Contrato de Prestación de Servicios profesionales317
del 31 de julio de 2024

Anexo 01
Solicitud Servicio

SOLICITUD DE SERVICIO 001 DE AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES (URBANOS Y RURALES) REQUERIDOS PARA LA PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS EN LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE APARTADÓ

Contrato	317-2024
Objeto	Prestación de servicios de avalúos de bienes muebles e inmuebles (urbanos y rurales) requeridos para la planeación y ejecución de proyectos en las diferentes dependencias de la Administración Municipal de Apartadó
Fecha de Inicio	01 de agosto de 2024
Supervisor	Juan David Cartagena Álzate Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Contratista	Marcela Restrepo Restrepo C.C. 41.960.241 de Armenia (Quindío)

Fecha de Solicitud	01 de agosto de 2024
Solicitud	Establecer el valor de mercado de un bien bajo el justo precio.

TIPO DE AVALÚO SOLICITADO		
Categoría	**Tipo Avalúo**	**SI/NO**
1. Inmuebles Urbanos	Predio destinado a actividad residencial	SI
1. Inmuebles Urbanos	Predio destinado a otras actividades	
2. Inmuebles Rurales	Predios rurales	
3. Recursos Naturales y Suelos de Protección	Lotes incluidos en la estructura ecológica principal	
6. Inmuebles Especiales	Infraestructura especial	
7. Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	Vehículos Automotores	
13. Intangibles	Servidumbres	
OBSERVACIONES: Predio correspondiente a una mejora.		

INFORMACIÓN DEL PREDIO	
Matricula Inmobiliaria	No registra.
Cédula Catastral	045-1-001-009-0034-00037-00000-01001.

Propietario	Wilmar Amado Berrio Velásquez
Área del predio	43,33 m^2
Dirección del predio	Calle 99B N.104B-49 Barrio Vélez
Contacto para visita	**Nombre:** Hanz Fernando Dau **Teléfono:** 3015622003

Finalidad del Avalúo	Establecer el valor comercial de la mejora para compraventa de este con el fin de adelantar las obras requeridas por el proyecto “Parques CIUDAD DÓ”.
Proyecto / Contrato que requiere el avalúo	2022050450076 “ Construcción de los parques CIUDAD_DÖ, Nodo Ortiz – Vélez Fase 1 en el municipio de Apartadó”.

Certificado de Libertad y Tradición – Certificado Ventanilla Única de Registro		Ficha Catastral	**X**
Escritura del predio	**X**	Copia Impuesto Predial	**X**

Recibido Contratista	
Fecha de recibido	02/Agosto/2024
Fecha entrega Informe Valuatorio	04 Agosto 2024

Atentamente,

JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Alcaldía de Apartadó

Proyectó: Hanz Fernando Dau Valencia / Subsecretario de Proyectos y Estadísticas

ALCALDÍA DE APARTADÓ

SOLICITUD DE SERVICIO 002 DE AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES (URBANOS Y RURALES) REQUERIDOS PARA LA PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS EN LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE APARTADÓ

Contrato	317-2024
Objeto	Prestación de servicios de avalúos de bienes muebles e inmuebles (urbanos y rurales) requeridos para la planeación y ejecución de proyectos en las diferentes dependencias de la Administración Municipal de Apartadó
Fecha de Inicio	01 de agosto de 2024
Supervisor	Juan David Cartagena Álzate Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Contratista	Marcela Restrepo Restrepo C.C. 41.960.241 de Armenia (Quindío)

Fecha de Solicitud	01 de agosto de 2024
Solicitud	Establecer el valor de mercado de un bien bajo el justo precio.

TIPO DE AVALÚO SOLICITADO		
Categoría	**Tipo Avalúo**	**SI/NO**
1. Inmuebles Urbanos	Predio destinado a actividad residencial	SI
1. Inmuebles Urbanos	Predio destinado a otras actividades	
2. Inmuebles Rurales	Predios rurales	
3. Recursos Naturales y Suelos de Protección	Lotes incluidos en la estructura ecológica principal	
6. Inmuebles Especiales	Infraestructura especial	
7. Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	Vehículos Automotores	
13. Intangibles	Servidumbres	
OBSERVACIONES: Predio correspondiente a una mejora.		

INFORMACIÓN DEL PREDIO	
Matricula Inmobiliaria	No registra.
Cédula Catastral	045-1-001-009-0034-0003

ALCALDÍA DE APARTADÓ

Propietario	Municipio de Apartadó
Área del predio	66,90 m^2
Dirección del predio	Barrio Vélez “Mejora Lote 3”
Contacto para visita	**Nombre:** Hanz Fernando Dau **Teléfono:** 3015622003

Finalidad del Avalúo	Establecer el valor comercial de la mejora para compraventa de este con el fin de adelantar las obras requeridas por el proyecto “Parques CIUDAD DÓ”.
Proyecto / Contrato que requiere el avalúo	2022050450076 “ Construcción de los parques CIUDAD_DÖ, Nodo Ortiz – Vélez Fase 1 en el municipio de Apartadó”.

Certificado de Libertad y Tradición – Certificado Ventanilla Única de Registro		Ficha Catastral	**X**
Escritura del predio	**X**	Copia Impuesto Predial	**X**

Recibido Contratista	Hula.
Fecha de recibido	01 de agosto 2024
Fecha entrega Informe Valuatorio	04 Agosto 2024

Atentamente,

JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Alcaldía de Apartadó

Proyectó: Hanz Fernando Dau Valencia / Subsecretario de Proyectos y Estadísticas

ALCALDÍA DE APARTADÓ

SOLICITUD DE SERVICIO 003 DE AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES (URBANOS Y RURALES) REQUERIDOS PARA LA PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS EN LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE APARTADÓ

Contrato	317-2024
Objeto	Prestación de servicios de avalúos de bienes muebles e inmuebles (urbanos y rurales) requeridos para la planeación y ejecución de proyectos en las diferentes dependencias de la Administración Municipal de Apartadó
Fecha de Inicio	01 de agosto de 2024
Supervisor	Juan David Cartagena Álzate Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Contratista	Marcela Restrepo Restrepo C.C. 41.960.241 de Armenia (Quindío)

Fecha de Solicitud	10 de septiembre de 2024
Solicitud	Establecer el valor de mercado de un bien bajo el justo precio.

TIPO DE AVALÚO SOLICITADO		
Categoría	**Tipo Avalúo**	**SI/NO**
1. Inmuebles Urbanos	Predio destinado a actividad residencial	
1. Inmuebles Urbanos	Predio destinado a otras actividades	
2. Inmuebles Rurales	Predios rurales	SI
3. Recursos Naturales y Suelos de Protección	Lotes incluidos en la estructura ecológica principal	
6. Inmuebles Especiales	Infraestructura especial	
7. Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	Vehículos Automotores	
13. Intangibles	Servidumbres	
OBSERVACIONES: Predio correspondiente a una mejora.		

INFORMACIÓN DEL PREDIO	
Matricula Inmobiliaria	008-74452
Cédula Catastral	No registra

@alcaldiadeapartado | www.apartado-antioquia.gov.co

Propietario	Aguas Regionales
Área del predio	2 h + 212 m^2
Dirección del predio	Vereda Churidó . Comunal Aguacatala
Contacto para visita	**Nombre:** Hanz Fernando Dau **Teléfono:** 3015622003

Finalidad del Avalúo	Avalúo requerido para permuta entre municipio y Aguas Regionales para la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.
Proyecto / Contrato que requiere el avalúo	Construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del municipio de Apartadó,

Certificado de Libertad y Tradición – Certificado Ventanilla Única de Registro	**X**	Ficha Catastral	
Escritura del predio		Copia Impuesto Predial	

Recibido Contratista	
Fecha de recibido	10 September 2024
Fecha entrega Informe Valuatorio	23/ September 2024

Atentamente,

JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Alcaldía de Apartadó

Proyectó: Hanz Fernando Dau Valencia / Subsecretario de Proyectos y Estadísticas

ALCALDÍA DE APARTADÓ

SOLICITUD DE SERVICIO 004 DE AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES (URBANOS Y RURALES) REQUERIDOS PARA LA PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS EN LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE APARTADÓ

Contrato	317-2024
Objeto	Prestación de servicios de avalúos de bienes muebles e inmuebles (urbanos y rurales) requeridos para la planeación y ejecución de proyectos en las diferentes dependencias de la Administración Municipal de Apartadó
Fecha de Inicio	01 de agosto de 2024
Supervisor	Juan David Cartagena Álzate Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Contratista	Marcela Restrepo Restrepo C.C. 41.960.241 de Armenia (Quindío)

Fecha de Solicitud	10 de septiembre de 2024
Solicitud	Establecer el valor de mercado de un bien bajo el justo precio.

TIPO DE AVALÚO SOLICITADO		
Categoría	**Tipo Avalúo**	**SI/NO**
1. Inmuebles Urbanos	Predio destinado a actividad residencial	
1. Inmuebles Urbanos	Predio destinado a otras actividades	
2. Inmuebles Rurales	Predios rurales	SI
3. Recursos Naturales y Suelos de Protección	Lotes incluidos en la estructura ecológica principal	
6. Inmuebles Especiales	Infraestructura especial	
7. Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	Vehículos Automotores	
13. Intangibles	Servidumbres	
OBSERVACIONES: Predio correspondiente a una mejora.		

INFORMACIÓN DEL PREDIO	
Matricula Inmobiliaria	008-74453
Cédula Catastral	No registra

Propietario	Aguas Regionales
Área del predio	1 ha + 9.788 m^2
Dirección del predio	Vereda Churidó . Comunal Aguacatala
Contacto para visita	**Nombre:** Hanz Fernando Dau **Teléfono:** 3015622003

Finalidad del Avalúo	Avalúo requerido para permuta entre municipio y Aguas Regionales para la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.
Proyecto / Contrato que requiere el avalúo	construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del municipio de Apartadó,

Certificado de Libertad y Tradición – Certificado Ventanilla Única de Registro	**X**	Ficha Catastral	
Escritura del predio		Copia Impuesto Predial	

Recibido Contratista	
Fecha de recibido	10/9/24
Fecha entrega Informe Valuatorio	23 September 2024

Atentamente,

JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Alcaldía de Apartadó

Proyectó: Hanz Fernando Dau Valencia / Subsecretario de Proyectos y Estadísticas

ALCALDÍA DE APARTADÓ

Contrato de Prestación de Servicios profesionales317
del 31 de julio de 2024

Anexo 02
Avalúo 01

Informe Valuatorio
Avalúo Comercial
Mejora construida en predio urbano

Encargo Valuatorio: Establecer el valor justo de mercado para un inmueble tipo mejora construida en el Barrio Vélez del municipio de Apartadó en el departamento de Antioquia.



Ilustración 1. Vista general de la mejora

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Carepa, 04 de agosto de 2024

Arquitecto
JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Apartadó - Antioquia

Asunto: Avalúo comercial para un inmueble tipo mejora construida en el Barrio Vélez del municipio de Apartadó en el departamento de Antioquia.

De acuerdo con la solicitud N. 01 realizada en el marco del contrato 317 de 2024 cuyo objeto es "Prestación de servicios de avalúos de bienes muebles e inmuebles (urbanos y rurales) requeridos para la planeación y ejecución de proyectos en las diferentes dependencias de la administración municipal"; me permito hacer entrega del respectivo avalúo para el bien identificado como mejora N. 37.

El valor liquidación y por lo tanto el valor razonable del bien inmueble es de **QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS ($15.469.267),** según estudios y análisis ejecutados.

Toda inquietud que surja al respecto, le rogamos hacerla saber para efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones pertinentes.

Cordialmente,

MARCELA RESTREPO RESTREPO
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
Teléfono: 3105994490
Correo electrónico: jmavaluos1@gmail.com

Tabla de contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL 5
1.1. DESCRIPCIÓN GENERAL 6
1.2. MOTIVO DEL AVALÚO 6
1.3. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE 6
1.4. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE 6
1.5. RESPONSABILIDAD DE LA AVALUADORA 7
1.6. COORDENADAS DE LA MEJORA 7
2. ASPECTOS JURÍDICOS 7
2.1. MARCO LEGAL 7
2.2. CÉDULA CATASTRAL 8
2.3. PROPIETARIO (S) 9
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR 9
3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES 10
3.2. TIPOS DE EDIFICACIONES 10
3.3. ESTRATIFICACIÓN 10
3.4. VÍAS DE ACCESO 10
3.5. TRANSPORTE PÚBLICO 10
3.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA 11
3.7. ACTIVIDAD EDIFICADORA 11
3.8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN 11
3.9. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA 11
3.10. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO 11
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 12
4.1. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 12
4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO 12
4.3. USOS PERMITIDOS 13
4.4. RESTRICCIONES AMBIENTALES 13
4.5. ESTADO DE SEGURIDAD 13
5. CARACTERÍSTICAS DE LA MEJORA A AVALUAR 16
5.1. ÁREAS 16
5.2. EDAD DE LA MEJORA 16
5.3. ESTRUCTURA EDIFICACIÓN 16
5.4. DEPENDENCIAS DE LA MEJORA 16
5.5. VENTANERÍA 16
5.6. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS 16
6. METODOLOGÍA DEL AVALÚO 17
6.1. MÉTODOS VALUATORIOS 17
6.2. MÉTODO UTILIZADO 18
6.3. MEMORIA DE CÁLCULO 18
6.4. CUADRO DE VALORES 19
7. VIGENCIA DEL AVALÚO 19
8. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN 19
9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 20
10. FIRMA DEL AVALÚO 21
11. ANEXOS DEL AVALÚO 21
Anexo 01: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo- 22

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1. Vista general de la mejora 1
Ilustración 2. Localización general del predio y la mejora a avaluar. 5
Ilustración 3. Predio de mayor extensión y mejora objeto del avalúo. 8
Ilustración 4. Vías de acceso a la mejora. 10
Ilustración 5. Uso del suelo para el predio y la mejora. 14
Ilustración 6. Tratamiento urbanístico del predio y la mejora. 14
Ilustración 7. Amenaza por movimientos en masa del predio y la mejora. 15
Ilustración 8. Amenaza por inundación predio y mejora. 15
Ilustración 9. Vista general de la mejora. 16
Ilustración 10. Vista general de la mejora. 17

Listado de Tablas

Tabla 1. Equipamientos asociados a la mejora objeto del avalúo. 11
Tabla 2. Datos para la liquidación del avalúo de la mejora. 19
Tabla 3. Cálculo del valor de la mejora 19

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

INFORME VALUATORIO
RESUMEN EJECUTIVO

SOLICITANTE	Municipio de Apartadó Juan David Cartagena Álzate
DIRECCIÓN DE LA MEJORA	Calle 99B N.104B-49
MUNICIPIO	Apartadó
DEPARTAMENTO	Antioquia
AVALUADOR	Marcela Restrepo Restrepo
FECHA DE VISITA	02 de agosto de 2024
FECHA ELABORACIÓN	05 de agosto de 2024
FINALIDAD DEL AVALÚO	Valor Comercial
ESTRATO	Medio - Bajo
TIPO DE BIEN	Mejora construida
TIPO DE AVALÚO	Avalúo Comercial, Categoría **1. Inmuebles Urbanos**

1. INFORMACIÓN GENERAL



Ilustración 2. Localización general del predio y la mejora a avaluar.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

1.1. DESCRIPCIÓN GENERAL	• Ei inmueble objeto de avalúo corresponde a una mejora construida localizada en el Barrio Vélez del área urbana del municipio de Apartadó contiguo al Río Apartadó. Para la ejecución del presente avalúo se han consideraron las siguientes premisas: • El presente avalúo se realiza con base en la información suministrada por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial en la ficha predial, la cual se pudo constatar en la inspección al inmueble y se corrobora con el registro fotográfico. • Las áreas valoradas en el presente informe corresponden a las reportadas en la ficha predial entregada por la administración municipal.
1.2. MOTIVO DEL AVALÚO	• Calcular el valor comercial actual de lote, construcción y/o mejoras a los inmuebles objeto del contrato. • La visita efectuada a la mejora tiene como fin hacer el reconocimiento e identificación de las características más importantes del bien, de las condiciones en cuanto a ubicación, topografía y tipo de construcciones a partir de la observación, la toma del registro fotográfico y el criterio del avaluador, de manera que sea sustentable. • Dentro del estudio o realización de este avalúo se pretende establecer el valor comercial del bien, a partir del costo identificado en la zona a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto del avalúo.
1.3. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE	Vivienda Unifamiliar
1.4. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE	• Ficha predial. • Copia del Certificado de Libertad y Tradición.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

	• JM Avalúos no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma.
1.5. RESPONSABILIDAD DE LA AVALUADORA	• JM Avalúos no revelará la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.6. COORDENADAS DE LA MEJORA

Coordenada X	Coordenada Y
4599198,04	2431173,32
4599198,61	2431167,28
4599188,74	2431165,8
4599187,94	2431171,99
4599198,04	2431173,32

2. ASPECTOS JURÍDICOS

El presente capitulo NO corresponde a un estudio de Títulos.

	• **Ley 1673 de 2013:** Por la cual se determina los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociadas al código de conducta del Avaluador.
	• **Ley 388 de 1997:** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
2.1. MARCO LEGAL	• **Decreto 1420 de 1998:** Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995.
	• **Decreto 556 de 2014:** Reglamenta la ley del Avaluador, y determina las categorías para la actividad de la valuación en Colombia y dicta disposiciones sobre las funciones del Registro Abierto Avaluador (RAA) y las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA).

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

2.1. MARCO LEGAL	• **Decreto 422 de 2000:** Establece los criterios a los que deben sujetarse los avaluadores para determinar y fijar el valor comercial de los inmuebles y los datos mínimos que deben contener el informe valuatorio. • **Resolución 620 de 2008 del IGAC:** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. • **Plan de Ordenamiento Territorial:** Acuerdo 001 de 2023 del municipio de Apartado "Por medio del cual se adopta la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó" **Normas NTS 01:** Norma Técnica Sectorial 01 para avalúos urbanos.
2.2. CÉDULA CATASTRAL	La mejora se encuentra localizada en el predio denominado como "37" de mayor extensión con código predial 045-1-001-009-0034-00037-00000-01001.



Ilustración 3. Predio de mayor extensión y mejora objeto del avalúo.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

2.3. PROPIETARIO (S)	De acuerdo con la información suministrada por la Secretaría de Planeación, el propietario de la mejora es el señor WILMAR AMADO BERRIO VELÁSQUEZ identificado con cédula de ciudadanía 71.940.470.

3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

El Barrio Vélez, ubicado en el municipio de Apartadó, se caracteriza urbanamente por la mezcla de tradición y modernidad, convirtiéndose en un área con alto potencial de desarrollo urbanístico. Este barrio es bordeado por el Río Apartadó, y posee una ubicación estratégica que facilita el acceso a los principales servicios y equipamientos de la ciudad.

Una de las principales características del Barrio Vélez es su proximidad a importantes instituciones y puntos de interés del municipio. Entre ellos, se destaca el Centro Administrativo Municipal, la Unidad Deportiva y también se encuentra cercano al cementerio municipal, un lugar de gran importancia cultural e histórica para la comunidad.

El Barrio Vélez ha sido tradicionalmente una zona residencial, conocida por sus viviendas familiares tradicionales; sin embargo, en los últimos años, se ha observado una notable transición hacia un uso más comercial. Esta transformación ha dado lugar a la aparición de una amplia zona comercial que atiende tanto a los residentes locales como a los visitantes. Tiendas, restaurantes y pequeñas empresas se han establecido en el barrio, ofreciendo una amplia gama de productos y servicios que satisfacen las necesidades diarias de la comunidad.

Un punto clave en esta evolución comercial es el Centro Comercial Plaza del Río. Este moderno centro comercial ha revitalizado la zona, atrayendo a una gran afluencia de visitantes y ofreciendo una experiencia de compra diversificada. Su presencia ha incentivado el desarrollo de nuevos negocios y ha mejorado significativamente la infraestructura del barrio.

En el ámbito educativo, el Barrio Vélez cuenta con diversas instituciones que atienden a la población estudiantil de todas las edades. Estas instituciones no solo proporcionan educación de calidad, sino que también fomentan el desarrollo social y cultural de la comunidad. La oferta educativa robusta es un factor crucial que contribuye al atractivo del barrio para las familias jóvenes que buscan un entorno propicio para la formación de sus hijos.

El alto potencial para el desarrollo urbanístico del Barrio Vélez es innegable. Su ubicación privilegiada, sumada a la disponibilidad de terrenos y la creciente demanda de espacios residenciales y comerciales, lo convierte en un área de interés tanto para inversores como para desarrolladores inmobiliarios. La

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

planificación urbana futura podría enfocarse en mejorar la conectividad del barrio, recuperar y aprovechar las áreas de retiro del río Apartadó, ampliar las zonas verdes y recreativas, y optimizar la infraestructura existente para satisfacer las necesidades de una población en crecimiento.

