

CONTESTACION DEMANDA RADICADO 05001-31-03-018-2023-00002-00

Daniel Ruiz <danielruiz2007@hotmail.com>

Lun 15/05/2023 10:53 AM

Para: Juzgado 18 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto18me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 13 archivos adjuntos (13 MB)

CONTESTACION DEMANDA DEFINITIVA.pdf; poder.pdf; ACTA DE NOTIFICACIÓN.pdf; Anexo 1 Resolución 017-Z6 del 16 de enero de 2017 y constancia de notificación 6 folios.pdf; Anexo 2 Avaluo 73 FOLIOS.pdf; Anexo 3 Mejoras 2 FOLIOS.pdf; Anexo 4 Mejoras 2021 4 FOLIOS.pdf; Anexo 5 Resolución 213 de septiembre 14 de 2011 notificada en 2011 5 FOLIOS.pdf; Anexo 6 Solicitud de plazo 2011 Un FOLIO.pdf; Anexo 7 Plano Un FOLIO.pdf; MEMORIAL DE EXCEPCION PREVIA.pdf; CÉDULA DANIEL RUIZ.pdf; TARJETA PROFESIONAL.pdf;

Doctor

WILLIAM FERNANDO LONDOÑO BRANDJuez Diez y Ocho Civil del Circuito en Oralidad
Medellín

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA
PROCESO: VERBAL PERTENENCIA
DEMANDANTE: ANA MILENA VELEZ LOAIZA
DEMANDADOS: ALBERTO DE JESÚS VÉLEZ PABÓN Y OTROS
RADICADO: 05001-31-03-018-2023-000023-02

Cordial saludo,

De manera respetuosa en mi calidad de apoderado del demandado señor ALBERTO DE JESÚS VÉLEZ PABÓN en el proceso descrito, anexo en el presente correo electrónico lo siguiente:

1. Escrito de contestación de la demanda, 11 FOLIOS
2. Anexos correspondientes a pruebas documentales en total 7 anexos correspondientes a 92 FOLIOS
3. Memorial de Excepciones previas, 1 FOLIO
4. Poder para actuar, 1 FOLIO
5. Copia de la tarjeta profesional de abogado, 1 FOLIO
6. Copia de la cédula de ciudadanía, 1 FOLIO

Atentamente,

DANIEL ESTEBAN RUIZ TABORDAApoderado
Tarjeta Profesional 188683Enviado desde [Outlook](#)

Medellín, 15 de mayo de 2023

Doctor

WILLIAM FERNANDO LONDOÑO BRAND

Juzgado Dieciocho Civil del Circuito en Oralidad

Medellín

Asunto: Contestación de demanda
Radicación: 0500131030182023000200
Proceso: Verbal de pertenencia
Demandante: Ana Milena Vélez Loaiza
Demandado: Alberto de Jesús Vélez Pabón y otros

Reciba un atento saludo:

DANIEL ESTEBAN RUIZ TABORDA, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la C.C. 71.364.434 de Medellín, abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional de abogado No 188683 del C.S.J., con correo electrónico para notificaciones: danielruiz2007@hotmail.com, obrando como apoderado judicial del señor ALBERTO DE JESUS VÉLEZ PABÓN, identificado con la cédula de ciudadanía No.3319956, dirección de residencia Carrera. 77A No. 31-04, Medellín Antioquia, según poder que ya reposa en el juzgado y respecto del cual solicito el reconocimiento de personería jurídica para actuar en el proceso radicado 0500131030182023000200, respetuosamente procedo a dar contestación a la demanda estando dentro del término procesal otorgado por el artículo 369 del Código General del Proceso y conforme a la notificación personal del auto admisorio de la demanda surtida el día 18 de abril de 2023, así:

I. MANIFESTACIONES FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: NO ES CIERTO, en tanto el segundo piso de la propiedad existía e incluso era usufructuado por mi mandante al momento en que el señor FRANCISCO JAVIER VÉLEZ PABÓN padre de la demandante entró en el lugar y por tanto no podía poseer desde el momento de la construcción del segundo piso, pues este ya existía cuando entraron a habitarlo violentamente su padre y madre.

Aunado a lo anterior, se expone que no es posible poseer un predio que no cuenta con individualidad jurídica. Sobre el particular se debe mencionar que el bien inmueble objeto de litigio trata de un solo predio y no de dos, el cual se identifica con el mismo folio de matrícula inmobiliaria. No es posible sostener que el segundo piso es un “lote de terreno” pues tal afirmación desafía las leyes de la física.

Bastaría con señalar que los linderos descritos en los distintos instrumentos públicos son los mismos y por tanto resulta imposible sostener la individualidad del segundo piso, lo anterior es posible aseverarlo de conformidad con lo señalado en el artículo 739 del código civil, de donde se infiere que las construcciones sobre un predio corresponden a mejoras del mismo predio y por tanto no resulta posible su adquisición vía prescripción adquisitiva de dominio, pues mi prohijado ha ejercido dominio y posesión sobre el mismo bien durante mas del tiempo que relata la demandante.

Aunado a lo anterior se debe resaltar que el bien no fue constituido como propiedad horizontal y que el mismo pertenece en distintos porcentajes a diversos copropietarios y que por tanto al no haberse realizado el proceso divisorio correspondiente no es posible sostener que determinado espacio del

predio corresponde a alguno de ellos, como si es dable señalar que se trata de un solo predio, debidamente individualizado en instrumentos públicos sobre el cual se han ejercido actos de señor y dueño por parte de mi mandante sobre un porcentaje superior al 47.62% del cual es titular en la universalidad de la propiedad.

Del mismo modo se menciona que los linderos que se describen del segundo piso no corresponden a los descritos en los instrumentos públicos, sino que son referenciados de facto, violando las normas establecidas para su constitución ante las autoridades respectivas.

SEGUNDO: NO ES CIERTO, bajo el entendido que la demandante compartió lugar de habitación con su señora madre hasta el año 2021, fecha en la cual falleció, motivo por el cual no resulta válido argumentar que ejerció actos de señor y dueño desde el año 2010, pues en el hipotético caso de demostrarse ese tipo de actos, quien en últimas los ejerció fue su señora madre y no ella, conforme al material probatorio que se adjunta a la presente contestación.

Aunado a lo anterior, se deben mencionar que el predio responde a una individualidad jurídica, pues no ha sido sometido a proceso divisorio y por tanto mi mandante ha realizado verdaderos actos de señor y dueño sobre él.

TERCERO: NO ES CIERTO. El certificado de tradición del inmueble señala también la siguiente dirección: “DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS LOTE DE TERRENO SITUADO EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN, CARRERA 77 A NRO 31-01/04 CON UNA CABIDA DE 202 MTS.2., VER LINDEROS DE LA SENTENCIA DEL 10 DE MARZO DE 1989 JUZGADO 8. CIVIL DEL CTO DE MEDELLIN” si bien en el acápite de dirección se referencia una dirección catastral concordante con Carrera 77 A #31-02, ello obedece a una situación administrativa que debe ser ajustada y que en nada beneficia las pretensiones de la demanda.

Caso contrario, se puede observar cómo se señala en el instrumento público “LOTE DE TERRENO” y no dos lotes de terreno, uno sobre el otro, como extrañamente lo quiere hacer ver el demandante.

Así mismo debe decirse que el predio no está constituido como propiedad horizontal por cuanto se trata de una vivienda cuyas mejoras son el segundo piso discutido.

CUARTO: NO ES CIERTO. Se comparte la manifestación que realiza la demandante en lo que tiene que ver con que el predio objeto de solicitud de usucapión pertenece a otra edificación y por tanto al estar individualizada en documentos oficiales como unidad material carece de efectos la manifestación de posesión sobre uno de sus pisos.

No obstante lo anterior, se menciona que no es cierto que exista alguna posesión sobre el bien desde el año 2010, pues la señora Rocío Socorro Loaiza, madre de la demandante, lo ocupó hasta el 2021, año de su fallecimiento, sin que se demostrara la interversión del título o la celebración de algún negocio jurídico que hiciese presumir la suma de posesiones, caso contrario se aporta con la presente contestación, documental en donde se evidenciaría, en caso de ser procedente, el ejercicio de actos de señor y dueño por parte de la señora Rocío Socorro al menos hasta el año 2017. (Anexo 1)

A más de lo descrito se itera que el predio pertenece a diversos copropietarios en distintos porcentajes y se encuentra debidamente individualizado en los registros de instrumentos públicos que se allegan al proceso y no ha sido objeto de división y por tanto no resulta viable el reconocimiento de posesión sobre el mismo, teniendo en cuenta que mi mandante habita y ejerce actos de señor y dueño también en el bien objeto de debate, el cual es uno solo, según los documentos oficiales que reposan en el dossier.

QUINTO: NO ES CIERTO, bajo el entendido que la demandante pretende defraudar la ley y el proceso ordinario que procede para la división del bien. Tiene conocimiento la accionante que el predio pertenece a distintos copropietarios y que en caso de aceptarse su argumento se estaría aceptando a su favor su propia culpa, pues como presunta heredera pudo ejercer el derecho de acción también para lograr la división del predio.

Siendo entonces llamada a heredar de la persona que presuntamente ejerció posesión sobre el bien, no alega suma de posesiones, máxime cuando está demostrado que tiene tres hermanas más.

Conviene resaltar que la demandante no hace alusión alguna en su demanda a la propiedad (titularidad) que ejerce mi mandante sobre el bien y por tanto reconoce dominio ajeno, circunstancia que deja en evidencia la falta del cumplimiento de los requisitos legales para la usucapión teniendo en cuenta que indiferentemente que el bien tenga dos plantas, se trata de uno solo conforme a lo señalado en los instrumentos públicos traídos al proceso.

SEXTO: No es cierto que la demandante haya ejercido actos de señor y dueño sobre el bien objeto de debate judicial, toda vez que reconoce el dominio ajeno que ejerce mi mandante sobre el mismo predio, teniendo en cuenta su individualidad jurídica.

Ahora bien, tampoco es cierto que haya asumido el pago de impuesto predial del bien, pues como se ha dicho reiteradamente el mismo se encuentra en cabeza de varios copropietarios, quienes conforme al certificado de libertad y tradición que se allega al proceso se encuentran en mora de pagar su alícuota sobre el derecho proindiviso que recabe sobre un único bien, pese a que el demandante induce al lector a pensar que se trata de dos bienes diferentes. Sumado a ello y como se demuestra en el proceso según documental aportada por la hoy demandante el pago de impuestos que menciona lo realizó en el año 2021, después de fallecida su progenitora.

En este punto se debe mencionar que no resulta viable el reconocimiento jurídico de mejoras que se han expedido de manera contraria a la ley, conforme a lo señalado en la Resolución No. 141 del 14 de septiembre de 2011 emanada de la Subsecretaría de apoyo a la justicia, inspección segunda de control urbanístico de Policía Urbana de Primera Categoría en donde se declaró ilegal una de las construcciones que se alega en la demanda.

Lo anterior, pese a que el acto administrativo que declaró ilegal la construcción perdió fuerza ejecutoria pues al cabo del tiempo determinado en la ley no se ejecutó, empero dicha falta de ejecución se predica de la orden demolición y de multa, mas no de la categoría ontológica de ilegalidad que todavía reposa sobre ella. Así lo dice el Consejo de Estado, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION TERCERA SUBSECCION B, consejero ponente (E): DANILO ROJAS BETANCOURTH Bogotá, D.C., veintinueve (29) de agosto de dos mil doce (2012) Radicación número: 11001-03-26-000-2009-00116-00(37785)

“La Sala advierte que como la pérdida de fuerza ejecutoria naturalmente sólo produce efectos hacia el futuro, es válido el enjuiciamiento de la legalidad de los artículos 1 y 2 del Decreto 3576 de 2009, mientras estuvieron vigentes. Al respecto, el artículo 66 del Código Contencioso Administrativo prescribe, al regular la pérdida de fuerza ejecutoria, que “salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos serán obligatorios mientras no hayan sido anulados o suspendidos por la jurisdicción en lo contencioso administrativo pero perderán su fuerza ejecutoria en los siguientes casos: 1. Cuando desaparezcan sus fundamentos de hecho o de derecho” (...) A partir de esta norma, jurisprudencial y doctrinariamente se ha construido el instituto del “decaimiento del acto administrativo”

como una suerte de “extinción” del mismo, que corresponde a la situación en la cual un acto administrativo que cobró firmeza deja de ser obligatorio al perder vigencia o al desaparecer sus fundamentos de derecho deja de producir efectos jurídicos. (...) la figura de la pérdida de fuerza ejecutoria (en este caso con ocasión de la causal prevista en el numeral 5° del artículo 66 del CCA por pérdida de vigencia del acto como consecuencia de su derogación) no impide el juicio de legalidad del mismo, en tanto éste debe realizarse según las circunstancias vigentes al momento de su expedición y habida consideración de que el decaimiento sólo opera hacia el futuro.”

Quiere decir lo anterior, que la ilegalidad de la construcción persiste, pese a que el Estado por el decaimiento del acto no pueda ejecutar las sanciones impuestas. En ese sentido no es dable aceptar pretensiones antijurídicas en el proceso declarativo de pertenencia.

SÉPTIMO: NO ES UN HECHO sino la descripción de una intención probatoria sumaria que aún no ha sido sometida a contradicción, aunado a que la propiedad material común se debe demostrar conforme a la concurrencia de los requisitos establecidos en la ley para adquirir derecho real de dominio alegado.

OCTAVO: ES CIERTO, según los documentos que se aportan con el líbello introductor del proceso.

NOVENO: ES CIERTO PARCIALMENTE y en punto discusión se advierte que la señora ROCIO LOAIZA DE VÉLEZ habitó el bien inmueble hasta el año 2021, época de su fallecimiento, razón por la cual hasta el año 2021, en gracia de discusión, fue esta la persona que ejerció actos de señor y dueño y no la demandante, quien no ha iniciado proceso de sucesión alguno ni demostró título para suma de posesiones, al paso que tampoco demuestra la interversión del título antes de la muerte de su madre.

DÉCIMO: NO ES CIERTO. La pretensión de pertenencia recae sobre un bien que no se encuentra individualizado, los linderos referenciados del segundo piso no corresponden con los descritos en los instrumentos públicos, sino que son una construcción del evaluador que violenta los registros públicos. Así, el segundo piso del bien corresponde a una mejora de la primera planta y por tanto no puede apreciarse de manera individual

DÉCIMO PRIMERO: NO ME CONSTA, en tanto resulta imposible saber a ciencia cierta sobre las presuntas dificultades económicas que afronta una persona, teniendo en cuenta que esta es información confidencial. Caso contrario argumenta esta defensa que el no pago de dichas obligaciones obedece a que no se ejercieron para la época referida actos de señor y dueño, pues a ello y como se demuestra en el proceso según documental aportada por la misma demandante el pago de impuestos que menciona lo realizó en el año 2021, después de fallecida su progenitora al paso que algunas obligaciones aún se encuentran en mora. En este punto se debe mencionar que el valor del pago del impuesto predial sobre los porcentajes de los copropietarios que se dice en la demanda están en posesión resultan ínfimos y por tanto se discute dicha afirmación, pues pudieron ser pagados fácilmente, dado su escaso valor.

DÉCIMO SEGUNDO: ES CIERTO.

DÉCIMO TERCERO: ES CIERTO.

DÉCIMO CUARTO: NO ME CONSTA, en tanto el hecho relatado corresponde a una gestión del abogado de la parte demandante respecto de la cual este apoderado y mi mandante desconocen su veracidad.

DÉCIMO QUINTO: ES CIERTO, bajo la precisión de que entraron a ocupar la segunda planta del mismo bien que posee mi poderdante, pues no se trata de dos inmuebles distintos.

I. PRONUNCIAMIENTO EN TORNO A LAS PRETENSIONES

En relación a las pretensiones alegadas en el escrito de la demanda expongo que me opongo a la prosperidad de todas y cada una de ellas.

II. EXCEPCIONES DE MÉRITO

EXCEPCIÓN DE FALTA DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA ADQUIRIR UN BIEN POR PRESCRIPCIÓN

El código civil colombiano establece dentro de los modos de adquirir el derecho real de dominio la prescripción adquisitiva de dominio, así, el artículo 2512 del Código Civil lo referencia como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Dicha prescripción adquisitiva de dominio puede ser ordinaria o extraordinaria, respecto de las cuales para su declaratoria deben concurrir los siguientes requisitos:

- 1- La posesión material en el prescribiente y en sus antecesores, cuando se pretendan sumar – artículos 762, 2512, 2518 y 2521 del Código Civil;
- 2- Que la posesión se haya prolongado en el tiempo exigido por la ley, el cual, para la prescripción extraordinaria alegada aquí, es de 10 años, según lo previsto en el artículo 1º de la Ley 791 de 2002
- 3- Que esa posesión haya ocurrido ininterrumpidamente – artículo 2252 del Código Civil; y
- 4- Que el bien sea susceptible de adquirir por posesión.

Resulta claro que para adquirir el bien por usucapión es necesario que la posesión se haya prolongado en el tiempo que exige la ley, que para el caso de marras son 10 años, no obstante, se plantea que la demandante no cumple con dicho requisito, pues quien aparentemente ejercía actos de señor y dueño era su señora Madre, ROCIO SOCORRO LOAIZA DE VELEZ, al menos hasta el año 2021, época de su fenecimiento.

Esta última ejerció presuntamente actos de señor y dueño conforme se observa en la notificación de la Resolución No. 017-Z6 del 16 de enero de 2017 “por medio de la cual se declara la pérdida de fuerza ejecutoria de un acto administrativo” en donde figura como notificada del proceso relacionado con el predio que se adjunta a la presente contestación. (Anexo 1)

Desde luego, si en el año 2017 la señora ROCIO SOCORRO LOAIZA DE VÉLEZ estaba ejerciendo actos de señor y dueño, pues compareció a notificarse del referenciado acto administrativo como

dueña, no podía por consiguiente la demandante estar ejerciendo dichas calidades para la misma época.

Ahora bien, conforme a lo señalado por el artículo 2521 del Código Civil, referente a la suma de posesiones, si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción, por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 778, siendo que la posesión principiada por una persona difunta continúa en la herencia yacente, que se entiende poseer a nombre del heredero.

En el sub lite se aprecia que la demandante no alega suma de posesión en el libelo introductor del proceso al paso que tampoco se presenta como heredera al proceso. Al respecto la Corte Suprema de Justicia señaló:

De allí que la posesión de la herencia no valga para usucapir en razón a que la posesión que sirve para la adquisición del dominio de un bien herencia por parte de un heredero, es la posesión material común, esto es, la posesión de propietario, la cual debe aparecer en forma nítida o exacta, es decir, como posesión propia en forma inequívoca, pacífica y pública. Porque generalmente un heredero que, en virtud de la posesión legal, llega a obtener posteriormente la posesión material de un bien herencia, se presume que lo posee como heredero, esto es, que lo detenta con ánimo de heredero, pues no es más que una manifestación y reafirmación de su derecho de herencia en uno o varios bienes herenciales. Luego, si este heredero pretende usucapir ese bien herencial alegando otra clase de posesión material, como lo es la llamada posesión material común o posesión de dueño o propietario sobre cosas singulares, que implica la existencia de ánimo de propietario o poseedor y relación material sobre una cosa singular, debe aparecer en forma muy clara la interversión del título, es decir, la mutación o cambio inequívoco, pacífico y público de la posesión material hereditaria o de bienes herenciales, por la de la posesión material común - (de poseedor o dueño), porque, se repite, sólo ésta es la que le permite adquirir por prescripción el mencionado bien. (CSJ S-025 de 1997, rad, 4843].

En el presente proceso la demandante no demuestra la interversión del título alegado, pues caso contrario existe evidencia de que la señora ROCIO SOCORRO LOAIZA DE VÉLEZ vivió hasta el año 2021 en el inmueble objeto de controversia, e incluso ejerció actos supuestamente de dominio en el año 2017 en un proceso administrativo sancionatorio urbanístico demostrándose que al menos para esa época no podía materialmente la demandante realizar actos de señora y dueña, pues los ejercía su madre, es decir, no se logra demostrar “la posesión material común, esto es, la posesión de propietario, la cual debe aparecer en forma nítida o exacta” antes de la defunción de la señora ROCIO SOCORRO LOAIZA VÉLEZ (Año 2021).

Ahora bien, si lo que se pretende es la suma de posesiones, se reitera que una situación como la descrita no se alega en la demanda, al paso que tampoco resulta procedente su declaratoria al no existir un título traslativo de dominio que haga viable tal pretensión. Así lo referencia la citada corporación:

Ahora bien, cuando la persona que acude a la acción usucapiante alega la unión de posesiones con base en el artículo 778 del Código Civil, menester es «1. Que exista un negocio jurídico traslativo entre el sucesor y el antecesor que permita la creación de un vínculo sustancial, como compraventa, permuta, donación, aporte en sociedad, etc. 2. Que el antecesor o antecesores hayan sido poseedores del bien; y la cadena de posesiones sean

ininterrumpidas. 3. Que se entregue el bien, de suerte que se entre a realizar los actos de señorío calificadorios de la posesión.» (CSJ SC de 26 jun. 1986).

En tratándose del primero de estos requisitos, esto es, el vínculo válido habilitador de la suma de posesiones entre el antecesor y el actual poseedor del bien, la Sala tiene decantado de antaño que, habida cuenta que la posesión legal del heredero es una ficción legal que difiere de la verdadera posesión habilitante de la usucapión, «...cuando un poseedor pretenda agregar a su posesión la de aquel a quien suceda por un acto entre vivos, debe acreditar un título de carácter traslativo» (CSJ SC de 8 feb. 2002, rad. 6019), tesis que fue precisada señalando que para tal efecto existe libertad probatoria: ...un título cualquiera le es suficiente. Nada más que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida o consentida con el antecesor. (...) La razón de dicho requisito, esto es, la existencia de un título cualquiera a través del cual se traslade la posesión, agregó la doctrina, es que «[ciertamente, en cuanto tiene que ver con la agregación de la posesión por causa de muerte, el hecho que se erige en detonante jurídico de la floración de ese ligamen o vínculo, lo constituye, de un lado, el fallecimiento del poseedor anterior y, del otro, la inmediata herencia a sus herederos (art. 1013 C.C.), porque es, en ese preciso instante, en que el antecesor deja de poseer ontológica y jurídicamente y en el que sus causahabientes, según sea el caso, continúan poseyendo sin solución de continuidad, merced a una ficción legal, vale decir sin interrupción en el tempus.» (CSJ SC 171 de 2004, rad. 7757, reiterada en SC de 30 jun 2005, rad. 7797)

En ese orden de ideas el animus de la demandante jurídicamente sería el de heredera y no de propietaria material, pues esta última condición solo se pudo materializar con posterioridad a la muerte de su madre, esto es en el año 2021, al paso que tampoco existe prueba de negocio jurídico alguno que permita demostrar la suma de posesiones, ni tampoco prueba que demuestre la interversión del título antes del fallecimiento de su madre.

Ahora bien, resulta que tampoco se cumple con el requisito de que el bien a usucapir se pueda adquirir por esta vía, por cuanto el mismo hace parte de un edificio de más de un piso, no sometido a propiedad horizontal, lo cual no permite su individualización y por ende, no se supera el análisis relativo a la adquisición por prescripción. En la sentencia (STC12011-2019), la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, se refirió a la ausencia de constitución de propiedad horizontal, cuando el bien pretendido hace parte de uno de mayor extensión. Allí distinguió dos situaciones, referentes a cuando el bien consta de una sola planta o cuando consta de dos o más plantas.

