006 se surtió la comunicación a los vecinos.
4. Que posee licencia de construcción anterior 567/SG C4-0903/09.
5. Que canceló tasa de nomenclatura según cuenta de cobro N° 235004657222.
6. Que canceló impuesto de delineación urbana según cuenta de cobro N° 230004661088.
7. Que los vecinos colindantes y terceros no se hicieron parte de este trámite.
8. Que el inmueble posee folio de matrícula inmobiliaria No. 391220.
9. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento:

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona verde	Total	Antejardín
TV39 B	7,10	2,00	3,90	30,00	3,00
Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 3.00m del borde interior de andén.					
Proyecto Nro:					
Radio de Ochove:					
Observaciones: Otros retiros según normas.					

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar a Fabio Cárdenas Bernal y otros, licencia de construcción en la modalidad de modificación, para el predio ubicado en Transversal 39B N.71-109.

ARTÍCULO SEGUNDO. El proyecto aprobado posee las siguientes características:

Descripción del proyecto:	Comercial en un pisos.
Constructor responsable:	La construcción de la obra deberá ser responsabilidad del propietario del inmueble, de acuerdo a lo establecido en la ley 400 de 1997. Propietario Fabio Cárdenas Bernal y otros, con cédula de ciudadanía N° 8.311.614
Área modificada:	77,05 m2 en primer piso
Cuadro de áreas:	Frente del lote: 18.75 m. Fondo del lote: 23.00 m. Área del lote: 431.25 m2.

Honestidad, eficiencia y seriedad.

Calle 48 (Pichincha) No. 65-42. Tel. 260 94 50 - Fax 260 73 78.

E-mail: info@curaduria4medellin.com.co Sitio Web: <http://www.curaduria4medellin.com.co>
Medellín - Colombia

193

Destinaciones generadas:

Área construida 1er. Piso: 18.18 m2.

Actualización destinaciones:

Área construida pisos superiores: 271.59 m2

Nomenclatura:

No genera destinación

Adecuaciones arquitectónicas:

1 Local.

Adecuaciones estructurales:

transversal 39B # 71-109

Observaciones:

Según planos arquitectónicos presentados.

Según diseño estructural presentado.

La zona verde pública deberá permanecer libre de todo tipo de cerramiento y engramada. Colocar vidrios fijos y opacos a 1.60 m de altura en ventanas a vacíos. Subir muro a 1.60 m en terraza a vacíos.

Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 46 de 2006 y Decretos 409 de 2007 y 1521 de 2008 y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, polígono 24_CN1_14, uso del suelo Áreas y corredores de barrial.

Parágrafo 2: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría.

ARTICULO TERCERO: De conformidad con el artículo 32 del Decreto nacional 564 de 2006, son obligaciones del titular de la licencia que por este medio se otorga las siguientes disposiciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 46 del presente decreto.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.

ARTICULO CUARTO: Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior se deberán acatar las siguientes observaciones:

1. Deberá cumplir con el decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminación tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas resolución No. 180398/2004). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine;
3. Consultar con las Empresas Públicas de Medellín las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en los artículos 317 al 325 del decreto 409 de 2007.
5. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 306 al 316 del Decreto 409 de 2007.
6. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (500 litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
7. Cumplir con el artículo 315° del Acuerdo 46 de 2.006, así: "Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote"
8. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al

Honestidad, eficiencia y seriedad.

Calle 48 (Pichincha) No. 65-42 Tel. 260 94 50 - Fax 260 73 78.

E-mail: info@curaduria4medellin.com.co Sitio Web: <http://www.curaduria4medellin.com.co>

Medellín - Colombia

Pág. 2 de 3

Escaneado con CamScanner

CURADURÍA CUARTA**Resolución****C4-2752 de 2010****MUNICIPIO DE MEDELLÍN****Consecutivo 795****12 de Julio**

ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se debe instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en las edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión;

9. Si el proyecto aprobado mediante la presente resolución contempla en su diseño la construcción de piscina, deberá cumplir en lo pertinente con la resolución No. 3751 de 1993;
10. Cumplir con los Decretos Reglamentarios sobre normas de seguridad colectiva y contra incendios, Ley Nacional 675 de 2001 sobre Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 833 de 2002 sobre patrimonio arqueológico nacional, Decreto Nacional 1728 de 2002 sobre licencias ambientales, Resolución 180398 de 2004 sobre la reglamentación técnica de instalaciones eléctricas, Ley 810 de 2003 sobre sanciones urbanísticas, Resolución 3751 de 1993 sobre exigencias en la construcción de piscinas, Decreto Nacional 1538 de 2005 sobre accesibilidad en espacio público.