3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES	La actividad prioridad del sector es la residencial estrato medio – alto reconocido como un sector residencial tranquilo para vivir lejos del ruido, con facilidad de transporte, a 5 minutos de la zona Rosa del área urbana.
3.2. TIPOS DE EDIFICACIONES	Viviendas unifamiliares y locales comerciales en los primeros pisos.
3.3. ESTRATIFICACIÓN	En el sector predominan las viviendas en estrato 3 y 4 a excepción de las zonas ribereñas del rio ocupadas informalmente.
3.4. VÍAS DE ACCESO	La calle 101 o principal del barrio Vélez es la principal vía de acceso al sector de la mejora.

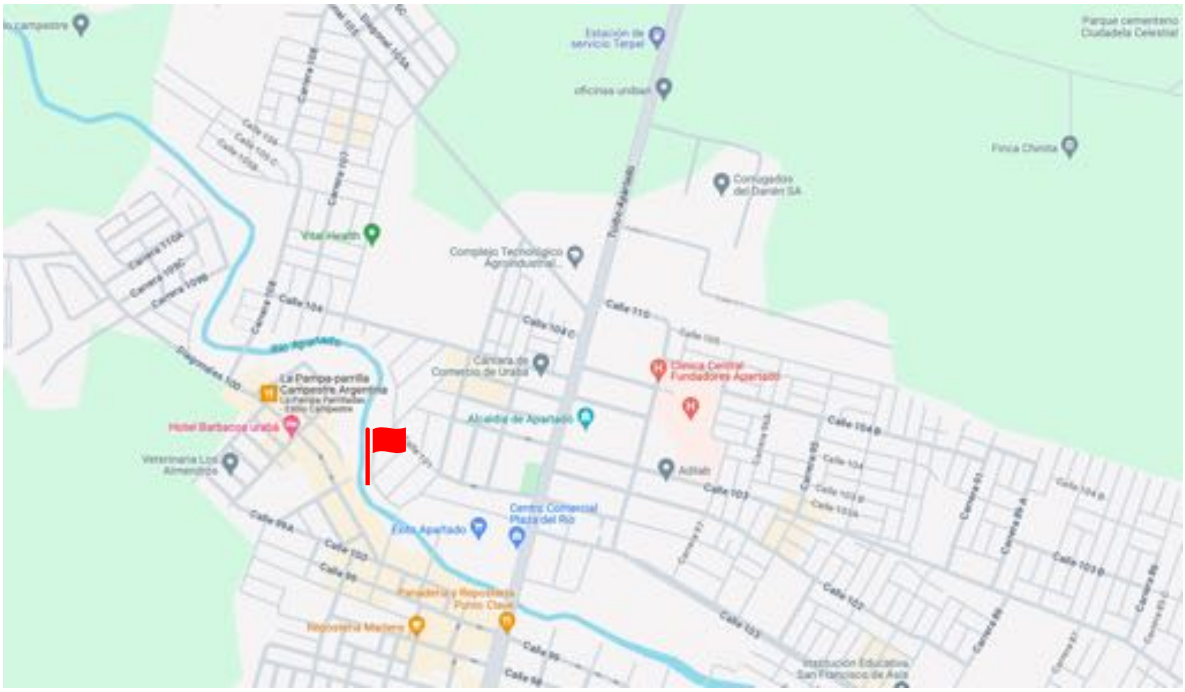


Ilustración 4. Vías de acceso a la mejora.

3.5. TRANSPORTE PÚBLICO	Existen varias rutas de bus público para acceder al barrio y la mejora. • El servicio de taxi es permanente en el sector siendo una de las alternativas más prácticas en el sector al igual que el transporte privado.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

3.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA	• **ANDENES:** La vía de acceso principal al sector tiene continuidad en los andenes. • **ALUMBRADO PÚBLICO:** La vía y en general el sector cuenta con alumbrado público. • **PARQUES:** El parque público más cerca del sector es el Parque del Barrio Vélez. • **REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS**: El sector cuenta con totalidad de servicios públicos (Acueducto, Alcantarillado, Energía, Aseo, Alumbrado Público y Telefonía).
3.7. ACTIVIDAD EDIFICADORA	Sector consolidado y construido en su gran mayoría, salvo el potencial de algunos lotes.
3.8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	De acuerdo con el movimiento de la actividad edificadora y el mercado inmobiliario del sector, la normatividad urbanística vigente, se puede considerar que las perspectivas de valorización para el sector y la mejora en estudio son moderadas en el mediano y corto plazo.
3.9. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA	**Tiempo esperado de comercialización:** 6 a 12 meses. Del análisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, así como la demanda.

3.10. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO

El sector cuenta con suficientes equipamientos para el disfrute y desarrollo urbano tales como:

Tabla 1. Equipamientos asociados a la mejora objeto del avalúo.

Equipamiento	Nivel de Equipamiento	Distancia Aproximada (m)
Áreas Verdes y Parques	Suficiente	500 o más
Asistencial	Suficiente (Clínica Urabá)	500 o más
Comercial	Suficiente Zona Ortiz - Zona Vélez	500 o más
Escolar	Suficiente	500 o más
Áreas recreativas	Suficiente	500 o más

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

4.1. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	El Plan de ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó fue aprobado mediante Acuerdo 001 de 2023 "Por medio del cual se adopta la Revisión de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó".
4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO	De acuerdo con el POT vigente, el predio y la mejora se encuentran localizados en el tratamiento Consolidación Tipo 2. En este polígono se busca entre otras: **1.** Conservar el trazado urbano y configurar, mejorar y consolidar los componentes de la sección pública de las vías. **2.** Mejorar y cualificar los espacios públicos existentes y los equipamientos existentes, con el fin de mejorar el equilibrio entre los sistemas públicos en relación con las densidades habitacionales y alturas de las edificaciones. **3.** Lograr una densificación habitacional moderada que permita absorber el crecimiento vegetativo de la población en los barrios tradicionales del suelo urbano, con alturas acordes a las secciones viales existentes con el fin de que no se encajonen y garanticen condiciones de habitabilidad asociadas a la iluminación y la ventilación. **4.** Asignar mayores aprovechamientos a desarrollos inmobiliarios que generen integraciones inmobiliarias. **5.** Asignar mayores aprovechamientos y mayor mixtura de usos sobre los predios que den frente al corredor vial de la calle 100, con el fin de aportar a la consolidación de esta vía como un corredor estructurante con multiplicidad de usos, y con posibilidades de mezcla de usos residenciales, comerciales y de servicios, en primeros niveles y, al interior de manzanas, en la Cabecera Municipal y en el centro urbano El Reposo.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO	**6.** Asignar mayores aprovechamientos e intensidad de usos sobre ejes viales estructurantes: Calle 103, Calle 90 y Diagonal 95; y, centralidades urbanas: Unidad Deportiva Estadio, con posibilidades de mezcla de usos residenciales, comerciales y de servicios, en primeros niveles y, al interior de manzanas. **7.** Generar posibilidad de mixtura de usos hacia el rio Apartadó con el fin de conformar un borde de rio que aporte a la vida urbana y revitalice el espacio público potencial en esta zona, en articulación con la Operación Urbana Especial Río Apartadó y, la propuesta de nuevas centralidades que proponen los Parques del Río. Regular las actuaciones urbanísticas dentro los polígonos con esta tipología de tratamiento, sin requerimiento de formulación y adopción de algún instrumento de planificación complementaria (excepto para el polígono de la Operación Urbana Especial del río Apartadó).
4.3. USOS PERMITIDOS	**Protección Ecológica:** Son aquellas áreas que por sus características ambientales se convierten en suelos con desarrollo restringido, y para el caso del municipio de Apartadó están derivadas de zonas forestales protectoras de corrientes hídricas (Rio Apartadó) y áreas de inundación, según definidas en el sistema Ambiental.
4.4. RESTRICCIONES AMBIENTALES	De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, la mejora se encuentra en AMENAZA ALTA Y MEDIA por inundación y una porción de esta en AMENAZA MEDIA por movimientos en masa.
4.5. ESTADO DE SEGURIDAD	En el sector no se registran hechos delictivos recurrentes de inseguridad.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



Ilustración 6. Tratamiento urbanístico del predio y la mejora.

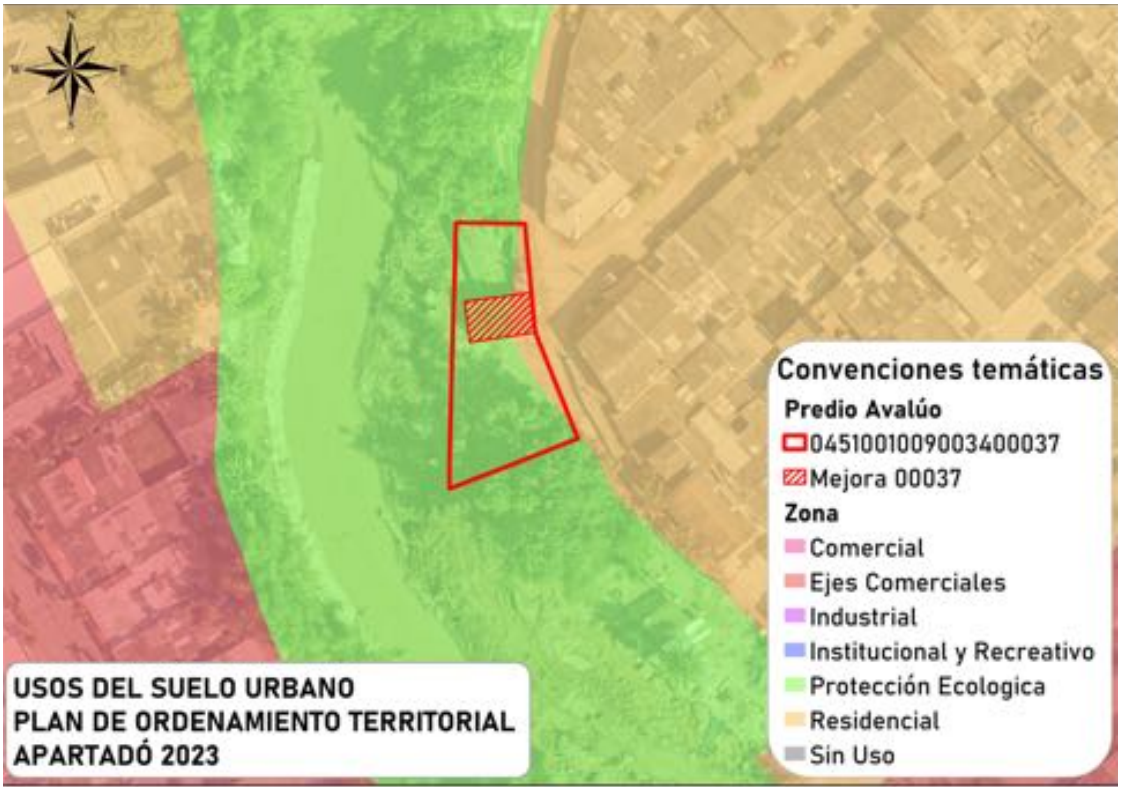


Ilustración 5. Uso del suelo para el predio y la mejora.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

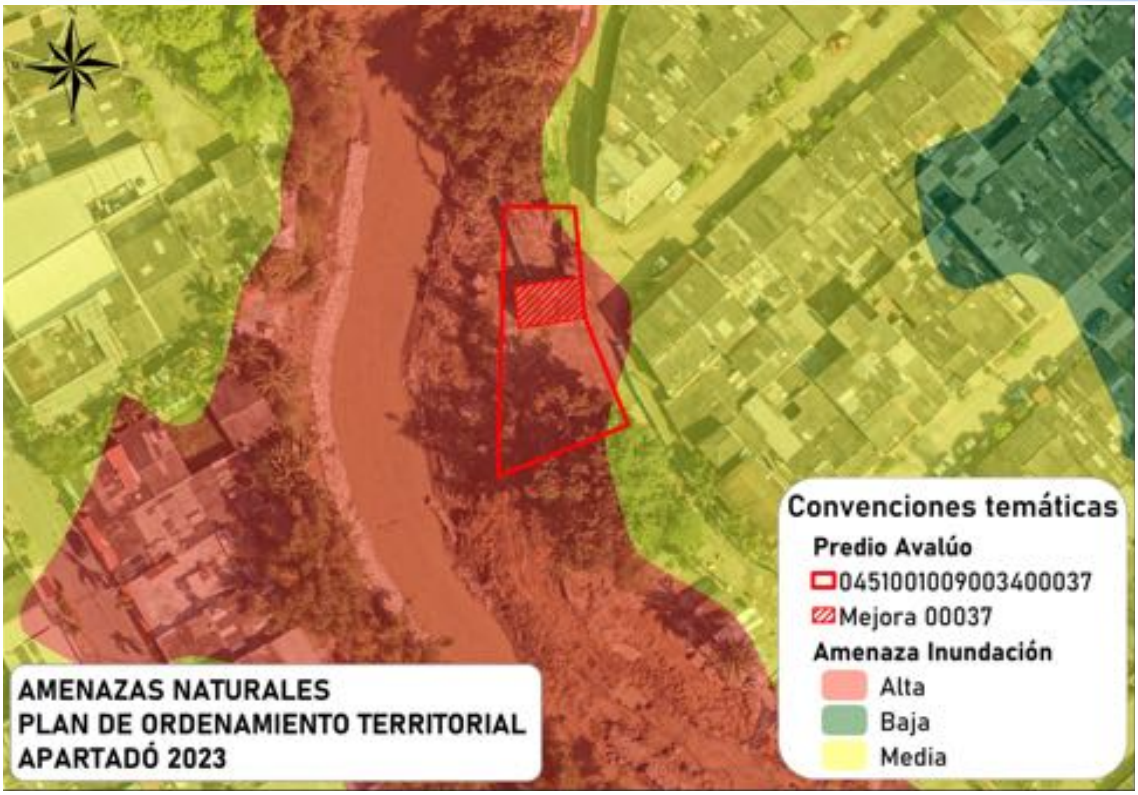


Ilustración 8. Amenaza por inundación predio y mejora.



Ilustración 7. Amenaza por movimientos en masa del predio y la mejora.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

5. CARACTERÍSTICAS DE LA MEJORA A AVALUAR

5.1. ÁREAS	• **Área Construida:** 43,326 m².
5.2. EDAD DE LA MEJORA	La mejora fue construida en el año 2011, por lo tanto tiene 13 años.
5.3. ESTRUCTURA EDIFICACIÓN	• **Estado de conservación:** El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura. • **N. pisos mejora:** 1 • **Estructura:** Ladrillo, bloque y madera inmunizada. • **Cubierta:** Zinc y teja de barro. • **Piso:** Baldosa • **Baño:** Sencillo • **Cocina:** Paleta y baldosa común de cemento.
5.4. DEPENDENCIAS DE LA MEJORA	• Sala - comedor, cocina, patio, zona húmeda (ropas), baño social, dos alcobas.
5.5. VENTANERÍA	La ventanería de la mejora es en hierro forjado y vidrio plano.
5.6. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	**Acueducto:** SI **Energía Eléctrica**: SI **Alcantarillado**: No **Gas Natural:** No **Aseo:** SI **Alumbrado Público**: SI



Ilustración 9. Vista general de la mejora.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



Ilustración 10. Vista general de la mejora.

6. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

6.1. MÉTODOS VALUATORIOS

El avalúo practicado se realiza en base en lo estipulado en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que lo complementen.

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.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

6.1. MÉTODOS VALUATORIOS	**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. **Artículo 4º. Método (técnica) residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.
6.2. MÉTODO UTILIZADO	Conforme a los requerimientos del interesado y según el tipo y características del inmueble, el método seleccionado para determinar el valor de la inversión realizada para mejorar las características del inmueble es MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: **Vc = {Ct – D} + Vt** En donde: Vc = Valor comercial Ct = Costo total de la construcción D = Depreciación Vt = Valor del terreno **Depreciación.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

6.3. MEMORIA DE CÁLCULO

De acuerdo con las condiciones de la mejora a avaluar y las condiciones del mercado en la región de Urabá, se optó por aplicar la metodología de COMPARACIÓN DE COSTOS DE REPRODUCCIÓN Y/O MÉTODO DEL COSTO, el cual es directo, a través del cual, se puede estimar el costo de las construcciones, es decir, las mejoras que el hombre le incorpora, de forma permanente a un terreno.

Se realiza de manera directa basado en el costo directo unitario, el cual es más expedito ya que se apoya en información existente de los costos de construcción según tipologías y estándares constructivos, generalmente disponibles y

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

actualizados trimestralmente. Para efectos de este, se calculó el valor de la construcción nuevo todo costo del metro teniendo en cuenta la edición 210 de CONSTRUDATA:

Tabla 2. Datos para la liquidación del avalúo de la mejora

Área construida mejora (m²)	43,33
Año construcción de la mejora	2011
Vetustez mejora	13,00
Vida Útil	70,00
Factor de uso (%) (X)	18,57%
Valor m² nuevo (Vn)	1.622.925,00
Clase de Conservación	4,50
Depreciación según conservación (%) (Y)	78,00%
Depreciación (Vn*Y)	1.265.881,50
Valor m² construido depreciación Vn - (Vn*Y)	357.043,50
Valor de la mejora	**15.469.267,00**
VALOR EN LETRAS: QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS.	

6.4. CUADRO DE VALORES

A continuación, se presenta el valor sugerido por la avaluadora para efectos de transacciones de compra y venta de la mejora:

Tabla 3. Cálculo del valor de la mejora

ID	Área (m²)	Valor (m²)	Valor mejora
Mejora construida	43,33	1.265.881,50	**$15.469.267,00**
VALOR EN LETRAS: QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS.			

7. VIGENCIA DEL AVALÚO

Conforme a los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000 expedidos por el ministerio de hacienda, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año desde la fecha de su elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no presenten cambios y las condiciones del mercado inmobiliario comparable no sufran variaciones significativas.

8. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN

La publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación o detalles del trabajo, referenciar el nombre, afiliaciones profesionales e información del valuador, solo podrá ser realizado con consentimiento de este.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

JM AVALÚOS, sus directivos y el profesional que adelantó la realización del presente avalúo certifican:

- Que no tienen intereses financieros, fruto de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna o relación directa o indirecta con sus propietarios y/o solicitantes del avalúo, más allá de la contratación de los servicios profesionales.

- Que, las declaraciones contenidas en el presente informe sobre los cuales se realizaron los análisis y se emitieron los conceptos, son correctas y verdaderas, y se basan en la buena fe del solicitante a la hora de suministrar la información y los documentos utilizados para adelantar el estudio por lo cual no existe responsabilidad por situaciones que no fueron posible verificar al momento de la realización del avalúo ni por aspectos por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- Que, para la realización de la valuación y elaboración del presente informe, se llevó a cabo visita presencial al bien inmueble y la identificación de los bienes por parte del valuador designado y que los cálculos, conceptos y elaboración del presente informe han sido llevados a cabo exclusivamente por las personas que firman el mismo.

- Que los honorarios establecidos por la relación del presente avalúo no se basan en la determinación de un valor que favorezca al cliente, ni tienen ninguna relación con los resultados obtenidos.

- Que no se revelara información sobre la valuación realizada a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo se hará con autorización estricta por parte de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- Que el presente informe de valuación es confidencial entre las partes, JM Avalúos y el solicitante y/o destinatario, sólo podrá ser utilizado para el propósito definido en el encargo valuatorio, y no se acepta ninguna responsabilidad ante terceros o por una inadecuada utilización de este.

- Que la realización del avalúo y el presente informe valuatorio se llevó a cabo conforme a lo establecido por el International Valuation Standards Council (IVSC), sus Normas Técnicas Internacionales de Valuación (IVC) y las adopciones de estas para Colombia mediante la Normas Técnica Sectoriales (NTS) y las Guías Técnicas Sectoriales (GTS), las cuales fueron desarrolladas por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Sector de los Avalúos (USN AVSA), y

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

aprobadas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC).

- Que el ejercicio de la actividad del valuador se ha desarrollado conforme a los principios definidos para la práctica valuatoria y de acuerdo con los criterios exigidos en el Código de Ética del Avaluador establecido mediante la ley 1673 de 2013, el Código de Conducta del Valuador definido mediante la NTS-S04, y con la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) cumpliendo con los requisitos de formación exigidos por la ley.

10. FIRMA DEL AVALÚO



DATOS DE CONTACTO	**MARCELA RESTREPO RESTREPO** Registro R.A.A. AVAL-41960241. Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295 Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces Teléfono: 3105994490 Correo electrónico: jmavaluos1@gmail.com

11. ANEXOS DEL AVALÚO

DOCUMENTOS AVALUADOR	Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo-

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Anexo 01: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo-

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



CPAA

CONSEJO PROFESIONAL
DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL

ADMINISTRADORA AMBIENTAL

MARCELA RESTREPO RESTREPO

FUNDACIÓN UNIVERSITARIA CATÓLICA DEL NORTE

C.C. 41960241

Matrícula
AA06540841960241

Resolución
0654 Noviembre 24 de 2016



Identificación Plastica SAS

CPAA

Esta Tarjeta en el único diseño [illegible] autoriza a su titular para ejercer la profesión vinculada al Consejo Profesional de Administradores Ambientales en concordancia a la ley 1333 de 2007

Presidente CPAA

Secretario Ejecutivo CPAA

FECHA EXPEDICIÓN: 26/04/2017

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Válido para el avalúo de la mejora 045-1-001-009-0034-00037-00000-01001.