Para dicha incorporación, la ausencia de constitución de propiedad horizontal, en la primera situación, no convierte en indeterminables los bienes a prescribir, “en la medida en que la edificación en la que se encuentran ubicados es de una sola planta, lo que permite establecer qué parte o porcentaje del predio de mayor extensión corresponde a cada local, pues el reglamento de propiedad horizontal, en el presente caso resulta ser irrelevante y, no tiene implicación jurídica para ello, ya que guarda relación con un asunto administrativo.”

En cambio, en la segunda situación, “el reglamento de propiedad horizontal se torna fundamental para identificar a los predios a usucapir, cuando la edificación en la que se encuentran tiene dos plantas o más y, éstos se ubican en el segundo piso o en algún otro superior, ya que en dicho caso, y de cara al predio de mayor extensión, es imposible establecer qué porcentaje o parte del terreno ocupan los bienes a usucapir, es decir, qué derecho o porcentaje de la totalidad del predio le

corresponde a cada copropietario, pues se trata de una unidad jurídica, de ahí que sean imprescriptibles los bienes no sometidos al referido régimen.”

En aquella decisión se cita providencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín del 27 de agosto de 2018, en donde se dice lo siguiente: “Así las cosas, al no haberse sometido el bien al régimen de propiedad horizontal, el bien, como se explicó con antelación, se trata de una unidad jurídica y por ende, el derecho o porcentaje que le corresponde a cada copropietario se determina sobre la totalidad del bien, esto es, respecto de las dos plantas que lo conforman por tratarse, como se dijo de una unidad jurídicamente hablando, resultando por ende, imposible delimitar, como lo pretende la actora, el ejercicio de la posesión propia de su calidad de copropietaria a la segunda planta de la edificación que pretende adquirir por prescripción, aduciendo una posesión exclusiva y con desconocimiento de su condueño”

En el caso objeto de marras resulta indiscutible que el bien objeto de controversia pese a que consta de dos pisos, los cuales tienen entradas independientes responden a un mismo bien, como claramente se observa en los documentos de instrumentos públicos que se adosan a la demanda, pues de que otra forma podría servir el registro público sino para describir las características de los bienes objeto de su constatación.

Así las cosas y como se trata de un solo bien que no ha sido sometido al proceso divisorio, no se podría decir que quienes habitan el segundo piso han poseído el segundo piso, mientras que los que habitan el primer piso han hecho lo propio, pues ambos en el hipotético caso dibujado habrían poseído el mismo bien y por tanto sus propias posesiones harían incompatible el ejercicio de la posesión de la de los otros, en cuyo caso solo sería dable dar aplicación al contenido del artículo 779 del Código Civil. Obsérvese:

*“ARTICULO 779. <POSESION DE COSA PROINDIVISO>. Cada uno de los partícipes de una cosa que se poseía proindiviso, **se entenderá haber poseído exclusivamente la parte que por la división le cupiere, durante todo el tiempo que duró la indivisión.** (...)”*

De suerte de lo anterior se expone que la presunta posesión alegada por la demandante se entiende exclusivamente de la parte que por la división le tocaría, durante todo el tiempo que ha durado la indivisión, la cual aún persiste.

Pensar lo contrario sería defraudar el derecho real de dominio que tiene mi mandante sobre el mayor porcentaje de copropiedad sobre el predio y sobre el cual ha ejercido verdaderos actos de señor y dueño, pues una pretensión que de prosperidad a las alegaciones de la demanda le impedirían por ejemplo construir hacia arriba o como erróneamente lo señala el peritaje allegado al proceso ilógicamente se tendría la construcción del segundo piso sobre un lote, lo cual no es cierto, pues ambas plantas comparten el mismo espacio de tierra.

III. EXCEPCIÓN DE INTERRUPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN QUE SEA ALEGADA Y DEMOSTRADA POR ALGUNO DE LOS COMUNEROS

Conforme a lo señalado por el artículo 2525 del Código Civil Colombiano solicito que, en caso de demostrarse la interrupción de la prescripción por alguno de los comuneros llamados al proceso, dicha interrupción sea válida respecto de las otras.

IV. EXCEPCIÓN DE FALTA DE INDIVIDUALIZACIÓN DEL BIEN OBJETO DE USUCAPIÓN

Al tenor de lo señalado por el artículo 762 del Código Civil Colombiano la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

De lo descrito se puede exponer que la demandante no posee una cosa determinada, por cuando el bien objeto de usucapión responde a uno solo, identificado con un mismo número de matrícula inmobiliaria que responde a los mismos linderos.

Aquellos referentes al segundo piso que son descritos en la demanda no corresponden con los señalados en los instrumentos públicos debidamente registrados y por tanto se constituyen de facto pues en el plano práctico corresponden a una partición realizada por la demandante que es propia de un proceso divisorio. Al respecto dijo la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC4649-2020, Radicación N° 05001 31 03 003 2001 00529 01 del 26 de septiembre de 2020:

“A partir de esas premisas, y a tono con la reiterada e invariable jurisprudencia de la Corte, un requisito necesario tanto de la acción reivindicatoria como de la usucapión, atañe a que las pretensiones invocadas recaigan sobre una cosa singular o una cuota determinada de la misma, lo que significa, tratándose de bienes raíces, que por su descripción, ubicación y linderos estén individualizados de tal manera que no puedan ser confundidos; así, este atributo «hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados (CSJ SC 25 nov. 2002, exp. 7698).”

En el caso objeto de pronunciamiento el segundo piso de la vivienda no está individualizado por la potísima razón que no ha sido sometido a un proceso divisorio y por tanto hace parte de una universalidad de derechos de los comuneros, aunado a que si a bien fuera, tiene que ver con una universalidad de derechos producto de la sucesión de la señora ROCIO SOCORRO LOAIZA VÉLEZ.

Así las cosas, no se puede usucapir cosas indeterminadas y tampoco derechos que recaen sobre una Universalidad de derechos, a menos que en este último evento se demuestre clara y diáfananamente la interversión del título.

V. EXCEPCIÓN INNOMINADA O GENÉRICA

Conforme a lo señalado por el artículo 282 del código general del proceso solicito señor juez que cuando se halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia

VI. EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN

Por si acaso el simple y llano transcurso del tiempo ha hecho prescribir algún derecho solicito su reconocimiento.

VII – PRUEBAS

- Conforme a lo señalado por el artículo 228 del Código General del Proceso solicito la contradicción del dictamen pericial aportado con la demanda suscrito por el señor Jhon Jairo Cadavid Lopera, por tanto, solicito señor Juez ordenar la comparecencia del perito a la audiencia respectiva con el fin de confrontar su dictamen desde el punto de vista técnico.
- De guisa a lo establecido en el artículo 198 del Código General del proceso solicito su señoría interrogatorio de parte a la demandante.
- Aporto peritaje rendido por la señora LUZ MARINA TORRES GUTIÉRREZ con C.C N° 43.059.083 Tarjeta Profesional 108976, Tarjeta de perito RAA-AVAL-43059083, con dirección Carrea 52#42-60 local 213, celular 3113400317, correo electrónico: librieriatodoleyes@gmail.com y solicito su comparecencia al proceso para que deponga desde el punto de vista técnico sobre las características de individualidad que reposan sobre el bien objeto del proceso, las mejoras y demás asuntos afines, conforme a lo señalado por el artículo 228 del Código General del Proceso. (Anexo 2)

DOCUMENTALES

- Constancia de pago de las mejoras realizadas en el año 1985 por mi mandante con el fin de demostrar sus actos de señor y dueño sobre la individualidad de bien objeto del proceso. (Anexo 3)
- Constancia de pago de las últimas mejoras realizadas sobre el inmueble que habita mi mandante, con el fin de demostrar sus actos de señor y dueño realizados sobre la individualidad jurídica del bien objeto del proceso. (Anexo 4)
- Resolución N°213 del 14 de septiembre de 2011 por medio de la cual se resuelve un recurso que impone una sanción económica y ordena la demolición de una construcción ilegal a la infractora Loaiza de Vélez, con el fin de demostrar la ilegalidad de algunas mejoras solicitadas en el escrito de la demanda y además controvertir los presuntos actos de señor y dueño de la parte demandante desde el año 2010. (Anexo 5)
- Resolución No. 017-Z6 del 16 de enero de 2017 y su constancia de notificación con el fin de demostrar posibles actos de señor y dueño de parte de la señora Rocío Socorro de Vélez, al menos hasta el año 2017. (Anexo 6)

- Oficio del día 28 de noviembre de 2011 suscrito por la señora Rocío Loaiza de Vélez dirigido a la inspectora 2ª de control urbanístico por medio del cual se pretende controvertir los presuntos actos de señor y dueño de la demandante desde el año 2010. (Anexo 7)
- Plano del bien inmueble objeto de controversia judicial. Prueba idónea toda vez que tiene que ver con el predio a usucapir. (Anexo 8)

TESTIMONIAL

- Conforme a lo señalado por el artículo 212 del Código General del Proceso solicito señor juez la comparecencia al proceso de la señora MARÍA ROSMIRA PEÑA ALVAREZ identificada con la cédula de ciudadanía No. 21.293.764, teléfono 604 2562959, dirección de residencia Calle 31 #77 A-02, correo electrónico mariarosmirapena@gmail.com , quien depondrá sobre los hechos primero y segundo de la demanda, en lo concerniente al presunto comportamiento de señora y dueña por parte de la demandante.

VIII- ANEXOS

Los documentos enunciados como pruebas y la representación judicial. Esta última anexo 9.

IX. NOTIFICACIONES

Al suscrito al correo electrónico para notificaciones: danielruiz2007@hotmail.com y en la Carrera 65b #31-46, Medellín Antioquia.

Atentamente



DANIEL ESTEBAN RUIZ TABORDA,

C.C. 71.364.434

Tarjeta Profesional de Abogado No. 188683 del C.S.J

Medellín, 17 de abril de 2023

Juez

WILLIAM FERNANDO LONDOÑO BRAND
Juzgado Dieciocho Civil del Circuito en Oralidad
Medellín

Asunto: Otorgamiento de poder
Radicación: 05001 31 03 018-2023-00002-00
Tipo de proceso: VERBAL PERTENENCIA
Demandante: ANA MILENA VÉLEZ LOAIZA
Demandados: ALBERTO DE JESUS VÉLEZ PABON Y OTROS



Atento saludo:

ALBERTO DE JESÚS VÉLEZ PABON mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.319.956, con todo respeto me permito manifestar que **CONFIERO** poder especial, amplio y suficiente al abogado **DANIEL ESTEBAN RUIZ TABORDA**, también mayor de edad, con domicilio y residencia en Medellín, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.364.434, ubicado en la dirección física: Carrera 65b #31-46 y con dirección de correo electrónico danielruiz2007@hotmail.com portador de la Tarjeta Profesional No. 188683 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para representarme en el proceso judicial radicado 05001 31 03 018-2023-00002-00.

El apoderado queda facultado para representarme en el referido proceso y para ejercer todas aquellas actuaciones necesarias para representar mis intereses y derechos conforme lo señala la Ley

Con todo respeto, solicito el reconocimiento de personería jurídica suficiente para actuar durante el proceso de la referencia.

Atentamente,

ALBERTO DE JESUS VÉLEZ PABÓN
C.C 3.319.956

ACEPTO,

DANIEL ESTEBAN RUIZ TABORDA
C.C. No. 71.364.434 de Medellín
T.P. No. 188683 del Consejo Superior de la Judicatura

◦ NOTARÍA 29 ◦

PRESENTACION PERSONAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Medellín., 2023-04-17 11:02:45 Documento: HAWRU

Ante JAVIER ENRIQUE LOPEZ CAMARGO NOTARIO 29 DEL CIRCULO DE MEDELLÍN se presentó:

VELEZ PABON ALBERTO DE JESUS identificado(a) con C.C. 3319956

T.P.

Documento dirigido a:

Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento código hawru.

firma tomada por fuera del despacho acera de la notaría

4255

Firma Compareciente



Cod.: HAWRU

JAVIER ENRIQUE LOPEZ CAMARGO
NOTARIO 29 DEL CIRCULO DE MEDELLÍN



38

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

188683

Tarjeta No.

04/03/2010

Fecha de
Expedicion

11/12 2009

Fecha de
Grado

DANIEL ESTEBAN

RUIZ TABORDA

71364434

Cedula

ANTIOQUIA

Consejo Seccional

DE ENVIGADO

Universidad



Francisco Enriquez

Presidente Consejo Superior de la Judicatura

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **71364434**

APELLIDOS **RUIZ TABORDA**

NOMBRES **DANIEL ESTEBAN**

Daniel Esteban

FIRMA





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **12-JUL-1983**

MEDELLIN
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

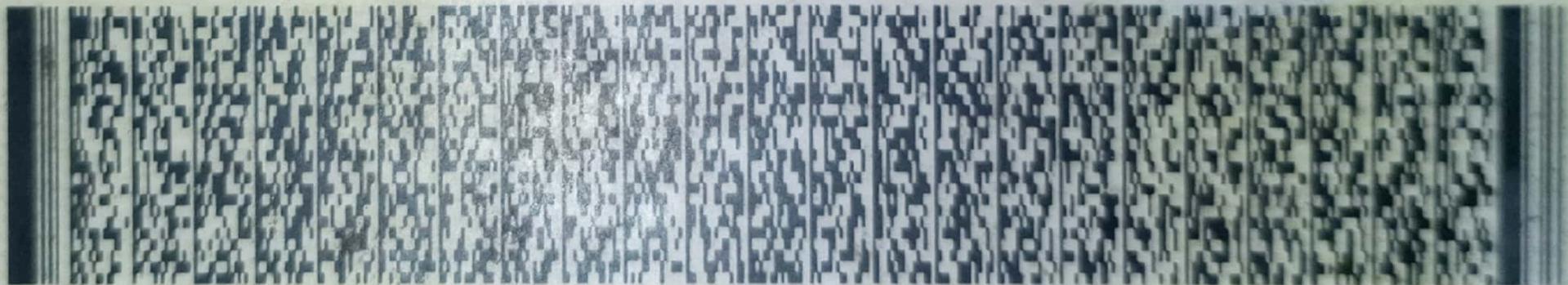
1.77
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

19-JUL-2001 MEDELLIN
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Ivan Duque Escobar
REGISTRADOR NACIONAL
IVAN DUQUE ESCOBAR



P-0100100-14096661-M-0071364434-20011216

05132 01348A 01 104324566

República De Colombia

Rama Judicial Del Poder Público



Distrito Judicial De Antioquia

Juzgado Dieciocho Civil Del Circuito De Oralidad

Proceso	Verbal de Pertenencia
Demandante	Ana Milena Vélez Loaiza
Demandados	Sandra Yaneth Vélez Loaiza, Alberto de Jesús Vélez Pabon
Radicado	05001 31 03 018 2023 00002 00

ACTA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL:

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN. DIECIOCHO (18) DE ABRIL DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023). En la fecha siendo las 8:30 A.M. se hizo presente al despacho el abogado **DANIEL ESTEBAN RUIZ TABORDA** con T.P. 188.683 del C.S de la J quien se acredita como apoderado judicial del demandado **ALBERTO DE JESÚS VÉLEZ PABON** identificado con cédula de ciudadanía N.º 3.319.956 según poder presentado y a quien se le otorgó facultades de notificación; en consecuencia, se NOTIFICA PERSONALMENTE al demandado a través de su apoderado judicial el contenido íntegro del auto de fecha siete (07) de febrero de dos mil veintitrés (2023) que admitió la demanda instaurada por **Ana Milena Vélez Loaiza** en contra de **Sandra Yaneth Vélez Loaiza, Adriana Patricia Vélez Loaiza, Olga Amparo Vélez Loaiza** en su calidad de herederos determinados de **Francisco Javier Vélez Pabón y Rocío Socorro Loaiza de Vélez; Herederos Indeterminados de Ángela María Vélez Penagos, Eugenia del Socorro Vélez Penagos y Jaime Alonso Vélez Penagos (C.C. No. 71.601.520); Fernando Vélez Cano, Alberto de Jesús Vélez Pabón, Rosa Elena Vélez Penagos** que recae sobre el 100% del segundo piso, que hace parte de un lote de mayor extensión (Edificio de 2 pisos), ubicado en la Carrera 77A No. 31-02 del Barrio Belén de Medellín, y frente a terceros indeterminados interesados en el inmueble de la usucapación o erga omnes, en el proceso VERBAL con radicado N.º 05001 31 03 018 2023 00002 00

Se le indica que cuenta con el término de veinte (20) días para que se pronuncie si lo considera necesario, para tal efecto se remite link del expediente digital a los correos electrónicos danielrui2007@hotmail.com.

DANIEL ESTEBAN RUIZ TABORDA

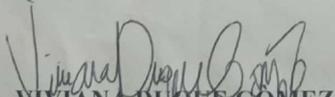
NOTIFICADO

T.P.: 188.683 del C.S. de la J

C.C. 71.364.434

Teléfono: 313 653 66 39

Quien Notifica


VIVIANA DUQUE GÓMEZ
Asistente Judicial

A. + 2525

82/19



Alcaldía de Medellín
Cien años con vos

SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
UNIDAD DE INSPECCIONES
INSPECCIÓN DE CONOCIMIENTO CONTROL URBANISTICO ZONA SEIS
Medellín, Enero dieciséis (16) de dos mil diecisiete (2017)

Radicado: 2-32263-09
Contravención: Violación Ley 388 de 1997
Contraventor: ROCIO SOCORRO LOAIZA DE VELEZ
Dirección de obra: Carrera 77 A N° 31-04, Piso tres (3)
Residencia: Carrera 77 A N° 31-02
Barrio: Belén Parque

RESOLUCIÓN N° 017-Z6

POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA LA PÉRDIDA DE FUERZA
EJECUTORIA DE UN ACTO ADMINISTRATIVO

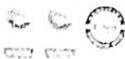
La suscrita Inspectora Seis A de Policía Urbana de Primera Categoría, en uso de sus facultades legales y teniendo en cuenta los siguientes:

HECHOS

El día 13 de agosto de 2009, la Inspección 16 A de Policía Urbana, dio inicio a la actuación administrativa, bajo radicado 2-32263-09, con el auto de apertura en contra de la señora ROCIO SOCORRO LOAIZA DE VELEZ, por supuestas infracciones al régimen urbanístico en el inmueble localizado en la Carrera 77 A N° 31-04, piso tres, del Barrio Belén Parque, y se pudo constatar en el curso del trámite que se realizaron actuaciones urbanísticas sin la correspondiente licencia expedida por autoridad competente.

Mediante Resolución número 141- M-4 del 13 de agosto de 2010, notificada el 14 de septiembre de 2010, la Inspección Segunda de Control Urbanístico le ratificó a la señora ROCIO SOCORRO LOAIZA DE VELEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.423.823 de Medellín, LA MEDIDA POLICIVA DE SUSPENSIÓN DE LAS OBRAS RESPECTIVAS y se le concedió un plazo de sesenta (60) días para adecuarse a las normas obteniendo la licencia correspondiente expedida por autoridad competente o para volver las cosas a su estado inicial para la obra adelantada en la Carrera 77 A N° 31-04, piso tres, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 105 inciso 1° de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 3° de la ley 810 de 2003.

Igualmente se le aplicó una sanción pecuniaria equivalente a la suma de CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS PESOS (\$5'386.900.00) M/L, la cual debería ser cancelada dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria de la Resolución contentiva de dicha sanción.



Secretaría de Seguridad y Convivencia
Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia
Inspección de Control Urbanístico Zona Seis
Carrera 52 71-84. TELEFONO 4939813
Casa de Justicia El Bosque

www.medellin.gov.co



Alcaldía de M

En vista de que cumplido el plazo de los sesenta (60) días para que se adecuara a las normas, no se allegó al despacho la licencia correspondiente, se incumplió de manera flagrante la orden dada por la Inspección Segunda de Control Urbanístico.

Mediante Resolución 213 del 14 de septiembre de 2011, se resuelve recurso de reposición debidamente interpuesto y mediante la cual se repone parcialmente el contenido de la resolución 141 de agosto 13/2011 (sic), dejando el artículo primero sin modificar y modificando el Artículo segundo, el cual queda de la siguiente manera: IMPONER MULTA corresponderá a QUINCE METROS CUADRADOS CON SEIS CENTIMETROS CUADRADOS (15,6M²) (sic), por DIEZ (10) SALARIOS MINIMOS LEGALES DIARIOS VIGENTES, que corresponden a CIENTO SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/L (\$178.533.00), en cuantía equivalente a DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTE PESOS M/L (2'785.120.00) atendiendo las razones expuestas en la parte motiva, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2°, numeral 3° de la Ley 810 de 2003, la que deberá cancelar a favor del tesoro municipal dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a fecha de ejecutoria de la presente providencia. En caso contrario, la misma podrá ser cobrada por jurisdicción coactiva a través de la Unidad de Cobro Coactivo del Municipio de Medellín o quien haga sus veces. Notificada el 16 de noviembre de 2011.

Según informe de visita del arquitecto adscrito a este despacho, de fecha 28 de septiembre de 2016, hace saber que al visitar el inmueble en la Calle 30 B N° 89 B 40, esta dirección corresponde al primer piso, y concluye que el propietario del inmueble con nomenclatura 89 B 42, donde se realizó la visita, no tiene infracción urbanística por cuanto ha realizado el reconocimiento de la construcción en 13.04 m² en el piso uno y el reconocimiento de mayor área en 43.95 m² en el segundo piso ante la Curaduría Urbana Primera.

CONSIDERACIONES

A la luz de lo anterior, es necesario indicar que una vez expedido, notificado y ejecutoriado un acto administrativo, pueden presentarse fenómenos que alteran su normal eficacia, o la normal eficacia de sus obligaciones, fenómenos que son conocidos dentro de nuestra legislación como eventos de pérdida de fuerza ejecutoria.

Que la ley 1437 de 2011 "Nuevo código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo" estableció en su artículo 308 que:

El presente Código comenzará a regir el dos (2) de julio del año 2012.

Este Código sólo se aplicará a los procedimientos y las actuaciones administrativas que se inicien, así como a las demandas y procesos que se instauren con posterioridad a la entrada en vigencia.





Alcaldía de Medellín
Alto con vos

Los procedimientos y las actuaciones administrativas, así como las demandas y procesos en curso a la vigencia de la presente ley seguirán rigiéndose y culminarán de conformidad con el régimen jurídico anterior.

Por lo tanto para el presente caso la institución de la pérdida de fuerza ejecutoria, se encuentra regulada en el artículo 66 del Decreto 01 de 1984 – Código Contencioso Administrativo, (Vigente para el presente caso por haberse iniciado el proceso con anterioridad al 2 de julio de 2012) y el cual dispone:

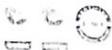
"Salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos serán obligatorios mientras no hayan sido anulados o suspendidos por la jurisdicción en lo contencioso administrativo, pero perderán su fuerza ejecutoria en los siguientes casos:

1. Por suspensión provisional.
2. Cuando desaparezca sus fundamentos de hecho o de derecho.
3. Cuando al cabo de cinco (5) años de estar en firme, la administración no ha realizado los actos que le correspondan para ejecutarlos (Subrayas del Despacho).
4. Cuando se cumpla la condición resolución a que se encuentre sometido el acto.
5. Cuando pierdan su vigencia".