ARTICULO QUINTO: De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 564 de 2006, se deja constancia expresa que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella

ARTICULO SEXTO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de las obras que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 50 del Decreto 564 de 2006.

ARTICULO SÉPTIMO: Forman parte integrante de la presente licencia, los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales, las memorias de cálculo y estudios de suelos que la soportan y la certificación de disponibilidad de servicios públicos expedida por Empresas Públicas de Medellín, o la autoridad competente.

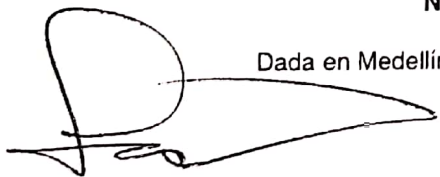
ARTICULO OCTAVO: La vigencia de esta licencia será de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra. (Tener en cuenta las vigencias para licencias de urbanismo de 24 meses prorrogables por 12 mas). Para adecuar la edificación al cumplimiento de las normas sismorresistentes y/o a las normas arquitectónicas vigentes y descritas en el artículo segundo, la vigencia será de veinticuatro meses (24) improrrogables.

ARTICULO NOVENO: Contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

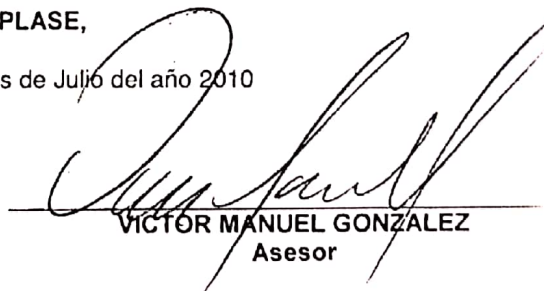
ARTICULO DÉCIMO: La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía gubernativa y el interesado sólo podrá dar inicio a las obras, cuando el presente el acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín a los 12 días del mes de Julio del año 2010



WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Cuarto de Medellín



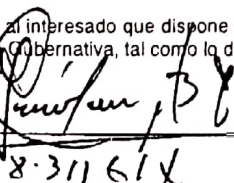
VÍCTOR MANUEL GONZALEZ
Asesor

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCION No. C4-2752-2010

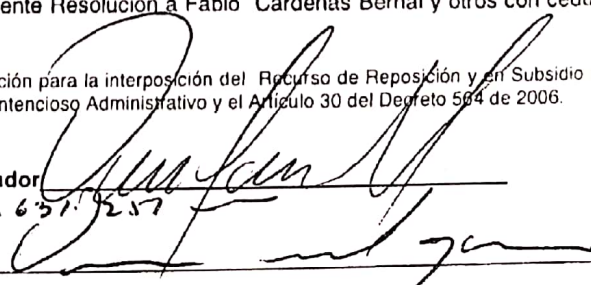
El día de hoy 14 de julio de 2010 se notifica el contenido de la presente Resolución a Fabio Cárdenas Bernal y otros con cédula de ciudadanía No. 8.611.614.

Se le hace saber al interesado que dispone de 5 días siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y en Subsidio de Apelación, en Vía Gubernativa, tal como lo dispone el Artículo 50 del Código Contencioso Administrativo y el Artículo 30 del Decreto 564 de 2006.

El notificado
CC.
Nombre


8.311.614

El notificador
CC. 31.651.3257
Nombre


Víctor Manuel González

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN .

El Curador Cuarto de Medellín, según Decreto de Nombramiento 1686 de 2007 y en uso de las facultades legales, en especial de las conferidas en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003, 400 de 1997 y los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1600 de 2005, 564 de 2006, 4397 de 2006, y

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado N° 05001-4-09-0600 de 3 de Marzo de 2009, Fabio Cárdenas Bernal, con cédula de ciudadanía N° 8.311.614, solicitó Licencia de construcción en la modalidad de Modificación y planos para acogerse al régimen de propiedad horizontal en el inmueble localizado en la Transversal 39B N.71-109.
2. Que el predio se localiza en el Área de Planeamiento: Z4_CN1_14 uso Áreas y corredores de barrial según las normas urbanísticas vigentes.
3. Que el inmueble posee folio de matrícula inmobiliaria No. 391220
4. Que posee licencia de construcción anterior 567/56.
5. Que canceló impuesto de delineación urbana según cuenta de cobro N° 230004601548
6. Que el solicitante presentó los documentos exigidos por el Decreto 564 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, para dar trámite a su solicitud.
7. Que los vecinos colindantes y terceros no se hicieron parte de este trámite.
8. Que presenta planos Arquitectónicos firmados por el Arquitecto Nelson Pérez Betancur con matrícula profesional No. 67589.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar Licencia de construcción en la modalidad de Modificación y planos para acogerse al régimen de propiedad horizontal al predio localizado en la Transversal 39B N.71-109, con las siguientes características:

Descripción del proyecto:	COMERCIAL MODIFICACION PAEQUEADEROS.
Constructor responsable:	La construcción de la obra deberá ser responsabilidad del propietario del inmueble, de acuerdo a lo establecido en la ley 400 de 1997. Propietario Fabio Cárdenas Bernal, con cédula de ciudadanía N° 8.311.614
Área modificación:	93,75 m2 en primer piso
Destinaciones generadas:	No genera destinación
Actualización destinaciones:	1 oficina.
Nomenclatura:	TRANSVERSAL 39B # 71-109 según licencia de construcción 567/56
Adecuaciones arquitectónicas:	Según planos arquitectónicos presentados.
Adecuaciones estructurales:	Según diseño estructural presentado.
Observaciones:	La zona verde pública deberá permanecer libre de todo tipo de cerramiento y engramada. Colocar vidrios fijos y opacos a 1.60 m de altura en ventanas a vacíos. Subir muro a 1.60 m en terraza a vacíos.

ARTÍCULO SEGUNDO: Obligaciones del titular de la licencia:

Para amoblamiento de franjas de circulación peatonal, de amoblamiento y de circulación vehicular, tener en cuenta el Decreto 1097/2002-Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público y el Decreto Municipal 409/2007-Normas Específicas. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 46 del Decreto 564 de 2006. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.

CURADURÍA CUARTA

MUNICIPIO DE MEDELLÍN

Resolución

Consecutivo

600

C4-0903 de 2009

25 de Marzo

ARTÍCULO TERCERO: La iniciación de las obras podrá efectuarse una vez se haya ejecutoriado el presente acto administrativo. La vigencia de esta Licencia es de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, siempre y cuando se solicite dentro de los treinta (30) días anteriores a su vencimiento. Para adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismo resistencia y/o a las normas arquitectónicas vigentes y descritas en el artículo primero, la vigencia será de veinticuatro (24) meses improrrogables.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador y el de apelación en forma (principal o subsidiario) ante el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, que podrán presentar los interesados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación personal o por edicto según el caso.

NOTIFÍQUESE,

Dada en Medellín, a los 25 días del mes de Marzo del año 2009



WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA

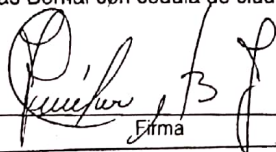
Curador Urbano Cuarto de Medellín

Encargado de trámite: VICTOR MANUEL GONZALEZ

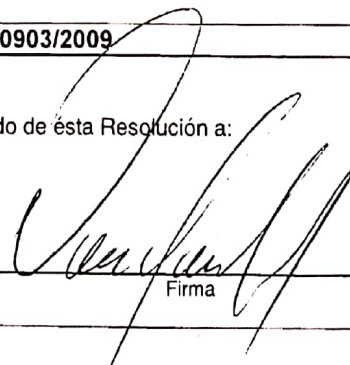
NOTIFICACION AL INTERESADO DE LA RESOLUCION N° C4-0903/2009

El día de hoy 24 Mayo / 09 se entrega y se notifica el contenido de esta Resolución a:
Fabio Cardenas Berral con cédula de ciudadanía No. 8.311.614