Carepa – Agosto de 2024

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La ***Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX"***, representada legalmente por DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA con identificada con cédula de ciudadanía No. 52.381.847 expedida en Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 901353934-7, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0057067 del libro II de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE AVALUADORES EXPERTO EN BIENES RAÍCES

CERTIFICA

Que **MARCELA RESTREPO RESTREPO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 41.960.241 expedida en Armenia, es agremiado(a) activo(a) de la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" desde el 04 de abril del 2022.Además, cuenta con el ***REGISTRO NACIONAL DE ESPECIALISTA EN AVALUOS (R.N.E.A.)2001-1295.***

Se informa que, la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" revisa y certifica con su sello de calidad los informes valuatorios, previos a la entrega final al destinatario.

Dado en Bogotá a los 08 días del mes de noviembre de 2023

DAYANNE JULIETH RIVAS
GERENTE GENERAL
PBX: 4803349 (601)

DIANA MARROQUÍN
REPRESENTANTE LEGAL

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: a4f10a34

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) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41960241, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41960241.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: a4f10a34

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- 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 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.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: a4f10a34

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

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.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: a4f10a34

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
06 Dic 2022	**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 de inscripción	Regimen
06 Dic 2022	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CAREPA, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 85 A N. 80-64
Teléfono: 3105994490
Correo Electrónico: jmavaluos1@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 41960241

El(la) señor(a) MARCELA RESTREPO 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.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: a4f10a34

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

a4f10a34

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Contrato de Prestación de Servicios profesionales317
del 31 de julio de 2024

Anexo 03
Avalúo 02

Informe Valuatorio
Avalúo Comercial
Mejora construida en predio urbano

Encargo Valuatorio: Establecer el valor justo de mercado para un inmueble tipo mejora construida en el Barrio Vélez del municipio de Apartadó en el departamento de Antioquia.



Ilustración 1. Vista general de la mejora

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Carepa, 04 de agosto de 2024

Arquitecto
JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Apartadó - Antioquia

Asunto: Avalúo comercial para un inmueble tipo mejora construida en el Barrio Vélez del municipio de Apartadó en el departamento de Antioquia.

De acuerdo con la solicitud N. 02 realizada en el marco del contrato 317 de 2024 cuyo objeto es "Prestación de servicios de avalúos de bienes muebles e inmuebles (urbanos y rurales) requeridos para la planeación y ejecución de proyectos en las diferentes dependencias de la administración municipal"; me permito hacer entrega del respectivo avalúo para el bien identificado como mejora Lote 3.

El valor liquidación y por lo tanto el valor razonable del bien inmueble es de **VEINTITRÉS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS ($23.886.210),** según estudios y análisis ejecutados.

Toda inquietud que surja al respecto, le rogamos hacerla saber para efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones pertinentes.

Cordialmente,

MARCELA RESTREPO RESTREPO
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
Teléfono: 3105994490
Correo electrónico: jmavaluos1@gmail.com

Tabla de contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL 5
1.1. DESCRIPCIÓN GENERAL 6
1.2. MOTIVO DEL AVALÚO 6
1.3. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE 6
1.4. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE 6
1.5. RESPONSABILIDAD DE LA AVALUADORA 7
1.6. COORDENADAS DE LA MEJORA 7
2. ASPECTOS JURÍDICOS 7
2.1. MARCO LEGAL 7
2.2. CÉDULA CATASTRAL 8
2.3. PROPIETARIO (S) 9
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR 9
3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES 10
3.2. TIPOS DE EDIFICACIONES 10
3.3. ESTRATIFICACIÓN 10
3.4. VÍAS DE ACCESO 10
3.5. TRANSPORTE PÚBLICO 10
3.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA 11
3.7. ACTIVIDAD EDIFICADORA 11
3.8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN 11
3.9. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA 11
3.10. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO 11
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 12
4.1. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 12
4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO 12
4.3. USOS PERMITIDOS 13
4.4. RESTRICCIONES AMBIENTALES 13
4.5. ESTADO DE SEGURIDAD 13
5. CARACTERÍSTICAS DE LA MEJORA A AVALUAR 16
5.1. ÁREAS 16
5.2. EDAD DE LA MEJORA 16
5.3. ESTRUCTURA EDIFICACIÓN 16
5.4. DEPENDENCIAS DE LA MEJORA 16
5.5. VENTANERÍA 16
5.6. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS 16
6. METODOLOGÍA DEL AVALÚO 17
6.1. MÉTODOS VALUATORIOS 17
6.2. MÉTODO UTILIZADO 18
6.3. MEMORIA DE CÁLCULO 18
6.4. CUADRO DE VALORES 19
7. VIGENCIA DEL AVALÚO 19
8. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN 19
9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 20
10. FIRMA DEL AVALÚO 21
11. ANEXOS DEL AVALÚO 21
Anexo 01: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo- 22

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1. Vista general de la mejora 1
Ilustración 2. Localización general del predio y la mejora a avaluar. 5
Ilustración 3. Predio de mayor extensión y mejora objeto del avalúo. 8
Ilustración 4. Vías de acceso a la mejora. 10
Ilustración 6. Tratamiento urbanístico del predio y la mejora. 14
Ilustración 5. Uso del suelo para el predio y la mejora. 14
Ilustración 7. Amenaza por movimientos en masa del predio y la mejora. 15
Ilustración 8. Amenaza por inundación predio y mejora. 15
Ilustración 9. Vista general de la mejora 16
Ilustración 10. Visat general de la mejroa 17

Listado de Tablas

Tabla 1. Equipamientos asociados a la mejora objeto del avalúo. 11
Tabla 2. Datos para la liquidación del avalúo de la mejora 19
Tabla 3. Cálculo del valor de la mejora 19

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

INFORME VALUATORIO
RESUMEN EJECUTIVO

SOLICITANTE	Municipio de Apartadó Juan David Cartagena Álzate
DIRECCIÓN DE LA MEJORA	Barrio Vélez "Mejora Lote 3"
MUNICIPIO	Apartadó
DEPARTAMENTO	Antioquia
AVALUADOR	Marcela Restrepo Restrepo
FECHA DE VISITA	02 de agosto de 2024
FECHA ELABORACIÓN	05 de agosto de 2024
FINALIDAD DEL AVALÚO	Valor Comercial
ESTRATO	Medio - Bajo
TIPO DE BIEN	Mejora construida
TIPO DE AVALÚO	Avalúo Comercial, Categoría **1. Inmuebles Urbanos**

1. INFORMACIÓN GENERAL



Ilustración 2. Localización general del predio y la mejora a avaluar.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

1.1. DESCRIPCIÓN GENERAL	• Ei inmueble objeto de avalúo corresponde a una mejora construida localizada en el Barrio Vélez del área urbana del municipio de Apartadó contiguo al Río Apartadó. Para la ejecución del presente avalúo se han consideraron las siguientes premisas: • El presente avalúo se realiza con base en la información suministrada por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial en la ficha predial, la cual se pudo constatar en la inspección al inmueble y se corrobora con el registro fotográfico. • Las áreas valoradas en el presente informe corresponden a las reportadas en la ficha predial entregada por la administración municipal.
1.2. MOTIVO DEL AVALÚO	• Calcular el valor comercial actual de lote, construcción y/o mejoras a los inmuebles objeto del contrato. • La visita efectuada a la mejora tiene como fin hacer el reconocimiento e identificación de las características más importantes del bien, de las condiciones en cuanto a ubicación, topografía y tipo de construcciones a partir de la observación, la toma del registro fotográfico y el criterio del avaluador, de manera que sea sustentable. • Dentro del estudio o realización de este avalúo se pretende establecer el valor comercial del bien, a partir del costo identificado en la zona a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto del avalúo.
1.3. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE	Vivienda Unifamiliar
1.4. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE	• Ficha predial. • Copia del Certificado de Libertad y Tradición.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

	• JM Avalúos no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma.
1.5. RESPONSABILIDAD DE LA AVALUADORA	• JM Avalúos no revelará la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.6. COORDENADAS DE LA MEJORA

Coordenada X	Coordenada Y
4599216,15	2431128,03
4599216,38	2431128,2
4599220,87	2431122,3
4599225,19	2431117,99
4599226,01	2431117,18

2. ASPECTOS JURÍDICOS

El presente capitulo NO corresponde a un estudio de Títulos.

	• **Ley 1673 de 2013:** Por la cual se determina los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociadas al código de conducta del Avaluador.
	• **Ley 388 de 1997:** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
2.1. MARCO LEGAL	• **Decreto 1420 de 1998:** Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995.
	• **Decreto 556 de 2014:** Reglamenta la ley del Avaluador, y determina las categorías para la actividad de la valuación en Colombia y dicta disposiciones sobre las funciones del Registro Abierto Avaluador (RAA) y las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA).

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

2.1. MARCO LEGAL	• **Decreto 422 de 2000:** Establece los criterios a los que deben sujetarse los avaluadores para determinar y fijar el valor comercial de los inmuebles y los datos mínimos que deben contener el informe valuatorio. • **Resolución 620 de 2008 del IGAC:** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. • **Plan de Ordenamiento Territorial:** Acuerdo 001 de 2023 del municipio de Apartado "Por medio del cual se adopta la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó" **Normas NTS 01:** Norma Técnica Sectorial 01 para avalúos urbanos.
2.2. CÉDULA CATASTRAL	La mejora se encuentra localizada en el predio de mayor extensión con código predial 045-1-001-009-0034-0003



Ilustración 3. Predio de mayor extensión y mejora objeto del avalúo.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

2.3. PROPIETARIO (S)	De acuerdo con la información suministrada por la Secretaría de Planeación, el propietario de la mejora es el municipio de Apartadó.

3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

El Barrio Vélez, ubicado en el municipio de Apartadó, se caracteriza urbanamente por la mezcla de tradición y modernidad, convirtiéndose en un área con alto potencial de desarrollo urbanístico. Este barrio es bordeado por el Río Apartadó, y posee una ubicación estratégica que facilita el acceso a los principales servicios y equipamientos de la ciudad.

Una de las principales características del Barrio Vélez es su proximidad a importantes instituciones y puntos de interés del municipio. Entre ellos, se destaca el Centro Administrativo Municipal, la Unidad Deportiva y también se encuentra cercano al cementerio municipal, un lugar de gran importancia cultural e histórica para la comunidad.

El Barrio Vélez ha sido tradicionalmente una zona residencial, conocida por sus viviendas familiares tradicionales; sin embargo, en los últimos años, se ha observado una notable transición hacia un uso más comercial. Esta transformación ha dado lugar a la aparición de una amplia zona comercial que atiende tanto a los residentes locales como a los visitantes. Tiendas, restaurantes y pequeñas empresas se han establecido en el barrio, ofreciendo una amplia gama de productos y servicios que satisfacen las necesidades diarias de la comunidad.

Un punto clave en esta evolución comercial es el Centro Comercial Plaza del Río. Este moderno centro comercial ha revitalizado la zona, atrayendo a una gran afluencia de visitantes y ofreciendo una experiencia de compra diversificada. Su presencia ha incentivado el desarrollo de nuevos negocios y ha mejorado significativamente la infraestructura del barrio.

En el ámbito educativo, el Barrio Vélez cuenta con diversas instituciones que atienden a la población estudiantil de todas las edades. Estas instituciones no solo proporcionan educación de calidad, sino que también fomentan el desarrollo social y cultural de la comunidad. La oferta educativa robusta es un factor crucial que contribuye al atractivo del barrio para las familias jóvenes que buscan un entorno propicio para la formación de sus hijos.

El alto potencial para el desarrollo urbanístico del Barrio Vélez es innegable. Su ubicación privilegiada, sumada a la disponibilidad de terrenos y la creciente demanda de espacios residenciales y comerciales, lo convierte en un área de interés tanto para inversores como para desarrolladores inmobiliarios. La planificación urbana futura podría enfocarse en mejorar la conectividad del barrio, recuperar y aprovechar las áreas de retiro del río Apartadó, ampliar las zonas verdes

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

y recreativas, y optimizar la infraestructura existente para satisfacer las necesidades de una población en crecimiento.

3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES	La actividad prioridad del sector es la residencial estrato medio – alto reconocido como un sector residencial tranquilo para vivir lejos del ruido, con facilidad de transporte, a 5 minutos de la zona Rosa del área urbana.
3.2. TIPOS DE EDIFICACIONES	Viviendas unifamiliares y locales comerciales en los primeros pisos.
3.3. ESTRATIFICACIÓN	En el sector predominan las viviendas en estrato 3 y 4 a excepción de las zonas ribereñas del rio ocupadas informalmente.
3.4. VÍAS DE ACCESO	La calle 101 o principal del barrio Vélez es la principal vía de acceso al sector de la mejora.



Ilustración 4. Vías de acceso a la mejora.

3.5. TRANSPORTE PÚBLICO	Existen varias rutas de bus público para acceder al barrio y la mejora. • El servicio de taxi es permanente en el sector siendo una de las alternativas más prácticas en el sector al igual que el transporte privado.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

3.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA	• **ANDENES:** La vía de acceso principal al sector tiene continuidad en los andenes. • **ALUMBRADO PÚBLICO:** La vía y en general el sector cuenta con alumbrado público. • **PARQUES:** El parque público más cerca del sector es el Parque del Barrio Vélez. • **REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS**: El sector cuenta con totalidad de servicios públicos (Acueducto, Alcantarillado, Energía, Aseo, Alumbrado Público y Telefonía).
3.7. ACTIVIDAD EDIFICADORA	Sector consolidado y construido en su gran mayoría, salvo el potencial de algunos lotes.
3.8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	De acuerdo con el movimiento de la actividad edificadora y el mercado inmobiliario del sector, la normatividad urbanística vigente, se puede considerar que las perspectivas de valorización para el sector y la mejora en estudio son moderadas en el mediano y corto plazo.
3.9. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA	**Tiempo esperado de comercialización:** 6 a 12 meses. Del análisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, así como la demanda.

3.10. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO

El sector cuenta con suficientes equipamientos para el disfrute y desarrollo urbano tales como:

Tabla 1. Equipamientos asociados a la mejora objeto del avalúo.

Equipamiento	Nivel de Equipamiento	Distancia Aproximada (m)
Áreas Verdes y Parques	Suficiente	500 o más
Asistencial	Suficiente (Clínica Urabá)	500 o más
Comercial	Suficiente Zona Ortiz - Zona Vélez	500 o más
Escolar	Suficiente	500 o más
Áreas recreativas	Suficiente	500 o más

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

4.1. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	El Plan de ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó fue aprobado mediante Acuerdo 001 de 2023 "Por medio del cual se adopta la Revisión de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó".
4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO	De acuerdo con el POT vigente, el predio y la mejora se encuentran localizados en el tratamiento Consolidación Tipo 2. En este polígono se busca entre otras: **1.** Conservar el trazado urbano y configurar, mejorar y consolidar los componentes de la sección pública de las vías. **2.** Mejorar y cualificar los espacios públicos existentes y los equipamientos existentes, con el fin de mejorar el equilibrio entre los sistemas públicos en relación con las densidades habitacionales y alturas de las edificaciones. **3.** Lograr una densificación habitacional moderada que permita absorber el crecimiento vegetativo de la población en los barrios tradicionales del suelo urbano, con alturas acordes a las secciones viales existentes con el fin de que no se encajonen y garanticen condiciones de habitabilidad asociadas a la iluminación y la ventilación. **4.** Asignar mayores aprovechamientos a desarrollos inmobiliarios que generen integraciones inmobiliarias. **5.** Asignar mayores aprovechamientos y mayor mixtura de usos sobre los predios que den frente al corredor vial de la calle 100, con el fin de aportar a la consolidación de esta vía como un corredor estructurante con multiplicidad de usos, y con posibilidades de mezcla de usos residenciales, comerciales y de servicios, en primeros niveles y, al interior de manzanas, en la Cabecera Municipal y en el centro urbano El Reposo.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO	**6.** Asignar mayores aprovechamientos e intensidad de usos sobre ejes viales estructurantes: Calle 103, Calle 90 y Diagonal 95; y, centralidades urbanas: Unidad Deportiva Estadio, con posibilidades de mezcla de usos residenciales, comerciales y de servicios, en primeros niveles y, al interior de manzanas. **7.** Generar posibilidad de mixtura de usos hacia el rio Apartadó con el fin de conformar un borde de rio que aporte a la vida urbana y revitalice el espacio público potencial en esta zona, en articulación con la Operación Urbana Especial Río Apartadó y, la propuesta de nuevas centralidades que proponen los Parques del Río. Regular las actuaciones urbanísticas dentro los polígonos con esta tipología de tratamiento, sin requerimiento de formulación y adopción de algún instrumento de planificación complementaria (excepto para el polígono de la Operación Urbana Especial del río Apartadó).
4.3. USOS PERMITIDOS	**Protección Ecológica:** Son aquellas áreas que por sus características ambientales se convierten en suelos con desarrollo restringido, y para el caso del municipio de Apartadó están derivadas de zonas forestales protectoras de corrientes hídricas (Rio Apartadó) y áreas de inundación, según definidas en el sistema Ambiental.
4.4. RESTRICCIONES AMBIENTALES	De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, la mejora se encuentra en AMENAZA ALTA Y MEDIA por inundación y una porción de esta en AMENAZA MEDIA por movimientos en masa.
4.5. ESTADO DE SEGURIDAD	En el sector no se registran hechos delictivos recurrentes de inseguridad.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

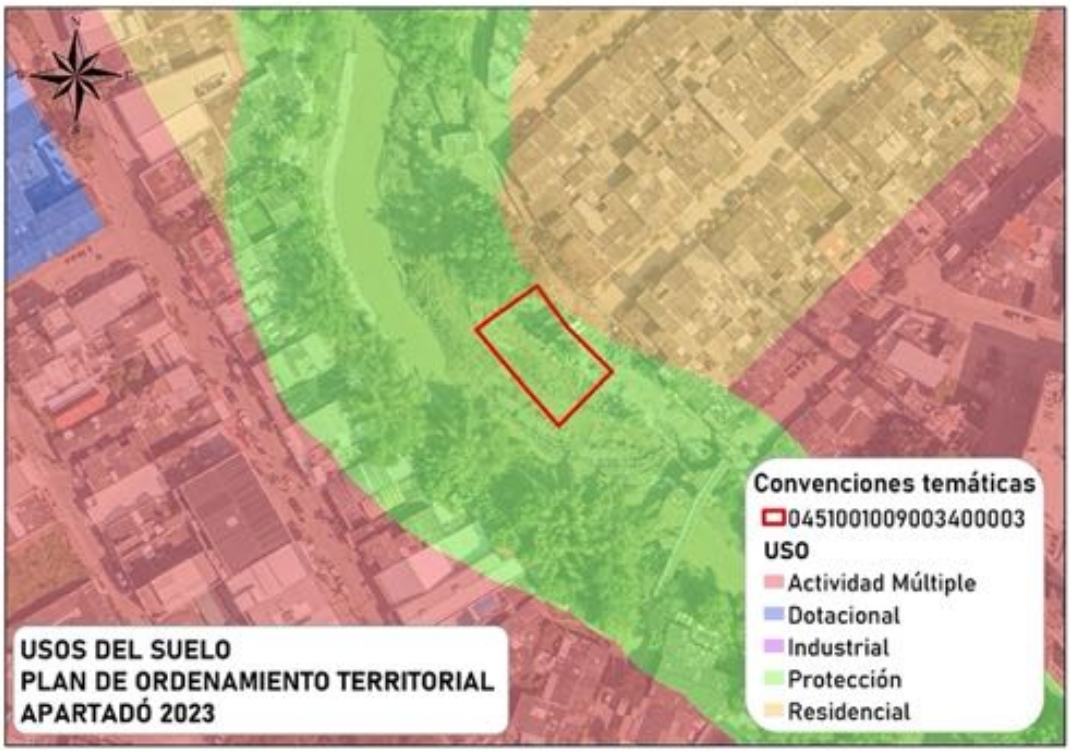


Ilustración 6. Uso del suelo para el predio y la mejora.



