



DICTAMEN - IDENTIFICACIÓN DE LINDEROS

Carrera 32 No.82-20

MANRIQUE ORIENTAL, MEDELLÍN - ANTIOQUIA

CONTENIDO DEL INFORME

- 1.IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE
- 2.IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR AL DICTAMEN
- 3.RESPONSABILIDAD DEL PERITO
- 4.IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN E INFORME
- 5.IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR
- 6.IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
- 7.IDENTIFICACIÓN DE LINDEROS**
- 8.IDONEIDAD DEL PERITO
- 9.CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME
- 10.DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
- 11.DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VINCULACIÓN
- 12.VIGENCIA DEL DICTAMEN
- 13.NOMBRE Y FIRMA PERITO
14. ANEXOS
15. REGISTRO FOTOGRÁFICO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR AL DICTAMEN

2.1 OBJETO DEL DICTAMEN: Determinar los linderos del inmueble ubicado en la dirección Carrera 32 No.82-20, Barrio Manrique Oriental, Medellín - Antioquia

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

3. RESPONSABILIDAD DEL PERITO

3.1 El perito no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad o título legal de la misma (escritura).

3.2 El perito no revelará información a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN E INFORME

4.1 IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE: 14 de junio 2021

4.2 FECHA DEL INFORME: 11 de julio de 2021

5. IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR

5.1 PAÍS DE UBICACIÓN: Colombia

5.2 DEPARTAMENTO: Antioquia

5.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN: Medellín

5.3.1 Límites municipales

Por el norte con: Bello, Copacabana y San Jerónimo.

Por el sur con: Envigado, Itagüí, La Estrella y El Retiro.

Por el oriente con: Guarne y Rionegro.

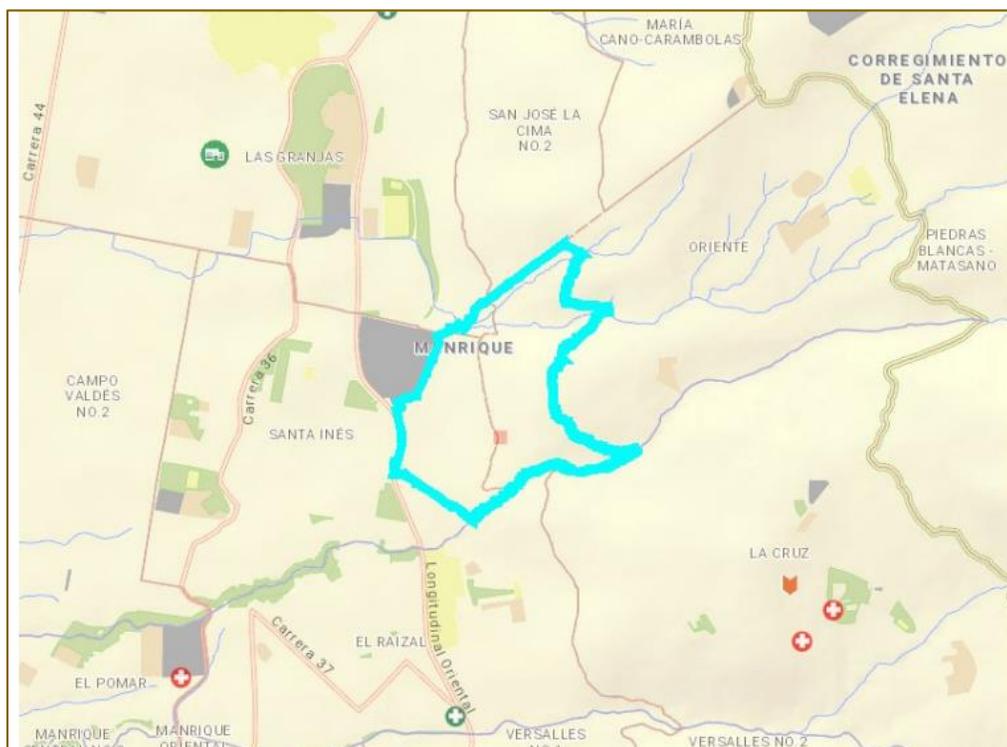
Por el occidente con: Angelópolis, Ebéjico y Heliconia.