El Notificado:


Firma

El Notificador:


Firma



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200619714631243904

Nro Matrícula: 001-391220

Página 1

Impreso el 19 de Junio de 2020 a las 09:31:40 AM

**"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

RCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

CHIA APERTURA: 09-07-1985 RADICACIÓN: 85-39586 CON: DOCUMENTO DE: 09-07-1985

DIGO CATASTRAL: 05001010411080015001500000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

R LINDEROS DEL DOCUMENTO ESCRITURA 2079 DE JUNIO 4 DE 1985 DE LA NOTARIA 13. DE MEDELLIN, ANOTACION # 001.

IMPLEMENTACION:

ADQUIRIO JESUS MESA SALAZAR, EL INMUEBLE OBJETO DE ENGLOBE, EN DOS PORCIONES O LOTES, POR COMPRA A JORGE OROZCO
 GUIN CONSTA EN LA ESCRITURA # 7331 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1955 DE LA NOTARIA 4. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE DICIEMBRE
 SIN VO, EN EL LIBRO 1, CORRESPONDIENTE, HOY FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0094740, Y 001-0094968.

DIRECCION DEL INMUEBLE

o Predio: URBANO

CALLE 39 B # 71 - 109 (DIRECCION CATASTRAL)

SIN DIRECCION

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

01 - 94740

01 - 94968

OTACION: Nro 001 Fecha: 03-07-1985 Radicación: 0

c. ESCRITURA 2079 del 04-06-1985 NOTARIA 13. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

PECIFICACION: : 999 DECLARACIONES SOBRE ENGLOBE

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

J. MESA SALAZAR JESUS

X

OTACION: Nro 002 Fecha: 03-07-1985 Radicación: 0

c. ESCRITURA 2079 del 04-06-1985 NOTARIA 13. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$4,000,000

PECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

J. MESA SALAZAR JESUS

X

IDEAS MACARIN LTDA

OTACION: Nro 003 Fecha: 03-07-1985 Radicación: 0

c. ESCRITURA 2079 del 04-06-1985 NOTARIA 13. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$4,000,000

PECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

IDEAS MACARIN LTDA

X

MESA SALAZAR JESUS



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

rtificado generado con el Pin No: 200619714631243904

Nro Matricula: 001-391220

ina 2

Impreso el 19 de Junio de 2020 a las 09:31:40 AM

**"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

OTACION: Nro 004 Fecha: 02-06-1987 Radicación: 87-39470

ESCRITURA 3109 del 27-05-1987 NOTARIA 15. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$4,000,000

Se cancela anotación No: 3

PECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

MESA SALAZAR JESUS

DEAS MACARIN Y CIA LIMITADA

OTACION: Nro 005 Fecha: 09-11-2001 Radicación: 2001-57734

ESCRITURA 5041 del 29-10-2001 NOTARIA 1 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$255,750,000

PECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA. MODO DE ADQUIRIR

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

IDEAS MACARIN Y COMPAIA LIMITADA (EN DISOLUCION) HOY

CARDENAS BERNAL FABIO

CC# 8311614 X

CARDENAS URIBE MONICA MARIA

X

CARDENAS URIBE NATALIA

X

URIBE ALVAREZ CONSTANZA HELENA

CC# 32332804 X

O TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

LIBERACIONES: (Información Anterior o Corregida)

ota Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-4114

Fecha: 10-10-2011

ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-20

OFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

otación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-315

Fecha: 28-01-2014

INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 20

OFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.



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

Certificado generado con el Pin No: 200619714631243904

Nro Matrícula: 001-391220

Página 3

Impreso el 19 de Junio de 2020 a las 09:31:40 AM

**"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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

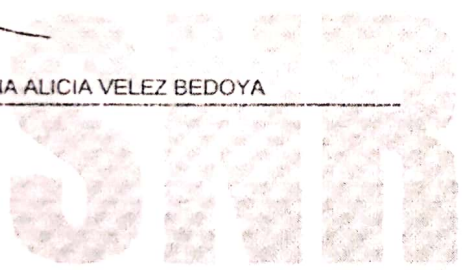
CUARITO: Realtech

IRNO: 2020-157567

FECHA: 19-06-2020

PEDIDO EN: BOGOTA

Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



MUNICIPIO DE MEDELLIN
Secretaria de Gestión y Control Territorial
Subsecretaria de Catastro