Ilustración 5. Tratamiento urbanístico del predio y la mejora.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

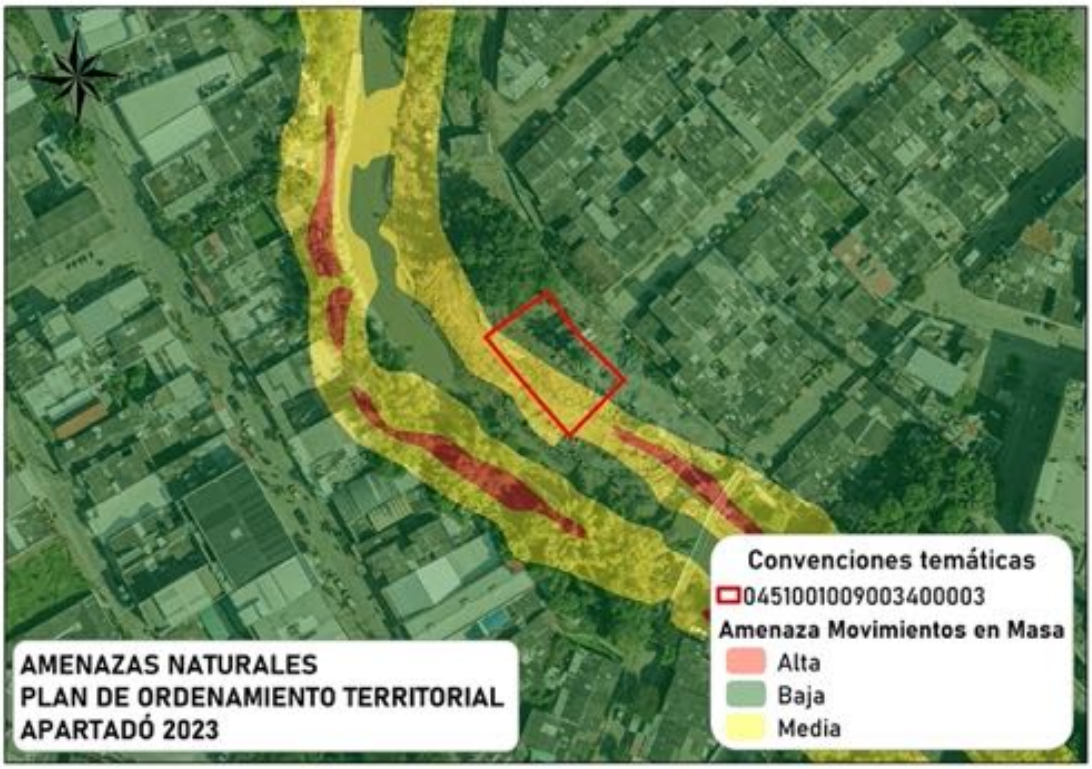


Ilustración 7. Amenaza por movimientos en masa del predio y la mejora.

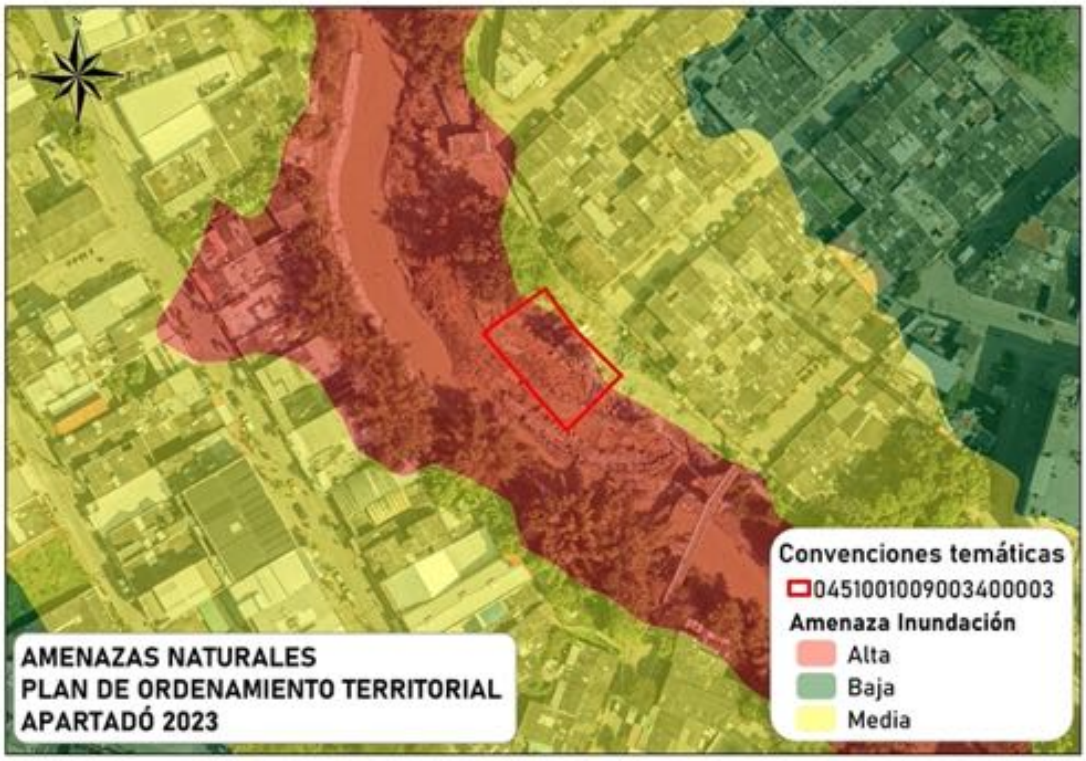


Ilustración 8. Amenaza por inundación predio y mejora.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

5. CARACTERÍSTICAS DE LA MEJORA A AVALUAR

5.1. ÁREAS	• **Área Construida:** 66,9 m².
5.2. EDAD DE LA MEJORA	La mejora fue construida en el año 2003, por lo tanto tiene 21 años.
5.3. ESTRUCTURA EDIFICACIÓN	• **Estado de conservación:** El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura. • **N. pisos mejora:** 1 • **Estructura:** Ladrillo, bloque y madera inmunizada. • **Cubierta:** Eternit. • **Piso:** Baldosa • **Baño:** Sencillo **Cocina:** Paleta y baldosa común de cemento.
5.4. DEPENDENCIAS DE LA MEJORA	• Sala - comedor, cocina, patio, zona húmeda (ropas), baño social, dos alcobas.
5.5. VENTANERÍA	La ventanería de la mejora es madera.
5.6. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	**Acueducto:** SI **Energía Eléctrica**: SI **Alcantarillado**: No **Gas Natural:** No **Aseo:** SI **Alumbrado Público**: SI



Ilustración 9. Vista general de la mejora

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



Ilustración 10. Visat general de la mejroa

6. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

6.1. MÉTODOS VALUATORIOS

El avalúo practicado se realiza en base en lo estipulado en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que lo complementen.

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.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

	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. **Artículo 4º. Método (técnica) residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.
6.1. MÉTODOS VALUATORIOS	
6.2. MÉTODO UTILIZADO	Conforme a los requerimientos del interesado y según el tipo y características del inmueble, el método seleccionado para determinar el valor de la inversión realizada para mejorar las características del inmueble es MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: **Vc = {Ct – D} + Vt** En donde: Vc = Valor comercial Ct = Costo total de la construcción D = Depreciación Vt = Valor del terreno **Depreciación.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

6.3. MEMORIA DE CÁLCULO

De acuerdo con las condiciones de la mejora a avaluar y las condiciones del mercado en la región de Urabá, se optó por aplicar la metodología de COMPARACIÓN DE COSTOS DE REPRODUCCIÓN Y/O MÉTODO DEL COSTO, el cual es directo, a través del cual, se puede estimar el costo de las construcciones, es decir, las mejoras que el hombre le incorpora, de forma permanente a un terreno.

Se realiza de manera directa basado en el costo directo unitario, el cual es más expedito ya que se apoya en información existente de los costos de construcción según tipologías y estándares constructivos, generalmente disponibles y

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

actualizados trimestralmente. Para efectos de este, se calculó el valor de la construcción nuevo todo costo del metro teniendo en cuenta la edición 210 de CONSTRUDATA:

Tabla 2. Datos para la liquidación del avalúo de la mejora

Área construida mejora (m²)	66,90
Año construcción de la mejora	2003
Vetustez mejora (años)	21,00
Vida Útil	70,00
Factor de uso (%) (X)	30,00%
Valor m² nuevo (Vn)	1.622.925,00
Clase de Conservación	4,50
Depreciación según conservación (%) (Y)	78,00%
Depreciación (Vn*Y)	1.265.881,50
Valor m² construido depreciación Vn - (Vn*Y)	357.043,50
Valor de la mejora	**23.886.210,00,00**
VALOR EN LETRAS: VEINTITRÉS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS.	

6.4. CUADRO DE VALORES

A continuación, se presenta el valor sugerido por la avaluadora para efectos de transacciones de compra y venta de la mejora:

Tabla 3. Cálculo del valor de la mejora

ID	Área (m²)	Valor (m²)	Valor mejora
Mejora construida	66,90	1.265.881,50	**$23.886.210,00**
VALOR EN LETRAS: VEINTITRÉS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS.			

7. VIGENCIA DEL AVALÚO

Conforme a los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000 expedidos por el ministerio de hacienda, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año desde la fecha de su elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no presenten cambios y las condiciones del mercado inmobiliario comparable no sufran variaciones significativas.

8. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN

La publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación o detalles del trabajo, referenciar el nombre, afiliaciones profesionales e información del valuador, solo podrá ser realizado con consentimiento de este.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

JM AVALÚOS, sus directivos y el profesional que adelantó la realización del presente avalúo certifican:

- Que no tienen intereses financieros, fruto de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna o relación directa o indirecta con sus propietarios y/o solicitantes del avalúo, más allá de la contratación de los servicios profesionales.

- Que, las declaraciones contenidas en el presente informe sobre los cuales se realizaron los análisis y se emitieron los conceptos, son correctas y verdaderas, y se basan en la buena fe del solicitante a la hora de suministrar la información y los documentos utilizados para adelantar el estudio por lo cual no existe responsabilidad por situaciones que no fueron posible verificar al momento de la realización del avalúo ni por aspectos por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- Que, para la realización de la valuación y elaboración del presente informe, se llevó a cabo visita presencial al bien inmueble y la identificación de los bienes por parte del valuador designado y que los cálculos, conceptos y elaboración del presente informe han sido llevados a cabo exclusivamente por las personas que firman el mismo.

- Que los honorarios establecidos por la relación del presente avalúo no se basan en la determinación de un valor que favorezca al cliente, ni tienen ninguna relación con los resultados obtenidos.

- Que no se revelara información sobre la valuación realizada a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo se hará con autorización estricta por parte de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- Que el presente informe de valuación es confidencial entre las partes, JM Avalúos y el solicitante y/o destinatario, sólo podrá ser utilizado para el propósito definido en el encargo valuatorio, y no se acepta ninguna responsabilidad ante terceros o por una inadecuada utilización de este.

- Que la realización del avalúo y el presente informe valuatorio se llevó a cabo conforme a lo establecido por el International Valuation Standards Council (IVSC), sus Normas Técnicas Internacionales de Valuación (IVC) y las adopciones de estas para Colombia mediante la Normas Técnica Sectoriales (NTS) y las Guías Técnicas Sectoriales (GTS), las cuales fueron desarrolladas por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Sector de los Avalúos (USN AVSA), y aprobadas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC).

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

- Que el ejercicio de la actividad del valuador se ha desarrollado conforme a los principios definidos para la práctica valuatoria y de acuerdo con los criterios exigidos en el Código de Ética del Avaluador establecido mediante la ley 1673 de 2013, el Código de Conducta del Valuador definido mediante la NTS-S04, y con la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) cumpliendo con los requisitos de formación exigidos por la ley.

10. FIRMA DEL AVALÚO



DATOS DE CONTACTO	**MARCELA RESTREPO RESTREPO** Registro R.A.A. AVAL-41960241. Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295 Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces Teléfono: 3105994490 Correo electrónico: jmavaluos1@gmail.com

11. ANEXOS DEL AVALÚO

DOCUMENTOS AVALUADOR	Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo-

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Anexo 01: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo-

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



CPAA

CONSEJO PROFESIONAL
DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL

ADMINISTRADORA AMBIENTAL

MARCELA RESTREPO RESTREPO

FUNDACIÓN UNIVERSITARIA CATÓLICA DEL NORTE

C.C. 41960241

Matrícula
AA06540841960241

Resolución
0654 Noviembre 24 de 2016



Identificación Plastica SAS

CPAA

Esta Tarjeta en el único diseño [illegible] autoriza a su titular para ejercer la profesión vinculada al Consejo Profesional de Administradores Ambientales en concordancia a la ley 1333 de 2007

Presidente CPAA

Secretario Ejecutivo CPAA

FECHA EXPEDICIÓN: 26/04/2017

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Válido para el avalúo de la mejora 045-1-001-009-0034-00003





Carepa – Agosto de 2024

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La ***Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX"***, representada legalmente por DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA con identificada con cédula de ciudadanía No. 52.381.847 expedida en Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 901353934-7, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0057067 del libro II de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE AVALUADORES EXPERTO EN BIENES RAÍCES

CERTIFICA

Que **MARCELA RESTREPO RESTREPO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 41.960.241 expedida en Armenia, es agremiado(a) activo(a) de la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" desde el 04 de abril del 2022.Además, cuenta con el ***REGISTRO NACIONAL DE ESPECIALISTA EN AVALUOS (R.N.E.A.)2001-1295.***

Se informa que, la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" revisa y certifica con su sello de calidad los informes valuatorios, previos a la entrega final al destinatario.

Dado en Bogotá a los 08 días del mes de noviembre de 2023

DAYANNE JULIETH RIVAS
GERENTE GENERAL
PBX: 4803349 (601)

DIANA MARROQUÍN
REPRESENTANTE LEGAL

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: a4f10a34

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) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41960241, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41960241.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: a4f10a34

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- 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 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.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: a4f10a34

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

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.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: a4f10a34

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
06 Dic 2022	**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 de inscripción	Regimen
06 Dic 2022	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CAREPA, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 85 A N. 80-64
Teléfono: 3105994490
Correo Electrónico: jmavaluos1@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 41960241

El(la) señor(a) MARCELA RESTREPO 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.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: a4f10a34

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

a4f10a34

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Contrato de Prestación de Servicios profesionales317
del 31 de julio de 2024

Anexo 04
Avalúo 03

Informe Valuatorio
Avalúo Comercial Predio Rural

Encargo Valuatorio: Establecer el valor de mercado para un predio rural denominado Predio N. 1 localizado en la Vereda Churidó en el municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.



Ilustración 1. Localización general del predio.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Apartadó, 23 de septiembre de 2024

Arquitecto
JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Apartadó (Antioquia)

Asunto: Establecer el valor de mercado para un predio rural denominado Predio N. 1 localizado en la Vereda Churidó en el municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.

De acuerdo con su solicitud, por medio del presente informe se realiza entrega del avalúo comercial del inmueble relacionado en el asunto.

El valor liquidación y por lo tanto el valor razonable del predio es **MIL DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS (1.290.839.380),** según estudios y análisis ejecutados.

Toda inquietud que surja al respecto, le rogamos hacerla saber para efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones pertinentes.

Cordialmente,

MARCELA RESTREPO RESTREPO
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
Teléfono: 3105994490
Correo electrónico: jmavaluos1@gmail.com

Tabla de contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL 5
1.1. SOLICITANTE Y DESTINATARIO 5
1.2. OBJETO DEL AVALÚO 5
1.3. LOCALIZACIÓN 5
1.4. USO ACTUAL 5
1.5. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE 5
1.6. ESTRATO 5
1.7. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE 6
1.8. ÁREA DEL PREDIO 6
1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR JM AVALÚOS 6
1.10. RESPONSABILIDAD DE LA AVALUADORA 6
2. INFORMACIÓN JURÍDICA 7
2.1. MATRICULA INMOBILIARIA 7
2.2. PROPIETARIO (S) 7
2.3. ESCRITURA / TITULO 7
2.4. TIPO PROPIEDAD 7
2.5. ADQUISICIÓN 7
2.6. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO 7
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR 7
3.1. DISTANCIA A CENTROS DE CONSUMO 8
3.2. VÍAS DE ACCESO 8
3.3. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL 9
3.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL 9
3.5. SERVICIOS PÚBLICOS 9
3.6. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN 9
4. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE 9
4.1. RUTA DE ACCESO 9
4.2. LIMITES 10
4.3. CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS 10
4.4. FORMA DEL PREDIO 10
4.5. SERVICIOS PÚBLICOS 10
4.6. SERVIDUMBRES 10
4.7. CLIMA 10
4.8. GEOMORFOLOGÍA 10
4.9. ZONAS DE VIDA 11
4.10. COBERTURA VEGETAL 11
4.11. CONDICIONES AGROLOGICAS 11
4.12. HIDROGRAFÍA 11
4.13. REGLAMENTACIÓN DEL SECTOR Y USOS DEL SUELO 13
5. CONDICIONES ESPECIALES DEL BIEN INMUEBLE 17
5.1. CONDICIONES RESTRICTIVAS JURÍDICAS 17
5.2. CONDICIONES RESTRICTIVAS AMBIENTALES 17
6. METODOLOGÍA DEL AVALÚO 19
6.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS 19
6.2. MÉTODO UTILIZADO 20
6.3. MEMORIA DE CÁLCULO 20
6.4. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO 21
7. VIGENCIA DEL AVALÚO 22
8. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN 22
9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 22
10. FIRMA DEL AVALÚO 24

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

11. ANEXOS DEL AVALÚO 24
Anexo 01: Acta posesión Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial como solicitante por parte del municipio. 25
Anexo 02: Certificado de Libertad y Tradición del predio 008- 74452 27
Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo- 30

Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1. Localización general del predio. 1
Ilustración 2. Localización del predio en el municipio de Apartadó. 6
Ilustración 3. Vista general del sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo. 8
Ilustración 4. Ruta de acceso al predio. 9
Ilustración 5. Unidades de paisaje existentes en el municipio de Apartadó 12
Ilustración 6. Cercanía predio con el río Apartadó. 12
Ilustración 7. Tratamiento Urbanístico Rural para el predio objeto de avalúo 13
Ilustración 8. Usos del suelo para el predio objeto de avalúo. 14
Ilustración 9. Vista general del predio. 18
Ilustración 10. Zonificación de amenazas por inundación del municipio de Apartadó. 18
Ilustración 11. Vista general del predio 19

Listado de Tablas

Tabla 1. Muestras para la determinación del valor del predio 20
Tabla 2. Cálculo del valor del predio 21

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

INFORME VALUATORIO

RESUMEN EJECUTIVO

SOLICITANTE	MUNICIPIO DE APARTADÓ Juan David Cartagena Álzate Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
DIRECCIÓN	Vereda Churidó – Predio N. 1
MUNICIPIO	Apartadó
DEPARTAMENTO	Antioquia
AVALUADOR	Marcela Restrepo Restrepo
FECHA DE VISITA	14 de septiembre de 2024
FECHA ELABORACIÓN	23 de septiembre de 2024
TIPO DE BIEN	Lote Rural
TIPO DE AVALÚO	Avalúo comercial, enmarcado en la Categoría 2, correspondiente a avalúo de inmuebles rurales, de acuerdo con el Artículo 5 del decreto 556 de 2014.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE Y DESTINATARIO	Juan David Cartagena Álzate en su calidad de Secretario de Planeación del municipio de Apartadó identificado con NIT 8909800952. Ver anexo 01.
1.2. OBJETO DEL AVALÚO	Establecer el valor de mercado para un predio rural localizado en la Vereda Churidó del municipio de Apartadó en el departamento de Antioquia; con el fin de su comercialización bajo el justo precio.
1.3. LOCALIZACIÓN	Vereda Churidó en el municipio de Apartadó (Antioquia).
1.4. USO ACTUAL	Cultivo de banano de exportación.
1.5. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE	El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó, aprobado mediante Acuerdo Municipal No. 001 del 20 de febrero de 2023 "Por medio del cual se adopta la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Apartadó"
1.6. ESTRATO	1

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

1.7. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE	Certificado de Libertad y Tradición. Ver anexo 02.
1.8. ÁREA DEL PREDIO	De acuerdo con el certificado de libertad y tradición expedido el 22 de septiembre de 2024 se define que el área del predio es de 2 ha + 212 m² o 2.0212 ha.
1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR JM AVALÚOS	Todos los mapas que se presentan en el informe fueron realizados por la avaluadora teniendo como base la cartografía del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
1.10. RESPONSABILIDAD DE LA AVALUADORA	• La avaluadora no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma. • La avaluadora no revelara la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.



Ilustración 2. Localización del predio en el municipio de Apartadó.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

El presente capitulo no corresponde a un estudio de Títulos.

2.1. MATRICULA INMOBILIARIA	008-74452 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Apartadó.
2.2. PROPIETARIO (S)	De acuerdo con el certificado de libertad y tradición del predio expedido el día 21 de septiembre de 2024, su propietario es AGUAS REGIONALES EPM S.A. E.S.P.
2.3. ESCRITURA / TITULO	Adquirido por el propietario mediante escritura 293 del 22 de febrero de 2018 de la Notaría Única de Apartadó y dividida materialmente mediante escritura 156 del 20 de enero de 2022 de la Notaría Única de Apartadó.
2.4. TIPO PROPIEDAD	Privada – Lote Rural
2.5. ADQUISICIÓN	El predio fue adquirido mediante compraventa al señor Carlos Enrique Restrepo Giraldo con escritura 293 del 22 de febrero de 2018 de la Notaría Única de Apartadó.
2.6. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	De acuerdo con el certificado de libertad y tradición expedido el 22 de septiembre de 2024, el predio no presenta limitaciones al dominio que imposibiliten su comercialización.

3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

El predio objeto de avalúo se localiza en un sector rural cercano al área urbana del municipio, en la zona conocida como Mateguadua, a una distancia de 0.8 km de la variante de Apartadó. Este sector se encuentra sobre el costado izquierdo de la variante, en sentido sur-norte, y presenta una franja de 300 metros que ha sido clasificada como corredor suburbano. Esta clasificación permite el desarrollo de actividades industriales y comerciales, una respuesta directa a las nuevas dinámicas socioeconómicas que se están manifestando en la región.