La pérdida de fuerza ejecutoria, está referida específicamente a uno de los atributos o características del acto administrativo, cual es la ejecutividad del mismo, es decir la obligación que en él hay implícita de su cumplimiento y obediencia, tanto por parte de la administración como de los administrados en lo que a cada uno corresponda. Por eso es que la pérdida de fuerza ejecutoria ocurre de manera excepcional, de conformidad con las causales establecidas anteriormente, ya que la regla general es la obligatoriedad de los actos administrativos.

La causal de pérdida de fuerza ejecutoria de los actos administrativos contenida en el numeral 3 del artículo 66 del Decreto 01 de 1984 (CCA) desarrolla el principio de eficacia, que informa las actuaciones y los procedimientos administrativos, en la medida en que lo que se busca a través de la misma, es evitar la inercia, inactividad o desidia, de la administración frente a sus propios actos. En virtud de esta causal, los actos administrativos pierden fuerza ejecutoria y la administración el poder de hacerlos efectivos directamente, cuando al cabo de 5 años de estar en firme, ésta no ha realizado los actos que le correspondan para ejecutarlos. Lo cual debe entenderse como una limitante temporal impuesta a la administración para gestionar lo concerniente a la ejecución del mismo.

Pues a pesar de que NO opera la prescripción en materia de espacio público y siempre estará vigente la opción estatal de recuperarlo, la norma establecida en el artículo 66 del Decreto 01 de 1984, no excepciona estos casos, razón por la cual el acto administrativo pierde su eficacia, sin embargo la administración no pierde la facultad de recuperarlo posteriormente y mediante un nuevo trámite,



Secretaría de Seguridad y Convivencia
Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia
Inspección de Control Urbanístico y Zona Seis
Carrera 52 71-84. TELÉFONO 4939813
Casa de Justicia El Buzo

www.medellin.gov.co



Alcaldía de Me

pues es claro que el espacio público es un bien inalienable, imprescriptible e inembargable.

En razón a lo anterior y teniendo en cuenta que en el presente caso ha operado el fenómeno de la pérdida de fuerza ejecutoria, establecida en el numeral 3 del artículo 66 del Decreto 01 de 1984 por haber transcurrido más de 5 años, sin que la administración haya utilizado la prerrogativa de la ejecución oficiosa que le ha sido otorgada para realizar las gestiones y las operaciones tendientes a obtener su cumplimiento, no le queda otra alternativa a esta agencia administrativa que declarar la pérdida de fuerza ejecutoria de la Resolución 141-M-4 del 13 de agosto de 2010 y la cual fuera repuesta parcialmente por la Resolución 213 del 14 de septiembre de 2011.

Sin más consideraciones, **LA INSPECCION DE CONTROL URBAMISTICO ZONA SEIS**, en uso de sus funciones de policía y por autoridad de la Ley

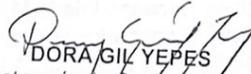
RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR la pérdida de fuerza ejecutoria de la Resolución 141-M-4 del 13 de agosto de 2010 y la cual fuera repuesta parcialmente mediante Resolución 213 del 14 de septiembre de 2011.

ARTÍCULO SEGUNDO: Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno, según lo regulado en el artículo 49 del Código Contencioso Administrativo a la luz de lo establecido en el artículo 308 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO: Una vez ejecutoriado el presente acto administrativo procédase al archivo de las presentes diligencias

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


DORA GIL YEPES

Inspectora de 1º Categoría de Control Urbanístico Zona 6 (E)



MARTIN FERNANDO VELASQUEZ JARAMILLO
Secretario



Secretaría de Seguridad y convivencia
Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia
Inspección de Control Urbanístico Zona Seis
Carrera 52 71-04. TELEFONO 4939813
Casa de Justicia El Bosque
Casa de Justicia El Bosque

www.medicinapublica.gov.co



29
91

Alcaldía de Medellín
siempre con vos

NOTIFICACIÓN: En la fecha que aparece al pie de la firma, notifico en forma personal a ROCIO SOCORRO LOAIZA DE VELEZ identificada con cédula de ciudadanía No. 32.428.823 de Medellín, el contenido de la Resolución 017 de fecha Enero 16 de 2017 quien además se le hace entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de la misma. Igualmente se le informa que puede presentar recurso de reposición, el cual deberá ser interpuesto y sustentado ante este mismo despacho, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

NOTIFICADOS:

NOMBRE Rocio Socorro de Velez
FIRMA [Firma manuscrita]

Cédula de ciudadanía 32428823

Teléfono 138428823

Fecha de Notificación: Día (02) Mes (02) Año (2017) Hora (2:52 pm)

SECRETARIO,

MARTIN F. VELASQUEZ JARAMILLO

Notificado el/la perjudicado y/o quejoso
dia (31) mes (01) año (2017) Hora: 2:50 pm
+ Omario Taborda.
cc. 32.417-342.

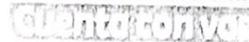


Secretaría de Seguridad y convivencia
Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia
Inspección de Control Urbanístico Zona Seis
Carrera 52 71-84 TELÉFONO 4939813
Casa de Justicia El Bosque

www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín



SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
UNIDAD DE INSPECCIONES
INSPECCIÓN DE CONOCIMIENTO CONTROL URBANISTICO ZONA SEIS

Medellin, Febrero veintidós (22) de dos mil diecisiete (2017)

Una vez cumplido el trámite en la ley se procede al ARCHIVO de las presentes diligencias, expediente 2-32263-09, previas las correspondientes anotaciones en el sistema THETA.

Consta de 90 folios originales

CUMPLASE,

DIOSELINA MONSALVE ZULETA
Inspectora Control Urbanístico Zona Seis

MARTÍN F. VELÁSQUEZ J.
Secretario

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

Librieriatodoleyes@hotmail.com

Medellín, 08 de mayo de 2023.

Señores (a): Alberto de Jesús Vélez Pabón con C.C. 3.319.956

Asunto: AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE PATRIMONIAL
(LOTE Y CONSTRUCCIONES) CARRERA 77ª # 31-01/04
BARRIO BELEN MUNICIPIO DE MEDELLIN DEPARTAMENTO DE ANT.

LUZ MARINA TORRES GUTIÉRREZ, mayor de edad y vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía como aparece en mi firma, Tarjeta Profesional 108976, Tarjeta de perito R.A.A 43.059. 083; Con domicilio en la carrera 52 N° 42-60 Local 213 teléfono 2328242, celular 3113400317 de la ciudad de Medellín Profesión: Administradora de Empresas y administradora Pública



Cordialmente,
Luz Marina Torres Gutiérrez
C.C N° 43.059.083 de Medellín T.P 108975
RAA-AVAL-43059083
Carrea 52#42-60 local 213
Celular 3113400317

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

Experiencia de perito en los últimos años:

Avaluó realizado del inmueble Apartamento N° 103 ubicado en la carrera 81B número 54-

Torre 2 Unidad Residencial Iberia del Municipio de Medellín. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL Javier Salvador Vélez Restrepo Avaluó realizado del inmueble ubicado en la carrera 51 N° 48-37, Municipio de Itagüí Antioquia

Avaluó realizado del inmueble Casa N° 0110, ubicado en la carrera 26A N° 10-199 Conjunto residencial San Esteban de La Concha del Municipio de Medellín. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL y DOCUMENTO DE IDENTIFICACION María Nelly Porras de Gómez CC.21.361.377 Héctor de Jesús Gómez Arenas CC. 3.511.304

Avaluó realizado del inmueble Casa, ubicada calle 68 N° 43-5. Barrió Manrique del Municipio de Medellín Antioquia NOMBRE O RAZÓN SOCIAL Beatriz Eugenia Guerra López Avaluó realizado del inmueble Casa CALLE 42A 49A-26. URB LOS BALCONES 1 ETAPA LOTE 2 MANZANA A del Municipio de Rionegro Antioquia. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL Nohelia del Socorro García de Arias

Avaluó realizado del inmueble ubicado en La calle 10 Sur N° 53-60 interior 301- Medellín Antioquia, Barrio cristo rey NOMBRE O RAZÓN SOCIAL María Eugenia Calle Gutiérrez

Municipio de Zaragoza Antioquia., Dictamen realizado en la cabecera municipal de El Municipio de Zaragoza Antioquia, Barrió San Gregorio Finca la Estancia, en el sector de quebradona para construcción del proyecto el MIRADOR TURISTICO CULTURAL Y RECREATIVO, para el municipio de Zaragoza Antioquia. El dictamen fue rendido Mayo15 de 2015, Alcaldía de Zaragoza Antioquia Camilo Mena

Avaluó realizado del inmueble ubicado en la Carrera 93ª # 64F-15, Local 104 Urbanización Balcón del Valle etapa 1 Barrio Robledo del Municipio de Medellín.

Avaluó realizado del inmueble Apartamento N° 730 y Parqueadero 216 ubicado en la calle 51 número 82-190 Urbanización Cerros del Escorial del Municipio de Medellín.

Avaluó realizado del inmueble ubicado en La calle 4 N° 28-78 interior 401-MedellínAntioquia, Barrio El Poblado – Tesoro

Avaluó realizado de lote de terreno ubicado en área urbana del Municipio de la Pintada, Avenida 30 # 33-33/35/39 Barrio Pueblo Nuevo

Avaluó realizado del inmueble ubicado en la carrera 39 a número 39c-32 Barrio Las Palmas del Municipio de Medellín.

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

Avaluó realizado en el lote de terreno ubicado en área urbana del Municipio de la Pintada sector el crucero Avenida 30 # 27-38/34/42/46/48/50/52/56/60/62.

Avaluó realizado del inmueble ubicado en la Calle 64 # 94 A 08-Urbanización Villas de la Campiña Barrio Robledo etapa IV del Municipio de Medellín.

Avaluó realizado del inmueble ubicado en La calle 40D sur40A -034 y 40D sur 40ª-038 Envigado-Antioquia Barrio Dorado.

Avaluó realizado del inmueble ubicado en la Carrera 29N° 32-58, interior 202 Medellín-Antioquia, Barrio Loreto

Avaluó realizado del lote servidumbre ubicado en la Calle 30A N° 30 – 60 Interior 109,sector El crucero

Avaluó realizado Ubicado en el Barrio Granizal de Medellín, calle 105 D # 33d -9

Tribunal Administrativo De Antioquia Proceso Acción Contractual. Radicado 2013- 01969- 00, Demandante. Municipio de Bello Demandado. Fundación Educativa el Taller de los Niños

Juzgado 23 Civil Municipal De Medellín Proceso Deslinde Y Amojonamiento Radicado 2019-0012200 Demandante. María Helena Benítez Jaramillo. Demandado. Luz Ángela Arbeláez Castaño

Juez Quince Civil Del Circuito, Proceso Abreviado, Demandante: Jorge Alberto Moncada Demandado: Diego Fernando Paniagua. Radicado: 2008 –00463., dictamen relacionado con Investigación De Mercadeo, se me nombró como Perito de administración de Empresas y Determinación de Perjuicios; dictamen que fue rendido el 15 de julio de 2014

Juzgado 2 Civil del Circuito de Envigado Antioquia, Proceso Ejecutivo Singular, Radicado N° 2012-0032-00. Demandante: Juan Guillermo Zuluaga Gómez Demandado: Masterpres S.A, Solicitantes: Luz Marina Martínez, Avaluó comercial de lote de terreno e inmueble. El dictamen que fue rendido, 31 de enero de 2015

Juzgado Promiscuo Municipal con funciones de control de Garantías de Copacabana Antioquia., Radicado Demandante. Margarita García Demandado. Luis Alfonso López Ospina. Proceso Reivindicatorio Radicado 2014-00027. Dictamen Pericial, Establecer el valor comercial actual del lote de terreno rural ubicado en el departamento de Antioquia Municipio de Copacabana Vereda El Convento Paraje La Bolsa. Conforme a la ley 60/1994; los decreto 2666/1994,1032 y 1139/1995; la resolución 2965/1995 y las demás normas concordantes, para avaluó rural.

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

Librieriatodoleyes@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL Realizado al inmueble ubicado en la calle 4 N° 28-78 interior 401- Medellín- Antioquia, Conjunto Residencial Villa del Tesoro, Barrió El Poblado - El Tesoro. JUZGADO TERCERO (03) CIVIL DEL CIRCUITODE EJECUCION DE SENTENCIAS DE MEDELLÍN solicitado por: IVAN ALFONSO OSPINA ECHEVERRIRADICADO: 05001310301620050044600. AÑO 2023

Avaluó Comercial realizado del inmueble ubicado en la Carrera 52 # 39-11 Barrio San Isidro en el municipio de Itagüí Departamento de Antioquia JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN Solicitante: ARTURO DE JESÚS ATEHORTÚA ARTEAGA RADICADO: 05001400301520210078200. AÑO 2022

Avaluó realizado al vehículo de placas SMH 179, de servicio público: TAXI. Marca. RENAULT. R9TL Carrocería: SEDAN JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE MEDELLÍN RADICADO: 05001400301920120073600. SOLICITADO POR: LEIDY JOHANNA ALVAREZ RAMIREZ. AÑO 2022

AVALUO SOLICITATO: JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN RADICADO: 014-2014-00275-00 PROCESO: ORDINARIO. REALIZADO a INMUEBLE ubicada en la calle 3 sur número 52-21 y 52-17 edificación de tres pisos, del barrio Cristo Rey. AÑO 2022

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN DEMANDANTE: SOLICITANTE: Jairo de Jesús ríos Zuluaga RADICADO: 2019-00375. Avaluó realizado del inmueble ubicado en la Carrera 43 # 82-24 BARRIO CAMPO VALDES municipio de MEDELLIN Departamento de Antioquia. AÑO 2022

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTÍAS DE Copacabana Antioquia., Radicado Demandante. Margarita García Demandado. Luis Alfonso López Ospina. Proceso Reivindicatorio Radicado 2014-00027. Dictamen Pericial, Establecer el valor comercial actual del lote de terreno rural ubicado en el departamento de Antioquia Municipio de Copacabana Vereda El Convento Paraje La Bolsa. Conforme a la ley 60/1994; los decreto 2666/1994,1032 y 1139/1995; la resolución 2965/1995 y las demás normas concordantes, para avaluó rural.

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados en cada avalúo a realizar, son los pertinentes para cada caso, ejemplo no es lo mismo hacer un estudio de un contrato a hacer un avaluó comercial, también es diferente hacer un avaluó de mejoras. Para cada trabajo se analiza cual es el método correcto a utilizar, los cuales pueden ser: el método reposición. Mercado, renta, el residual y hacer uso de nuestra experiencia cada que sea necesaria con buena argumentación sin salirse de los parámetros legales. También se pueden utilizar los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados en avalúos similares que han versado sobre la misma materia.

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

DECLARACIÓN NUMERAL 8 Art. 226 del C.G.P: Declaro que los informes valuatorios presentados anteriormente se han efectuado con los mismos métodos exigidos por la ley, sin variación alguna. DECLARACIÓN NUMERAL 9 ART.226 del C.G.P: Manifiesto que, en el ejercicio regular de mi profesión, en cuanto avalúos comerciales de inmuebles se refiere, se cumple con la normatividad vigente, entre ellas las expedidas por el IGAC Resolución 620 de 2008, decreto 1420 de 1998 y las leyes 388 de 1997 (Plan de Ordenamiento Territorial) y 1673 de 2013 que reglamenta la actividad del Avaluador. Manifiesto que no me encuentro excluida de la lista según lo establecido en el artículo 50 de la ley 1564/2.012 del Código General del Proceso

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

Libreriatodoleyes@hotmail.com

Informe Técnico de Avalúo Urbano
Abril de 2023
AVALÚO BELÉN-PARQUE
Medellín– Antioquia



CONTENIDO

Contenido

1. DATOS DEL INFORME.....	9
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	9
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.	9
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.	9
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.	9
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.....	9
5. FECHA DEL INFORME.	9
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.	10
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN. ...	10
6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.	10
6.3 CABIDA Y LINDEROS.....	10
6.4 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.....	17
6.5 DOCUMENTOS UTILIZADOS EN EL AVALUO.	17
7. INFORMACION DEL BIEN	18
7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN...	18
7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO.....	18
Se ingresa por la carrera 78	18
7.3 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	18
8. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR.....	19
8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....	19
8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD PREDOMINANTE EN EL SECTOR.....	19
8.3 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.	20
8.4 SERVICIOS PÚBLICOS.	22
8.5 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.	22
9. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN	23
9.1 . VÍAS DE ACCESO E INTERNAS	23
9.2 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL PREDIO.....	23

10. CARACTERIZACIÓN DEL PREDIO	24
10.1 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES.	24
10.2 USO ACTUAL DEL SUELO.....	24
11. NORMATIVIDAD URBANISTA DEL SECTOR	24
11.1 TIPO DE NORMA.	24
11.2 USOS GENERALES DEL SUELO URBANO.	27
12. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN	28
13. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	28
13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.	28
13.2 IMPACTO AMBIENTAL.	28
13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.....	28
13.4 SEGURIDAD	28
14. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA	29
14.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA	29
14.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.	29
14.3 ESTUDIO DE MERCADO.....	29
15. CALCULO DE VALOR CONSTRUCCIONES DEL PREDIO.	32
16. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	35
17. INTERPRETACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y CONCLUSIONES.....	35
18. CONSIDERACIONES GENERALES.....	35
19. BIBLIOGRAFIA.....	41
20. ANEXOS.....	43
Anexo 1. Registro Fotográfico comparables de inmuebles.	43
Anexo 2.REGISTRO FOTOGRÁFICO.	48
Anexo 3. Certificación del evaluador	51
Anexo 4. DOCUMENTOS SOPORTE DEL AVALÚO	55

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo Urbano.
29 de abril de 2023	AV. URBANO-2023

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
Alberto de Jesús Vélez Pabón	Cédula	3.319.956

3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

El objetivo fundamental del presente avalúo es determinar el valor comercial de un inmueble con sus mejoras y anexidades predio ubicado en el Municipio de Medellín, barrio Belén parque.

3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

Alberto de Jesús Vélez Pabón con C.C. 3.319.956

4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorios y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

5. FECHA DEL INFORME.

Fecha de visita e inspección ocular al inmueble	Fecha de informe Final
29 de abril de 2023	08 de mayo de 2023

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Descripción de la naturaleza del derecho.	Título de adquisición.
Escritura Pública No. 2011 de 16/06/1955 notaria tercera de Medellín juzgado octavo	COMPRAVENTA PARTICION SUCESORAL DE BRUNILDA VELEZ

6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

No.	Nombre del Propietario
1.	ALBERTO DE JESUS VELÉZ PABON
2.	FERNANDO DE JESUS VELEZ PABON
3.	ANGELA MARIA VELEZ PENAGOS
4.	EUGENIA DEL SOCORRO VELEZ PENAGOS
5.	JAIME ALONSO VELEZ PENAGOS
6.	ROSA HELENA VELEZ PENAGOS
7.	FRANCISCO JAVIER VELEZ PABON
8.	ROCIO SOCORRO LOAIZA

6.3 CABIDA Y LINDEROS.

Escritura Pública: No. 2.555

Inmueble: Una casa de habitación o residencia ubicada en la carrera 77 A N° 31-01 y 31-04 de la ciudad de Medellín, que consta de un lote de terreno con casa de material, lote que hace parte de mayor extensión que tiene una cabida de 202 metros cuadrados, que linda:

Por el frente con la calle 31; antes calle Pérez; por un costado con propiedad de ULPIANO PIEDRAHITA; por el centro con propiedad de TERESA VELÁSQUEZ, por el otro costado con propiedad del vendedor.

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

área del predio	157.50
construcción piso 1	124.20
construcción piso 2	77.80

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com



CA - 3155314

ACTO: VENTA DE CONTADO

ESCRITURA NUMERO: DOS MIL QUINIENTOS
CINCUENTA Y CINCO **** (2. 5 5 5) *****

FECHA 21 de diciembre de 1.993 -----

MATRICULA INMOBILIARIA Nro: 001-0527834
y 001-0113194. -----

VENDEDOR(ES): GUSTAVO DE JESUS VELEZ CANO. -----

COMPRADOR(ES): ALBERTO DE JESUS VELEZ PABON. -----

PRECIO: CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$ 400.000). -----

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia,
Republica de Colombia a 17 de diciembre de 1.993 -----

de mil novecientos noventa y tres (1.993) ante mi BEATRIZ
ELINA LONDONO DE BOTERO, Notaria Diecinueve (19) del Circulo
de Medellín, compareció(eron): -----

GUSTAVO DE JESUS VELEZ CANO, mayor de edad, vecino de
Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.
8.248.014 de Medellín, de estado civil casado, con sociedad
conyugal vigente y manifestó(ron): -----

PRIMERO: Que obrando en su propio(s) nombre(s),
transfiere(n) a titulo de venta a favor de: -----

ALBERTO DE JESUS VELEZ PABON, mayor de edad, vecino de
Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.
3.319.866 de Medellín, de estado civil casado con sociedad
conyugal viente. -----

El derecho de dominio, y la posesión real y material en
proindiviso de una veintiunava parte que tiene(n) y
ejerce(n) sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): -----

Una casa de habitación o residencia ubicada en la carrera
77A Nro. 31 - 01 y 31 - 04 de la ciudad de Medellín, que
consta de un lote de terreno con casa de material, lote que
hace parte de mayor extensión que tiene una cabida de 202
metros cuadrados, que linda: -----

Por el frente con la calle 31; atrás calle Peréz; por un

Handwritten signature and date: Luz Marina Torres Gutiérrez, 21 de diciembre de 1993

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

costado con propiedad de ULPIANO PIEDRAHITA; por el centro con propiedad de TERESA VELASQUEZ; por el otro costado con propiedad del vendedor. =====
Matricula Inmobiliaria Nro. 001-0527934. No obstante la anterior cabida la venta se hace como cuerpo cierto.
SEGUNDO: ADQUISICION, manifiesta(n) el(la)(los) vendedor(a)(s) que adquirió(eron) dicho(a) inmueble(s) por sucesión con la señora BRUNILDA VELEZ PABON, según consta en sentencia dictada por el juez octavo del círculo de /del 10 de marzo de 1.989/ Medellín, y protocolizada en la escritura Nro. 1.265 del 18 de mayo de 1.989 de la Notaria Catorce (14.) del Círculo de Medellín, debidamente registrada. =====
TERCERO: LIBERTAD.- Manifiesta(n) el(la) vendedor(a)(s) que el(los) expresado(s) inmueble(s) se halla(n) libre(s) de toda clase de gravámenes, limitaciones al dominio, títulos de tenencia y medidas cautelares. =====
CUARTA: PRECIO.- Que el precio de esta negociación es la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000) M.L. que el vendedor declara recibido de contado de manos del comprador a su entera satisfacción. =====
QUINTO: ENTREGA Y SANEAMIENTO.- Que la entrega real y material del(los) inmueble(s) ya se hizo y el(la)(los) vendedor(es) se obliga(n) a salir al saneamiento de lo vendido en los casos de la Ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios. Presente (el)(los) comprador(es): == ALBERTO DE JESUS VELEZ PABON, de las condiciones civiles ya anotadas, manifestó(ron): =====
Que acepta(n) la presente escritura en todas sus partes, las declaraciones en ellas contenidas, y dan por recibido el(los) inmueble(s) a entera satisfacción. =====
Leída por los que intervienen en la escritura la hayaron correcta y la firman por ante mí de lo cual doy fé. =====
Se advirtió el registro. =====

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com



181

CA-3155317

Se elaboró en las hojas de papel
Notarial Nros. ~~CA3155314 y CA3155317~~
CA3155314 y CA3155317
Derechos Notariales a
Decreto 172 de 1.993, ~~CA3155314 y CA3155317~~
Anexos, par y salvo de Valorización y
par y salvo de predial expedidos en el Municipio de
Medellín, Departamento de Hacienda, ~~CA3155314 y CA3155317~~
Catastro Nro. 6019 Fecha de expedición 03/12/16, fecha de vencimiento
03/12/31.
Valorización Nro. 0172262, fecha de expedición 16/12/93, fecha de
vencimiento 31/12/933
Avaluo total del inmueble: 387.150,00
Vale estralines del 10 de marzo de 1.989.