FICHA CATASTRAL PREDIO

Datos siguientes a: 20/12/2018
 Organ Unico: SAP Production

Alcaldía de Medellín

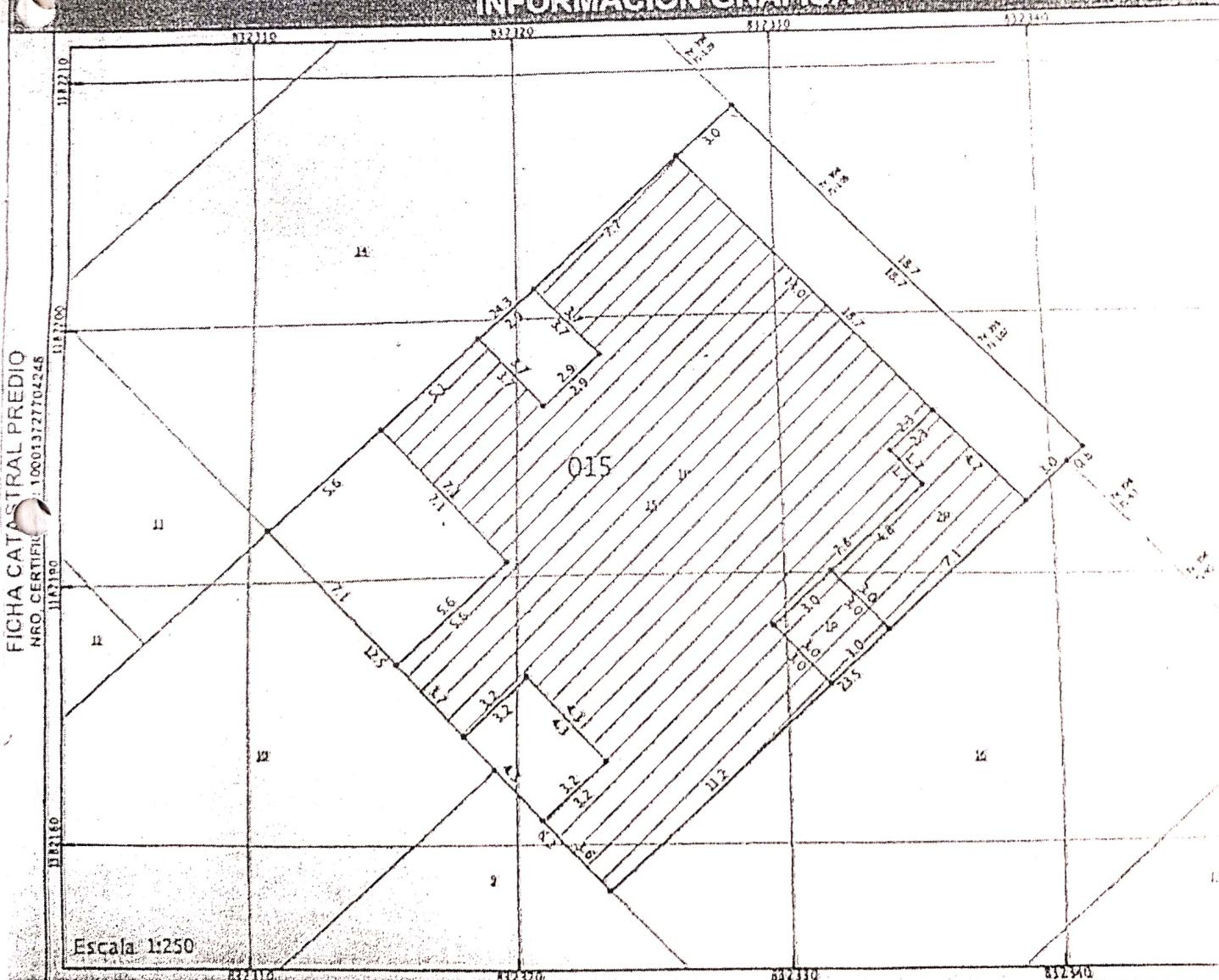
10001372770

INFORMACIÓN GENERAL

UBICACIÓN DEL PREDIO				FOTO FACHADA	
DEPARTAMENTO: 05-ANTIOQUIA		MUNICIPIO: 001-MEDELLIN			
COMUNA: 11-LAURELES		BARRIO: 08-LAURELES			
DIRECCIÓN: CL 039 B 071 109 00000		CBML ACTUAL: 11080150015			
NOMBRE:		CBML ANTERIOR: 11080150015			
INFORMACIÓN DEL LOTE					
SUELO: 01-URBANO		ESCRITURA: 0 DE 31124999 - NOTARIA D		ZHF: 1241104151372	
USO: 9	TIPO: 14	DESTINACIÓN: CBML C	CARACTERÍSTICA: 03 - CBML CONSTRUCCIÓN N.P.H	ZGE: 515	
TIPO AVALÚO: 0		AVALÚO LOTE: \$290.674.000	AVALÚO CONST: \$501.031.000	AVALÚO TOTAL: \$791.695.000	
ÁREAS TOTALES (m²)					
LOTE: 454,39		CONSTRUCCIÓN: 359,20		COMÚN: 0,00	
TOTAL PISOS: 2					
INFORMACIÓN PREDIO					
CÓDIGO PREDIO: 391220 - MATRÍCULA		TIPO PREDIO: CONSTRUCCIÓN N.P.H. (100%)		MDSG: 100,000 ESTRATO: 515	
UBICACIÓN PISO: 0		NÚMERO PREDIAL: 050010104110800150015000000000		NUP: 000000000000	
				IEP: 0 MEJORA: 0	



INFORMACIÓN GRÁFICA



CONVENCIONES

UBICACION GEN

GENERAL

PLANTAS TIPICAS (GEN)

SISTEMA DE COORDENADAS

Age: 60 years

Tips:



Aldia de Medellín



Aldia de Medellín



Plan de Ordenamiento Territorial

Acuerdo 48 de 2014

199

Información de Localización Urbana

CBML:

11050300017

Comuna -

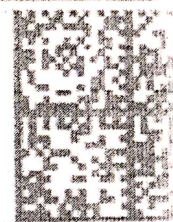
Corregimiento:

11 - Laureles Estadio

Barrio -

Vereda:

1105 - Laureles



Nota:

La información gráfica presentada en este 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

Área de lote:

375,08 m2

Clasificación del suelo:

Urbano

Sistema Vial

Jerarquía

Estado

Vía arteria

Existente