El área ha sido tradicionalmente reconocida por su alta producción de banano, lo que ha configurado su vocación agrícola. En el sector predominan las fincas dedicadas al cultivo de banano de exportación, siendo esta actividad la principal

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

fuente económica y el paisaje más característico. El monocultivo de banano ha generado un entorno visual dominado por extensas plantaciones, lo que refuerza la identidad agrícola de la zona.



Ilustración 3. Vista general del sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo.

Sin embargo, la cercanía a la variante de Apartadó y la clasificación como corredor suburbano alrededor del predio dotan al sector de un carácter estratégico. La posibilidad de integrar usos industriales y comerciales, junto con la tradición agrícola, otorgan al área un alto potencial de valorización. Este cruce entre lo rural y lo industrial-comercial genera oportunidades tanto para el desarrollo económico como para la diversificación de actividades, lo que incrementa el atractivo del predio en el contexto de un avalúo rural.

3.1. DISTANCIA A CENTROS DE CONSUMO	Desde el área urbana de Apartadó se define 1 km.
3.2. VÍAS DE ACCESO	El sector en general y el predio tienen una sola vía de acceso privada afirmada y en buen estado perteneciente a la comunal y de uso exclusivo para los vehículos que transportan el banano de exportación.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

3.3. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL	El sector no cuenta con infraestructura existente diferente a las empacadoras de las fincas de banano en las cuales se procesa la fruta. Toda la infraestructura dotacional está asociada a la del Barrio Mateguadua en el área urbana del municipio.
3.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL	Cultivo de banano de exportación.
3.5. SERVICIOS PÚBLICOS	El sector en general cuenta con servicio de energía prestado por EPM y servicio de aseo siempre y cuando la vía esté en condiciones para el acceso del vehículo recolector.
3.6. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN	El inmueble objeto de avalúo está situado en un sector en crecimiento, con suelos aledaños habilitados para el desarrollo urbano haciendo que las perspectivas de valorización sean positivas.

4. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

4.1. RUTA DE ACCESO



Ilustración 4. Ruta de acceso al predio.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

4.2. LIMITES	Por el norte del punto 1 al punto 2 del plano, en 250.62 metros con vía comunal, por el oriente en 71.42 metros con el predio dos (2) de esta división, gira en dirección norte en 58.36 metros, con predio dos (2) de esta división, luego gira nuevamente en dirección oriente en 54.13 metros, con el predio dos (2) de esta división, llegando hasta el punto 6 del plano, por el sur del punto 6 al punto 7 del plano, en 354.91 metros, con finca bananera la Aguacatala, y por el occidente del punto 7 al punto 1 del plano en 28.32 metros con vía de acceso.
4.3. CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS	El predio se encuentra con cerca perimetral sobre la vía comunal en atención a los protocolos de bioseguridad por Fusarium R4.
4.4. FORMA DEL PREDIO	El predio presenta forma geométrica irregular.
4.5. SERVICIOS PÚBLICOS	**Acueducto:** No **Alcantarillado:** No **Energía:** Si **Aseo:** Si
4.6. SERVIDUMBRES	No se registran.
4.7. CLIMA	En la visita técnica realizada se definieron los siguientes parámetros: **Temperatura=** 28° C **Sensación Térmica=** 31° C **Índice UV=** 5 (Moderado) **Humedad:** 82% **Viento=** Sur - Suroeste
4.8. GEOMORFOLOGÍA	**Planicie Aluvial:** Este paisaje se define como un terreno muy extenso y es muy representativo en el oeste del municipio, constituido por varias corrientes de agua principales y con frecuencia de difluentes, tiene una topografía plana no confinada, con pendientes relativamente suaves, menores al 3%, de posición baja con poca energía de relieve entre (1-20 m de diferencia de altura relativa),

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

4.9. ZONAS DE VIDA	**Bosque muy húmedo Premontano (bmh-PM).** En el centro del municipio. Esta Zona de vida tiene una temperatura media anual entre 18-24 °C y precipitación media anual entre 2000-4000 mm. Al estar tan cerca al mar la temperatura aumenta localmente por su influencia directa al golfo de Urabá, ocupando una estrecha faja que penetra por el occidente a Panamá y por el oriente llega un poco al norte de Turbo. Está definida por una biotemperatura de 24,9 °C y unas precipitaciones del orden de 3.500 mm anuales. A esta zona de vida corresponde la gran mayoría del abanico aluvial de los ríos que descienden de la serranía, tomando incluso el abanico del río León.
4.10. COBERTURA VEGETAL	La cobertura vegetal de acuerdo con LAND COVER se refiere a CULTIVOS PERMANENTES que en la actualidad corresponde a cultivo de banano.
4.11. CONDICIONES AGROLOGICAS	De acuerdo con las características de los Suelos, por su Capacidad de Uso, Explotación y manejo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ha definido 8 clasificaciones para los suelos rurales del país, Para el caso de predio objeto del avalúo, se encuentra que el mismo pertenece a la categoría III Esta clasificación indica terrenos Climas cálidos húmedos, relieve plano, suelos profundos, bien drenados, texturas moderadamente finas a gruesas, reacción moderadamente ácida, fertilidad moderada a alta.
4.12. HIDROGRAFÍA	El polígono de este predio no hace parte de áreas de retiro de cuerpos de agua contenidas en el POT, El predio se encuentra cerca (aproximadamente a 250 m del río Apartadó para el cual el POT ha definido un área de retiro igual a 30 m.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

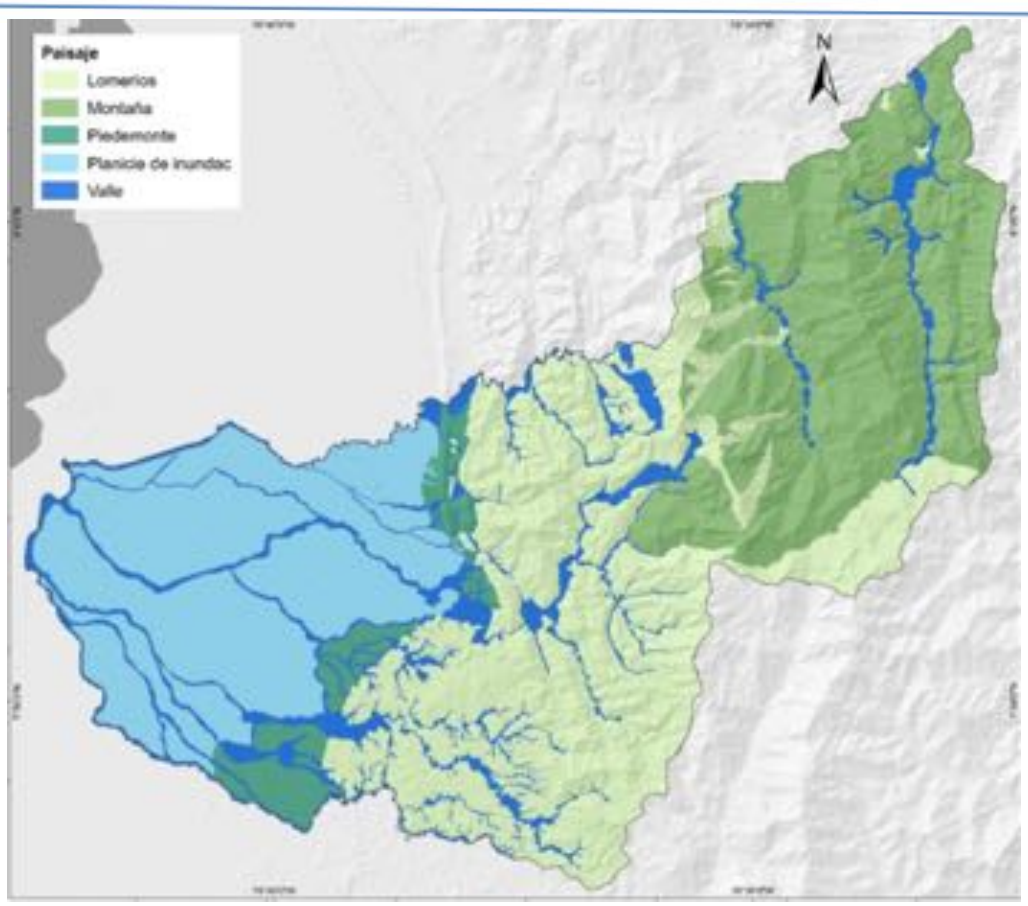


Ilustración 5. Unidades de paisaje existentes en el municipio de Apartadó
Fuente: POT Apartadó - Diagnóstico



Ilustración 6. Cercanía predio con el río Apartadó.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

4.13. REGLAMENTACIÓN DEL SECTOR Y USOS DEL SUELO

La reglamentación para el suelo rural, la define el Plan Básico de Ordenamiento Territorial teniendo como base las determinantes expedidas por la Autoridad Ambiental, en este caso CORPOURABA. El Acuerdo Municipal No. 001 del 20 de febrero de 2023 "Por medio del cual se adopta la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Apartadó" definió tratamientos urbanísticos rurales según el ARTÍCULO 398 del mismo; para el caso del predio objeto del avalúo el tratamiento es **PRODUCCIÓN RURAL SOSTENIBLE** para el 100% del área.



Ilustración 7. Tratamiento Urbanístico Rural para el predio objeto de avalúo

El tratamiento de Producción Rural Sostenible (PRS) se asigna a los polígonos definidos para la producción rural, con prácticas de manejo y conservación de suelos, combinados con coberturas de bosques y áreas seminaturales, así como a las áreas en las que se ha consolidado la actividad agrícola productiva, que sostienen las dinámicas culturales y económicas del municipio, a las cuales se les reconoce como preexistencias. Son áreas donde se ha consolidado la producción pero que deben preservar algunas zonas cubiertas de bosques y áreas seminaturales.

Se orienta hacia la producción sostenible con arreglos agroforestales y silvoagrícolas con los que se busca una relación de complementariedad entre la

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

protección de los bienes y servicios ecosistémicos y la producción agrícola, pecuaria y forestal sostenible.

El predio del avalúo se encuentra dentro de la siguiente categoría de usos del suelo rural según el ARTÍCULO 433, del acuerdo municipal No. 001 de 2023:

Uso Agroforestal (100% del predio): Los aprovechamientos en infraestructura rural, asociados a las categorías de suelo, Agroforestal, estarán sujetos a la autorización previa por parte de la Autoridad ambiental, como requisito para el proceso de licenciamiento, con quien, para cada caso, se evaluará la aplicación de la siguiente disposición:

Área mínima del predio: 48 ha. (UAF Mixta)
Densidad: 1 viv/48ha
Altura: 2 pisos
Índice de ocupación: 0,01% del área bruta del lote



Ilustración 8. Usos del suelo para el predio objeto de avalúo.

Nota: para mayores detalles de los usos del suelo, consultar en el Acuerdo No. 001 del 2023 el cual aprueba el PBOT del municipio de Apartadó.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

4.13.1.1. Uso Principal

- Sistemas agroforestales, silvoagrícolas y silvopastoriles, con prácticas de manejo agroecológicas y agro tecnológicas que garanticen la permanencia de los relictos de bosque y áreas seminaturales, la protección de los retiros a corrientes de agua, las zonas de recarga del acuífero y las áreas definidas dentro de la Estructura Ecológica Principal.

- Usos agrícolas y pecuarios entremezclados con sistemas forestales, con prácticas de manejo y conservación de suelos, que no afecten la estabilidad y estructura de los suelos, los fragmentos de bosque y áreas seminaturales existentes.

- Cultivos intensivos y agroindustria preexistentes al año 2020, enmarcados en buenas prácticas agrícolas que garanticen la sostenibilidad del territorio; que cumplan con los respectivos permisos de la Autoridad Ambiental; con prácticas de aprovechamiento sostenible, sin perjuicio de la estabilidad y la estructura de los suelos y de la biodiversidad; siempre y cuando, si se traslapan con áreas de manejo, la zonificación de estas áreas así lo permitan.

- Estudios e investigaciones para el establecimiento de sistemas agroforestales, agrosilvopastoriles y silvopastoriles, con prácticas agroecológicas y de conservación de suelos.

- Cultivos dendroenergéticos y extracción de productos secundarios del bosque con aprovechamientos sostenibles.

- Educación Ambiental.

4.13.1.2. Uso Compatible o Complementario

- La vivienda, condicionada a las densidades establecidas por CORPOURABA.

- Restauración ecológica y enriquecimiento de poblaciones vegetales naturales.

- Investigaciones relacionadas con el conocimiento de la estructura y función de los ecosistemas y bosques asociados, biodiversidad, conectividad ecológica, restauración, cumpliendo con los respectivos permisos de investigación, según las normas vigentes.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

- Plantaciones forestales de especies nativas y exóticas con planes de manejo forestal y prácticas de manejo y conservación de suelos.

- Turismo de naturaleza y turismo rural que no afecten la estabilidad de los sistemas productivos agroforestales y las coberturas de bosques y áreas seminaturales.

- Construcción de Infraestructura y de servicios públicos.

- Construcción de equipamiento comunitario o, infraestructura de escala menor, de servicios y/o de apoyo a las actividades asociadas al uso principal.

4.13.1.3. Uso Condicionado o Restringido

- Minería sujeta al cumplimiento de los respectivos permisos ambientales y a la aprobación de los planes de manejo y abandono.

- La construcción de nueva infraestructura para la agroindustria y el aprovechamiento de productos maderables sujeto a estudios y permisos requeridos por la autoridad competente.

- Usos agroindustriales condicionadas a los permisos requeridos por la autoridad competente y, a la disponibilidad del recurso agua, con prácticas de manejo y conservación de suelos.

- La cría de animales debe estar entremezclada con sistemas forestales, sin uso de agroquímicos o fertilizantes que contaminen los recursos agua y suelos.

- Cultivos agrícolas y pecuarios con prácticas de manejo y conservación de suelos y prácticas agroecológicas.

- Actividades piscícolas, con los respectivos permisos requeridos por la Autoridad competente.

- Se deberá condicionar la ejecución de actividades en zonas de ladera o áreas cercanas a cuerpos de agua donde la amenaza por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales sea alta y presente eventos activos y recurrentes. Se deberán plantear medidas estructurales que permitan la no conformación de nuevos riesgos.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

- Aprovechamiento forestal, condicionado a la obtención de permisos ambientales.

4.13.1.4. Uso Prohibido

- Usos agrícolas y pecuarios extensivos que afecten la estabilidad de los suelos, la biodiversidad, la calidad y cantidad del agua, y la estabilidad y estructura del recurso suelo.

- Usos o prácticas que atenten contra la integridad ecológica de los ecosistemas naturales y de los bosques y áreas seminaturales.

- Actividades recreativas de alto o mediano impacto o que requieran de nueva infraestructura.

5. CONDICIONES ESPECIALES DEL BIEN INMUEBLE

5.1. CONDICIONES RESTRICTIVAS JURÍDICAS

De acuerdo con los certificados de libertad y tradición del 21 de septiembre de 2024; el predio objeto de análisis NO PRESENTA condiciones jurídicas relacionadas que afectan el predio para su comercialización.

5.2. CONDICIONES RESTRICTIVAS AMBIENTALES

Según las determinantes ambientales expedidas por CORPOURABA bajo la Resolución 100-03-30-99-1652-2022 del 2022, el predio del avalúo cuenta con la siguiente restricción ambiental adicional a las de los usos de suelo establecidos anteriormente.

AMENAZA POR INUNDACIÓN

El 100% del predio se encuentra categorizado como amenaza alta por inundación en escala 1:25.000, este estudio fue elaborado por el POMCA del rio León en el año 2019 y acogido por el POT de Apartadó en el año 2023, como estudio básico de amenaza rural, por lo cual en el ARTÍCULO 240. LAS MEDIDAS DE INTERVENCIÓN POR INUNDACIONES, se estipula que las áreas en amenaza media y alta por inundación que se proyecten para desarrollo deben ser sujetas a estudios de detalle que valoren en mayor escala las condiciones de amenaza existentes en el marco de lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

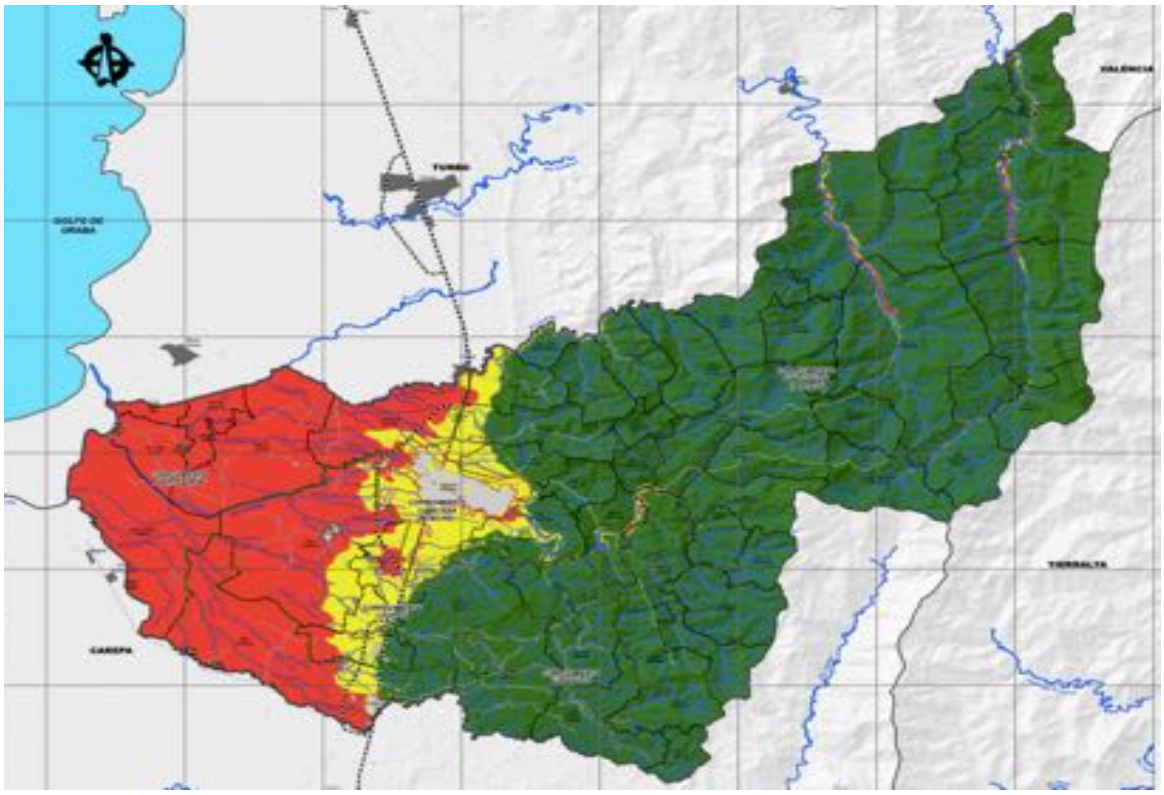


Ilustración 10. Zonificación de amenazas por inundación del municipio de Apartadó.
Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial de Apartadó.



Ilustración 9. Vista general del predio.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



Ilustración 11. Vista general del predio.

6. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

6.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS

Teniendo en cuenta que el presente es un estudio que corresponde a un avalúo privado con fines particulares, se tomará como marco de referencia el Decreto 1420 de 1998 expedido por los ministerios de hacienda y desarrollo, y reglamentado mediante la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC; dejando en la autonomía del valuador alejarse de los criterios mencionados allí según el caso.

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.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

6.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS	**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 4º. Método (Técnica) Residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.
6.2. MÉTODO UTILIZADO	**Comparación de Mercado:** Se sondea el mercado buscando bienes inmuebles con características endógenas y exógenas comparables que permitan establecer un modelo que permite encontrar el valor de mercado para el bien objeto de avalúo. Para el caso en particular, se opta por un valor integral del bien que incluya las muestras y obtener así un coeficiente de variación inferior a 7,5% para definir el valor del lote.

6.3. MEMORIA DE CÁLCULO

Se definió un área de influencia directa para el predio para encontrar las ofertas de bienes con similitud entre sus características, se presentan 4 ofertas comparables entre sí.

La presentación de las 4 ofertas en bienes con características homogéneas nos permite indicar que en el sector existe un mercado inmobiliario activo gracias a las perspectivas de valorización del sector, haciendo que la inversión en bienes raíces sea característica.