5.3.2 UBICACIÓN: ANTIOQUIA - MEDELLÍN



Fuente: <https://www.google.com.co/maps/place/Antioquia>

5.4 NOMBRE DEL BARRIO: 0308 - Manrique Oriental



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

5.4.1 Servicios Públicos: Se cuenta con todos los servicios básicos domiciliarios

5.4.2 Estrato: 1-2

5.4.3 Comuna: 3 - Manrique

5.4.4 Usos Predominantes: Residencial urbano

5.4.5 Clasificación del suelo: Urbano

5.4.6 Normatividad Urbanística del sector.

5.4.6.1 **Administración de instrumentos de planificación complementaria:**
Macroproyecto BUR Nororiental, Nororiental, Planes de legalización y regularización urbanística

5.4.6.2 **Tratamientos urbanos:**
Polígono: Z1_CN3_2, Z1_MI_5, Z1_MI_4
Tratamiento: Consolidación nivel 3, Mejoramiento Integral en Suelo Urbano

5.4.6.3 **Uso general del suelo:** Áreas de baja mixtura, predominante residencial

5.4.6.4 **Altura normativa:** 2

5.4.6.5 **Densidad:** Z1_CN3 -200 (Viv/ha), Z1_MI 30 (Viv/ha),

5.4.6.6 **Restricción por amenaza y riesgo:** Baja

5.4.7 Vías de acceso

Vía principal: Carrera 32

Vías secundarias: Calle 82, Carrera 31B y demás vías barriales.

5.4.7.1 **Elementos:** Las vías cuentan con andenes, sardineles y pavimento.

5.4.7.2 **Estado de conservación:** El estado físico de la carrera 32 es bueno, de la calle 82 regular.

5.4.8 Amoblamiento y equipamiento urbano: Cuenta con senderos peatonales, no cuenta con semáforos, cuenta con canchas, parques, iglesias, paraderos de transporte de servicio público, espacios de esparcimiento y cultura.

5.4.9 Legalidad de la urbanización: El sector cuenta con Planes de legalización y regularización urbanística del sector en donde se ubica el bien inmueble, con destino a uso urbano.

5.4.10 Topografía: Ligeramente inclinada

5.4.11 Servicio de transporte público

5.4.11.1 **Tipo de transporte:** El servicio de transporte público se presta por medio de taxis, buses con integración al sistema integrado de transporte del Metro de Medellín.

5.4.11.2 **Cubrimiento:** Medellín y sistema Metro.

5.4.11.3 **Frecuencia:** Constante

5.4.12 Edificaciones importantes del sector: Cancha sintética El Raizal, UVA de la Armonía, Subestación Piedras Blancas, Estación de Policía de Manrique, Parque San Blas, Cancha El Jardín, Parroquia Nuestra Señora del Jardín.

6. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

6.1 Tipo de bien inmueble: Lote de terreno que hoy, integra una vivienda, un depósito de materiales y locales comerciales.

6.2 Dirección: Carrera 32 No.82-20, Barrio Manrique Oriental

6.3 Uso actual: Habitacional y comercial

6.4 Ubicación: Esquinero

6.5 Área Lote: El inmueble hace parte de un lote de mayor extensión, según el certificado de tradición de 59215,60, según catastro se refleja un área de 129003,98 m2 (12,9 ha). Para el inmueble objeto de estudio se calcula un área aproximada de 526 m2, la cual debe verificarse topográficamente.

6.6 Área Construida: 290 m2 aproximadamente, la cual debe ser verificada.

6.7 Coeficiente de propiedad: No existe RPH

6.8 Estructura: Construcción en mampostería tradicional

6.9 Matrícula Inmobiliaria: 01N-5172606

6.10 Estrato: 1-2

6.11 Código Catastral: 050010101031209990001000000000

6.12 Derechos de propiedad:

PROPIETARIO:

HIGUITA LOAIZA LUZ FANNY **CC No.** 21610021 **Porcentaje:** 100%

MODO DE ADQUISICIÓN: COMPRAVENTA

ANOTACIONES ESPECIALES:

Anotación 008: Embargo por jurisdicción coactiva resolución de 11 de abril de 2011 por concepto de impuesto predial. (Rdo. 1000163939). oficio 424 PG del 11-04-2011 Secretaria de Hacienda de Medellín