Gustavo de Jesús Velez Cano
GUSTAVO DE JESUS VELEZ CANO

C.C. Nro. 8.246.014 de W.G.O.

Alberto de Jesús Velez Pabon
ALBERTO DE JESUS VELEZ PABON

C.C. Nro. 3.319.956 de W.G.O.

Beatrix Elena Lombard de Botero
Dra. BEATRIZ ELENA LOMBARD DE BOTERO

Notaria D. (19) del Circulo de Medellín

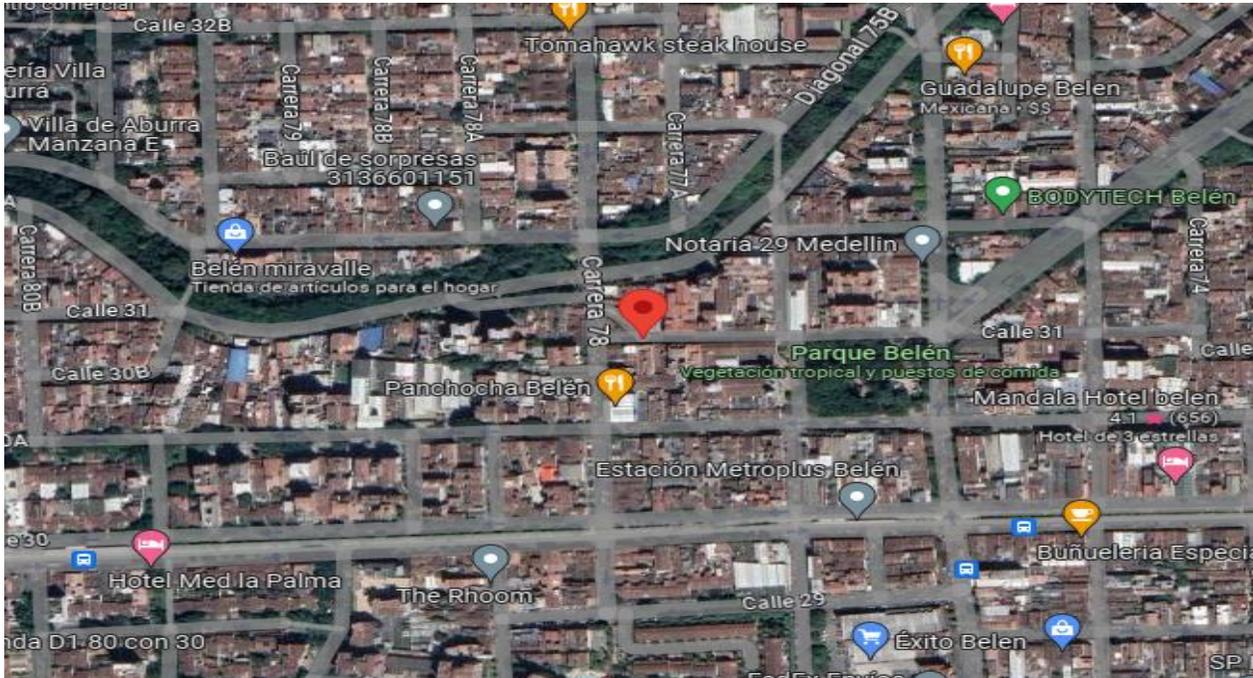
Fuente. escritura pública No.2.555

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

IMAGEN 01. LINDEROS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.



Fuente: Google maps

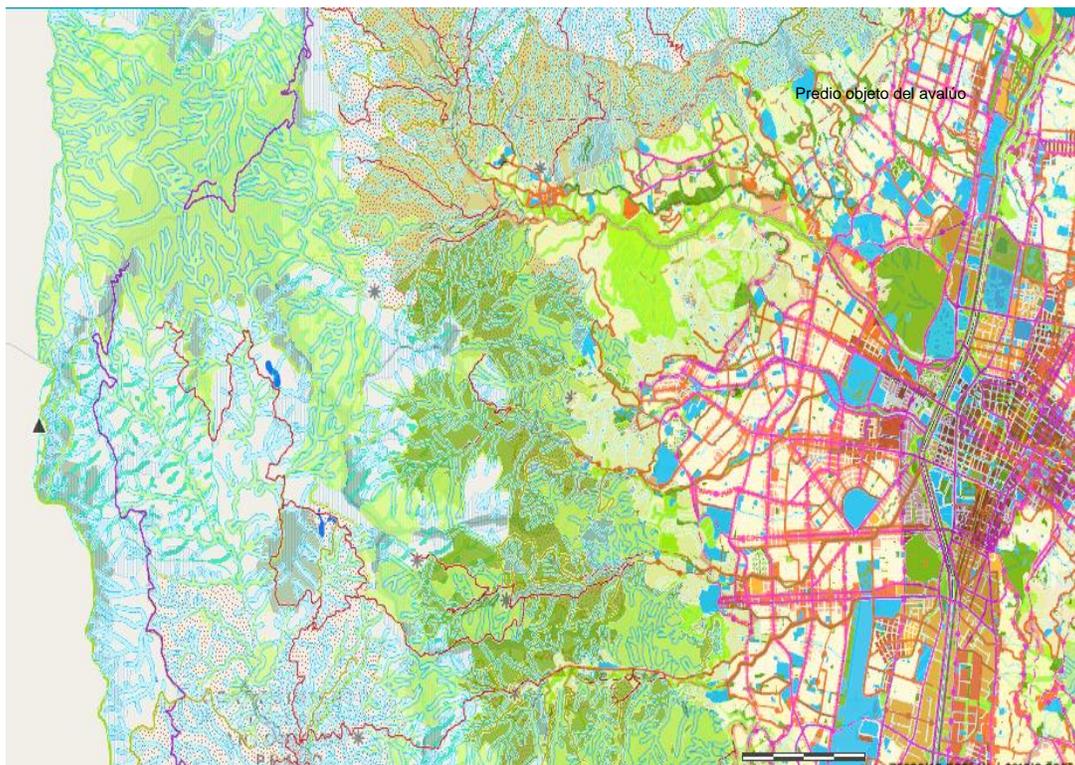


**AVALÚO
URBANO**

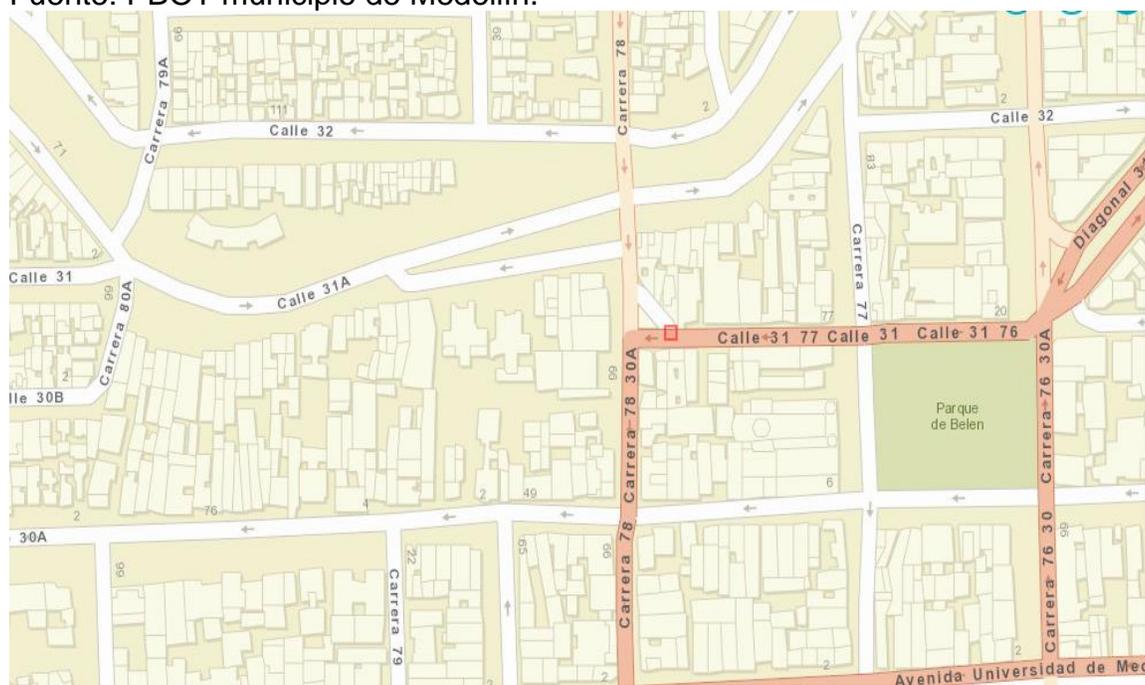
Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

Librieriatodoleyes@hotmail.com



Fuente: PBOT municipio de Medellín.



Fuente: <https://www.medellin.gov.co/>

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez
CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

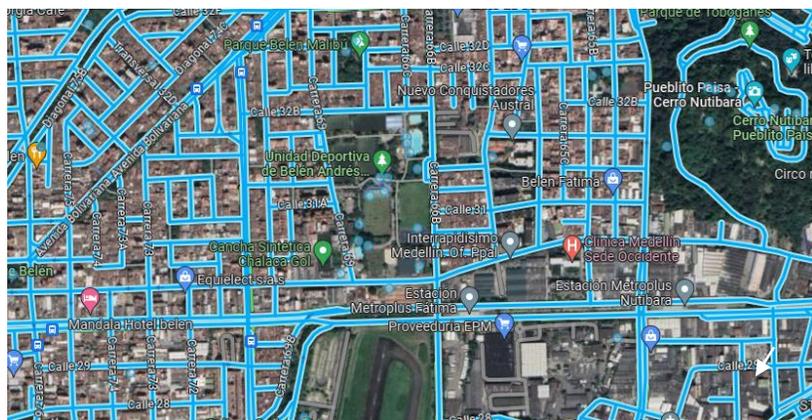
6.4 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

IMAGEN 02. MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DEL AVALÚO



Fuente. construcción propia

IMAGEN 03. VISTA SATELITAL DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO.



Fuente: Google earth.

6.5 DOCUMENTOS UTILIZADOS EN EL AVALUO.

DOCUMENTOS	N° DE DOCUMENTOS
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	001-527934
IMPUESTO PREDIAL	527934
ESCRITURAS PÚBLICAS	2.555/1.620/2.480
CODIGO CATASTRAL	05001010616030034001000000000
SEVICIOS PÚBLICOS	1053445
PLANOS	AI-002 FRAN TALLERCO

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

7. INFORMACION DEL BIEN .

7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
Barrió belén		Carrera 77ª # 31-01/04 Medellín, Antioquia Barrió Belén	
Barrió	Municipio	Departamento	País
Belén	Medellín	Antioquia	Colombia

7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO.

Forma de Acceso	Se ingresa por la carrera 78 o por la calle 31
-----------------	--

En el predio se encontraron las construcciones que se relacionan a continuación:

Terreno: 157.50M²

Primer piso: 124M²

Segundo piso: 77.80M²No se ingreso

Conforme Planos de enero de 2020

7.3 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

Se ingresa por la carrera 77ª La nomenclatura, para ingresar al segundo piso es 31-2 a este piso no se pudo **acceder**, para el ingreso al primer piso la nomenclatura es 31-04 al ingresar nos encontramos con un closet, multiusos continuamos con la sala, un comedor, un corredor, tres alcobas con closet, dos baños uno social enchapado en cerámica y un baño encabinado y enchapado, biblioteca, oficina de trabajo en casa, cocina integral, zona de ropas, dos patios uno con teja transparente con reja en hierro forjado y el otro con inicio de techo, los cuales le dan mucha iluminación a la casa, continuo al primer piso se encuentra un local comercial que hace parte de esta propiedad y consta de ingreso puerta garaje en aluminio, con reja pintada de azul, con un techo de carpa, salón, corredor y baño

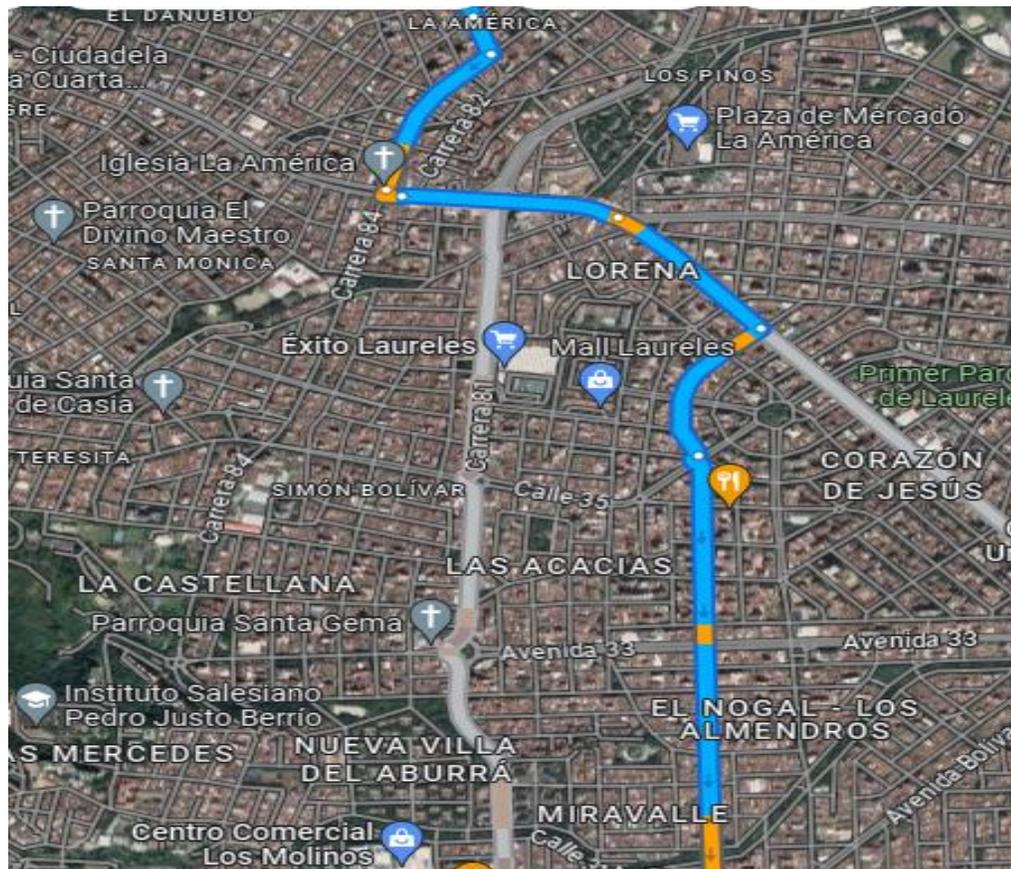
**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

Librieriatodoleyes@hotmail.com

IMAGEN 05. FORMA DE LLEGAR AL PREDIO OBJETO DE AVALÚO.



8. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR.

8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

NORTE	Comuna 11 laureles-estadio
SUR	Corregimiento 70 sector AltaVista
Oriente	Comuna 15 guayabal y con el rio Medellín
Occidente	Corregimiento 70 sector AltaVista

8.2 DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD PREDOMINANTE EN EL SECTOR.

Cabecera municipal más cercana al predio objeto de avalúo	Medellín
---	----------

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

librieriatodoleyes@hotmail.com

Distancia en kilómetros de la cabecera más cercana	9.3 kilómetros aproximadamente
Estratos socioeconómicos predominantes	No aplica
Situación de orden público	Normal
Actividad económica principal	Residencial / comercial
Cambios en la actividad económica principal	No se observan



Fuente: Belén_(Medellín)#/media/Archivo:Mapa_Belen-Medellin.png

8.3 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

En general, la comuna presenta una buena trama vial, excepto en los asentamientos ubicados en la periferia, los cuales obedecen a desarrollos urbanos informales. Esta malla vial existente presenta una sección pública adecuada para las demandas vehicular y peatonal locales.

La comuna está conectada al resto de la ciudad por sur-norte como son las carreras 65, 70, 76, avenida 80-81 y la carrera 83-84, que le permiten una buena integración con las zonas del sur y del norte de la ciudad. Adicionalmente, cuenta con buenos corredores oriente - occidente – oriente como son las calles 30 y 33 que permiten el acceso al centro de la ciudad. Sin embargo, en este sentido tiene deficiencias dado que el Aeropuerto Olaya Herrera representa una barrera para lograr una adecuada integración con las comunas 15 (Guayabal) y 14 (El Poblado). Asimismo, se presenta saturación del flujo vehicular en las intersecciones de esta

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

Librieriatodoleyes@hotmail.com

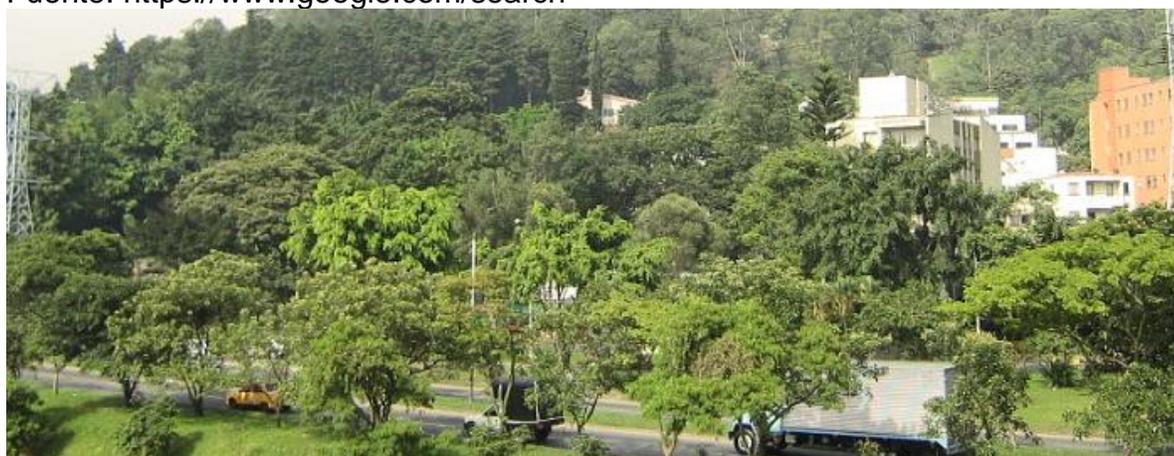
red vial estructurante de la comuna, generándose problemas de congestión especialmente en las horas pico del día.

Es de resaltar el apoyo que dan a la red arterial las vías laterales a las quebradas La Picacho, AltaVista y Guayabo, que permiten mayor fluidez y posibilidad de maniobrabilidad al conjunto de la estructura vial principal.

IMAGEN 07. MAPA DE VÍAS



Fuente: <https://www.google.com/search>



La principal vía de acceso al barrio Belén de Medellín – es tomar la vía por el cerro Nutibara

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

8.4 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

8.5 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la Zona

Sustentación de la tendencia de valorización

- Creciente
- Es un sector muy calmado, con mucho progreso, su progreso lo ha determinado, las construcciones, su comercio, las vías y su afluencia social.
- El inmueble se encuentra a una cuadra del parque de belén, donde hay mucho movimiento social, locales comerciales, iglesia, escuela y colegios
- Para el ingreso al predio hay dos opciones por la carrera o por la calle donde hay mucho progreso.
- El inmueble cuenta con muy buenos terminados una buena distribución y buena iluminación.
- El inmueble por estar cerca a muchas comodidades es un inmueble que entra a competir con los demás predios que hay en la zona y que cuenta con una buena área.

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

9. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN

9.1 . VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Vía de acceso principal	Estado de la vía de acceso principal	Descripción de la vía de acceso principal
Si	Bueno	Pavimentada recientemente

Vías internas	Estado de las vías internas	Descripción de las vías internas
SI	Bueno	Capa asfáltica recién reparada

IMAGEN 08. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO



9.2 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL PREDIO

Cuenta con todos los servicios públicos.

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público	
3 y 4	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

10. CARACTERIZACIÓN DEL PREDIO

10.1 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES.

La topografía donde se encuentra ubicado el inmueble es ligeramente plana.

10.2 USO ACTUAL DEL SUELO.

Vivienda uso residencial.

11. NORMATIVIDAD URBANISTA DEL SECTOR

11.1 TIPO DE NORMA.

ACUERDO No. 048 Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias

Suelo urbano

Uso residencial

Estrato: # 3

CBML: 16030340010

Comuna: 16- Belén

Barrió: 1603- Belén

Categoría: bienes de valor patrimonial

Tratamiento: Consolidación nivel 4

Código de polígono: Z6_CN4_10

Artículo 234. Tratamiento de Consolidación (CN)

Consolidación Nivel 4 (CN4). Cualificación.

Corresponde a los sectores del suelo urbano caracterizados por contener una estructura urbana que presenta valores urbanísticos en su trazado, morfología predial, volumetría, perfil urbano de alturas y/o vegetación significativa, y ejemplos representativos de un momento importante de la historia y el desarrollo del municipio. Se les permite una densificación moderada que propenda por la conservación del paisaje urbano del sector, para lo cual deberán cumplir con las normas establecidas en las fichas que para tal efecto se encuentran en el Anexo 5. Áreas con Restricción de Alturas: Polígonos en Consolidación Nivel 4 del presente Acuerdo.

El objetivo de este tratamiento es cualificar los valores y rasgos urbanísticos, la estructura del espacio público y la tipología de la arquitectura prevalentes; su potencial de desarrollo será regulado y controlado con normas urbanísticas, de aprovechamientos y de usos, orientadas a

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

que las actuaciones urbanísticas armonicen con los valores de estos sectores, garantizando la relación de las edificaciones y el espacio público a nivel de primer piso, el tratamiento adecuado de todas las fachadas de la edificación como aporte a la cualificación del paisaje urbano, las alturas en armonía con el entorno y el respeto de elementos del patrimonio cultural inmueble cuando estén presentes en estos sectores.

Los polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 4 (CN4) son: 15- Z6_CN4_10

Artículo 280. Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas.

Todos los sectores y polígonos de tratamiento deberán ajustarse a los aprovechamientos y obligaciones definidos en la siguiente tabla, siendo éstos los topes máximos del aprovechamiento.