Tabla 1. Muestras para la determinación del valor del predio

N.	Ubicación	Valor Predio	Área ha	Fecha Dato	Var	Valor Ajustado	Valor * ha	Fuente
1	Oferta Lote Los Naranjos	150.000.000	0,24	jun-24	1	150.000.000	620.090.947	Sebastián Cuartas

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

N.	Ubicación	Valor Predio	Área ha	Fecha Dato	Var	Valor Ajustado	Valor * ha	Fuente
2	Oferta Lote COLDESA	785.000.000	1,30	jun-24	1	785.000.000	603.846.154	Urabá Compra y Vende
3	Oferta Bajo del Oso	1.700.000.000	2,10	mar-24	0,8	1.360.000.000	647.619.048	Jaime Betancur
4	Oferta La Popala	850.000.000	1,12	ene-21	0,9	765.000.000	683.035.714	Alberto García
PROMEDIO							**$ 638.647.966**	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR							$ 34.671.225	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN							**5,43%**	
LIMITE SUPERIOR							$ 673.319.191	
LIMITE INFERIOR							$ 603.976.740	
VALOR ADOPTADO * ha							**$ 638.650.000**	

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor CUADRO DE VALORES

Tabla 2. Cálculo del valor del predio

ID	Área (ha)	Valor (ha)	Valor predio
Terreno Rural	2,0212	$ 638.650.000	**$ 1 .290.839.380**
VALOR EN LETRAS: MIL DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS.			

6.4. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

El incremento en el valor de un predio puede deberse a una variedad de factores, tanto económicos como sociales y demográficos.

A. Inflación: La inflación es el aumento generalizado y sostenido en los precios de bienes y servicios en una economía durante un período de tiempo. Si la inflación ha sido significativa desde 2011, es natural que el precio de los bienes raíces, incluidos los predios, también haya aumentado en consecuencia.

B. Expectativas: Las expectativas de un mayor crecimiento económico o desarrollo futuro en la región pueden llevar a los inversionistas a comprar tierras ahora, lo que aumenta su precio. La planeación y ejecución de los puertos en Urabá y la tan anhelada por muchos años doble calzada ha generado una expectativa significativa de impacto y estímulo económico a corto plazo en la región.

El predio ubicado a menos de 1 km de la variante que conduce al puerto presenta un alto potencial de valorización debido a su ubicación estratégica y a las dinámicas

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

socioeconómicas del área. Además, la combinación de su tradición agrícola con las nuevas oportunidades industriales-comerciales le otorga un valor adicional. La zona ha sido históricamente productora de banano de exportación, lo que no solo garantiza una productividad agrícola estable, sino que también ofrece un paisaje reconocible y un uso consolidado de la tierra. Sin embargo, la transformación hacia usos mixtos añade un componente de valorización futuro, especialmente en un contexto donde la infraestructura portuaria y la conexión vial potencian el comercio y la logística.

Este cruce entre lo rural y lo industrial-comercial no solo favorece el crecimiento económico del área, sino que también eleva el atractivo del predio para inversionistas y desarrolladores, lo que incrementa su valor en el mercado inmobiliario, justificando una estimación positiva en el avalúo de este.

7. VIGENCIA DEL AVALÚO

Conforme a los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000 expedidos por el ministerio de hacienda, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año desde la fecha de su elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no presenten cambios y las condiciones del mercado inmobiliario comparable no sufran variaciones significativas.

8. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN

La publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación o detalles del trabajo, referenciar el nombre, afiliaciones profesionales e información del valuador, solo podrá ser realizado con consentimiento de este.

9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

JM AVALÚOS, sus directivos y la profesional que adelantó la realización del presente avalúo certifican:

- Que no tienen intereses financieros, fruto de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna o relación directa o indirecta con sus propietarios y/o solicitantes del avalúo, más allá de la contratación de los servicios profesionales.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

- Que, las declaraciones contenidas en el presente informe sobre los cuales se realizaron los análisis y se emitieron los conceptos, son correctas y verdaderas, y se basan en la buena fe del solicitante a la hora de suministrar la información y los documentos utilizados para adelantar el estudio por lo cual no existe responsabilidad por situaciones que no fueron posible verificar al momento de la realización del avalúo ni por aspectos por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- Que, para la realización de la valuación y elaboración del presente informe, se llevó a cabo visita presencial al bien inmueble y la identificación de los bienes por parte de la valuadora designada y que los cálculos, conceptos y elaboración del presente informe han sido llevados a cabo exclusivamente por las personas que firman el mismo.

- Que los honorarios establecidos por la relación del presente avalúo no se basan en la determinación de un valor que favorezca al cliente, ni tienen ninguna relación con los resultados obtenidos.

- Que no se revelara información sobre la valuación realizada a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo se hará con autorización estricta por parte de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- Que el presente informe de valuación es confidencial entre las partes, JM Avalúos y el solicitante y/o destinatario, sólo podrá ser utilizado para el propósito definido en el encargo valuatorio, y no se acepta ninguna responsabilidad ante terceros o por una inadecuada utilización de este.

- Que la realización del avalúo y el presente informe valuatorio se llevó a cabo conforme a lo establecido por el International Valuation Standards Council (IVSC), sus Normas Técnicas Internacionales de Valuación (IVC) y las adopciones de estas para Colombia mediante la Normas Técnica Sectoriales (NTS) y las Guías Técnicas Sectoriales (GTS), las cuales fueron desarrolladas por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Sector de los Avalúos (USN AVSA), y aprobadas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC).

- Que el ejercicio de la actividad de la valuadora se ha desarrollado conforme a los principios definidos para la práctica valuatoria y de acuerdo con los criterios exigidos

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

en el Código de Ética de la Avaluadora establecido mediante la ley 1673 de 2013, el Código de Conducta del Valuador definido mediante la NTS-S04, y con la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) cumpliendo con los requisitos de formación exigidos por la ley.

10. FIRMA DEL AVALÚO

DATOS DE CONTACTO





MARCELA RESTREPO RESTREPO
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
Teléfono: 3105994490
Correo electrónico: jmavaluos1@gmail.com

11. ANEXOS DEL AVALÚO

ACTA POSESIÓN SECRETARIO PLANEACIÓN	**Anexo 01:** Acta posesión Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial como solicitante por parte del municipio.
CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN	**Anexo 02:** Certificado de Libertad y Tradición del predio
DOCUMENTOS AVALUADOR	**Anexo 03:** Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo-

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Anexo 01: Acta posesión Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial como solicitante por parte del municipio.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE APARTADO	Código: F-GGE-TH-08 Versión: 2
	Posesión ordinaria No: 014	Fecha de Aprobación 16/12/2014 Página: 1 de 1

Nombre: JUAN DAVID CARTAGENA ALZATE			
Cedula: 1017133142	De: Medellín (Ant)	Libreta Militar 1017133142	Clase Segunda clase
Nombre del cargo: SECRETARIO DE PLANEACIÓN Código 20Grado 4			

Tipo de nombramiento: LIBRE NOMBRAMIENTO Y REMOCIÓN		
Acto Administrativo DECRETO No14	Fecha del Acto Administrativo	01/01/2024
Sueldo: ($ 7343760).	En letras: SIETE MILLONES TRECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS	
Fecha de Posesión	01/01/2024	Lugar: Apartadó

JURAMENTO DE FIDELIDAD Y DE TOMA DE POSESIÓN
Constitución Nacional: "Artículo 122, Artículo 251 de la ley 4ª de 1913.

En mi calidad de ciudadano Colombiano, quien a partir de hoy me posesiono en el Municipio de Apartadó, **JURO** solemnemente que mantendré y defenderé la Constitución de la República de Colombia, las Leyes y las demás normas y reglamentos vigentes, contra todo enemigo interior o exterior; **PROMETO** que prestaré fidelidad y adhesión a las mismas; y que asumo esta obligación libremente y sin reserva mental ni propósito de evadirla; y que desempeñaré bien y fielmente los deberes del cargo o empleo que estoy próximo a ejercer, así como **GUARDAR Y HACER GUARDAR LAS LEYES** y respetar los derechos y libertades de los ciudadanos. Así me ayude Dios.

JUAN DAVID CARTAGENA ALZATE
El Posesionado

HECTOR RANGEL PALACIOS RODRIGUEZ
Alcalde Municipal de Apartadó, Antioquia

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Anexo 02: Certificado de Libertad y Tradición del predio 008- 74452

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409226885101056641 **Nro Matrícula: 008-74452**

Pagina 1 TURNO: 2024-008-1-24435

Impreso el 22 de Septiembre de 2024 a las 02:11:41 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 008 - APARTADO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: APARTADO VEREDA: APARTADO
FECHA APERTURA: 23-02-2022 RADICACIÓN: 2022-008-6-787 CON: ESCRITURA DE: 20-01-2022
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
PREDIO N° 1, ÁREA 2 HAS . 212M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 156, 2022/01/20, NOTARIA UNICA APARTADO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS
LINDEROS: POR EL NORTE DEL PUNTO1 AL PUNTO 2 DEL PLANO , ENM 250.62 METROS CON VIA COMUNAL, POR EL ORIENTE EN 71.42 METROS CON EL PREDIO DOS (2) DE ESTA DIVISION, GIRA EN DIRECCION NORTE EN 58.36 METROS, CON PREDIO DOS (2) DE ESTA DIISION, LUEGO GIRA NUEVAMENTE EN DIRECCION ORIENTE EN 54.13 METROS, CON EL PREDIO DOS (2) DE ESTA DIVISION , LLEGANDO HASTA EL PUNTO 6 DEL PLANO, POR EL SUR DEL PUNTO 6 AL PUNTO 7 DEL PLANO, EN 354.91 METROS, CON FINCA BANANERA LA AGUAVATALA, Y POR EL OCCIDENTE DEL PUNTO 7 AL PUNTO 1 DEL PLANO EN 28.32 METROS CON VIA DE ACCESO.

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: 2 METROS CUADRADOS: 212 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

2. -ESCRITURA 293 DEL 22/2/2018 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 1/3/2018 POR COMPRAVENTA DE: CARLOS ENRIQUE RESTREPO GIRALDO , A: AGUAS REGIONALES EPM S.A. E.S.P. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-68111 .------------------
LINDEROS: POR EL NORTE DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 DEL PLANO , EN 174.30 METROS CON VIA COMUNAL, POR EL ORIENTE DEL PUNTO 3 AL PUNTO 4 DEL PLANO EN 108.90 METROS CON FINCA BANANERA LA AGUACATALA, POR EL SUR-ORIENTE DEL PUNTO 4 AL PUNTO 5 DEL PLANO, EN 56.90 METROS, CON FINCA BANANERA LA AGUACATALA, POR EL SUR DEL PUNTO 5 AL PUNTO 6 DEL PLANO EN 85.20 METROS, CON FINCA BANANERA LA AGUACATALA, POR EL OCCIDENTE EN 54.13 METROS CON PREDIO 1 DE ESTA DIVISION, GIRA EN DIRECCION NORTE , EN 58.36 METROS CON PREDIO UNO (1) DE ESTA DIVISION , LUEGO GIRA EN DIRECCION OCCIDENTE, EN 71.42 METROS HASTA LLEGAR AL PUNTO 2 DEL PLANO CON PREDIO UNO (1) DE ESTA DIVISION.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) LOTE DE TERRENO - PREDIO N° 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE: LOTE
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
008 - 68111

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409226885101056641 **Nro Matrícula: 008-74452**

Pagina 2 TURNO: 2024-008-1-24435

Impreso el 22 de Septiembre de 2024 a las 02:11:41 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-02-2022 Radicación: 2022-008-6-787

Doc: ESCRITURA 156 DEL 20-01-2022 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL CONFORME A LA RESOLUCIÓN 625 DEL 2021 EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE APARTADO.

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

DE: AGUAS REGIONALES EPM S.A. E.S.P. **NIT# 9000723031 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TURNO: 2024-008-1-24435 **FECHA: 22-09-2024**
EXPEDIDO EN: BOGOTA

ELKIN FERNANDO MARIN RAMIREZ
REGISTRADOR SECCIONAL

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo-

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



CPAA

CONSEJO PROFESIONAL
DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL

ADMINISTRADORA AMBIENTAL

MARCELA RESTREPO RESTREPO

FUNDACIÓN UNIVERSITARIA CATÓLICA DEL NORTE

C.C. 41960241

Matricula
AA06540841960241

Resolucion
0654 Noviembre 24 de 2016



Identificación Plástico SAB.

CPAA

Esta Tarjeta es el único documento que acredita a su titular para ejercer la profesión de Administradores Ambientales en concordancia con la ley 1333 de 2007

Presidente CPAA

Secretario Ejecutivo CPAA

FECHA EXPEDICIÓN 28/04/2017

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Válido para el avalúo del predio 74452





Carepa – Septiembre de 2024

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La ***Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX"***, representada legalmente por DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA con identificada con cédula de ciudadanía No. 52.381.847 expedida en Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 901353934-7, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0057067 del libro II de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE AVALUADORES EXPERTO EN BIENES RAÍCES

CERTIFICA

Que **MARCELA RESTREPO RESTREPO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 41.960.241 expedida en Armenia, es agremiado(a) activo(a) de la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" desde el 04 de abril del 2022.Además, cuenta con el ***REGISTRO NACIONAL DE ESPECIALISTA EN AVALUOS (R.N.E.A.)2001-1295.***

Se informa que, la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" revisa y certifica con su sello de calidad los informes valuatorios, previos a la entrega final al destinatario.

Dado en Bogotá a los 08 días del mes de noviembre de 2023

DAYANNE JULIETH RIVAS
GERENTE GENERAL
PBX: 4803349 (601)

DIANA MARROQUÍN
REPRESENTANTE LEGAL

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: bc280b25

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) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41960241, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41960241.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: bc280b25

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- 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 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.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: bc280b25

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

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.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: bc280b25

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
06 Dic 2022	**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 de inscripción	Regimen
06 Dic 2022	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CAREPA, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 85 A N. 80-64
Teléfono: 3105994490
Correo Electrónico: jmavaluos1@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 41960241

El(la) señor(a) MARCELA RESTREPO 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: bc280b25

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

bc280b25

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Contrato de Prestación de Servicios profesionales317
del 31 de julio de 2024

Anexo 05
Avalúo 04

Informe Valuatorio
Avalúo Comercial Predio Rural

Encargo Valuatorio: Establecer el valor de mercado para un predio rural denominado Predio N. 2 localizado en la Vereda Churidó en el municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.



Ilustración 1. Localización general del predio.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Apartadó, 23 de septiembre de 2024

Arquitecto
JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Apartadó (Antioquia)

Asunto: Establecer el valor de mercado para un predio rural denominado Predio N. 2 localizado en la Vereda Churidó en el municipio de Apartadó (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.

De acuerdo con su solicitud, por medio del presente informe se realiza entrega del avalúo comercial del inmueble relacionado en el asunto.

El valor liquidación y por lo tanto el valor razonable del predio es **MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS (.$ 1.263.760.620),** según estudios y análisis ejecutados.

Toda inquietud que surja al respecto, le rogamos hacerla saber para efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones pertinentes.

Cordialmente,

MARCELA RESTREPO RESTREPO
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
Teléfono: 3105994490
Correo electrónico: jmavaluos1@gmail.com

Tabla de contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL 5
1.1. SOLICITANTE Y DESTINATARIO 5
1.2. OBJETO DEL AVALÚO 5
1.3. LOCALIZACIÓN 5
1.4. USO ACTUAL 5
1.5. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE 5
1.6. ESTRATO 5
1.7. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE 6
1.8. ÁREA DEL PREDIO 6
1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR JM AVALÚOS 6
1.10. RESPONSABILIDAD DE LA AVALUADORA 6
2. INFORMACIÓN JURÍDICA 7
2.1. MATRICULA INMOBILIARIA 7
2.2. PROPIETARIO (S) 7
2.3. ESCRITURA / TITULO 7
2.4. TIPO PROPIEDAD 7
2.5. ADQUISICIÓN 7
2.6. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO 7
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR 7
3.1. DISTANCIA A CENTROS DE CONSUMO 8
3.2. VÍAS DE ACCESO 8
3.3. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL 9
3.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL 9
3.5. SERVICIOS PÚBLICOS 9
3.6. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN 9
4. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE 9
4.1. RUTA DE ACCESO 9
4.2. LIMITES 10
4.3. CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS 10
4.4. FORMA DEL PREDIO 10
4.5. SERVICIOS PÚBLICOS 10
4.6. SERVIDUMBRES 10
4.7. CLIMA 10
4.8. GEOMORFOLOGÍA 10
4.9. ZONAS DE VIDA 11
4.10. COBERTURA VEGETAL 11
4.11. CONDICIONES AGROLOGICAS 11
4.12. HIDROGRAFÍA 11
4.13. REGLAMENTACIÓN DEL SECTOR Y USOS DEL SUELO 13
5. CONDICIONES ESPECIALES DEL BIEN INMUEBLE 17
5.1. CONDICIONES RESTRICTIVAS JURÍDICAS 17
5.2. CONDICIONES RESTRICTIVAS AMBIENTALES 17
6. METODOLOGÍA DEL AVALÚO 19
6.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS 19
6.2. MÉTODO UTILIZADO 20
6.3. MEMORIA DE CÁLCULO 20
6.4. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO 21
7. VIGENCIA DEL AVALÚO 22
8. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN 22
9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 22
10. FIRMA DEL AVALÚO 24

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

11. ANEXOS DEL AVALÚO 24
Anexo 01: Acta posesión Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial como solicitante por parte del municipio. 25
Anexo 02: Certificado de Libertad y Tradición del predio 008- 74453 27
Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo- 31

Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1. Localización general del predio. 1
Ilustración 2. Localización del predio en el municipio de Apartadó. 6
Ilustración 3. Vista general del sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo. 8
Ilustración 4. Ruta de acceso al predio. 9
Ilustración 5. Unidades de paisaje existentes en el municipio de Apartadó 12
Ilustración 6. Cercanía predio con el río Apartadó. 12
Ilustración 7. Usos del suelo para el predio objeto de avaluo. 14
Ilustración 8. Vista general del predio. 18
Ilustración 9. Zonificación de amenazas por inundación del municipio de Apartadó. 18
Ilustración 10. Vista general del predio. 19

Listado de Tablas

Tabla 1. Muestras para la determinación del valor del predio 20
Tabla 2. Cálculo del valor del predio 21

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

INFORME VALUATORIO

RESUMEN EJECUTIVO

SOLICITANTE	MUNICIPIO DE APARTADÓ Juan David Cartagena Álzate Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
DIRECCIÓN	Vereda Churidó – Predio N. 2
MUNICIPIO	Apartadó
DEPARTAMENTO	Antioquia
AVALUADOR	Marcela Restrepo Restrepo
FECHA DE VISITA	14 de septiembre de 2024
FECHA ELABORACIÓN	23 de septiembre de 2024
TIPO DE BIEN	Lote Rural
TIPO DE AVALÚO	Avalúo comercial, enmarcado en la Categoría 2, correspondiente a avalúo de inmuebles rurales, de acuerdo con el Artículo 5 del decreto 556 de 2014.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE Y DESTINATARIO	Juan David Cartagena Álzate en su calidad de Secretario de Planeación del municipio de Apartadó identificado con NIT 8909800952. Ver anexo 01.
1.2. OBJETO DEL AVALÚO	Establecer el valor de mercado para un predio rural localizado en la Vereda Churidó del municipio de Apartadó en el departamento de Antioquia; con el fin de su comercialización bajo el justo precio.
1.3. LOCALIZACIÓN	Vereda Churidó en el municipio de Apartadó (Antioquia).
1.4. USO ACTUAL	Cultivo de banano de exportación.
1.5. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE	El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó, aprobado mediante Acuerdo Municipal No. 001 del 20 de febrero de 2023 “Por medio del cual se adopta la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Apartadó”
1.6. ESTRATO	1

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

1.7. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE	Certificado de Libertad y Tradición. Ver anexo 02.
1.8. ÁREA DEL PREDIO	De acuerdo con el certificado de libertad y tradición expedido el 21 de septiembre de 2024 se define que el área del predio es de 1 ha + 9.788 m² o 1,9788 ha.
1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR JM AVALÚOS	Todos los mapas que se presentan en el informe fueron realizados por la avaluadora teniendo como base la cartografía del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
1.10. RESPONSABILIDAD DE LA AVALUADORA	• La avaluadora no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma. • La avaluadora no revelara la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

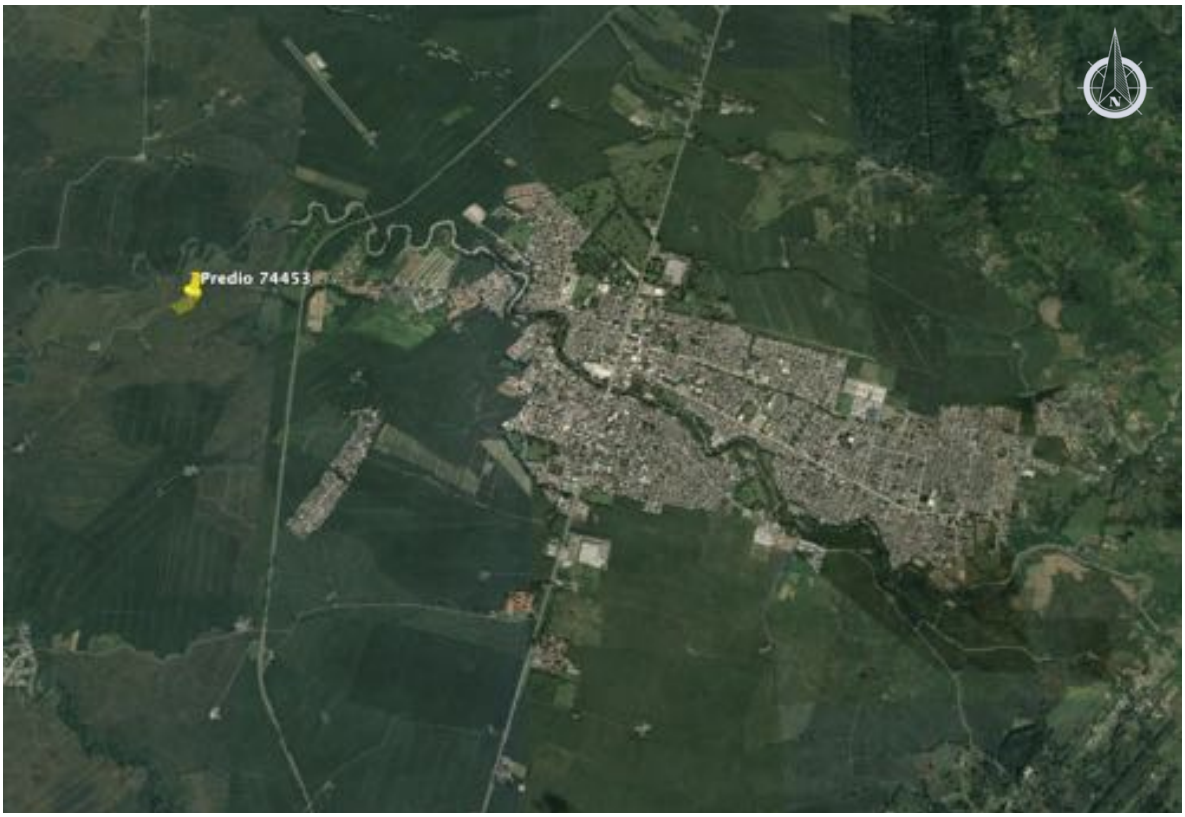


Ilustración 2. Localización del predio en el municipio de Apartadó.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

El presente capitulo no corresponde a un estudio de Títulos.