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN

A: HIGUITA LOAIZA LUZ FANNY

Anotación 011: Demanda en proceso verbal de pertenencia (Rdo.2019- 00197-00). Oficio 631 del 06-05-2019 Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

DE: MAZO VERGARA GABRIEL JAIME

A: HIGUITA LOAIZA LUZ FANNY

A: PERSONAS INDETERMINADAS

7. IDENTIFICACIÓN DE LINDEROS

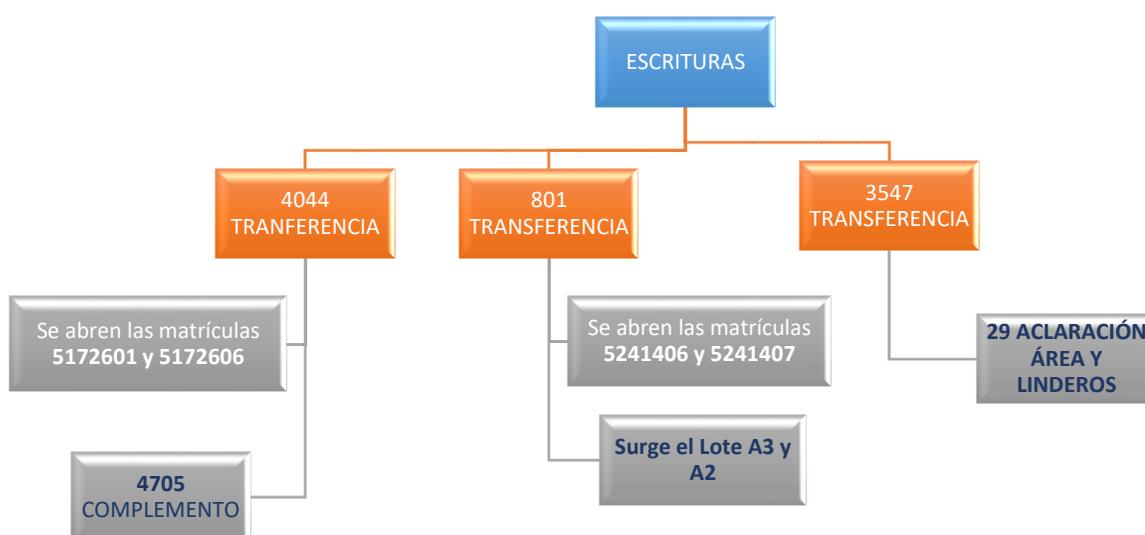
7.1 Linderos especificados en certificado de tradición No. 210711352045011807 del 11 de julio de 2021:

CONTENIDOS EN **ESCRITURA NRO 4705** DE FECHA 17-12-99 EN NOTARIA 20 DE MEDELLIN LOTE DE TERRENO CON AREA DE 59.215,60 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

SEGUN **ESCRITURA 801** DEL 30-03-05, NOTARIA 26. DE MEDELLIN, SE HIZO DECLARACIONES RESTO, SE DIO LINDEROS PARTICULARES Y VARIA EL COLINDANTE POR EL OCCIDENTE HOY CARRERA 32.

7.2 Linderos especificados en escrituras:

De acuerdo a lo especificado en el certificado de tradición se analizan los linderos de las siguientes escrituras:



7.2.1 ESCRITURA No. 4705:

La escritura 4705 es complemento a la escritura 4044, por medio de la cual se realiza una transferencia a la señora Luz Fanny Higuita de 784,40 m2.

Este hecho se desprende del predio de mayor extensión con matrícula 001-356366 Lote #1, donde indica que se abren las matrículas 5172601 para los 784,40 y 5172606 para el lote restante.