Patrimonio

Categoría:

Bienes de Valor Patrimonial

Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria

200

Instrumentos:

Suroccidental

Tratamientos Urbanos

Tratamiento

Código del Polígono

Consolidación Nivel 4

Z4_CN4_12

Usos Generales del Suelo Urbano

Porcentaje	Categoría de Uso	SubCategoría de Uso	Requerimiento de P/ Categorías
99,99300	Áreas y corredores de alta mixtura	Centralidades y corredores con alta mixtura	Ver Reporte

Aprovechamientos Urbanos

Tratamiento	Densidad habitación 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 Norma
Z4_CN4_12	270	350	No Aplica	0	Variable

Área (m2)

Índice de Ocupación

375,08

80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre. Para vivienda de tipologías Unifamiliar, Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de pisos y vacíos

Aprovechamiento e intensidad de usos

Código Tratamiento	Categoría Tratamiento	Aprovechamiento e intensidad de usos
Z4_CN4_12	Consolidación Nivel 4	Ver Reporte

Cesiones Públicas en Suelo Urbano

Código del Polígono	Tratamiento	Aprovechamiento y Cesiones Urbanas
Z4_CN4_12	Consolidación Nivel 4	Ver Reporte

Restricción por Amenaza y Riesgo

Amenaza por movimientos en masa:

Baja

Estructura Ecológica

201

Estructura Ecológica			
Tipo	Detalle	Información Adicional	Porcentaje

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

Parqueaderos en Suelo Urbano

Estrato	Norma de Parqueaderos
5	Ver Reporte

Normas voluntarias de habitabilidad en suelo urbano

Área mínima construida para vivienda:	Ver Reporte
Áreas y frentes mínimos de lote:	Ver Reporte

Nota:

La información gráfica presentada en este 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.