2.1. MATRICULA INMOBILIARIA	008-74453 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Apartadó.
2.2. PROPIETARIO (S)	De acuerdo con el certificado de libertad y tradición del predio expedido el día 21 de septiembre de 2024, su propietario es el municipio de Apartadó, representando legal y actualmente por el señor Héctor Rangel Palacios.
2.3. ESCRITURA / TITULO	156 del 20 de enero de 2022 de la Notaría Única de Apartadó
2.4. TIPO PROPIEDAD	Privada – Lote Rural
2.5. ADQUISICIÓN	El predio fue adquirido mediante escritura de permuta 156 del 20/01/2022 entre Aguas de Urabá S.A. E..S.P y el municipio de Apartadó.
2.6. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Se identifica vigente la anotación N. 003: • **Anotación 003:** del 14/01/2022 correspondiente al código 0311 que, de acuerdo con la Resolución No. 11885 de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro corresponde a CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA EL INMUEBLE asociada a la destinación específica del bien para la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del municipio de Apartadó.

3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

El predio objeto de avalúo se localiza en un sector rural cercano al área urbana del municipio, en la zona conocida como Mateguadua, a una distancia de 0.8 km de la variante de Apartadó. Este sector se encuentra sobre el costado izquierdo de la variante, en sentido sur-norte, y presenta una franja de 300 metros que ha sido clasificada como corredor suburbano. Esta clasificación permite el desarrollo de actividades industriales y comerciales, una respuesta directa a las nuevas dinámicas socioeconómicas que se están manifestando en la región.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

El área ha sido tradicionalmente reconocida por su alta producción de banano, lo que ha configurado su vocación agrícola. En el sector predominan las fincas dedicadas al cultivo de banano de exportación, siendo esta actividad la principal fuente económica y el paisaje más característico. El monocultivo de banano ha generado un entorno visual dominado por extensas plantaciones, lo que refuerza la identidad agrícola de la zona.



Ilustración 3. Vista general del sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo.

Sin embargo, la cercanía a la variante de Apartadó y la clasificación como corredor suburbano alrededor del predio dotan al sector de un carácter estratégico. La posibilidad de integrar usos industriales y comerciales, junto con la tradición agrícola, otorgan al área un alto potencial de valorización. Este cruce entre lo rural y lo industrial-comercial genera oportunidades tanto para el desarrollo económico como para la diversificación de actividades, lo que incrementa el atractivo del predio en el contexto de un avalúo rural.

3.1. DISTANCIA A CENTROS DE CONSUMO	Desde el área urbana de Apartadó se definen 0,8 km.
3.2. VÍAS DE ACCESO	El sector en general y el predio tienen una sola vía de acceso privada afirmada y en buen estado perteneciente a la comunal y de uso exclusivo para los vehículos que transportan el banano de exportación.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

3.3. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL	El sector no cuenta con infraestructura existente diferente a las empacadoras de las fincas de banano en las cuales se procesa la fruta. Toda la infraestructura dotacional está asociada a la del Barrio Mateguadua en el área urbana del municipio.
3.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL	Cultivo de banano de exportación.
3.5. SERVICIOS PÚBLICOS	El sector en general cuenta con servicio de energía prestado por EPM y servicio de aseo siempre y cuando la vía esté en condiciones para el acceso del vehículo recolector.
3.6. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN	El inmueble objeto de avalúo está situado en un sector en crecimiento, con suelos aledaños habilitados para el desarrollo urbano haciendo que las perspectivas de valorización sean positivas.

4. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

4.1. RUTA DE ACCESO



Ilustración 4. Ruta de acceso al predio.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

4.2. LIMITES	Por el Norte del punto 2 al punto 3 del plano , en 174.30 metros con vía comunal, por el oriente del punto 3 al punto 4 del plano en 108.90 metros con finca bananera La Aguacatala, por el sur-oriente del punto 4 al punto 5 del plano, en 56.90 metros, con finca bananera La Aguacatala, por el sur del punto 5 al punto 6 del plano en 85.20 metros, con finca bananera La Aguacatala, por el occidente en 54.13 metros con predio 1 de esta división, gira en dirección norte, en 58.36 metros con predio uno (1) de esta división, luego gira en dirección occidente, en 71.42 metros hasta llegar al punto 2 del plano con predio uno (1) de esta división.
4.3. CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS	El predio se encuentra con cerca perimetral sobre la vía comunal en atención a los protocolos de bioseguridad por Fusarium R4.
4.4. FORMA DEL PREDIO	El predio presenta forma geométrica irregular.
4.5. SERVICIOS PÚBLICOS	**Acueducto:** No **Alcantarillado:** No **Energía:** Si **Aseo:** Si
4.6. SERVIDUMBRES	No se registran.
4.7. CLIMA	En la visita técnica realizada se definieron los siguientes parámetros: **Temperatura=** 28° C **Sensación Térmica=** 31° C **Índice UV=** 5 (Moderado) **Humedad:** 82% **Viento=** Sur - Suroeste
4.8. GEOMORFOLOGÍA	**Planicie Aluvial:** Este paisaje se define como un terreno muy extenso y es muy representativo en el oeste del municipio, constituido por varias corrientes de agua principales y con frecuencia de difluentes, tiene una topografía plana no confinada, con pendientes relativamente suaves, menores al 3%, de posición baja con poca energía de relieve entre (1-20 m de diferencia de altura relativa),

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

4.9. ZONAS DE VIDA	**Bosque muy húmedo Premontano (bmh-PM).** En el centro del municipio. Esta Zona de vida tiene una temperatura media anual entre 18-24 °C y precipitación media anual entre 2000-4000 mm. Al estar tan cerca al mar la temperatura aumenta localmente por su influencia directa al golfo de Urabá, ocupando una estrecha faja que penetra por el occidente a Panamá y por el oriente llega un poco al norte de Turbo. Está definida por una biotemperatura de 24,9 °C y unas precipitaciones del orden de 3.500 mm anuales. A esta zona de vida corresponde la gran mayoría del abanico aluvial de los ríos que descienden de la serranía, tomando incluso el abanico del río León.
4.10. COBERTURA VEGETAL	La cobertura vegetal de acuerdo con LAND COVER se refiere a CULTIVOS PERMANENTES que en la actualidad corresponde a cultivo de banano.
4.11. CONDICIONES AGROLOGICAS	De acuerdo con las características de los Suelos, por su Capacidad de Uso, Explotación y manejo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ha definido 8 clasificaciones para los suelos rurales del país, Para el caso de predio objeto del avalúo, se encuentra que el mismo pertenece a la categoría III Esta clasificación indica terrenos Climas cálidos húmedos, relieve plano, suelos profundos, bien drenados, texturas moderadamente finas a gruesas, reacción moderadamente ácida, fertilidad moderada a alta.
4.12. HIDROGRAFÍA	El polígono de este predio no hace parte de áreas de retiro de cuerpos de agua contenidas en el POT, El predio se encuentra cerca (aproximadamente a 250 m del río Apartadó para el cual el POT ha definido un área de retiro igual a 30 m.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

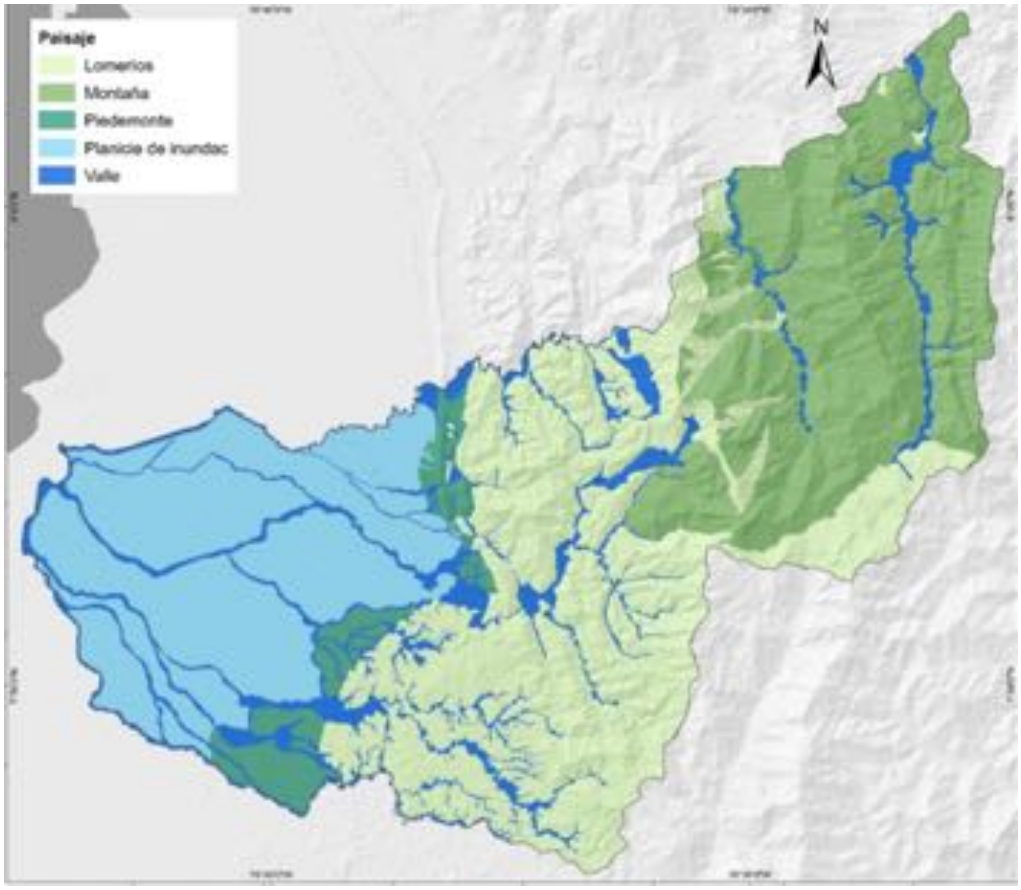


Ilustración 5. Unidades de paisaje existentes en el municipio de Apartadó
Fuente: POT Apartadó - Diagnóstico



Ilustración 6. Cercanía predio con el río Apartadó.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

4.13. REGLAMENTACIÓN DEL SECTOR Y USOS DEL SUELO

La reglamentación para el suelo rural, la define el Plan Básico de Ordenamiento Territorial teniendo como base las determinantes expedidas por la Autoridad Ambiental, en este caso CORPOURABA. El Acuerdo Municipal No. 001 del 20 de febrero de 2023 "Por medio del cual se adopta la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Apartadó" definió tratamientos urbanísticos rurales según el ARTÍCULO 398 del mismo; para el caso del predio objeto del avalúo el tratamiento es **PRODUCCIÓN RURAL SOSTENIBLE** para el 100% del área.

El tratamiento de Producción Rural Sostenible (PRS) se asigna a los polígonos definidos para la producción rural, con prácticas de manejo y conservación de suelos, combinados con coberturas de bosques y áreas seminaturales, así como a las áreas en las que se ha consolidado la actividad agrícola productiva, que sostienen las dinámicas culturales y económicas del municipio, a las cuales se les reconoce como preexistencias. Son áreas donde se ha consolidado la producción pero que deben preservar algunas zonas cubiertas de bosques y áreas seminaturales.



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Se orienta hacia la producción sostenible con arreglos agroforestales y silvoagrícolas con los que se busca una relación de complementariedad entre la protección de los bienes y servicios ecosistémicos y la producción agrícola, pecuaria y forestal sostenible.

El predio del avalúo se encuentra dentro de la siguiente categoría de usos del suelo rural según el ARTÍCULO 433, del acuerdo municipal No. 001 de 2023:

Uso Agroforestal (100% del predio): Los aprovechamientos en infraestructura rural, asociados a las categorías de suelo, Agroforestal, estarán sujetos a la autorización previa por parte de la Autoridad ambiental, como requisito para el proceso de licenciamiento, con quien, para cada caso, se evaluará la aplicación de la siguiente disposición:

Área mínima del predio: 48 ha. (UAF Mixta)
Densidad: 1 viv/48ha
Altura: 2 pisos
Índice de ocupación: 0,01% del área bruta del lote

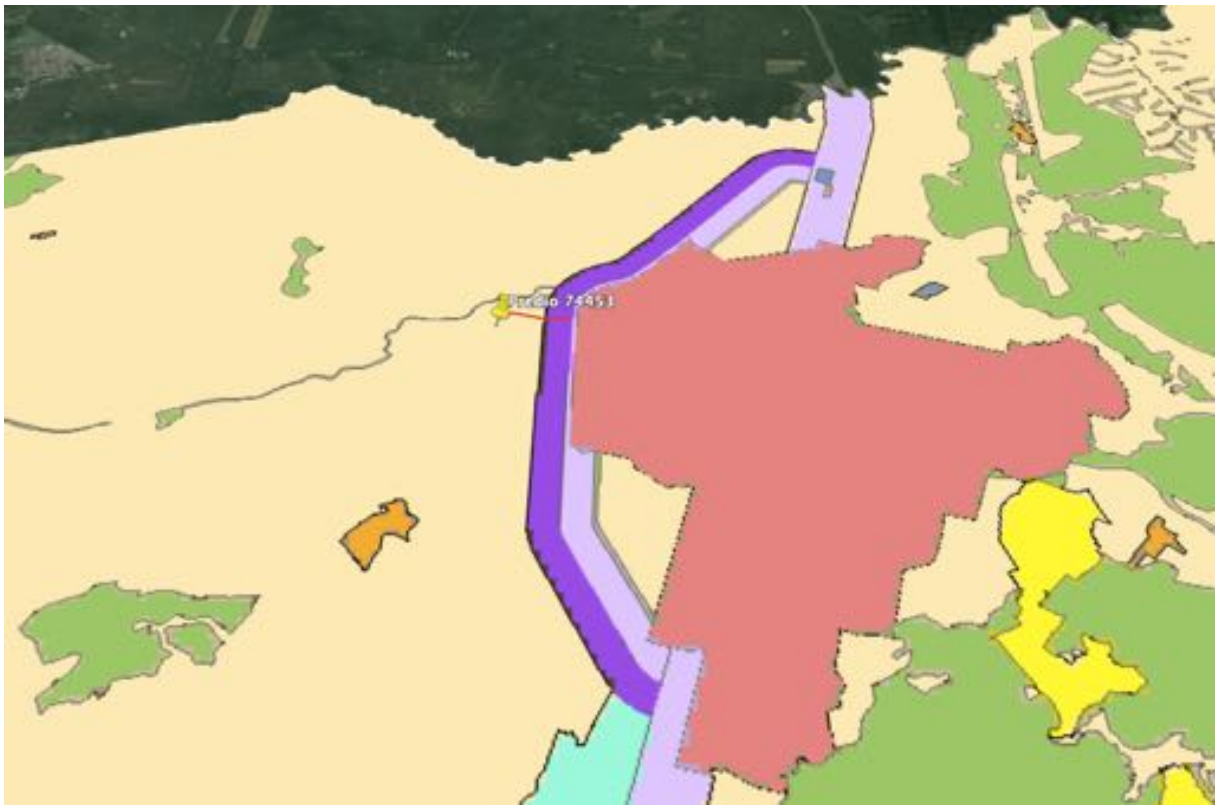


Ilustración 7. Usos del suelo para el predio objeto de avalúo.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Nota: para mayores detalles de los usos del suelo, consultar en el Acuerdo No. 001 del 2023 el cual aprueba el PBOT del municipio de Apartadó.

4.13.1.1. Uso Principal

- Sistemas agroforestales, silvoagrícolas y silvopastoriles, con prácticas de manejo agroecológicas y agro tecnológicas que garanticen la permanencia de los relictos de bosque y áreas seminaturales, la protección de los retiros a corrientes de agua, las zonas de recarga del acuífero y las áreas definidas dentro de la Estructura Ecológica Principal.

- Usos agrícolas y pecuarios entremezclados con sistemas forestales, con prácticas de manejo y conservación de suelos, que no afecten la estabilidad y estructura de los suelos, los fragmentos de bosque y áreas seminaturales existentes.

- Cultivos intensivos y agroindustria preexistentes al año 2020, enmarcados en buenas prácticas agrícolas que garanticen la sostenibilidad del territorio; que cumplan con los respectivos permisos de la Autoridad Ambiental; con prácticas de aprovechamiento sostenible, sin perjuicio de la estabilidad y la estructura de los suelos y de la biodiversidad; siempre y cuando, si se traslapan con áreas de manejo, la zonificación de estas áreas así lo permitan.

- Estudios e investigaciones para el establecimiento de sistemas agroforestales, agrosilvopastoriles y silvopastoriles, con prácticas agroecológicas y de conservación de suelos.

- Cultivos dendroenergéticos y extracción de productos secundarios del bosque con aprovechamientos sostenibles.

- Educación Ambiental.

4.13.1.2. Uso Compatible o Complementario

- La vivienda, condicionada a las densidades establecidas por CORPOURABA.

- Restauración ecológica y enriquecimiento de poblaciones vegetales naturales.

- Investigaciones relacionadas con el conocimiento de la estructura y función de los ecosistemas y bosques asociados, biodiversidad, conectividad ecológica,

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

restauración, cumpliendo con los respectivos permisos de investigación, según las normas vigentes.

- Plantaciones forestales de especies nativas y exóticas con planes de manejo forestal y prácticas de manejo y conservación de suelos.

- Turismo de naturaleza y turismo rural que no afecten la estabilidad de los sistemas productivos agroforestales y las coberturas de bosques y áreas seminaturales.

- Construcción de Infraestructura y de servicios públicos.

- Construcción de equipamiento comunitario o, infraestructura de escala menor, de servicios y/o de apoyo a las actividades asociadas al uso principal.

4.13.1.3. Uso Condicionado o Restringido

- Minería sujeta al cumplimiento de los respectivos permisos ambientales y a la aprobación de los planes de manejo y abandono.

- La construcción de nueva infraestructura para la agroindustria y el aprovechamiento de productos maderables sujeto a estudios y permisos requeridos por la autoridad competente.

- Usos agroindustriales condicionadas a los permisos requeridos por la autoridad competente y, a la disponibilidad del recurso agua, con prácticas de manejo y conservación de suelos.

- La cría de animales debe estar entremezclada con sistemas forestales, sin uso de agroquímicos o fertilizantes que contaminen los recursos agua y suelos.

- Cultivos agrícolas y pecuarios con prácticas de manejo y conservación de suelos y prácticas agroecológicas.

- Actividades piscícolas, con los respectivos permisos requeridos por la Autoridad competente.

- Se deberá condicionar la ejecución de actividades en zonas de ladera o áreas cercanas a cuerpos de agua donde la amenaza por movimientos en masa,

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

inundaciones y avenidas torrenciales sea alta y presente eventos activos y recurrentes. Se deberán plantear medidas estructurales que permitan la no conformación de nuevos riesgos.

- Aprovechamiento forestal, condicionado a la obtención de permisos ambientales.

4.13.1.4. Uso Prohibido

- Usos agrícolas y pecuarios extensivos que afecten la estabilidad de los suelos, la biodiversidad, la calidad y cantidad del agua, y la estabilidad y estructura del recurso suelo.

- Usos o prácticas que atenten contra la integridad ecológica de los ecosistemas naturales y de los bosques y áreas seminaturales.