Acuerdo 48 DE 2014

"Por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín"

Polígono Código	Zona 6							
	Aprovechamientos			Cesiones Públicas				
	Densidad Vivi/Ha	IC AN	Altura	Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico.			Construcción de equipamientos	
				Vivienda (m ² /habit ante por vivienda)	Otros Usos m ² / 100m ² para Índice de Construcción	% Área Neta Minima	m ² /Vivien da	Otros usos % / IC
Z6 CN2 33	100	-	2	3,0	7	18	1	1
Z6 CN2 34	280	2,6	-	3,0	7	18	1	1
Z6 CN2 35	280	2,6	-	3,0	7	18	1	1
Z6 CN3 19	50	-	2	2,0	5	18	1	1
Z6 CN3 27	120	-	2	2,0	5	18	1	1
Z6 CN3 35	300	-	3	3,0	5	18	1	1
Z6 CN3 7	140	-	2	2,0	5	18	1	1
Z6 CN3 8	100	-	2	2,0	5	18	1	1
Z6 CN3 9	100	-	2	3,0	5	18	1	1
Z6 CN4 10	270	-	Variable (1)	4,0	7	18	1	1
Z6 CN4 11	300	-	Variable (1)	5,0	10	18	1	1
Z6 CN5 21	100	0,8	8	3,0	7	18	1	1
Z6 CN5 22	220	1,8	-	5,0	10	18	1	1
Z6 CN5 23	100	-	3	4,0	7	18	1	1
Z6 CN5 24	220	1,8	-	4,0	7	18	1	1
Z6 CN5 25	200	2,0	-	3,0	7	18	1	1
Z6 CN5 26	220	2,0	-	5,0	10	18	1	1
Z6 CN5 27	100	-	2	3,0	7	18	1	1
Z6 CN5 28	220	2,2	-	4,0	7	18	1	1
Z6 D 16	80	0,5	8	5,0	9	18	1	1
Z6 D 17	100	0,6	8	5,0	9	18	1	1
Z6 D 4	140	0,8	8	5,0	9	18	1	1
Z6 DE 2	80	0,5	8	5,0	9	18	1	1
Z6 DE 3	80	0,5	8	5,0	9	18	1	1
Z6 MI 14	100	-	2	-	-	-	-	-
Z6 MI 15	50	-	2	-	-	-	-	-
Z6 MI 16	100	-	2	-	-	-	-	-
Z6 R 28	310	2,5	-	4,0	7	18	1	1
Z6 R 29	310	2,5	-	4,0	7	18	1	1
Z6 R 30	310	2,5	-	4,0	7	18	1	1
Z6 R 31	310	2,5	-	4,0	7	18	1	1
Z6 R 32	310	2,5	-	4,0	7	18	1	1
Z6 R 33	310	2,5	-	4,0	7	18	1	1
Z6 R 34	310	2,5	-	4,0	7	18	1	1
Z6 R 35	310	-	5	4,0	7	18	1	1

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

Acuerdo 48 DE 2014

"Por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín"

Polígono Código	Aprovechamientos			Zona 5 Cesiones Públicas				
	Densidad Viv/Ha	IC AN	Altura	Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico.			Construcción de equipamientos	
				Vivienda (m ² /habit ante por vivienda)	Otros Usos m ² / 100m ² para Índice de Construcción	% Área Nota Mínima	m ² /Vivien da	Otros usos % / IC
Z6 R. 47	310	2,5	-	4,0	7	18	1	1

Variable (1). La altura designada para el polígono es variable según disposiciones de las Fichas Normativas para polígonos CN4 incluidas en el Anexo 5 del presente Acuerdo, sin perjuicio de la norma establecida en la tabla Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación y la tabla de Dimensiones de frentes mínimos para vivienda multifamiliar, proyectos mixtos y otros usos, en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación.

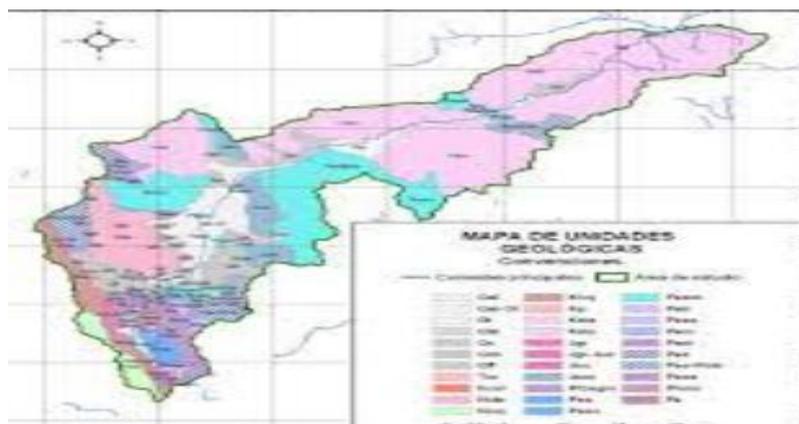
Variable (2). La altura será la definida por el Plan Especial de Manejo y Protección correspondiente.

Nota: Para la aplicación de la Tabla de Aprovechamientos y Cesiones Públicas aplican los siguientes artículos: Cálculo de aprovechamientos, Aplicación de los aprovechamientos, Aplicación de las obligaciones y cesiones públicas de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento y Aplicación de la obligación de construcción de equipamientos básicos públicos.

11.2 USOS GENERALES DEL SUELO URBANO.

USOS PRINCIPALES	Residencial-Comercial
USOS COMPLEMENTARIOS	Servicios
CATEGORIAS DE USOS	Áreas y corredores de alta mixtura

IMAGEN 11. MAPA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE MEDELLÍN



Fuente: PBOT Acuerdo 048 de 2014 de Medellín.

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

12. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial del inmueble, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

1. **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998.** Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
2. **Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
3. **Ley 1673 del 19 de julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones.
4. **Decreto 556 del 14 de marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
5. **Ley 388 del 18 de julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
6. **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS 04.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Urbanos.

13. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Es la descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

No tiene problemas de estabilidad es un terreno plano.

13.2 IMPACTO AMBIENTAL.

En el lote objeto de avalúo no se observan problemáticas de impacto ambiental.

13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.

No aplica

13.4 SEGURIDAD

Buena

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
librieriatodoleyes@hotmail.com

14. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

14.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE TERRENO

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN. Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Artículo 22º.(Res620/2.008) - Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural

14.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.

14.3 ESTUDIO DE MERCADO.

El estudio de mercado se realizó en el sector Belén del Municipio de Medellín sobre Los predios se homogenizaron con la utilización de la metodología de Comparación o de Mercado (Artículo 1 de la Resolución IGAC 620 de 2008).

A continuación, se relaciona el estudio de mercado realizado:

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

ESTUDIO DE MERCADO

ID	VALOR OFERTA	AREA M2	VALOR M2	FUENTE		BARRIO	Dispersión simple	Dispersión cuadrática	Puntos críticos
1	660.000.000	180	3.666.667	NUEVO SUR INMOBILIARIA S.A.S	6043224170	BELEN	-256.125	65.600.198.050	-0,85313341
2	845.000.000	200	4.225.000	CABAL INMOBILIARIA	6043620232	BELEN	302.208	91.329.661.488	1,00663099
3	760.000.000	200	3.800.000	HERMANOS ARANGO TOBON S.A.S	6044486411	BELEN	-122.792	15.077.880.861	-0,40901057
4	720.000.000	195	3.692.308	DIEGO MEJIA RÚA	3127424807	BELEN	-230.484	53.123.026.599	-0,76772517
5	680.000.000	180	3.777.778	EL ROBLE AGENCIA INMOBILIARIA	6043229189	BELEN	-145.014	21.029.131.257	-0,48303104
6	700.000.000	160	4.375.000	INMUEBLES ANDINOS LIMITADA	6044445232	BELEN	452.208	204.492.054.651	1,50626919
7	750.000.000	170	4.411.765	CABAL INMOBILIARIA	6043620232	BELEN	488.973	239.094.284.809	1,62872953

Estadísticos del valor

Promedio	3.922.792
Desv. Estánd	300.217
Coef. Variaci	7,65%
Mediana	3.788.889
Moda	NA
Minimo	3.666.667
Máximo	4.375.000

Todos los comparables son inmuebles ubicados en el sector.

Análisis Estadístico

El coeficiente de variación el cual es la desviación estándar dividido por la media aritmética es **MAYOR** a 7.5%. No dando cumplimiento al artículo 11 de la resolución 620 del IGAC del 2008.

Estudio de mercado total

ESTUDIO DE MERCADO									
ID	VALOR OFERTA	AREA M2	VALOR M2	FUENTE		BARRIO	Dispersión simple	Dispersión cuadrática	Puntos críticos
1	660.000.000	180	3.666.667	NUEVO SUR INMOBILIARIA S.A.S	6043224170	BELEN	-165.684	27.451.108.554	-0,7314021
2	845.000.000	200	4.225.000	CABAL INMOBILIARIA	6043620232	BELEN	392.650	154.173.686.902	1,73333054
3	760.000.000	200	3.800.000	HERMANOS ARANGO TOBON S.A.S	6044486411	BELEN	-32.350	1.046.550.150	-0,14280923
4	720.000.000	195	3.692.308	DIEGO MEJIA RÚA	3127424807	BELEN	-140.043	19.611.967.638	-0,61821116
5	680.000.000	180	3.777.778	EL ROBLE AGENCIA INMOBILIARIA	6043229189	BELEN	-54.573	2.978.174.081	-0,24090804

Estadísticos del valor

Promedio	3.832.350
Desv. Estánd	226.529
Coef. Variaci	5,91%
Mediana	3.777.778
Moda	NA
Mínimo	3.666.667
Máximo	4.225.000

Valor metro cuadrado \$ 3.832.350 del predio POR 202 METROS CUADRADOS= \$774.134.700

NOTA: SE TOMA LA MEDIDA ADOPTADA EN EL PLANO DE AI-002. DEL PLANO CON 157.5 M2 DE TERRENO POR SER LA MÁS RECIENTE Y EMITIDA POR LA FIRMA FRAN TALLERCO POR SER MÁS ACTUALIZADA EN ENERO DE 2020. YA QUE LOS 202 METROS CUADRADOS QUE APARECE EN EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD # 001-527934 ES DE LAS CONSTRUCCIONES.

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

Según el análisis de datos realizado, el valor promedio por metro cuadrado es de \$ 3.832.350, con un coeficiente de variación de 5,91%, el cual es **Menor** que 7,5%. Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 de la resolución IGAC No. 620 de 2008.

Artículo 22º.(Res620/2.008) - Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural.

Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos.
2. El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

Parágrafo. - Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998 y el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

15. CALCULO DE VALOR CONSTRUCCIONES DEL PREDIO.

La segunda parte de la cualificación del avalúo arroja el valor de las construcciones que aparece en la matricula inmobiliaria #001-527934 y que se toman del documento, la nueva construcción no está legalizada y no se valoró por que **NO HUBO INGRESO A ELLA.**

UNIFAMILIAR MEDIO	VALOR M ²	MULTIFAMILIAR MEDIO	VALOR M ²
<ul style="list-style-type: none">* 2 pisos* mampostaría estructural* cimentación superficial* 80 m²* 3 alcobas* cocina* zona de repan* 3 baños* patio* 1 disponible* sala* comedor* percheros* obra blanca	<p>DIRECTO</p> <p>\$ 2.475.698</p> <p>TOTAL \$ 2.847.053</p>	<ul style="list-style-type: none">* 12 pisos* estructura en concreto* ascensor* cimentación en placa aligerada* sótano* aptos de 80 m²* 3 alcobas* estudio* 2 baños terminados* cocina* zona de ropas* sala* comedor* obra blanca	<p>DIRECTO</p> <p>\$ 2.442.195</p> <p>TOTAL \$ 2.808.525</p>

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
[Librieriatodoleyes@hotmail.com](mailto:librieriatodoleyes@hotmail.com)

DIRECCIÓN DEL PREDIO: Calle 77ª #31-01 | **MATRICULA INMOBILIARIA:** 001-527934

Superficie construida en M ²	124,2
Valor m ² nuevo (Análisis de Precio Construdata N° 206/2.023)	\$ 2.475.698,00
Vida técnica o vida útil en años	70
Sistema Constructivo	Vigas y Columnas
Vetustez en años	36
Vida útil remanente en años	34
Calificación según tabla Fitto y Corvini	2
Edad en % de la vida	48,57%
Coefficiente de depreciación; Fitto y Corvini	26,00%
Valor M ² depreciado	\$ 643.681
Valor Costo actual de la construcción M2	\$ 1.832.017
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 227.536.511,00

Fuente: Revista construdata Nro. 206 enero – marzo de 2023

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
librieriatodoleyes@hotmail.com

DIRECCIÓN DEL PREDIO: Calle 77ª #31-04 **MATRICULA INMOBILIARIA:** 001-527934

Superficie construida en M ²	77,8
Valor m ² nuevo (Análisis de Precio Construdata N° 206/2.023)	\$ 2.475.698,00
Vida técnica o vida útil en años	70
Sistema Constructivo	Vigas y Columnas
Vetustez en años	36
Vida útil remanente en años	34
Calificación según tabla Fitto y Corvini	2
Edad en % de la vida	48,57%
Coefficiente de depreciación; Fitto y Corvini	26,00%
Valor M ² depreciado	\$ 643.681
Valor Costo actual de la construcción M2	\$ 1.832.017
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 142.530.922,00

Fuente: Revista construdata Nro. 206 enero – marzo de 2023

PRIMER PISO

Costo de la construcción nuevo: \$227.535.393

Valor metro cuadrado: ----- \$ 1.832.008

Valor actual de la construcción: \$1.832.008 x 124.20 M² = \$227.535.393

SEGUNDO PISO

Costo de la construcción nuevo: \$142.530.295

valor metro cuadrado: ----- \$ 1.832.008

Valor actual de la construcción: \$1.832.008 x 77.80 M² = \$ 142.530.295

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

NOTA: PARA REALIZAR EL AVALUÓ DE BIENES CON VALOR PATRIMONIAL SE TUVO ENCUENTA EL REGIMEN ESPECIAL POR ESTOS ESTABLECIDO EN EL IGAC

VALOR DE TOTAL LA CONSTRUCCIÓN = \$ \$227.535.393 + 142.530.295= 370.065.688
VALOR TOTAL DEL TERRENO: \$ 233.529.345

CUADRO TOTAL DE RESUMEN DE VALORES

ITEM	AREA M ²	VALOR M ²	SUBTOTAL
Valor del Terreno	157.50	\$1.482.726	\$233.529.345
Valor de la construcción piso 1	124.20	\$1.832.008	\$227.535.393
Valor de la construcción piso 2	77.80	\$1.832.008	\$142.530.295
Total			\$603.595.033

TOTAL, AVALUÓ COMERCIAL.....\$603.595.033

VALOR EN LETRAS: SEISIENTOS TRES MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TREINTA Y TRES PESOS M/L

16. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

17. INTERPRETACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y CONCLUSIONES.

1. El Coeficiente de variación dio como resultado 3,81 % después de calcular y depurar los datos.
2. Se adopta el valor resultante del método de mercado para lotes en el sector y costo reposición para las construcciones.
3. El valor de inmuebles de patrimonio cultural conforma a la norma.

18. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta

factores como acceso al inmueble, área, topografía, vías de acceso, estado del inmueble, funcionalidad, entre otros.

2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
4. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
5. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble. El valor final es el análisis de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1°, 3° y 22 de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
6. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
7. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomaron las áreas según fuentes anexas
8. **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.
9. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS 04 en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles urbanas.
10. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
11. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

12. ACUERDO 48 DEL 2014 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN-ANTIOQUIA.
13. El suscrito elaboró el informe
14. El suscrito confirma que se realizó la visita técnica al INMUEBLE a fin de verificar el estado de conservación y la información obtenida.
15. Declaro que no tengo ningún interés presente ni futuro en la propiedad en cuestión.

NOTA FINAL: Es de aclarar que la dirección del predio aparece en la matricula inmobiliaria # 001-52793431 la dirección carrera 77^a #31-01/04 y en la complementación aparece la carrera 77^a #31-02.

En la escritura #2555 del 21 de diciembre de 1993 aparece dirección carrera 77^a #31-01/04

En la escritura # 1680 de 1.998 aparece dirección carrera 77^a #31-01/04 corrige la dirección es:

carrera 77^a #31-02/04

En la escritura # 2480 de 1.993 aparece dirección carrera 77^a #31-02/04

Significando que la dirección actual en los servicios públicos y en el impuesto predial es la cra 77^a #31-02 y 04 con una sola matricula inmobiliaria # 001-52793431, la cual en el momento forma un solo bien inmueble que no tiene ningún régimen de propiedad horizontal por no estar des englobado, el señor Alberto me solicita linderos del segundo piso, aclaro que no estoy facultada para realizarlos por aparecer una sola propiedad con una sola matricula inmobiliaria. Se me solicita dar el valor de una construcción que dicen que hay en el tercer piso no me consta y no tuve ingreso a dicha propiedad y tampoco aparecen documentos legalizados que la acrediten.

Resalto en esta anotación que el predio de la dirección carrera 77^a #31-02/04 aparece en el POT DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN ACUERDO 048 DE 2014 COMO UN BIEN PATRIMONIAL.

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

librieriatodoleyes@hotmail.com



**Plan de Ordenamiento Territorial -
Acuerdo 48 2014**
Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

Información de Localización Urbana

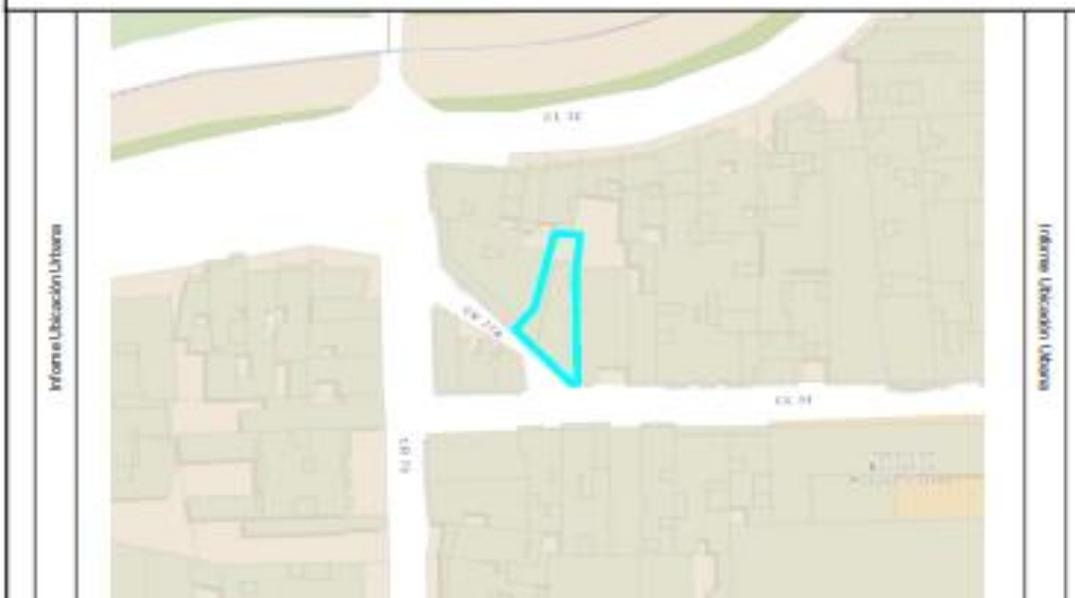
CBML:	10030340010		
Comuna - Corregimien	Documento Informativo	Barrio - Vereda:	Bienes de Valor Comercial
	90 - Belén		1003 - Belén



Nota:

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

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



Área de lote:	191.36	m2
Clasificación del suelo:	Urbano	

Patrimonio

Categoría:	Bienes de Valor Patrimonial
-------------------	-----------------------------

Aplicación de Instrumentos de Planificación Complementaria

Instrumentos:	Suroccidental
----------------------	---------------

Tratamientos Urbanos

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Mapas Medellín - MapGIS V5

Saturday 29 April 2023

Página 1 de 3

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

Librieriatodoleyes@hotmail.com

Tratamiento		Código del Polígono			
Consolidación Nivel 4		Z6_CN4_10			
Usos Generales del Suelo Urbano					
Porcentaje	Categoría de Uso	SubCategoría de Uso	Requerimiento de PAU y Categorías		
100.00000	Áreas y corredores de alta mixtura	Centralidades y corredores con alta mixtura	Ver Reporte		
Aprovechamientos Urbanos					
Tratamiento	Densidad habitacion al máxima (Viv/ha)	Densidad habitacional máxima total por venta de derechos de construcción	Indice de construcción máximo	Indice de Construcción máximo con venta de derechos de construcción	Altura Normativa
Z6_CN4_10	270	0	No Aplica	0	Variable 1
Índice de Ocupación					
Área (m2)		Índice de Ocupación			
191.35		80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre. Para vivienda de tipologías Uni, Bi y Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de patios y vacíos			
Aprovechamiento e Intensidad de Usos					
Código Tratamiento	Categoría Tratamiento	Aprovechamiento e Intensidad de usos			
Z6_CN4_10	Consolidación Nivel 4	Ver Reporte			
Cesiones Públicas en Suelo Urbano					
Código del Polígono	Tratamiento	Aprovechamientos y Cesiones			
Z6_CN4_10	Consolidación Nivel 4	Ver Reporte			
Restricción por Amenaza y Riesgo					
Amenaza por movimientos en masa:		Baja			
Estructura Ecológica					
Tipo	Detalle	Información Adicional	Porcentaje		

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

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Mapas Medellín - MapGIS V5

Saturday 29 April 2023

Página 2 de 3

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

Estacionamientos en suelo urbano

Estrato	Norma de Parqueaderos
4	Ver Reporte
3	Ver Reporte

Normas volumétricas y de habitabilidad en suelo urbano

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

Nota:

* La información gráfica presentada en 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.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Documento informativo. No tiene valor comercial.

RAZON POR LA CUAL EL AVALUO DEBE REALIZARSE CONFORME LA RESOLUCION 620 DEL IGAC . NORMA TEXTUAL A CONTINUACIÓN. **ARTÍCULO 22. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO DE BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL.** Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos.
2. El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

PARÁGRAFO. Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998 y el parágrafo 2o del artículo 2o del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

19. BIBLIOGRAFIA.

1. Aznar Bellver, Jerónimo y otros. Valoración inmobiliaria. Universidad Politécnica de Valencia. 2012.
2. Borrero Ochoa, Oscar. Avalúo de inmuebles y Garantías. Ed. Biblioteca de la construcción, 2015.
3. Plan básico de ordenamiento territorial de Medellín, acuerdo 048 de 2014.
4. IGAG. Resolución 620 de 23 de septiembre de 2008.

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
[Librieriatodoleyes@hotmail.com](mailto:librieriatodoleyes@hotmail.com)



NOMBRE AVALUADOR

Avaluador Profesional

RAA No. AVAL- Luz Marina Torres Gutiérrez

AVAL 43.059.034

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

20. ANEXOS.

Anexo 1. Registro Fotográfico comparables de inmuebles.

Casa en Venta, Belen

Sector Suroccidente, Medellín **Área 180 m²**



Área construida
180 m²

4 Habitaciones

3 Baños

5 Estrato



Conoce este inmueble de NUEVO SUR INMOBILIARIA SAS

Casa de 3 pisos, cuenta con 4 alcobas, 3 baños, hall de alcobas, cocina integral y zona de ropas, Patio, balcon, calentador, red de gas parqueadero y cuarto útil, Unidad completa, salón social, piscina para adultos, juegos infantiles y porteria 24 horas. Tiene un área aproximada de 180m2. Buenas rutas integradas de transporte.

 Reportar

Compartir:     

Datos principales del inmueble

Código inmueble
11083-M3770619

Barrio común
Belen

Precio
\$660.000.000

Antigüedad
Entre 0 y 5 años

Área construida
180 m²

Área privada
180 m²

Parqueaderos
2

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

Librieriatodoleyes@hotmail.com

Casa en Venta, BELEN

Sector Suroccidente, Medellín Área 200 m²



Conoce este Inmueble de CABAL INMOBILIARIA

Casa en venta en unidad cerrada en el sector de Belén, cerca a Av. 80, Parque La Nubia, supermercados de cadena, restaurantes, rutas de transporte publico y servicios complementarios. Piso en porcelanato, tres niveles, puerta de seguridad, hall de acceso, sala comedor, estudio, estar de tv, 3 alcobas con baño en cada una, cocina integral abierta tipo americano, patio, balcon y parqueaderos lineales cubiertos. Conjunto cerrado con piscina, gimnasio, salón social, parques infantiles, zonas verdes, vigilancia 24 hrs, citofonia y circuito cerrado de tv.

Reportar

Compartir:

Datos principales del inmueble

Código inmueble
12116-M3007897

Barrio común
BELEN

Precio
\$845.000.000

Antigüedad
Entre 10 y 20 años

Área construida
200 m²

Área privada
200 m²

Valor administración
\$197.000

Parqueaderos
2

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

Librieriatodoleyes@hotmail.com

Casa en Venta, Belen

Sector Suroccidente, Medellín Área 200 m²



Área construida
200 m²

3
Habitaciones

3
Baños

4
Estrato



Conoce este Inmueble de HERMANOS ARANGO TOBÓN SAS

Espectacular casa en conjunto cerrado con buenos acabados, excelente ventilación e iluminación cuenta con portería 24 horas y excelentes zonas comunes para compartir. Cuenta con Mezanine o cuarto útil en 3er nivel.

Reportar

Compartir:

Datos principales del Inmueble

Código inmueble
10899-M4209253

Barrio común
Belen

Precio
\$760.000.000

Antigüedad
Entre 0 y 5 años

Área construida
200 m²

Área privada
200 m²

Valor administración
\$467.000

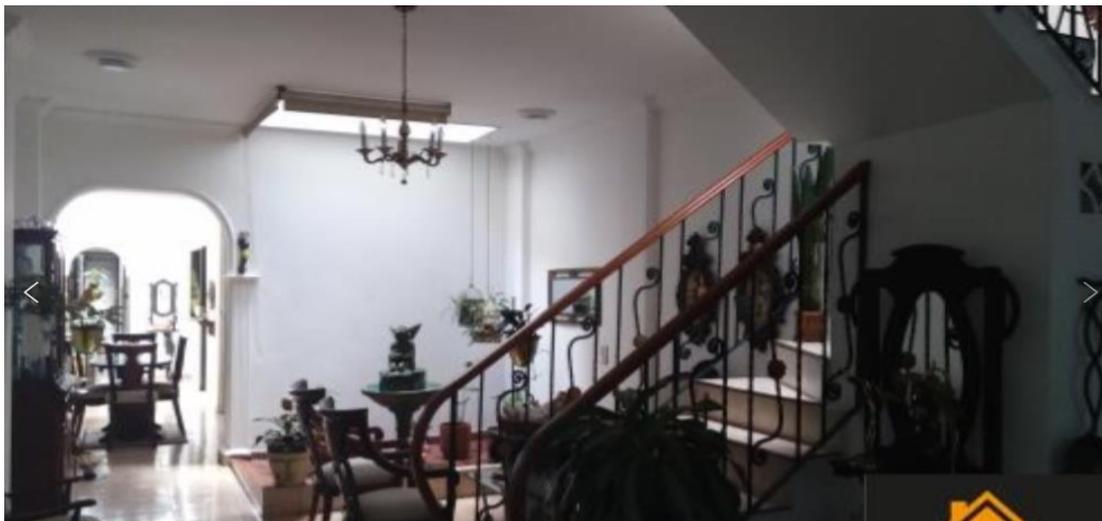
Parqueaderos
2

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

Librieriatodoleyes@hotmail.com



EN VENTA \$720,000,000

🏠 4 +1 🚿 3 +1 🚗 1 📏 195 M2

Casa en Venta Alameda Medellin Zona 4 - Belen

Alcobas 4 , closets 4 , closet de linos, sala, comedor, baños 3 , alcoba de servicio con baño, cocina integral, star, estudio, mezanine , 2 balcones uno interno, terraza techada, 2 patios, piso en ceramica y baldosa de granito, 2 cuarto util, garaje, zona de ropas, red de gas, calentador de agua con panel solar.

Casa unifamiliar, con posibilidad de hacer un tercer piso.

Amplios espacios, iluminada y aireada.

Cercanias: cerca a estacion de metro plus, cerca al parque de belen , rutas de servicio publico, supermercados, colegios, zonas de comercio, zonas bancarias, parques, iglesia, restaurantes.

Diego A Mejia Rua

Comodidades interior

- 🚪 Balcón
- 🏠 Patio
- 📖 Biblioteca
- 🚪 Closet de linos
- 🚰 Red de Gas
- 👕 Zona de ropas

Características

Ciudad	Medellin Zona 4 - Belen
Barrio / Sector	Belen Parque
Estrato	3
Valor Administracion	cop \$0
Area total	195 M2.
Area bruta *	195 M2. aproximadamente
Número de niveles	2

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

Librieriatodoleyes@hotmail.com



EN VENTA \$680,000,000

🛏️ 4 + 1 🚿 3 + 1 🚗 2 📏 180 M2

Apartamento en Venta Belen Parque Medellin

APARTAMENTO PARA VENTA EN BELÉN MEDELLÍN cuenta con cómodos espacios área construida de 135m² y 45 m² de terraza, acabados modernos bien iluminado y ventilado parqueadero doble lineal y cuarto útil el edificio cuenta con ascensor y zonas verdes, excelente ubicación cerca a vías principales. Cod 917 www.inmobiliariaelroble.com

Comodidades interior

🏡 Patio

🔥 Red de Gas

👕 Zona de ropas

Coopropiedad

🛗 Ascensor

🌳 Zonas verdes

👥 Salon social

Características

Ciudad	Medellin Zona 4 - Belen
Barrio / Sector	Belen Parque
Estrato	5
Valor Administracion	cop \$480,000
Area total	180 M2.
Area bruta *	180 M2. aproximadamente
Número de niveles	2
Alcobas familiares	4 + Alcoba de servicio
Baños familiares	3 + Baño de servicio
Tipo de cocina	Integral
Tipo de pisos	Ceramica
Parqueaderos	2 + cuarto útil (En línea)

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

Librieriatodoleyes@hotmail.com

Anexo 2.REGISTRO FOTOGRÁFICO.

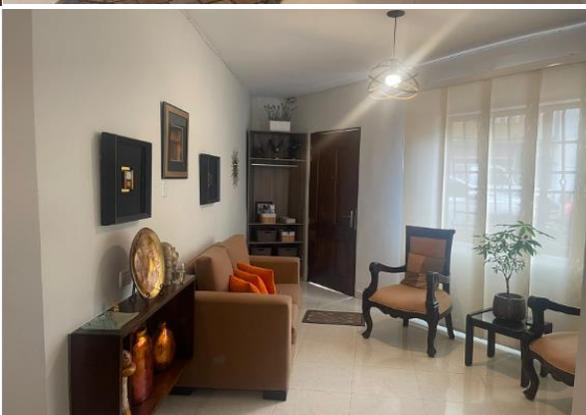


**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

Librieriatodoleyes@hotmail.com



**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

Librieriatodoleyes@hotmail.com



**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
librieriatodoleyes@hotmail.com

Anexo 3. Certificación del evaluador

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

Librieriatodoleyes@hotmail.com



PIN de Validación: abfa0a7d



<https://www.raa.org.co>



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) LUZ MARINA TORRES GUTIERREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43059083, 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 avaluador AVAL-43059083.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ MARINA TORRES GUTIERREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Régimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
	Alcance <ul style="list-style-type: none">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.	04 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
	Alcance <ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	04 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
	Alcance <ul style="list-style-type: none">Avances de obras, Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores	04 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
	Alcance <ul style="list-style-type: none">Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros	15 Jun 2018	Régimen Académico

Página 1 de 3

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

Librieriatodoleyes@hotmail.com



PIN de Validación: abba7a7d



<http://www.raa.org.co>



accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha
15 Jun 2018

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos , Inventarios

Fecha
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha
15 Jun 2018

Regimen
Régimen
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 86 NO.48 A 36 APARTAMENTO 201

Teléfono: 3113400317

Correo Electrónico: librieriatodoleyes@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avaluos - Compuestudio.

Página 2 de 3

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com



PIN de Validación: abfa0a7d



Administración de Empresas - Universidad Nacional Abierta y a Distancia.

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) LUZ MARINA TORRES GUTIERREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43059083.

El(la) señor(a) LUZ MARINA TORRES GUTIERREZ 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.

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

abfa0a7d

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 dos (02) días del mes de Diciembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez
CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

Impuesto Predial Unificado

Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín
NIT 862.002.211-1, Calle 44 # 52-368
Secretaría de Hacienda

Medellín 2024
Carrera predial: 19
Demarcación: 15232
Dirección predial: 0774 07 000 0000
Avalúo total: \$ 170.800
% de exención: 3,37 %
Tarifa a raíz: 5,0
Exento: 3

¡Tienes cuentas vencidas!
Si tienes cuentas vencidas por pagar, debes pagarlas antes de cancelar este pago.

Medellín

Genera tu documento de cobro.
Descarga los componentes de pago.
Paga tu Impuesto Predial e ICA.
Hazlo sólo y más fácil en el sistema de información unificado de cobros por internet.
www.medellin.gov.co/informacion
Fórmula de pago: $F = \frac{V}{1 + T}$ donde V es el valor actualizado de la deuda y T es la tarifa.

Referente para el pago
Sin cargo 06 | 05 | 2023
Con cargo 06 | 05 | 2023

VALOR A PAGAR TRIMESTRE

Situación anterior		Total concepto
Impuesto predial	\$ 13.127	\$ 13.127
Valor trimestre	\$ 5.548	\$ 18.675
Valor vencido	\$ 702.800	\$ 884.477
Interés	\$ 3.408.754	\$ 4.192.278
TOTAL A PAGAR:		\$ 5.117.100

VALOR A PAGAR ANUALIZADO

Situación anterior		Total concepto
Valor vigencia	\$ 36.261	\$ 36.261
Valor vencido	\$ 702.800	\$ 884.477
Interés	\$ 3.408.754	\$ 4.192.278
Descuento pronto pago:	\$ 0	\$ 0
TOTAL A PAGAR:		\$ 5.117.100

Mensaje informativo

Medellín es una ciudad segura. Si deseas más información sobre el pago de impuestos, visita el sitio web www.medellin.gov.co o llama al 01 60 80 80 80. También puedes acudir a las oficinas de atención al ciudadano de la Secretaría de Hacienda.

Medellín es una ciudad segura. Si deseas más información sobre el pago de impuestos, visita el sitio web www.medellin.gov.co o llama al 01 60 80 80 80. También puedes acudir a las oficinas de atención al ciudadano de la Secretaría de Hacienda.

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez
CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

Documento de cobro
1223165273402

Fecha de elaboración: 01 04 2023

Impuesto Predial Unificado

Distrito Especial de Ciencia,
Tecnología e Innovación de Medellín
NIT 890.905.211-1, Calle 44 # 52-165
Secretaría de Hacienda

Referencia para el pago
Sin recargo
08 05 2023

Con recargo
08 05 2023

Valores vigentes y vencidos

VALOR A PAGAR TRIMESTRE		Total concepto	
Proposito predial	Suavizante ambiental		
Valor trimestre	\$ 4.792	\$ 22.227	
Valor vencido	\$ 203.896	\$ 1.173.983	
Inventos	\$ 772.267	\$ 4.232.292	
TOTAL A PAGAR:	\$ 1.078.672		

VALOR A PAGAR ANUALIZADO		Total concepto	
Impuesto predial	Suavizante ambiental		
Valor vigente	\$ 52.515	\$ 14.198	\$ 66.711
Valor vencido	\$ 952.067	\$ 220.098	\$ 1.173.983
Inventos	\$ 3.450.985	\$ 772.267	\$ 4.232.292
TOTAL A PAGAR:	\$ 0	\$ 0	\$ 0

Mensaje informativo

Alcaldía de Medellín
Ciencia, Tecnología e Innovación
1223165273402
Fecha de elaboración: 01 04 2023

Documento de cobro

Fecha de impresión: 05 de Abril de 2023
Trimestre: 2
Nombre o razón social: FERNANDO DE JESUS VELEZ CAMPO
Número de identificación: 8242272
Código propietario: 6670180000
Dirección de cobro: CH07A 031 00400000
Matrícula: 000527834

VALOR A PAGAR TRIMESTRE \$ 5.472.948

VALOR A PAGAR ANUALIZADO \$ 5.472.948

Referente para el pago
Sin recargo
08 05 2023

Con recargo
08 05 2023

Distrito Especial de Ciencia,
Tecnología e Innovación de Medellín
NIT 890.905.211-1, Calle 44 # 52-165
Secretaría de Hacienda

Referencia para el pago
Sin recargo
08 05 2023

Con recargo
08 05 2023

Valores vigentes y vencidos

Genera tus documentos de cobro.
- Descarga tus comprobantes de pago.
- Paga tu impuesto predial al ICA.
Realiza estos y más trámites actualizando tu información en el portal de atención al usuario.

¡Este servicio es obligatorio por ley!

Alcaldía de Medellín
Ciencia, Tecnología e Innovación
1223165273402
Fecha de elaboración: 01 04 2023

Documento de cobro

Fecha de impresión: 05 de Abril de 2023
Trimestre: 2
Nombre o razón social: FERNANDO DE JESUS VELEZ CAMPO
Número de identificación: 8242272
Código propietario: 6670180000
Dirección de cobro: CH07A 031 00400000
Matrícula: 000527834

VALOR A PAGAR TRIMESTRE \$ 5.472.948

VALOR A PAGAR ANUALIZADO \$ 5.472.948

Referente para el pago
Sin recargo
08 05 2023

Con recargo
08 05 2023

Distrito Especial de Ciencia,
Tecnología e Innovación de Medellín
NIT 890.905.211-1, Calle 44 # 52-165
Secretaría de Hacienda

Referencia para el pago
Sin recargo
08 05 2023

Con recargo
08 05 2023

Valores vigentes y vencidos

Genera tus documentos de cobro.
- Descarga tus comprobantes de pago.
- Paga tu impuesto predial al ICA.
Realiza estos y más trámites actualizando tu información en el portal de atención al usuario.

¡Este servicio es obligatorio por ley!

Alcaldía de Medellín
Ciencia, Tecnología e Innovación
1223165273402
Fecha de elaboración: 01 04 2023

Documento de cobro

Fecha de impresión: 05 de Abril de 2023
Trimestre: 2
Nombre o razón social: FERNANDO DE JESUS VELEZ CAMPO
Número de identificación: 8242272
Código propietario: 6670180000
Dirección de cobro: CH07A 031 00400000
Matrícula: 000527834

VALOR A PAGAR TRIMESTRE \$ 5.472.948

VALOR A PAGAR ANUALIZADO \$ 5.472.948

Referente para el pago
Sin recargo
08 05 2023

Con recargo
08 05 2023

Distrito Especial de Ciencia,
Tecnología e Innovación de Medellín
NIT 890.905.211-1, Calle 44 # 52-165
Secretaría de Hacienda

Referencia para el pago
Sin recargo
08 05 2023

Con recargo
08 05 2023

Valores vigentes y vencidos

Genera tus documentos de cobro.
- Descarga tus comprobantes de pago.
- Paga tu impuesto predial al ICA.
Realiza estos y más trámites actualizando tu información en el portal de atención al usuario.

¡Este servicio es obligatorio por ley!

Alcaldía de Medellín
Ciencia, Tecnología e Innovación
1223165273402
Fecha de elaboración: 01 04 2023

Documento de cobro

Fecha de impresión: 05 de Abril de 2023
Trimestre: 2
Nombre o razón social: FERNANDO DE JESUS VELEZ CAMPO
Número de identificación: 8242272
Código propietario: 6670180000
Dirección de cobro: CH07A 031 00400000
Matrícula: 000527834

VALOR A PAGAR TRIMESTRE \$ 5.472.948

VALOR A PAGAR ANUALIZADO \$ 5.472.948

Referente para el pago
Sin recargo
08 05 2023

Con recargo
08 05 2023

Distrito Especial de Ciencia,
Tecnología e Innovación de Medellín
NIT 890.905.211-1, Calle 44 # 52-165
Secretaría de Hacienda

Referencia para el pago
Sin recargo
08 05 2023

Con recargo
08 05 2023

Valores vigentes y vencidos

Genera tus documentos de cobro.
- Descarga tus comprobantes de pago.
- Paga tu impuesto predial al ICA.
Realiza estos y más trámites actualizando tu información en el portal de atención al usuario.

¡Este servicio es obligatorio por ley!

Alcaldía de Medellín
Ciencia, Tecnología e Innovación
1223165273402
Fecha de elaboración: 01 04 2023

Documento de cobro

Fecha de impresión: 05 de Abril de 2023
Trimestre: 2
Nombre o razón social: FERNANDO DE JESUS VELEZ CAMPO
Número de identificación: 8242272
Código propietario: 6670180000
Dirección de cobro: CH07A 031 00400000
Matrícula: 000527834

VALOR A PAGAR TRIMESTRE \$ 5.472.948

VALOR A PAGAR ANUALIZADO \$ 5.472.948

Referente para el pago
Sin recargo
08 05 2023

Con recargo
08 05 2023

Distrito Especial de Ciencia,
Tecnología e Innovación de Medellín
NIT 890.905.211-1, Calle 44 # 52-165
Secretaría de Hacienda

Referencia para el pago
Sin recargo
08 05 2023

Con recargo
08 05 2023

Valores vigentes y vencidos

Genera tus documentos de cobro.
- Descarga tus comprobantes de pago.
- Paga tu impuesto predial al ICA.
Realiza estos y más trámites actualizando tu información en el portal de atención al usuario.

¡Este servicio es obligatorio por ley!

Alcaldía de Medellín
Ciencia, Tecnología e Innovación
1223165273402
Fecha de elaboración: 01 04 2023

Documento de cobro

Fecha de impresión: 05 de Abril de 2023
Trimestre: 2
Nombre o razón social: FERNANDO DE JESUS VELEZ CAMPO
Número de identificación: 8242272
Código propietario: 6670180000
Dirección de cobro: CH07A 031 00400000
Matrícula: 000527834

VALOR A PAGAR TRIMESTRE \$ 5.472.948

VALOR A PAGAR ANUALIZADO \$ 5.472.948

Referente para el pago
Sin recargo
08 05 2023

Con recargo
08 05 2023

Distrito Especial de Ciencia,
Tecnología e Innovación de Medellín
NIT 890.905.211-1, Calle 44 # 52-165
Secretaría de Hacienda

Referencia para el pago
Sin recargo
08 05 2023

Con recargo
08 05 2023

Valores vigentes y vencidos

Genera tus documentos de cobro.
- Descarga tus comprobantes de pago.
- Paga tu impuesto predial al ICA.
Realiza estos y más trámites actualizando tu información en el portal de atención al usuario.

¡Este servicio es obligatorio por ley!

Alcaldía de Medellín
Ciencia, Tecnología e Innovación
1223165273402
Fecha de elaboración: 01 04 2023

Documento de cobro

Fecha de impresión: 05 de Abril de 2023
Trimestre: 2
Nombre o razón social: FERNANDO DE JESUS VELEZ CAMPO
Número de identificación: 8242272
Código propietario: 6670180000
Dirección de cobro: CH07A 031 00400000
Matrícula: 000527834

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez
CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

La validez de este documento para inscribir en la página electrónica superintendencia.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 230418501575414098

Nro Matricula: 001-527934

Página 1 TURNO: 2023-180684

Impreso el 18 de Abril de 2023 a las 11:39:44 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 20-04-1989 RADICACION: 89 15506 CON DOCUMENTO DE: 31-03-1989
CODIGO CATASTRAL: AAB9927SHKPOOD CATASTRAL ANT: 050010106180000340010000000000
MUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO SITUADO EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN, CARRERA 77 A NRO 31-0104 CON UNA CABIDA DE 202 MTS . 2., VER LINDEROS DE LA SENTENCIA DEL 10 DE MARZO DE 1989 JUZGADO 8. CIVIL DEL CTO DE MEDELLIN.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

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

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) CARRERA 77 A # 31 - 02 (DIRECCION CATASTRAL)
1) SIN DIRECCION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-07-1955 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2011 del 10-06-1955 NOTARIA 3. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: - 101 COMPRAVENTA

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

DE: VELEZ RAMON A.

A: VELEZ PABON BRUNILDA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-04-1989 Radicación: 89 15506

Doc: SENTENCIA 9 del 10-03-1989 JUZ. 8.C. CTO. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,325,000

ESPECIFICACION: - 150 ADJUDICACION POR SUCESION

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

DE: VELEZ PABON BRUNILDA

A: VELEZ BETANCUR LUZ ASTRID 1/7 PARTE

X

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez
CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

La validez de este documento podrá verificarse en la página web www.superintendencia.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 230418501575414098

Nro Matricula: 001-527934

Página 2 TURNO: 2023-180684

Impreso el 18 de Abril de 2023 a las 11:39:44 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 última página

A: VELEZ CANO FERNANDO 1/21 PARTE	X
A: VELEZ CANO GUSTAVO 1/21	X
A: VELEZ CANO LUZ MARINA 1/21 PARTE	X
A: VELEZ P. ALBERTO DE JESUS 1/7 PARTE	X
A: VELEZ PABON ARNULFO 1/7 PARTE	X
A: VELEZ PABON FRANCISCO 1/7 PARTE	X
A: VELEZ PABON JOSE LUIS 1/7 PARTE	X
A: VELEZ PENAGOS ANGELA MARIA 1/28 PARTE	X
A: VELEZ PENAGOS EUGENIA 1/28 PARTE	X
A: VELEZ PENAGOS JAIME ALONSO 1/28 PARTE	X
A: VELEZ PENAGOS ROSA HELENA 1/28 PARTE	X

ANOTACION: Nro 893 Fecha: 15-03-1991 Radicación: 1991-10802

Doc: OFICIO 179 del 06-03-1991 JUZ. 4 C.C. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: - 410 DEMANDA POSESO ORDINARIO.

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

DE: VELEZ PABON ALBERTO	X
A: VELEZ PABON JOSE LUIS Y OTROS	X

ANOTACION: Nro 894 Fecha: 13-12-1993 Radicación: 1993-72389

Doc: ESCRITURA 2480 del 09-12-1993 NOTARIA 19. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,161,451

ESPECIFICACION: - 101 COMPRAVENTA DERECHO

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

DE: VELEZ PABON JOSE LUIS	
A: VELEZ PABON ALBERTO DE JESUS	CC# 3319956 X

ANOTACION: Nro 895 Fecha: 22-12-1993 Radicación: 1993-74710

Doc: ESCRITURA 2555 del 21-12-1993 NOTARIA 19. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: - 101 COMPRAVENTA DERECHO

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

DE: VELEZ CANO GUSTAVO DE JESUS	
A: VELEZ PABON ALBERTO DE JESUS	CC# 3319956 X

ANOTACION: Nro 896 Fecha: 10-01-1995 Radicación: 1995-1633

Doc: OFICIO 1334 del 30-10-1995 JUZG. 17 CIVIL MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez
CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificadora superintendencia.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 230418501575414098 Nro Matricula: 001-527934
Pagina 3 TURNO: 2023-180634

Impreso el 18 de Abril de 2023 a las 11:39:44 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

ESPECIFICACION: - 401 EMBARGO EJECUTIVO DERECHO

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

DE: LATORRE SILVA, JULIO

A: VELEZ CANO, LUZ MARINA

X

ANOTACION: Nro 987 Fecha: 26-09-1998 Radicación: 1998-58652

Doc: ESCRITURA 1620 del 21-09-1998 NOTARIA 14 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$4,255,000

ESPECIFICACION: - 101 COMPRAVENTA 57 PARTE

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

DE: VELEZ BETANCUR LUZ ASTRID

CC# 42791827

A: VELEZ PABON ALBERTO DE JESUS

CC# 3319966 X

ANOTACION: Nro 998 Fecha: 11-03-2002 Radicación: 2002-7068

Doc: OFICIO 059 JOEF. del 07-03-2002 TESORERIA DE RENTAS MUNICIPALES de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: - 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA, MEDIDA CAUTELAR -DERECHO-

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

DE: TESORERIA DE RENTAS MUNICIPALES DEPTO. DE EJECUCIONES FISCALES -JUZG. QUINTO-

A: VELEZ PABON FRANCISCO JAVIER

CC# 543983 X

ANOTACION: Nro 999 Fecha: 26-03-2007 Radicación: 2007-22536

Doc: OFICIO 158 del 27-03-2007 SUBSECRETARIA TESORERIA RENTAS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0862 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO JURISDICCION COACTIVA- DERECHO

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

DE: SUBSECRETARIA TESORERIA DE RENTAS -ALCALDIA DE MEDELLIN

A: VELEZ PABON FRANCISCO JAVIER

CC# 543983 X

ANOTACION: Nro 918 Fecha: 21-06-2011 Radicación: 2011-41379

Doc: OFICIO 817 HG del 06-06-2011 ALCALDIA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES (DERECHOS)(ROD.1000118923)

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN-SECRETARIA DE HACIENDA-SUBSECRETARIA DE TESORERIA

A: VELEZ PABON ALBERTO DE JESUS

CC# 3319966 X

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez
CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Libreriatodoleyes@hotmail.com



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

Certificado generado con el Pin No: 230418501575414098

Nro Matrícula: 001-527934

Página 4 TURNO: 2023-180684

Impreso el 18 de Abril de 2023 a las 11:39:44 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 última página

ANOTACION: Nro 811 Fecha: 15-05-2013 Radicación: 2013-31591

Doc: OFICIO 847 del 07-05-2013 JUZGADO 017 CIVIL MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO DE DERECHO

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

DE: LATORRE SILVA JULIO

A: VELEZ CANO LUZ MARINA

CC# 32450747 X

ANOTACION: Nro 812 Fecha: 15-05-2013 Radicación: 2013-31594

Doc: ESCRITURA 55 del 17-01-1994 NOTARIA DIECINUEVE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2.500.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: VELEZ CANO LUZ MARINA

CC# 32450747

C.C.32.450.747

(SAC)DERECHO DE 1/21

DE: VELEZ PABON ARNULFO

CC# 532083

1/7 DE DERECHO.

A: LOAIZA DE VELEZ ROCIO SOCORRO

CC# 32428823

X

ANOTACION: Nro 813 Fecha: 07-03-2016 Radicación: 2016-56620

Doc: OFICIO 1085 del 04-03-2016 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE DEMANDA

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

DE: VELEZ PABON ALBERTO DE JESUS

CC# 3319058

X

A: HEREDEROS DE FRANCISCO VELEZ PABON,

A: VELEZ BETANCUR LUZ ASTRID

CC# 42791727

A: VELEZ CANO FERNANDO DE JESUS

CC# 8242273

X

A: VELEZ CANO GUSTAVO

CC# 8246014

A: VELEZ CANO LUZ MARINA

CC# 32450747

A: VELEZ LOAIZA ADRIANA PATRICIA

CC# 42897796

A: VELEZ LOAIZA BAYRON JAVIER

A: VELEZ LOAIZA SANDRA YANETH

CC# 42891705

A: VELEZ PABON ARNULFO

CC# 532083

A: VELEZ PABON JOSE LUIS

A: VELEZ PENAGOS ANGELA MARIA

CC# 32536853

X

A: VELEZ PENAGOS EUGENIA DEL SOCORRO

CC# 32535311

X

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia

Librieriatodoleyes@hotmail.com

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez
CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Libreriatodoleyes@hotmail.com

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 230418501575414098

Nro Matricula: 001-527934

Página 5 TUFNO: 2023-190684

Impreso el 18 de Abril de 2023 a las 11:39:44 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 última página

A: VELEZ PENAGOS JAIMÉ ALONSO

CC# 71601529 X

A: VELEZ PENAGOS ROSA ELENA

CC# 32512585 X

ANOTACION: Nro 814 Fecha: 22-11-2018 Radicación: 2018-92293

Doc: OFICIO MNC2-8072 del 02-10-2018 ALCALDIA MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES PREDIAL UNIFICADO, DERECHO DE CUOTA. (RDO. 1000220504)

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN- TESORERIA

NIT: 890.905.211-1

A: VELEZ PENAGOS ANGELA MARIA

CC# 32536853 X

ANOTACION: Nro 815 Fecha: 24-04-2019 Radicación: 2019-23273

Doc: OFICIO CC-08302 del 15-03-2019 ALCALDIA MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES PREDIAL, DERECHO DE CUOTA. (RDO. 1000583371)

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN- TESORERIA

A: VELEZ CANO FERNANDO DE JESUS

CC# 8242272 X

ANOTACION: Nro 816 Fecha: 27-01-2020 Radicación: 2020-5004

Doc: OFICIO CC-76805 del 02-12-2019 ALCALDIA MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES -DERECHO (PREDIAL) RADICADO 1000608786

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN TESORERIA -UNIDAD DE COBRO COACTIVO

-NIT.890.905.211-1

A: VELEZ PENAGOS EUGENIA DEL SOCORRO (SIC)

X -IDENTIFL-

NRO.32-535.311

ANOTACION: Nro 817 Fecha: 13-04-2021 Radicación: 2021-25126

Doc: OFICIO CC-59597 del 12-03-2021 ALCALDIA MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO- RADICADO 1000116920- DERECHOS-

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

DE: ALCALDIA DE MEDELLIN

A: VELEZ PABON ALBERTO DE JESUS

CC# 3319956

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez
CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com



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

Certificado generado con el Pin No: 230418501575414098

Nro Matricula: 001-527934

Página 8 TURNO: 2023-160684

Impreso el 18 de Abril de 2023 a las 11:39:44 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "17"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No conexión: 1 Radicación: C2011-4114 Fecha: 10-10-2011
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008
PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0 No conexión: 2 Radicación: C2014-315 Fecha: 28-01-2014
SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013
PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 No conexión: 3 Radicación: Fecha: 11-05-2022
SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/PICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071803-
26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2021 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Reaftech

TURNO: 2023-160684

FECHA: 18-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: **NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA**

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com



117
CA – 3155314

ACTO: VENTA DE CONTADO

ESCRITURA NUMERO: DOS MIL QUINIENTOS
CINCUENTA Y CINCO **** (2. 5 5 5) *****

FECHA 21 de diciembre de 1.993 -----

MATRICULA INMOBILIARIA Nro: 001-0527984
y 001-0113194. -----

VENDEDOR(ES): GUSTAVO DE JESUS VELEZ CANO. -----

COMPRADOR(ES): ALBERTO DE JESUS VELEZ PABON. -----

PRECIO: CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$ 400.000). -----

En la ciudad de Medellín. Departamento de Antioquia,
Republica de Colombia a 17 de diciembre de 1.993 -----

de mil novecientos noventa y tres (1.993) ante mí BEATRIZ
ELENA LONDONO DE BOTERO, Notaria Diecinueve (19) del Circulo
de Medellín, compareció(eron): -----

GUSTAVO DE JESUS VELEZ CANO, mayor de edad, vecino de
Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.
8.246.014 de Medellín, de estado civil casado, con sociedad
conyugal vigente y manifestó(ron): -----

PRIMERO: Que obrando en su propio(s) nombre(s),
transfiere(n) a título de venta a favor de: -----

ALBERTO DE JESUS VELEZ PABON, mayor de edad, vecino de
Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.
3.319.956 de Medellín, de estado civil casado con sociedad
conyugal viente. -----

El derecho de dominio, y la posesión real y material en
proindiviso de una veintiunava parte que tiene(n) y
tiene(n) sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): -----

AVALÚO
URBANO

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

, costado con propiedad de ULPiano PIEDRAHITA; por el centro con propiedad de TERESA VELASQUEZ; por el otro costado con propiedad del vendedor. =====
Matrícula Inmobiliaria Nro. 001-0527934. No obstante la anterior cabida la venta se hace como cuerpo cierto.
SEGUNDO: ADQUISICION, manifiesta(n) el(la)(los) vendedor(a)(s) que adquirió(eron) dicho(s) inmueble(s) por sucesión con la señora BRUNILDA VELEZ PABON, según consta en sentencia dictada por el juez octavo del círculo de Medellín, y protocolizada en la escritura Nro. 1.265 del 18 de mayo de 1.989 de la Notaria Catorce (14.) del Círculo de Medellín, debidamente registrada. =====
TERCERO: LIBERTAD.- Manifiesta(n) el(la) vendedor(a)(s) que el(los) expresado(s) inmueble(s) se halla(n) libre(s) de toda clase de gravámenes, limitaciones al dominio, títulos de tenencia y medidas cautelares. =====
CUARTA: PRECIO.- Que el precio de esta negociación es la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000) M.L. que el vendedor declara recibido de contado de manos del comprador a su entera satisfacción. =====
QUINTO: ENTREGA Y SANEAMIENTO.- Que la entrega real y material del(los) inmueble(s) ya se hizo y el(la)(los) vendedor(es) se obliga(n) a salir al saneamiento de lo vendido en los casos de la Ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios. Presente (el)(los) comprador(es): == ALBERTO DE JESUS VELEZ PABON, de las condiciones civiles ya anotadas, manifestó(ron): =====
Que acepta(n) la presente escritura en todas sus partes, las

AVALÚO
URBANO

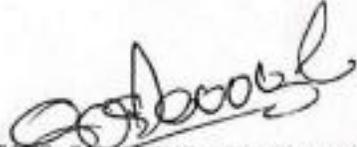
Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

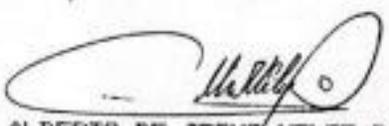


CA-3155317

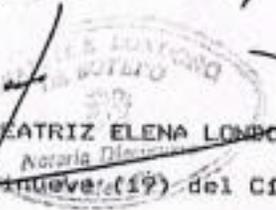
Se elaboró en las hojas de papel
Notarial Nros. CA3155314 y CA3155317
Derechos Notariales \$
Decreto 172 de 1.993. 387.150.00
Anexos, paz y salvos de Valorización y
paz y salvo de predial expedidos en el Municipio de
Medellín, Departamento de Hacienda. 6019
Catastro Nro. 6019 Fecha de expedición 93/12/16, fecha de vencimiento
93/12/31,
Valorización Nro. 0172262, fecha de expedición 16/12/93, fecha de
vencimiento 31/12/933
Avaluo total del insuble: 387.150.00
Vale entrelíneas del 10 de marzo de 1.989. 387.150.00


GUSTAVO DE JESUS VELEZ CANO

C.C. Nro. 8.246.014 de Medellin


ALBERTO DE JESUS VELEZ PABON

C.C. Nro. 3319916 de Medellin


Dra. BEATRIZ ELENA LOMBARDO DE BOTERO

Notaria Distinguida (19) del Circulo de Medellín

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

356

2440645



ACTO: VENTA DE DERECHO.

ESCRITURA NUMERO: - DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA
(2480)

FECHA: 9 de Diciembre

MATRICULA INMOBILIARIA:

VENDEDOR: JOSE LUIS VELEZ PABON

COMPRADOR: ALBERTO DE JESUS VELEZ PABON

PRECIO: \$1.161.451.

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a

NUEVE (9) de DICIEMBRE - - - - -

de mil novecientos noventa y tres (1993) ante mf. BEATRIZ ELENA LONDORO DE -

BOTERO, Notaria Diecinueve (19) del Círculo Notarial de Medellín, compareció:

JOSE LUIS VELEZ PABON, varón, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado -

con la cédula de ciudadanía número 3.303.765 de Medellín, exento de presentar

libreta militar, por ser mayor de 50 años, de estado civil casado con sociedad

conyugal vigente y manifestó: - - - - -

PRIMERO: Que obrando en su propio nombre transfiere a título de venta a favor

de ALBERTO DE JESUS VELEZ PABON, varón, mayor de edad, vecino de Medellín - - - - -

identificado con la cédula de ciudadanía número 3.319.956 de Medellín, - - - - -

exento de presentar libreta militar, por ser mayor de 50 años, de estado civil - - - - -

casado con sociedad conyugal vigente, el derecho pro indiviso que tiene en el - - - - -

siguiente inmueble: - - - - -

Lote de terreno con casa de material, que tiene una cabida de 202 metros - - - - -

cuadrados que linda por el frente con la calle 31; antes calle Perez, por un - - - - -

costado con propiedad de ULPIANO PIEDRAHITA, por el centro con propiedad de - - - - -

TERESA VELASQUEZ; por el otro costado con propiedad del vendedor. - - - - -

Los linderos actualizados del inmueble, según manifestación del vendedor: - - - - -

Una propiedad de dos pisos (2 habitaciones y un local), situada en la - - - - -

carrera 77-A, de esta ciudad de Medellín, marcada con los números 31-2 y - - - - -

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

otorgada por la Notaría Catorce de Medellín.-----
MATRICULA INMOBILIARIA: 001-0527934-----
TERCERO: Que el derecho que vende se encuentra libre de hipoteca, embargo, ---
demanda civil, pleito pendiente, condiciones resolutorias de dominio etc.-----
CUARTO: Que el precio de la venta es por la suma de UN MILLON CIENTO SESENTA
Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M.L. (\$1.161.451.00) m.l. de ----
contado, recibidos por el vendedor a entera satisfacción de manos del comprador
QUINTO: Que desde esta fecha le hace entrega real y material al comprador -
con las acciones y derechos legales consiguientes por los linderos demarcados,
usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas o que
consten en títulos anteriores, y que se obliga al saneamiento de lo vendido
en los casos prescritos por la ley, sea por evicción o por vicios redhibi-----
torios.-----
Presente el comprador de las condiciones civiles ya dichas, manifestó: Que
acepta la presente escritura en todas sus partes, las declaraciones en ella
contenidas y da por recibido a satisfacción el inmueble adquirido.-----
Se advirtió la formalidad del registro en el término legal.-----
Se extendió en las hojas de papel notarial números CA-2440645 ✓
La leyeron y la firman en señal de aceptación.-----
ANEXOS: PAZ Y SALVO DE VALORIZACION NUMERO 0166502, expedido el 29/11/93. con
fecha de vencimiento el 30/11/93.-----
PREDIAL NUMERO: 1496, expedido el 29/11/93, válido hasta el 31/12/93.-----
AVALUO TOTAL \$ 8.130.000.00 -----
Por la resolución Nro. 3301 del 30 de junio de 1993, de la Superintendencia
de Notaría y Registro, se autoriza el otorgamiento de escrituras públicas en
papel distinto al señalado en la resolución Nro. 1288 de 1981 -----
Derechos Notariales \$ 2.826.00 Decreto 172 de 1992-----
Vale enmendado: anteriores, y, Vale entre líneas: oriente-----

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

357

CA-2440646



Viene de la hoja Nro. CA-2440645-----

Vale enmendado: 956 -----

EL VENDEDOR MANIFIESTA QUE LO QUE VENDE ES UNA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, ---
EXENTA DE RETENCION EN LA FUENTE -----

[Handwritten signature of Jose Luis Velez Pabon]

JOSE LUIS VELEZ PABON

C.C. NRO. 3.303.765 *med*

EXENTO DE PRESENTAR LIBRETA MILITAR

VENDEDOR

[Fingerprint] *indice derecho*

[Handwritten signature of Alberto de Jesus Velez Pabon]

ALBERTO DE JESUS VELEZ PABON

C.C. NRO. 3.319.957 *med.*

EXENTO DE PRESENTAR LIBRETA MILITAR

COMPRADOR

[Fingerprint] *indice derecho*

[Handwritten signature of Beatriz Elena Londoño de Botero]

BEATRIZ ELENA LONDOÑO DE BOTERO

NOTARIA DIECINUEVE DE MEDELLIN

AVALÚO
URBANO

Luz Marina Torres Gutiérrez
CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

21207

AA 11819078

36

VENTA

DE: LUZ ASTRID VELEZ BETANCUR

A: ALBERTO DE JESUS VELEZ PABON

\$ 4'255.000.00

ESCRITURA NUMERO: MIL SEISCIENTOS VEINTE - - -
- - - - - (1.620) - - - - -

B.T.

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, veintiuno (21) de Septiembre - - - - - de mil novecientos noventa y ocho (1.998), ante mí, JORGE TASCÓN VILLA, Notario Catorce del Círculo de Medellín, compareció LUZ ASTRID VELEZ BETANCUR, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 42'791.727 expedida en Itaguí, de estado civil casada con - - - sociedad conyugal vigente, - - - y manifestó: - - -

PRIMERO: Que transfiere a título de venta en favor del señor ALBERTO DE JESUS VELEZ PABON, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 3 319.955 expedida en Medellín, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, - - - el - - - derecho de dominio y la posesión real y material en común y proindiviso equivalente a una séptima (1/7) parte que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Una residencia en la carrera 77 A Nro. 31-01 y 31-04 (sic) es 31-02 y 31-04, de la ciudad de Medellín, que consta de un lote de terreno con casa de material, lote que hace parte de mayor extensión que tiene una cabida de 202,00 metros cuadrados que linda: Por el FRENTE, con la calle 31; antes calle Pérez; Por un COSTADO, con propiedad de ULPIANO PIEDRAHITA; Por el CENTRO, con propiedad de TERESA VELASQUEZ; Por el otro COSTADO, con propiedad del vendedor. - - -

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-527934. - - -

PARAGRAFO: No obstante la mención de la cabida y linderos expresados la

16091
11-21-98

JORGE TASCÓN VILLA
NOTARIO CATORCE - MEDIELLÍN

ES ESCRITURA DE VENTA
COPIA EN

ARR
ELIZ

**AVALÚO
URBANO**

Luz Marina Torres Gutiérrez

CARRERA 52 42 – 60 LOCAL 213 Medellín Antioquia
Librieriatodoleyes@hotmail.com

1.989, otorgada en la Notaría Catorce del CIRCUJO DE MEDALLIN

TERCERO: Garantiza la vendedora que el derecho que transfiere es de su exclusiva propiedad y que se encuentre libre de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio tales como censo, hipoteca, embargo judicial, pleito pendiente, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, condiciones resolutorias etc. - - - - -

CUARTO: Que el precio de la venta lo constituye la cantidad de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M.L.C. (\$ 4'255.000.00) que el comprador ha pagado de contado y la vendedora declara tener recibido a entera satisfacción. - - - - -

QUINTO: Que desde la fecha hace entrega real y material de lo vendido a su comprador por los linderos indicados, con todas sus mejoras y anexidades, con todos sus usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas que legalmente tenga constituidas o que consten en títulos anteriores y que se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en todos los casos determinados por la ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios. - - - - -

Presente el comprador señor ALBERTO DE JESUS VELEZ PAEON, de las condiciones civiles anotadas manifiesta:- - - - -

a) Que acepta el contenido de la presente escritura y de manera especial la venta que se le hace a su favor. - - - - -

b).- Que declara tener recibido a entera satisfacción lo que adquiere por medio del presente instrumento. - - - - -

Leída la presente escritura por los comparecientes la encuentran corriente y en constancia la firman por ante mí, el Notario que da fé.-

Se extendió en las hojas de papel notarial Nros. AA-11319078/ y 79.-

Se advirtió el Registro. - - - - -

Derechos Notariales \$ 19.365.00 / Resolución número 0037 de 1.998.-

Retención en la Fuente \$ 42.550.00 / Ley 55 de 1.985. - - - - -

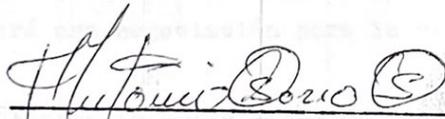
Presentaron los siguientes Paz y Salvos: Valorización número 0177675 expedido en Medellín, el 16 de Septiembre de 1.998, válido hasta el 30

Medellin, Febrero 7/85

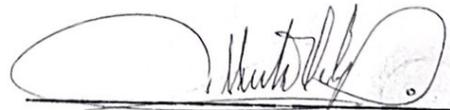
Entre los suscritos Marco ANTONIO Osorio O. con CC 18.266516 de Mllin y el Sr Alberto Velez P. con CC 3.319.956 de Mllin ambos mayores de edad se celebra el siguiente contrato . Marco Antonio Osorio se compromete a hacer las siguientes reformas una loza o plancha aproximadamente de 53 mt² sobre un local, a este se le hara todo lo necesario para que quede en funcionamiento . Este trabajo unicamente se cobrara a costo normal de materiales y mano de obra.

El sr Alberto Velez se compromete a pagar estos costos más el costo que le corresponde del tope, en la siguiente forma : Marco Antonio Osorio toma el local en arriendo, el costo de este sera de 8.000 pesos mensuales (ocho mil). Estos 8.000 pesos s ran abonados mensualmente por el Sr Alberto Velez a la deuda de las reformas y el tope, hasta la cancelación total.

El precio total se le pasara al Sr Alberto Velez ala finalización del trabajo y este sera sin ningun recargo por administración para constancia y aceptando lo dicho de este documento se firma



Marco Antonio Osorio Ochoa



Alberto Velez Pabon

MEDELLIN Sep 10/85

Entre los señores, MARCO ANTONIO OSORIO y ALBERTO VÉLEZ PABÓN, con cédula de ciudadanía # 8266516 el primero y cc# 3319956 el segundo, ambas de medellín y mayores de edad, se celebra el siguiente contrato

- a) El primero ocupará un local sobre la carrera 77A # 31-12 a partir de la fecha y en calidad de arrendatario.
 - b) El canon de alquiler será de ocho mil pesos mensuales (8000) suma que a la vez será descontada de una inversión de trescientos cuarenta y nueve mil pesos (\$349000) hecha por el señor Marco Antonio en propiedad de Alberto Vélez incluyendo el tope.
 - c) Por el consumo de agua en el citado local, el señor Alberto recibirá quinientos pesos mensuales (\$500) previamente acordados.
 - d) No se aceptará traspasos, subarrendamientos, primas de devolución o funcionamiento.
 - e) A la terminación de la deuda contraída, sea por alquiler o abonos el local deberá ser entregado al señor Alberto Vélez Pabón. o se hará una negociación para la venta de él (enseres) a mi persona.
- A lo anterior le damos plena aceptación.



ALBERTO VELEZ PABON
cc#3319956 de Med.



MARCO ANTONIO OSORIO
cc#8266516 de Med.

Medellín, mayo 2 del 2023

A QUIEN PUEDA INTERESAR

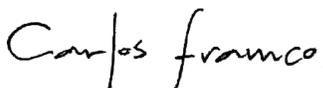
Certifico que yo Carlos Alberto Franco Bedoya, identificado con cédula de ciudadanía 15441160, el pasado enero 2021 en mi calidad de Arquitecto y bajo la modalidad de administración delegada. Realicé el levantamiento, diseño, presupuesto y supervisión de los trabajos de mantenimiento del inmueble ubicado en la dirección Carrera 77 A # 31-04, en el cual se llevaron a cabo las tareas necesarias en toda la vivienda para mantenimiento y conservación del inmueble de 157m2 en primer nivel y 14.5m2 en un mezzanine sobre el local comercial, para un total de **172m2 de intervención**, los cuales comprenden una casa de habitación, un garaje y la losa correspondiente al mismo garaje, dichas intervenciones como tuvieron un costo total de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS \$45.000.000 M.L.C.

La suma de las áreas intervenidas es de aproximadamente 172m2

Dicha renovación y reparaciones fueron pagadas en su totalidad por el señor Alberto de Jesús Velez Pabón, identificado con número de cédula 3.319.956 de Medellín.

Se anexan fotos del área intervenida

Atentamente,



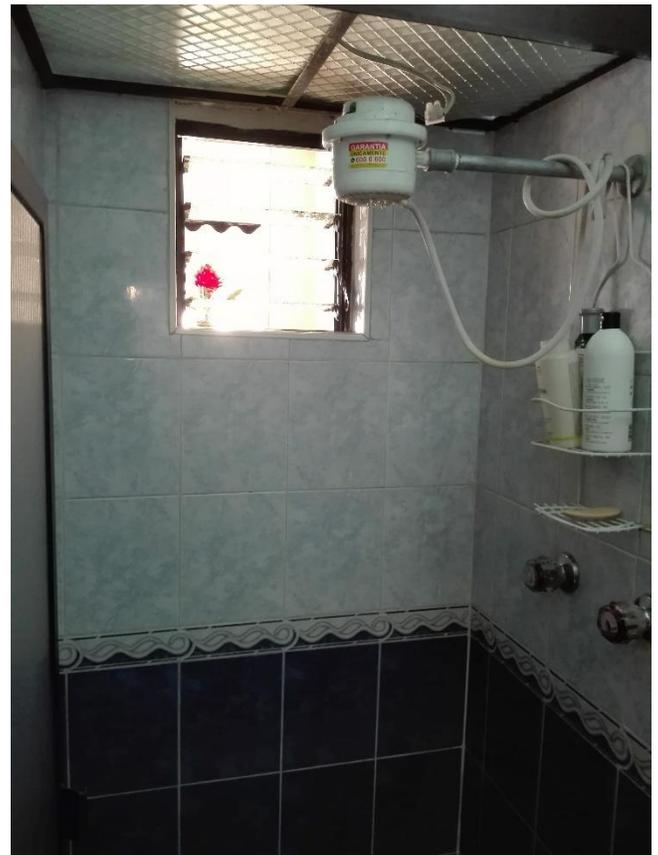
CARLOS ALBERTO FRANCO

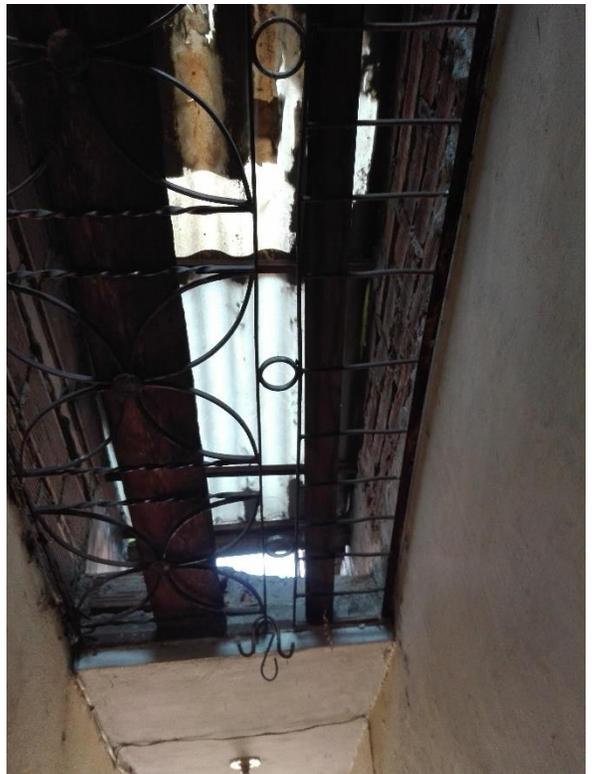
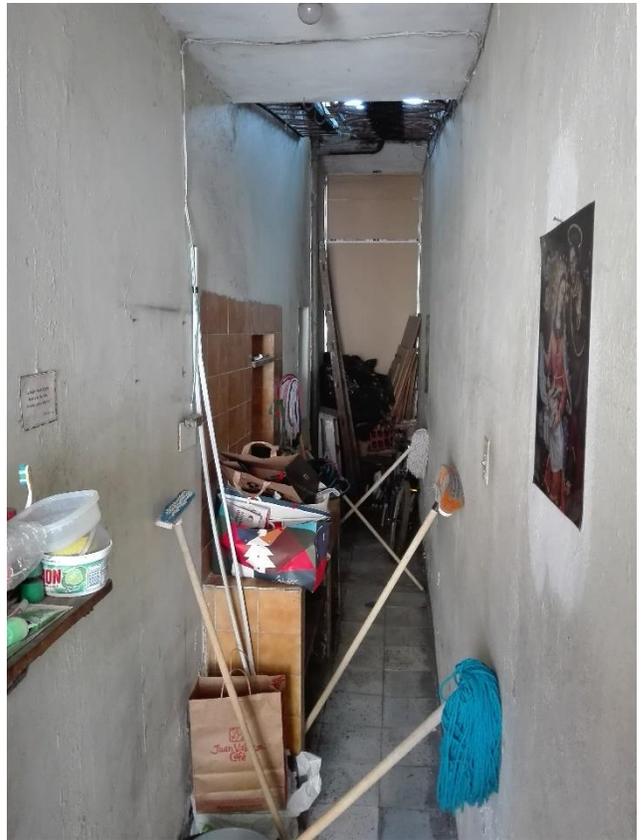
C.C. 15441160

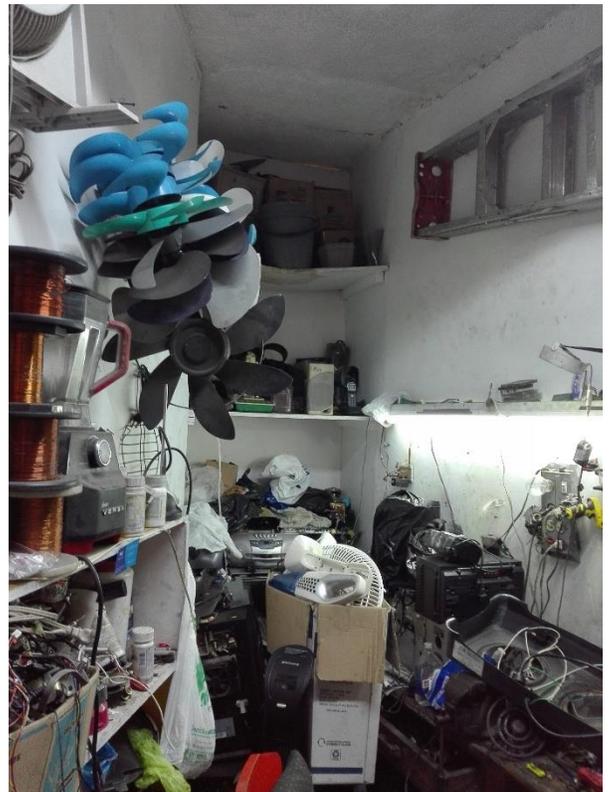
Tarjeta profesional A05232001-15441160

Celular: 3103476131

ANEXO 01. ALGUNAS FOTOGRAFIAS DE AREAS INTERVENIDAS







C
H.O

MUNICIPIO DE MEDELLÍN
SECRETARÍA DE GOBIERNO
SUBSECRETARÍA DE APOYO A LA JUSTICIA
INSPECCIÓN SEGUNDA CONTROL URBANÍSTICO DE
POLICÍA URBANA DE PRIMERA CATEGORÍA
Medellín, 14 de septiembre de dos mil once (2011)

Radicado: 02-32263-09
Contravención: Infracciones Urbanísticas-Violación Ley 388 de 1997
Contraventor: ROCIO SOCORRO LOAIZA DE VÉLEZ
Dirección: Carrera 77A No 31-04, piso 3
Barrio: Belén Parque

RESOLUCIÓN N° 243

POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN

HECHOS

Dentro de la actuación de la referencia, mediante Resolución No. 141 de fecha 13 de agosto de 2010, este despacho decidió:

-Ordenar la legalización de una obra por carecer de licencia previa, consistente en la construcción de una adición de un tercer nivel en losa de concreto y sobre ella adiciono un espacio para ropas y alcoba. El total de área construida sin licencia previa fue calculada por el ingeniero que realizo la visita en 31.38 M2, ampliación en el tercer piso sin licencia.

- Se impuso una sanción económica urbanística a la señora Rocio Loaiza de Vélez como posible responsable del área construida sin previa autorización de la misma, consistente en una multa equivalente a la suma de cinco millones trescientos ochenta y seis mil novecientos pesos (\$5.386.900), por construcción ilegal sin previa autorización de las autoridades competentes.

Los actos efectuados por la señora en mención fueron tipificados como una violación a los preceptos contenidos en la ley 388 de 1997 modificada parcialmente por la ley 810 de 2003.

Para ello este despacho le otorgo sesenta (60) días hábiles para llevar a cabo dicha legalización de las obras, obteniendo la respectiva licencia de reconocimiento o volviendo las cosas al estado inicial, de conformidad con lo consagrado en el artículo 3 de la ley 810 de 2003. De lo contrario se haría acreedor a las sanciones impuestas en esta misma ley, distintas a la que se impuso como multa equivalente a la suma de \$5.386.900.

Dicha decisión se tomó con fundamento en los descargos rendidos por la señora Rocio de Vélez, en octubre 16 de 2009 en calidad de posible responsable de lo ejecutado (fl 9), con la visita administrativa efectuada el 05 de agosto de 2010 (fl 14). Se anexa registro fotográfico (fl 15).

La Ley 388 de 1997, modificada parcialmente por la Ley 810 de 2003, señala en el artículo 2, como violación a las normas urbanísticas la construcción sin licencia previa otorgada por alguna de las curadurías existentes en la ciudad de Medellín.

Es evidente que para la ejecución de obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, así como para el loteo o subdivisión de predios u ocupaciones de espacio público con amueblamientos o cerramientos se requiere de licencia o permiso previo expedido por cualquiera de las Curadurías de la ciudad o por la autoridad competente, por lo tanto actuar en contravía de esta disposición ha sido consagrado por la misma ley en su artículo 103 como una infracción urbanística que acarrea sanciones, las cuales se señalan en los artículos 104 y 105 ibidem.

En este orden de ideas, esta agencia administrativa fundamentó la decisión recurrida en la normatividad vigente para la materia, Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y Código Contencioso Administrativo artículos 38 y 52.

Debidamente notificada la posible infractora, como responsable, dentro del término oportuno presentó recurso de reposición, el cual reúne los requisitos que para este efecto establece el artículo 52 del Código Contencioso Administrativo; por lo tanto, se procede a resolverlo dentro de esta providencia.

ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

La impugnante plantea como petición principal la revisión del área construida sin previa licencia, ya que está en desacuerdo con la señalada por el ingeniero y propone que el área real corresponde a 12 M2. Lo anterior conllevaría a la modificación de la sanción económica impuesta en la resolución recurrida.

En cuanto a los hechos que expone la parte recurrente, haremos referencia a ellos.

"lo demás estaba construido hace ya más de diez años, es decir, todo el tercer piso, situación que no le aclaré al ingeniero, porque no tenía conocimiento que la sanción se interponía con base en el área intervenida..."

Anexa al expediente copia de la resolución N° 773 de noviembre 17 de 2004 expedida por la Inspección 16 A de policía mediante la cual le ordenan solucionar un problema de humedades que presenta en su inmueble.

A fin de no incurrir en error y teniendo en cuenta los argumentos presentados por la recurrente, este despacho ordenó una nueva visita, la cual fue realizada el día 2 de agosto de 2011 por el ingeniero adscrito al despacho señor Raúl Alberto Echeverri Delgado, quien en su visita encontró lo siguiente: "se observó que el techo y los muros de cierre de la zona de ropas son construcción antigua, esto se infiere por el estado de deterioro que presentan los materiales constitutivos que encierran dicho espacio, sin embargo el área anexa a la zona de ropas, la cual está siendo utilizada como cuarto útil, si es una construcción reciente (menos de 3 años de realizada), procediendo a realizar una nueva medición, encontrando que el área construida sin licencia es de 15,6 M2.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

El propio sustento de la sanción impuesta está en la propia realidad, como es la construcción de un área para ser destinada a cuarto útil contraviniendo las normas urbanísticas de construcción y sin tener los respectivos permisos del otro copropietario, ya que se construyó en una unidad en copropiedad.

Se le da la razón a la recurrente en el sentido de encontrar un área antigua construida, pero el área del cuarto útil mantiene el acto administrativo sancionatorio ya que esta con fundamentos facticos plenamente demostrados en el expediente y que son un hecho notorio en el punto en el cual se realizó la intervención urbanística. Además el hecho violador de las normas urbanísticas fue conocido a petición de parte en agosto 13 de 2009, obligando a iniciar la respectiva investigación contravencional.

42

de las licencias urbanísticas, de la Ley 388 de 1997, modificada por la Ley 810/2003 y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas concordantes.

De otro lado, no se puede olvidar que le corresponde a la autoridad administrativa actuar de manera oportuna y eficaz, evitando que se presenten situaciones de supremacía social. Al respecto la Corte Constitucional ha sostenido que: *"La violación del ordenamiento urbanístico debe ser investigada y sancionada por las autoridades policivas, en quienes se radican competencias dirigidas al logro de condiciones adecuadas para el ejercicio de los derechos y libertades públicas. De este modo, si las autoridades de policía fallan en el cumplimiento de sus funciones, esto repercute de manera perjudicial en los derechos de los administrados, quienes resultan expuestos a riesgos, que en algunas ocasiones, pueden llevar a vulnerar sus derechos fundamentales. En particular, la inacción, omisión o actuación ilegal de las autoridades policivas, en relación con el cumplimiento de normas de índole urbanística, pueden colocar a quienes infringen tales normas en una situación de supremacía social a partir de la cual vulneran los derechos de sus conciudadanos, quienes se ven injustamente forzados a tolerar tales comportamientos"*.

Como ya se dijo, una vez analizadas en su oportunidad las pruebas obrantes dentro de la actuación administrativa, se puede concluir, que la señora ROCIO LOAIZA DE VELEZ es la responsable de la infracción urbanística llevada a cabo en el inmueble localizado en la carrera 77 A No 31-04, tercer piso de la ciudad de Medellín, consistente en contravenir lo preceptuado en las normas urbanísticas.

En este orden de ideas, puede decirse que la infracción urbanística se configura cuando mediante una determinada intervención o actuación se contravienen las reglamentaciones y normas urbanísticas, lo que da lugar a la imposición de medidas correctivas y sanciones (artículo 103, Ley 388 de 1997, modificada parcialmente por la Ley 810 de 2003). Igualmente, los tipos de intervención para los que se requiere licencia de construcción están detallados en estas mismas normas.

Se deja en claro que la infracción urbanística por la cual se impuso la sanción urbanística, existió y ello se evidencia en el último informe presentado por el ingeniero adscrito al despacho con fecha agosto 02 de 2011, tal como quedó demostrado en el proceso que cursa actualmente en este despacho, aunque el área a sancionar por no contar con la licencia respectiva definitivamente varió, al pasar de 31,38M2 a 15,6 M2. En conclusión es necesario reformar el valor de la sanción impuesta en la resolución impugnada, la cual será con base en esta última medición.

En mérito de lo anteriormente expuesto, LA INSPECTORA SEGUNDA DE CONTROL URBANÍSTICO DE POLICÍA URBANA DE PRIMERA CATEGORÍA, en ejercicio de su función de policía y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Reponer parcialmente el contenido de la Resolución 141 de agosto 13/2011, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia, dejando el artículo primero sin modificar.

ARTÍCULO SEGUNDO: IMPONER MULTA corresponderá a QUINCE METROS CUADRADOS CON SEIS CENTIMETROS CUADRADOS (15,6M2) por DIEZ (10) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES DIARIOS VIGENTES, que corresponden a CIENTO SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/L (\$178.533.00), en cuantía equivalente a DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL

relativas a las licencias urbanísticas, al reconocimiento de edificaciones, a la función pública que desempeñan los curadores urbanos, a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, y se expiden otras disposiciones, en su artículo 1° esta norma preceptúa: "*Licencia Urbanística. Es la autorización previa, expedida por el Curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno nacional*". (Negrilla fuera de texto). Como puede colegirse de la norma enunciada, para ejecutar cualquier actuación urbanística, el responsable debe acreditar la correspondiente licencia, la cual es previa y no posterior, con el fin de no incurrir en infracciones a la Ley.

Ya el despacho fue bastante claro y amplio en las consideraciones que hizo en la Resolución recurrida, por la comisión de la infracción urbanística. Sin embargo, se vuelve a reiterar que con claridad meridiana la Ley 388 de 1997 establece varios momentos para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y la imposición de las sanciones correspondientes.

En un primer momento contempla la ORDEN POLICIVA DE SUSPENSIÓN de las obras que venía adelantando, en este caso, no suspendió lo que venía construyendo, y el otorgamiento de un plazo para que tramitará ante cualquiera de las curadurías urbanas, la respectiva licencia de reconocimiento tal y como lo prescriben las referidas normas. Es decir que el sólo hecho de haber infringido las normas urbanísticas da lugar a la imposición de una sanción económica. En tal sentido, mediante la Resolución No. 141 de 2010, el despacho procedió a ordenar la legalización de lo construido sin licencia.

En un segundo momento, se establece que si vencido el plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas, y si no se diere cumplimiento a las decisiones emitidas adecuándose a las disposiciones legales, se procederá a la imposición sucesiva de multas por incumplimiento de las normas urbanísticas.

Por lo tanto, y conforme a derecho, es procedente la medida de legalización del cuarto útil construido en un área de 15 M², haciendo necesario la modificar la impuesta mediante la Resolución 141 de 2010, así como a la imposición de la multa fijada por haberse violado la normatividad urbanística, toda vez que la multa será basada en esta nueva medición y así mismo el área a legalizar.

En cuanto a lo expuesto por la recurrente y que hace referencia a que existían hechos que sustentan la necesidad de aplicación de la caducidad, ella se aplica parcialmente de acuerdo con la visita técnica realizada en agosto 2 de 2011 por el ingeniero civil Raúl Echeverri, quien observó lo siguiente: "...El techo y los muros de cierre de la zona de repas son construcción antigua, esto se infiere por el estado de deterioro que presentan los materiales constitutivos que encierran dicho espacio, sin embargo el área anexa a la zona de repas, la cual está siendo utilizada como cuarto útil, si es una construcción reciente (menos de 3 años de realizada) procediendo a hacer una nueva medición para determinar el área intervenida sin licencia".

Concluye el informe señalando que la ampliación realizada requiere de licencia de construcción, y el área construida sin la misma corresponde a 15,6 M².

Es también necesario precisarle a la recurrente, que es deber y obligación de los Inspectores de Policía Urbanos, por delegación que hizo el señor Alcalde, de ejercer la vigilancia y el control en materia urbanística, con el fin de asegurar el cumplimiento

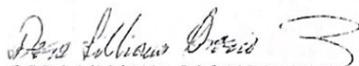
CIENTO VEINTE PESOS M/L (2'785.120.00), atendiendo las razones expuestas en la parte motiva, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2°, numeral 3° de la Ley 810 de 2003, la que deberá cancelar a favor del tesoro municipal dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a fecha de ejecutoria de la presente providencia. En caso contrario, la misma podrá ser cobrada por Jurisdicción coactiva a través de la Unidad de Cobro coactivo del Municipio de Medellín o quien haga sus veces.

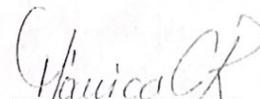
ARTÍCULO TERCERO: Así mismo, se hace saber a la señora ROCIO SOCORRO LOAIZA DE VELÉZ con cédula de ciudadanía No 32.428.823 de Medellín (Ant), que a partir de la ejecutoria de la presente providencia DISPONE DE UN PLAZO DE SESENTA (60) DÍAS HÁBILES para que se adecue a las normas obteniendo la licencia correspondiente, que ampare la construcción que viene ejecutándose en el lugar o para volver las cosas al estado inicial, al tenor de lo dispuesto en el artículo 105 inciso 1° de la Ley 388 de 1997 (modificado por el artículo 3° de la Ley 810 de 2003).

ARTÍCULO CUARTO: Si vencido el plazo señalado en el numeral anterior, no se hubiere acreditado la expedición de la licencia de construcción o, se hubieren vuelto las cosas a su estado inicial, el infractor se hará acreedor a la sanciones consagradas en los numerales 2° y 5° del artículo 104 y en el artículo 105 de la Ley 388 de 1997 (modificados por la Ley 810 de 2003), las que serán impuestas por este mismo funcionario.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente decisión, no procede ningún recurso.

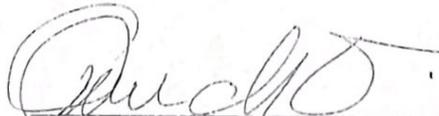
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


DORA LILLIANA OSORIO ZAPATA
Inspectora 2ª de Control Urbanístico


MONICA CORTES RUIZ
Secretaria

NOTIFICACION: En la fecha que aparece al pie de la firma, NOTIFICO en forma personal a la señora ROCIO LOAIZA DE VELEZ, identificada con la cédula de ciudadanía número 32.428.823 de Medellín el contenido de la Resolución No. 213 de Septiembre 14/2011, mediante la cual se resuelve un recurso de reposición.

LA NOTIFICADA


ROCIO LOAIZA DE VELEZ

Fecha de notificación

16 / 11 / 2011

SECRETARIA, _____

RDO: 32263-09
M-4

44

Doctora:
DORA LILIANA OSORIO ZAPATA
Inspectora 2ª de control Urbanístico
E.S.D.

ROCIO LOAIZA DE VELEZ, mayor de edad, residente en Medellín, identificada con la C.C. 32.428.823, muy respetuosamente solicito al despacho, se me conceda un plazo adicional a finales de Enero, al establecido en la resolución No 213 de 2.011, para llevar a cabo la demolición del área construida en la carrera 77 A No 31-04 piso 3 de esta ciudad, consistente en techo de tablilla y teja de barro, toda vez, que no cuento con los recursos económicos suficientes para sufragar el costo de los trabajos y el valor que conlleva la botada de escombros.

Adicionalmente solicito, que una vez se de cumplimiento a lo dispuesto en la citada resolución, sea condonada la multa impuesta por valor de DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTE PESOS (2.785.120), atendiendo a mi situación económica, pues soy una persona sola y de escasos recursos económicos.

Cordialmente,


ROCIO LOAIZA DE VELEZ
C.C. 32.428.823

La señora solicita plazo
para retirar el techo hasta
finales de enero.
Dejar pendiente.

Dora Liliyar
Nov 28/11