Linderos según estas escrituras:

LINDERO EN DIRECCIÓN	4044 Transferencia - Luz Fanny Higuita	4705 Complemento de la 4044
Norte	Longitud aproximada en 53 metros, con un acceso que abrió el municipio en forma de riel en concreto, que corresponde hoy a la calle 80A del plan vial oficial	Con la tubería del acueducto que se extiende desde el tanque de cabezas, hasta el tanque de La Tablaza, tubería que conduce las aguas que vienen de la represa de Piedras Blancas
Sur	Longitud aproximada en 53 metros, con predio de mayor extensión de los vendedores	Desde la cota 1900, hacía abajo hasta encontrar la banca de la carrera treinta y dos (32)
Oriente	Longitud aproximada de 14,80 metros con el predio de mayor de los vendedores	Con predio de la sucesión ilíquida de José Domingo Garcés, que hoy está radicado en cabeza de su viuda Libia Restrepo Maya Vda. De Garcés Naranjo hasta la cota 1900
Occidente	Longitud aproximada de 14,80 metros con borde anterior del andén contruido sobre el costado Oriental de la carrera 32 también por el Municipio de Medellín.	Desde el tanque de la tablaza hasta el tanque de la cañada de "El Raiza" (Sic), siguiendo el curso de la banca de la carrera treinta y dos (32)

7.2.2 ESCRITURA No. 801:

De esta escritura se desprenden dos lotes: Lote A3 donde se realiza transferencia a la señora Luz Fanny Higuita por un área aproximada de 4585,75 m2 y el Lote A2 transferido al señor Leonardo Salazar por un área aproximada de 92,30 m2.

De este hecho se desprenden las siguientes matrículas:

LOTE A TRES (A-3): Matrícula 5241406

LOTE A DOS (A-2): Matrícula 5241407

Sus linderos son los siguientes:

LINDERO EN DIRECCIÓN	801 Lote mayor extensión
Norte	Con la tubería del acueducto que se extiende desde el tanque de cabezas, hasta el tanque de La Tablaza, tubería que conduce las aguas que vienen de la represa de Piedras Blancas
Sur	Desde la cota 1900, hacía abajo hasta encontrar la banca de la carrera treinta y dos (32)
Oriente	Con predio que fue de José Domingo Garcés Naranjo, luego de su conyuge sobreviviente Libia Restrepo Maya Vda. De Garcés Naranjo y hoy de los sucesores de ella por causa de muerte y a título de herencia , hasta la cota 1900
Occidente	Desde el tanque de la tablaza hasta el tanque de la cañada de "El Raiza" (Sic), siguiendo el curso de la banca de la carrera treinta y dos (32)

LINDERO EN DIRECCIÓN	Lote A3 Luz Fanny Higuita	Lote A2 Leonardo Salazar
Norte	Longitud aproximada de 18,56 metros, con vía en proyecto	Es uno de sus frentes longitud aproximada 6,50 metros, con rieles de acceso y de salida vaciados en concreto, construidos por el municipio de Medellín o a su orden - nombran los vecinos integrante del plan vial urbano como calle 81
Sur	Es uno de sus frentes en una longitud aproximada de 86,68 metros, con rieles de acceso y de salida vaciados en concreto, construidos por el municipio de Medellín o a su orden - nombran los vecinos integrante del plan vial urbano como calle 81	Longitud aproximada 6,50 metros, con predio de Isabel López
Oriente	Longitud aproxima de 114,69 metros con la porción residual del predio de mayor extensión, que va a soportar este nuevo desprendimiento y que es propiedad de los vendedores	Longitud aproximada de 14,20 metros con la porción residual del predio de mayor extensión, que va a soportar este nuevo desprendimiento y que es propiedad de los vendedores
Occidente	Es otro de sus frentes de 83, 122 metros con carrera 32	Longitud aproximada de 14,20 metros, con predio de Lilian Moreno

7.2.3 ESCRITURA 3547: Por medio de la cual se hace transferencia a la señora Luz Fanny Higuita por 120162,10 m2 y luego en la escritura 29 se aclara el área a 140215,43 y sus linderos en sentido Occidente según resolución de Catastro

LINDERO EN DIRECCIÓN	3547 Transferencia Luz Fanny Higuita	29 Aclaración a la 3547
Norte	Con tubería que viene del tanque denominado "Cabezas" hasta el tanque de La Tablaza, tubería que conduce las aguas que vienen de la represa de Piedras Blancas	Con tubería que viene del tanque denominado "Cabezas" hasta el tanque de La Tablaza, tubería que conduce las aguas que vienen de la represa de Piedras Blancas
Sur	Desde la cota 1900, hacía abajo hasta encontrar la banca de la carrera treinta y uno (31)	Desde la cota 1900, hacía abajo hasta encontrar la banca de la carrera treinta y uno (31)
Oriente	Con predio de Libia Restrepo Maya Vda. De Garcés Naranjo	Con predio que fue de José Domingo Garcés Naranjo, luego de su conyuge sobreviviente Libia Restrepo Maya Vda. De Garcés Naranjo y hoy de los sucesores de ella por causa de muerte y a título de herencia , hasta la cota 1900
Occidente	Con la carrera 32 y con predio de Luz Fanny Higuita y Leonardo Salazar	Hoy la carrera 32, en parte línea quebrada y en parte con los compradores Luz Fanny Higuita y Leonardo Salazar

7.3 Linderos especificados en los hechos de la demanda

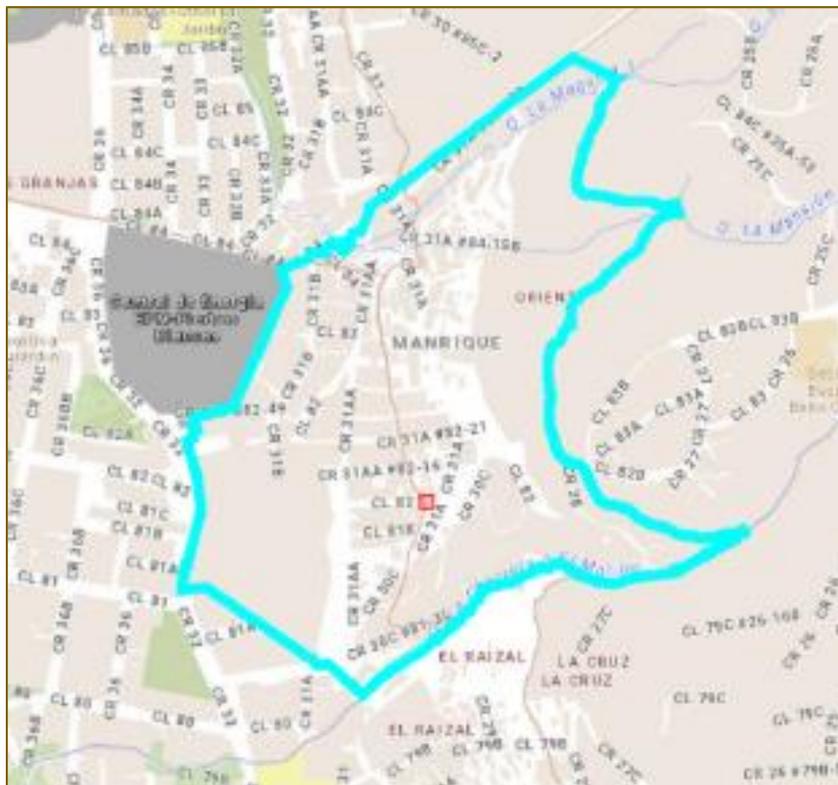
LINDERO EN DIRECCIÓN	HECHOS DE LA DEMANDA
Costado Norte	29,87 metros propiedad de la señora Higuita Loaiza
Costado Sur	33,40 metros con la calle 82
Frente u Oriente	15 metros con la carrera 32
Costado Oriental	11,32 metros propiedad de la señora Luz Fanny Higuita Loaiza

No hay claridad en la identificación del occidente, se deduce que corresponde a Frente u Oriente toda vez que la carrera 32 está hacía el Occidente.

7.4 Identificación de linderos de acuerdo a investigación e inspección ocular

Definición de linderos actuales de acuerdo a inspección ocular realizada al predio el día 14 de junio de 2021:

7.4.1 Predio con matrícula 01N-5172606, de acuerdo a plataforma del municipio de Medellín

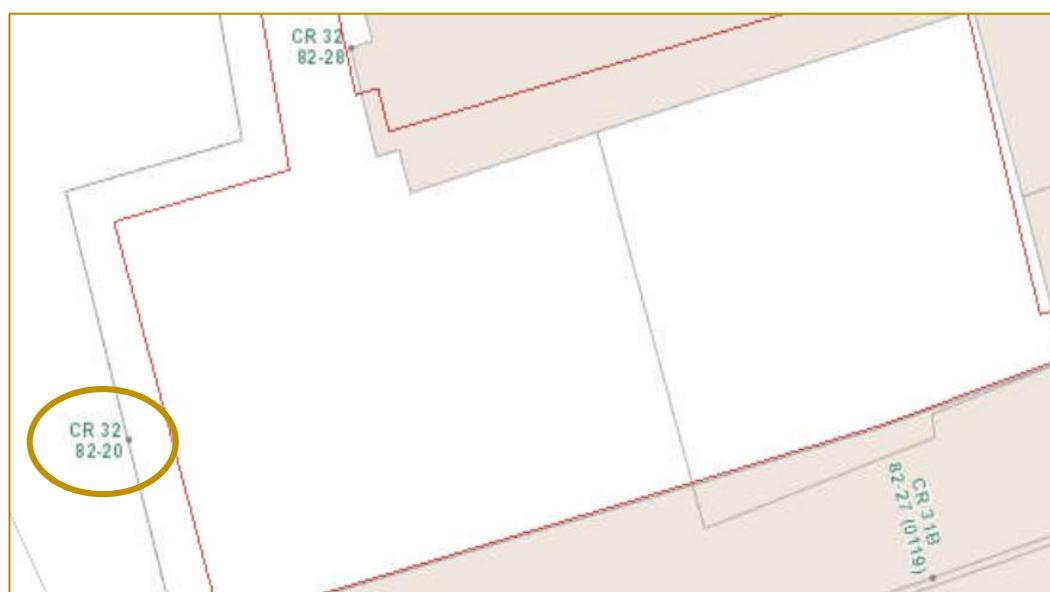


La matrícula corresponde según Catastro a un lote de mayor extensión de 129003,98 m², lo que equivale a 12,9 hectareas.

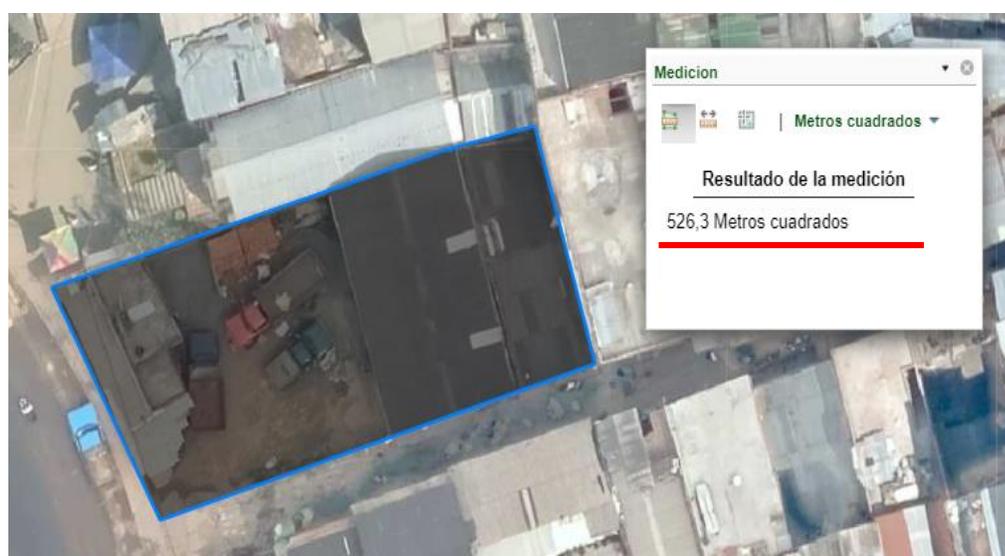




7.4.2 Predio con dirección Carrera 32 #82-20, de acuerdo a plataforma del municipio de Medellín



7.4.3 Área aproximada:



7.4.4 Registro linderos actuales

LINDERO EN DIRECCIÓN	Inspección ocular	Registro fotográfico
Norte	Iglesia Adventista del Séptimo Día, la cual hace parte del predio de mayor extensión, correspondiente a la señora Luz Fanny Higuita	
Sur	Calle 82	
Oriente	Posesión del señor Jesús Albeiro Londoño Martinez, el cual hace parte del predio de mayor extensión, correspondiente a la señora Luz Fanny Higuita	
Occidente	Carrera 32	

7.5 CONCLUSIONES

- La matrícula 5172606, corresponde a un lote de mayor extensión del que hace parte el inmueble en estudio. Esta matrícula está soportada bajo transferencia realizada en la escritura 4044 del 30 de octubre de 1999, de la notaría veinte de Medellín.
- Los linderos descritos en el certificado de tradición y las escrituras, no coinciden con los hechos de la demanda y lo observado en la visita al predio, toda vez que el certificado y las escrituras hacen mención al predio de mayor extensión.
- Los linderos descritos en los hechos de la demanda coinciden con lo observado en la visita al predio en estudio.

En cuanto a la explotación económica del inmueble, este es destinado a vivienda familiar y a uso comercial, podría ser arrendado para su mismo fin.

8. IDONEIDAD DEL PERITO

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

Adriana María Castañeda Tamayo cédula de ciudadanía No.43.206.658.

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

Calle 95 No.50A-32, Medellín (Ant), Cel: 300 740 1122. adrianamct@hotmail.com

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

La profesión ejercida es la de perito evaluador, como quedó consignado en el último folio del dictamen presentado.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

No se tienen publicaciones con respecto a la materia.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

Juzgado Promiscuo Municipal de La Pintada
Demandante: Hernando León Gómez Sierra
Demandado: Anyela Xiomara Orrego Mesa
Proceso: Ejecutivo singular de menor cuantía
Participación: Avaluadora

Juzgado noveno civil municipal de Medellín
Demandante: Marisol Castro Zapata Y Otros
Demandado: Francisco Javier Ochoa Restrepo
Proceso: Pertenencia
Participación: Perito

Juzgado noveno civil municipal de Medellín
Demandante: Jorge Echeverri Posada
Demandado: CELSIA S.A
Proceso: Pertenencia
Participación: Perito

Juzgado noveno civil municipal de Medellín
Demandante: Nicolás Echeverri García
Demandado: Diego Chaparro Agudelo
Proceso: Pertenencia
Participación: Perito

Juzgado segundo civil municipal del circuito de oralidad de Medellín
Demandante: INVIAS
Demandado: María Isabel López Mejía
Proceso: Expropiación radicado 2020-00201
Participación: Avaluadora

Juzgado noveno civil municipal de Medellín
Demandante: Interconexión Eléctrica S.A. E.S.P – ISA E.S.P.
Demandado: López Zuluaga Luis Norberto
Proceso: Servidumbre de energía Eléctrica

Participación: Avaluadora

Juzgado primero promiscuo municipal del Carmen de Viboral
Demandante: Empresas Públicas de Medellín
Demandado: Jhon Alberto Grisales Vargas
Proceso: Servidumbre de energía
Participación: Coavaluadora

Juzgado primero promiscuo municipal del Carmen de Viboral
Demandante: Empresas Públicas de Medellín
Demandado: Jorge Alarcón y otro
Proceso: Servidumbre de energía
Participación: Coavaluadora

Juzgado primero promiscuo municipal de Guarne
Demandante: Dr. Pablo Upegui
Demandado: Agro San Remo S.A.S
Proceso: Ejecutivo Hipotecario - Avalúo Comercial Rural
Participación: Avaluadora

Juzgado primero promiscuo municipal de Guarne
Demandante: Dr. Bernardo de Jesús Valencia García
Demandado: Paola Andrea Trejos Mellán
Proceso: Ejecutivo Hipotecario - Avalúo Comercial Rural
Participación: Avaluadora

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen

No he practicado avalúos a las partes con anterioridad.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

No estoy incurso en ninguna de las causales de exclusión de la lista de auxiliares de la justicia nombradas por el C.S.J en su artículo 50 del C.G.P

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

No han sido diferentes.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

No han sido diferentes

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Hacen parte y se adjuntan al presente dictamen.

9. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación parcial o total del presente informe, cualquier referencia al mismo, al nombre y afiliaciones profesionales del perito sin consentimiento del mismo.

10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El presente dictamen se ha desarrollado bajo la NTS I 01. Se declara que las descripciones presentadas son correctas hasta donde el perito alcanza a conocer. Los análisis y resultados

solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El perito no tiene interés en el bien inmueble. Los honorarios del perito no dependen de aspectos del informe. El informe se llevó a cabo bajo el respectivo código de ética y normas de conducta. El perito cumple con los requisitos de formación profesional. El perito tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien objeto de estudio. El perito ha realizado verificación personal del bien inmueble. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

11. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VINCULACIÓN

Se declara que no existe relación directa o indirecta del perito con el solicitante o propietario del bien objeto de estudio y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses. Este informe de valuación es confidencial para las partes y para propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el perito no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

12. VIGENCIA DEL DICTAMEN

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente dictamen tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las mismas condiciones.

13. NOMBRE Y FIRMA PERITO



ADRIANA MARÍA CASTAÑEDA TAMAYO

CC. 43.206.658 de Medellín

Especialista en valoración Inmobiliaria, Lonja – Esumer

Afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín

Sociedad Colombiana de Avaluadores

RAA: AVAL- 43206658

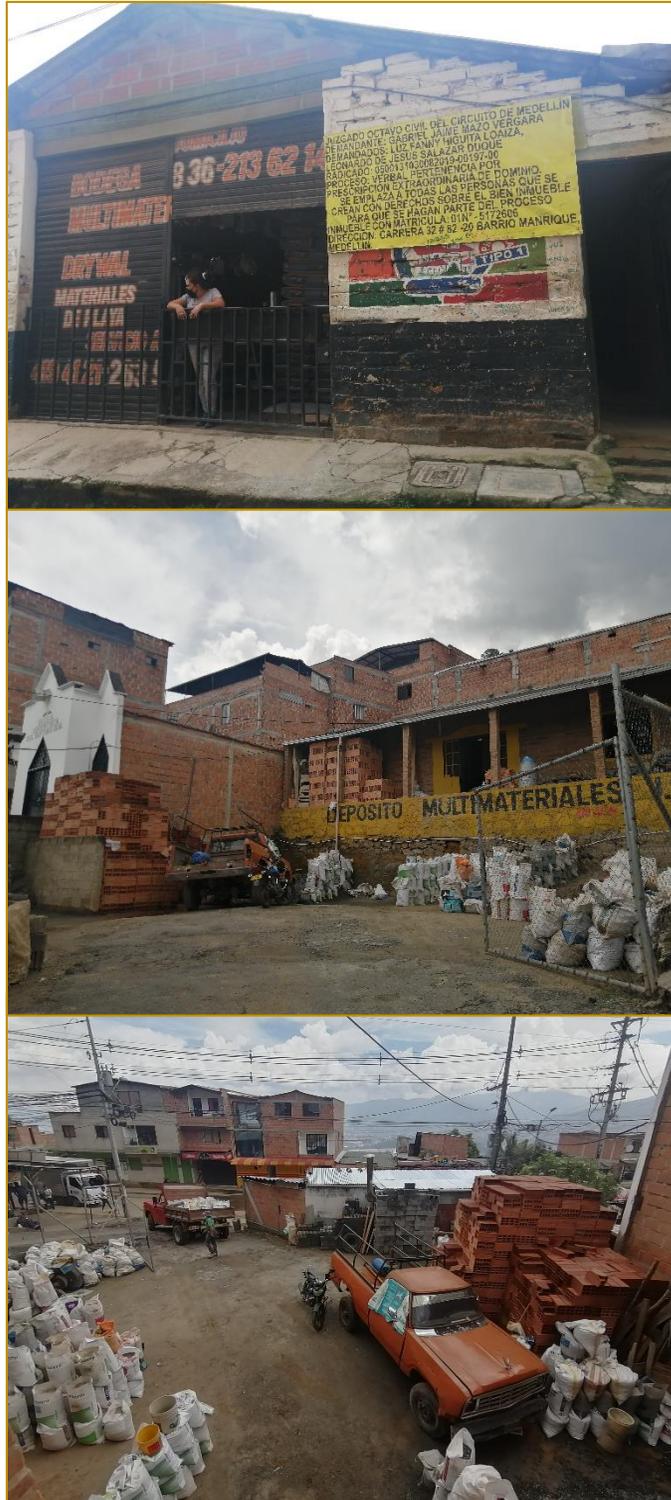
Acreditación ONAC ISO 17024

14. ANEXOS

- ✓ Certificado de tradición 210711352045011807 del 11-07-2021
- ✓ Reporte generado plataforma del municipio de Medellín
- ✓ Certificaciones profesionales

15. REGISTRO FOTOGRÁFICO

DEPÓSITO DE MATERIALES



VIVIENDA



LOCALES