- Actividades recreativas de alto o mediano impacto o que requieran de nueva infraestructura.

5. CONDICIONES ESPECIALES DEL BIEN INMUEBLE

5.1. CONDICIONES RESTRICTIVAS JURÍDICAS

De acuerdo con los certificados de libertad y tradición del 21 de septiembre de 2024; el predio objeto de análisis PRESENTA condiciones jurídicas relacionadas en el numeral 2.6 del presente informe que afectan el predio para su comercialización.

5.2. CONDICIONES RESTRICTIVAS AMBIENTALES

Según las determinantes ambientales expedidas por CORPOURABA bajo la Resolución 100-03-30-99-1652-2022 del 2022, el predio del avalúo cuenta con la siguiente restricción ambiental adicional a las de los usos de suelo establecidos anteriormente.

AMENAZA POR INUNDACIÓN

El 100% del predio se encuentra categorizado como amenaza alta por inundación en escala 1:25.000, este estudio fue elaborado por el POMCA del rio León en el año 2019 y acogido por el POT de Apartadó en el año 2023, como estudio básico de amenaza rural, por lo cual en el ARTÍCULO 240. LAS MEDIDAS DE INTERVENCIÓN POR INUNDACIONES, se estipula que las áreas en amenaza media y alta por inundación que se proyecten para desarrollo deben ser sujetas a estudios de detalle

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

que valoren en mayor escala las condiciones de amenaza existentes en el marco de lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015.

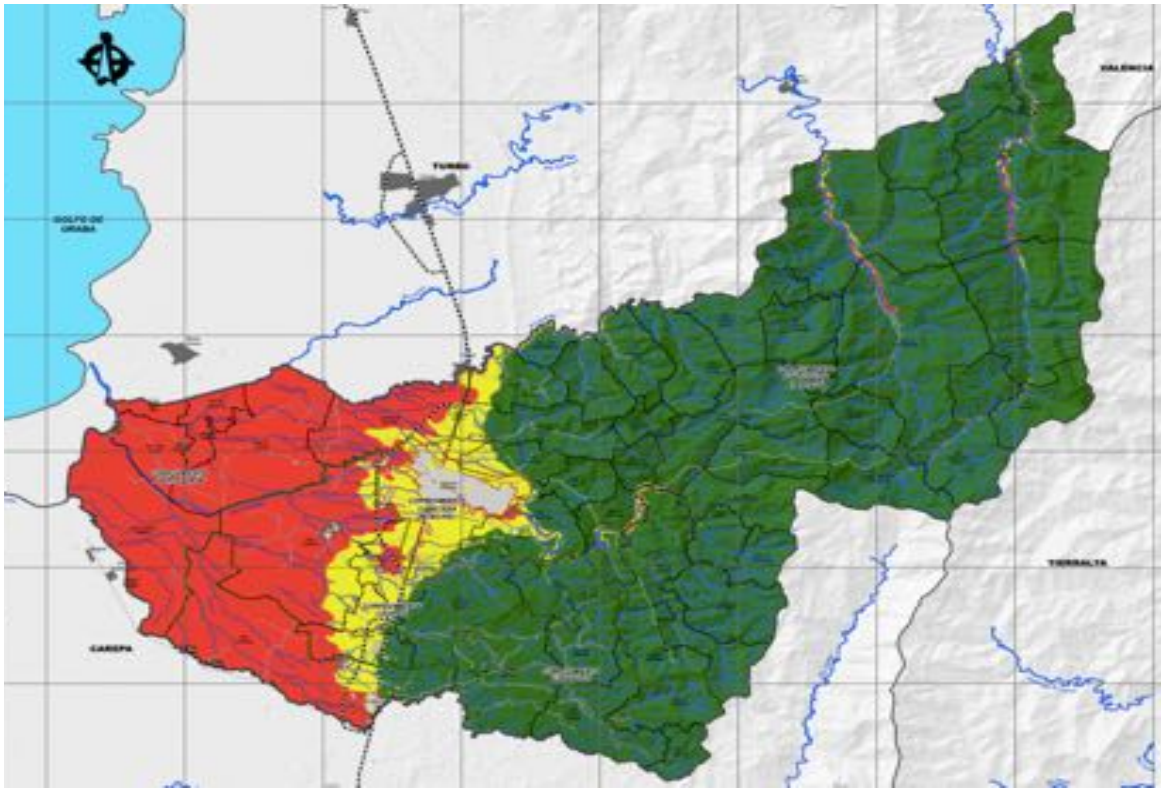


Ilustración 9. Zonificación de amenazas por inundación del municipio de Apartadó.
Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial de Apartadó.



Ilustración 8. Vista general del predio.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



Ilustración 10. Vista general del predio.

6. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

6.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS

Teniendo en cuenta que el presente es un estudio que corresponde a un avalúo privado con fines particulares, se tomará como marco de referencia el Decreto 1420 de 1998 expedido por los ministerios de hacienda y desarrollo, y reglamentado mediante la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC; dejando en la autonomía del valuador alejarse de los criterios mencionados allí según el caso.

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.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

6.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS	**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 4º. Método (Técnica) Residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.
6.2. MÉTODO UTILIZADO	**Comparación de Mercado:** Se sondea el mercado buscando bienes inmuebles con características endógenas y exógenas comparables que permitan establecer un modelo que permite encontrar el valor de mercado para el bien objeto de avalúo. Para el caso en particular, se opta por un valor integral del bien que incluya las muestras y obtener así un coeficiente de variación inferior a 7,5% para definir el valor del lote.

6.3. MEMORIA DE CÁLCULO

Se definió un área de influencia directa para el predio para encontrar las ofertas de bienes con similitud entre sus características, se presentan 4 ofertas comparables entre sí.

La presentación de las 4 ofertas en bienes con características homogéneas nos permite indicar que en el sector existe un mercado inmobiliario activo gracias a las perspectivas de valorización del sector, haciendo que la inversión en bienes raíces sea característica.

Tabla 1. Muestras para la determinación del valor del predio

N.	Ubicación	Valor Predio	Área ha	Fecha Dato	Var	Valor Ajustado	Valor * ha	Fuente
1	Oferta Lote Los Naranjos	150.000.000	0,24	jun-24	1	150.000.000	620.090.947	Sebastián Cuartas

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

N.	Ubicación	Valor Predio	Área ha	Fecha Dato	Var	Valor Ajustado	Valor * ha	Fuente
2	Oferta Lote COLDESA	785.000.000	1,30	jun-24	1	785.000.000	603.846.154	Urabá Compra y Vende
3	Oferta Bajo del Oso	1.700.000.000	2,10	mar-24	0,8	1.360.000.000	647.619.048	Jaime Betancur
4	Oferta La Popala	850.000.000	1,12	ene-21	0,9	765.000.000	683.035.714	Alberto García
PROMEDIO							**$ 638.647.966**	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR							$ 34.671.225	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN							**5,43%**	
LIMITE SUPERIOR							$ 673.319.191	
LIMITE INFERIOR							$ 603.976.740	
VALOR ADOPTADO * ha							**$ 638.650.000**	

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor CUADRO DE VALORES

Tabla 2. Cálculo del valor del predio

ID	Área (ha)	Valor (ha)	Valor predio
Terreno Rural	1,9788	$ 638.650.000	**$ 1.263.760.620**
VALOR EN LETRAS: MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS.			

6.4. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

El incremento en el valor de un predio puede deberse a una variedad de factores, tanto económicos como sociales y demográficos.

A. Inflación: La inflación es el aumento generalizado y sostenido en los precios de bienes y servicios en una economía durante un período de tiempo. Si la inflación ha sido significativa desde 2011, es natural que el precio de los bienes raíces, incluidos los predios, también haya aumentado en consecuencia.

B. Expectativas: Las expectativas de un mayor crecimiento económico o desarrollo futuro en la región pueden llevar a los inversionistas a comprar tierras ahora, lo que aumenta su precio. La planeación y ejecución de los puertos en Urabá y la tan anhelada por muchos años doble calzada ha generado una expectativa significativa de impacto y estímulo económico a corto plazo en la región.

El predio ubicado a menos de 1 km de la variante que conduce al puerto presenta un alto potencial de valorización debido a su ubicación estratégica y a las dinámicas

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

socioeconómicas del área. Además, la combinación de su tradición agrícola con las nuevas oportunidades industriales-comerciales le otorga un valor adicional. La zona ha sido históricamente productora de banano de exportación, lo que no solo garantiza una productividad agrícola estable, sino que también ofrece un paisaje reconocible y un uso consolidado de la tierra. Sin embargo, la transformación hacia usos mixtos añade un componente de valorización futuro, especialmente en un contexto donde la infraestructura portuaria y la conexión vial potencian el comercio y la logística.

Este cruce entre lo rural y lo industrial-comercial no solo favorece el crecimiento económico del área, sino que también eleva el atractivo del predio para inversionistas y desarrolladores, lo que incrementa su valor en el mercado inmobiliario, justificando una estimación positiva en el avalúo de este.

7. VIGENCIA DEL AVALÚO

Conforme a los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000 expedidos por el ministerio de hacienda, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año desde la fecha de su elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no presenten cambios y las condiciones del mercado inmobiliario comparable no sufran variaciones significativas.

8. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN

La publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación o detalles del trabajo, referenciar el nombre, afiliaciones profesionales e información del valuador, solo podrá ser realizado con consentimiento de este.

9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

JM AVALÚOS, sus directivos y la profesional que adelantó la realización del presente avalúo certifican:

- Que no tienen intereses financieros, fruto de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna o relación directa o indirecta con sus propietarios y/o solicitantes del avalúo, más allá de la contratación de los servicios profesionales.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

- Que, las declaraciones contenidas en el presente informe sobre los cuales se realizaron los análisis y se emitieron los conceptos, son correctas y verdaderas, y se basan en la buena fe del solicitante a la hora de suministrar la información y los documentos utilizados para adelantar el estudio por lo cual no existe responsabilidad por situaciones que no fueron posible verificar al momento de la realización del avalúo ni por aspectos por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- Que, para la realización de la valuación y elaboración del presente informe, se llevó a cabo visita presencial al bien inmueble y la identificación de los bienes por parte de la valuadora designada y que los cálculos, conceptos y elaboración del presente informe han sido llevados a cabo exclusivamente por las personas que firman el mismo.

- Que los honorarios establecidos por la relación del presente avalúo no se basan en la determinación de un valor que favorezca al cliente, ni tienen ninguna relación con los resultados obtenidos.

- Que no se revelara información sobre la valuación realizada a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo se hará con autorización estricta por parte de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- Que el presente informe de valuación es confidencial entre las partes, JM Avalúos y el solicitante y/o destinatario, sólo podrá ser utilizado para el propósito definido en el encargo valuatorio, y no se acepta ninguna responsabilidad ante terceros o por una inadecuada utilización de este.

- Que la realización del avalúo y el presente informe valuatorio se llevó a cabo conforme a lo establecido por el International Valuation Standards Council (IVSC), sus Normas Técnicas Internacionales de Valuación (IVC) y las adopciones de estas para Colombia mediante la Normas Técnica Sectoriales (NTS) y las Guías Técnicas Sectoriales (GTS), las cuales fueron desarrolladas por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Sector de los Avalúos (USN AVSA), y aprobadas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC).

- Que el ejercicio de la actividad de la valuadora se ha desarrollado conforme a los principios definidos para la práctica valuatoria y de acuerdo con los criterios exigidos

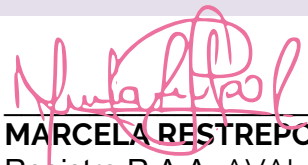
(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

en el Código de Ética de la Avaluadora establecido mediante la ley 1673 de 2013, el Código de Conducta del Valuador definido mediante la NTS-S04, y con la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) cumpliendo con los requisitos de formación exigidos por la ley.

10. FIRMA DEL AVALÚO

DATOS DE CONTACTO





MARCELA RESTREPO RESTREPO
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
Teléfono: 3105994490
Correo electrónico: jmavaluos1@gmail.com

11. ANEXOS DEL AVALÚO

ACTA POSESIÓN SECRETARIO PLANEACIÓN	**Anexo 01:** Acta posesión Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial como solicitante por parte del municipio.
CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN	**Anexo 02:** Certificado de Libertad y Tradición del predio
DOCUMENTOS AVALUADOR	**Anexo 03:** Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo-

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Anexo 01: Acta posesión Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial como solicitante por parte del municipio.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE APARTADO	Código: F-GGE-TH-08 Versión: 2
	Posesión ordinaria No: 014	Fecha de Aprobación 16/12/2014 Página: 1 de 1

Nombre: JUAN DAVID CARTAGENA ALZATE			
Cedula: 1017133142	De: Medellín (Ant)	Libreta Militar 1017133142	Clase Segunda clase
Nombre del cargo: SECRETARIO DE PLANEACIÓN Código 20Grado 4			

Tipo de nombramiento: LIBRE NOMBRAMIENTO Y REMOCIÓN		
Acto Administrativo DECRETO No14	Fecha del Acto Administrativo	01/01/2024
Sueldo: ($ 7343760).	En letras: SIETE MILLONES TRECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS	
Fecha de Posesión	01/01/2024	Lugar: Apartadó

JURAMENTO DE FIDELIDAD Y DE TOMA DE POSESIÓN
Constitución Nacional: "Artículo 122, Artículo 251 de la ley 4ª de 1913.

En mi calidad de ciudadano Colombiano, quien a partir de hoy me posesiono en el Municipio de Apartadó, **JURO** solemnemente que mantendré y defenderé la Constitución de la República de Colombia, las Leyes y las demás normas y reglamentos vigentes, contra todo enemigo interior o exterior; **PROMETO** que prestaré fidelidad y adhesión a las mismas; y que asumo esta obligación libremente y sin reserva mental ni propósito de evadirla; y que desempeñaré bien y fielmente los deberes del cargo o empleo que estoy próximo a ejercer, así como **GUARDAR Y HACER GUARDAR LAS LEYES** y respetar los derechos y libertades de los ciudadanos. Así me ayude Dios.

JUAN DAVID CARTAGENA ALZATE
El Posesionado

HECTOR RANGEL PALACIOS RODRIGUEZ
Alcalde Municipal de Apartadó, Antioquia

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Anexo 02: Certificado de Libertad y Tradición del predio 008- 74453

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409214672101038877 **Nro Matrícula: 008-74453**

Pagina 1 TURNO: 2024-008-1-24425

Impreso el 21 de Septiembre de 2024 a las 10:59:36 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

CIRCULO REGISTRAL: 008 - APARTADO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: APARTADO VEREDA: APARTADO
FECHA APERTURA: 23-02-2022 RADICACIÓN: 2022-008-6-787 CON: ESCRITURA DE: 20-01-2022
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
PREDIO N° 2, ÁREA 1 HAS. 9788M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 156, 2022/01/20, NOTARIA UNICA APARTADO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS
LINDEROS: POR EL NORTE DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 DEL PLANO , EN 174.30 METROS CON VIA COMUNAL, POR EL ORIENTE DEL PUNTO 3 AL PUNTO 4 DEL PLANO EN 108.90 METROS CON FINCA BANANERA LA AGUACATALA, POR EL SUR-ORIENTE DEL PUNTO 4 AL PUNTO 5 DEL PLANO, EN 56.90 METROS, CON FINCA BANANERA LA AGUACATALA, POR EL SUR DEL PUNTO 5 AL PUNTO 6 DEL PLANO EN 85.20 METROS, CON FINCA BANANERA LA AGUACATALA, POR EL OCCIDENTE EN 54.13 METROS CON PREDIO 1 DE ESTA DIVISION, GIRA EN DIRECCION NORTE , EN 58.36 METROS CON PREDIO UNO (1) DE ESTA DIVISION , LUEGO GIRA EN DIRECCION OCCIDENTE, EN 71.42 METROS HASTA LLEGAR AL PUNTO 2 DEL PLANO CON PREDIO UNO (1) DE ESTA DIVISION.

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: 1 METROS CUADRADOS: 9788 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

2. -ESCRITURA 293 DEL 22/2/2018 NOTARIA UNICA 1 DE APARTADO REGISTRADA EL 1/3/2018 POR COMPRAVENTA DE: CARLOS ENRIQUE RESTREPO GIRALDO , A: AGUAS REGIONALES EPM S.A. E.S.P. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-68111 .-------------------
LINDEROS: POR EL NORTE DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 DEL PLANO , EN 174.30 METROS CON VIA COMUNAL, POR EL ORIENTE DEL PUNTO 3 AL PUNTO 4 DEL PLANO EN 108.90 METROS CON FINCA BANANERA LA AGUACATALA, POR EL SUR-ORIENTE DEL PUNTO 4 AL PUNTO 5 DEL PLANO, EN 56.90 METROS, CON FINCA BANANERA LA AGUACATALA, POR EL SUR DEL PUNTO 5 AL PUNTO 6 DEL PLANO EN 85.20 METROS, CON FINCA BANANERA LA AGUACATALA, POR EL OCCIDENTE EN 54.13 METROS CON PREDIO 1 DE ESTA DIVISION, GIRA EN DIRECCION NORTE , EN 58.36 METROS CON PREDIO UNO (1) DE ESTA DIVISION , LUEGO GIRA EN DIRECCION OCCIDENTE, EN 71.42 METROS HASTA LLEGAR AL PUNTO 2 DEL PLANO CON PREDIO UNO (1) DE ESTA DIVISION.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) LOTE DE TERRENO - PREDIO N° 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE: LOTE
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
008 - 68111

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240921467210103887 7 **Nro Matrícula: 008-74453**

Pagina 2 TURNO: 2024-008-1-24425

Impreso el 21 de Septiembre de 2024 a las 10:59:36 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-02-2022 Radicación: 2022-008-6-787

Doc: ESCRITURA 156 DEL 20-01-2022 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL CONFORME A LA RESOLUCIÓN 625 DEL 2021 EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE APARTADO.

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

DE: AGUAS REGIONALES EPM S.A. E.S.P. **NIT# 9000723031 X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-02-2022 Radicación: 2022-008-6-787

Doc: ESCRITURA 156 DEL 20-01-2022 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $1,005,230,400

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0144 PERMUTA

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

DE: AGUAS DE URABA S.A. E.S.P. **NIT# 9000723031**

A: MUNICIPIO DE APARTADO **NIT# 8909800952 X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-02-2022 Radicación: 2022-008-6-787

Doc: ESCRITURA 156 DEL 20-01-2022 NOTARIA UNICA DE APARTADO VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA EL INMUEBLE SE DESTINA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

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

DE: AGUAS REGIONALES EPM S.A. E.S.P. **NIT# 9000723031**

A: MUNICIPIO DE APARTADO **NIT# 8909800952 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

---

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409214672101038877 **Nro Matrícula: 008-74453**

Pagina 3 TURNO: 2024-008-1-24425

Impreso el 21 de Septiembre de 2024 a las 10:59:36 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

* * *

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-008-1-24425 **FECHA: 21-09-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ELKIN FERNANDO MARIN RAMIREZ

REGISTRADOR SECCIONAL

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo-

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



CPAA

CONSEJO PROFESIONAL
DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL

ADMINISTRADORA AMBIENTAL

MARCELA RESTREPO RESTREPO

FUNDACIÓN UNIVERSITARIA CATÓLICA DEL NORTE

C.C. 41960241

Matricula
AA06540841960241

Resolucion
0654 Noviembre 24 de 2016



Identificación Plástico SAB.

CPAA

Esta Tarjeta es el único documento que acredita a su titular para ejercer la profesión de Administradores Ambientales en concordancia con la ley 1333 de 2007

Presidente CPAA

Secretario Ejecutivo CPAA

FECHA EXPEDICIÓN 28/04/2017

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia



(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

La ***Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX"***, representada legalmente por DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA con identificada con cédula de ciudadanía No. 52.381.847 expedida en Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 901353934-7, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0057067 del libro II de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE AVALUADORES EXPERTO EN BIENES RAÍCES

CERTIFICA

Que **MARCELA RESTREPO RESTREPO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 41.960.241 expedida en Armenia, es agremiado(a) activo(a) de la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" desde el 04 de abril del 2022.Además, cuenta con el ***REGISTRO NACIONAL DE ESPECIALISTA EN AVALUOS (R.N.E.A.)2001-1295.***

Se informa que, la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" revisa y certifica con su sello de calidad los informes valuatorios, previos a la entrega final al destinatario.

Dado en Bogotá a los 08 días del mes de noviembre de 2023

DAYANNE JULIETH RIVAS
GERENTE GENERAL
PBX: 4803349 (601)

DIANA MARROQUÍN
REPRESENTANTE LEGAL

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: bc280b25

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) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41960241, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41960241.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: bc280b25

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- 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 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.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: bc280b25

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

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.

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

PIN de Validación: bc280b25

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
06 Dic 2022	**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 de inscripción	Regimen
06 Dic 2022	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CAREPA, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 85 A N. 80-64
Teléfono: 3105994490
Correo Electrónico: jmavaluos1@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCELA RESTREPO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 41960241

El(la) señor(a) MARCELA RESTREPO 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: bc280b25

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

bc280b25

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia