Informe Valuatorio
Avalúo comercial

Encargo Valuatorio: Establecer el valor de mercado para un Local Comercial en el barrio Pueblo Nuevo del municipio de Carepa (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.



Ilustración 1. Localización general del predio a avaluar.

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

Carepa, 11 de noviembre de 2024

Ingeniero
PITERSON ALEXANDER TRELLEZ URUETA
Secretario de Planeación y Obras Públicas
Carepa - Antioquia

Asunto: Establecer el valor de mercado para un Local Comercial en el barrio Pueblo Nuevo del municipio de Carepa (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 de: **TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS -COP- (337.874428),** 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. MARCO NORMATIVO DEL AVALÚO 5
1.2. SOLICITANTE Y DESTINATARIO 6
1.3. OBJETO DEL AVALÚO 6
1.4. LOCALIZACIÓN 6
1.5. USO ACTUAL 6
1.6. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE 6
1.7. ESTRATO 6
1.8. ÁREA DEL PREDIO 6
1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE 7
1.10. DOCUMENTOS APORTADOS POR AVALUADOR 7
1.11. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR 7
2. INFORMACIÓN JURÍDICA 7
2.1. CÉDULA CATASTRAL 7
2.2. MATRICULA INMOBILIARIA 7
2.3. PROPIETARIO (S) 7
2.4. ESCRITURA / TITULO 7
2.5. TIPO PROPIEDAD 7
2.6. AVALÚO CATASTRAL 8
2.7. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO 8
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR 8
3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES 9
3.2. UBICACIÓN EN LA CUADA 9
3.3. TIPOS DE EDIFICACIONES 9
3.4. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL 10
3.5. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA 10
3.6. TRANSPORTE PÚBLICO 10
3.7. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN 10
3.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA 10
3.9. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA 10
3.10. VÍAS DE ACCESO 10
3.11. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO 11
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 11
4.1. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 11
4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO 11
4.3. ÁREA DE ACTIVIDAD 11
5. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE 12
5.1. FORMA 12
5.2. TOPOGRAFÍA 12
5.3. POTENCIAL DE DESARROLLO 12
5.4. SERVICIOS PÚBLICOS 12
5.5. LIMITES 12

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

5.6. ESTADO DE SEGURIDAD ... *12*
5.7. AMENAZAS NATURALES ... *13*
5.8. ESTRUCTURA ... *13*
5.9. MUROS INTERIORES ... *13*
5.10. FACHADA ... *13*
5.11. PISO INTERIOR ... *13*
5.12. PUERTAS ... *13*
5.13. VENTANAS ... *13*
5.14. COCINA ... *13*
5.15. BAÑO ... *13*
5.16. CUBIERTA ... *13*
5.17. ESTADO CONSERVACIÓN ... *13*
5.18. REGISTRO FOTOGRÁFICO ... *13*
6. METODOLOGÍA Y CALCULO DEL AVALÚO ... **15**
6.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS ... *15*
6.2. MÉTODO UTILIZADO ... *16*
6.3. MEMORIA DE CALCULO ... *16*
6.4. CUADRO DE VALORES ... *18*
7. VIGENCIA DEL AVALÚO ... **18**
8. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN ... **18**
9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO ... **19**
10. FIRMA DEL AVALÚO ... **20**
11. ANEXOS DEL AVALÚO ... **20**
Anexo 01: Resolución N. 488 del 28 de agosto de 2005. ... *21*
Anexo 02: Certificado VUR ... *32*
Anexo 03: Ficha Catastral del Predio ... *36*
Anexo 04: Certificado de Uso del Suelo ... *40*
Anexo 05: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo- ... *44*

Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1. Localización general del predio a avaluar ... 1
Ilustración 2. Localización predio objeto del avalúo. ... 8
Ilustración 3. Sector aledaño al predio objeto del avalúo. ... 9
Ilustración 4. Áreas de actividad en el sector del predio objeto del avalúo ... 12
Ilustración 5. Vista general del predio a avaluar. ... 13
Ilustración 6. Vista general del predio. ... 14
Ilustración 7. Vista general del predio. ... 14
Ilustración 8. Referencia valor costo construcción ... 18

Listado de Tablas

Tabla 1. Equipamientos asociados al predio objeto del avalúo ... 11
Tabla 2. Muestras para análisis de mercado ... 16
Tabla 3. Muestras ajustadas ... 17
Tabla 4. Atos para calcuo de reposición de la construcción ... 17
Tabla 5. Cálculo del valor del predio ... 18

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

INFORME VALUATORIO

RESUMEN EJECUTIVO

SOLICITANTE	MUNICIPIO DE CAREPA Piterson Alexander Trellez Urueta Secretario de Planeación y Obras Públicas
DIRECCIÓN	Carrera 80 N. 77-49
MUNICIPIO	Carepa
DEPARTAMENTO	Antioquia
AVALUADOR	Marcela Restrepo Restrepo
FECHA DE VISITA	**06 de noviembre de 2024.** La visita efectuada al predio 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.
FECHA ELABORACIÓN	11 de noviembre de 2024
TIPO DE BIEN	Local Comercial
TIPO DE AVALÚO	Avalúo comercial, enmarcado en la Categoría 1, correspondiente a avalúo de inmuebles urbanos, de acuerdo con el Artículo 5 del decreto 556 de 2014.
OBSERVACIÓN	El presente avalúo se realiza en el marco del cumplimiento del Contrato de Prestación de Servicios Profesionales N. 148 de 2024.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. MARCO NORMATIVO DEL AVALÚO

- **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.

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

- **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 Auto Regulación (ERA).

- **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.

- **ACUERDO 0005 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2023.** Por medio del cual se adopta la revisión Ordinaria del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Carepa y se dictan otras disposiciones.

- **NORMAS NTS 01:** Norma Técnica Sectorial 01 para avalúos urbanos.

1.2. SOLICITANTE Y DESTINATARIO	Solicitante: Piterson Alexander Trellez Urueta en calidad de Secretario de Planeación y Obras Públicas del municipio de Carepa, representado legalmente por Agapito Murillo Palacios.
1.3. OBJETO DEL AVALÚO	Establecer el valor de mercado para un Local Comercial en el barrio Pueblo Nuevo del municipio de Carepa (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.
1.4. LOCALIZACIÓN	Barrio Pueblo Nuevo – Sector Centro Comercial Las Playas
1.5. USO ACTUAL	Local Comercial – Restaurante
1.6. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE	Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Carepa adoptado mediante Acuerdo 005 del 27/12/2023. Acuerdo 0005 del 27 de diciembre de 2023.
1.7. ESTRATO	2
1.8. ÁREA DEL PREDIO	De acuerdo con la ficha catastral el predio tiene un total de 290 m2, con una construcción o mejora de 25,95 m^2.

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

1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE	• Resolución N. 488 del 28 de agosto de 2005. Ver anexo 01. • Certificado VUR básico y jurídico del predio. Ver anexo 02. • Ficha Catastral del predio. Ver anexo 03. • Certificado de uso del suelo del predio. Ver anexo 04.
1.10. DOCUMENTOS APORTADOS POR AVALUADOR	Todos los mapas que se presentan en el informe fueron realizados por la avaluadora teniendo como base la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial.
1.11. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	• 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. • La avaluadora no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada de este informe valuatorio.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

El presente capitulo no corresponde a un estudio de Títulos.

2.1. CÉDULA CATASTRAL	147 1 001 004 0048 00003 0000 00000
2.2. MATRICULA INMOBILIARIA	008-26356
2.3. PROPIETARIO (S)	De acuerdo con los certificados VUR, el predio pertenece al municipio de Carepa con NIT 890985316
2.4. ESCRITURA / TITULO	Resolución 488 del 38 de agosto de 2005 en aplicación de la Ley 716 de 2001, 901 de 2004 y su decreto reglamentario 1014 de 2005.
2.5. TIPO PROPIEDAD	Pública.

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

2.6. AVALÚO CATASTRAL	$89.861.000 vigencia 2024. Es necesario precisar que en la actualidad el municipio de Carepa no cuenta con actualización catastral toda vez que la información vigente corresponde al año 2011.
2.7. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	De acuerdo con el certificado del VUR (Ventanilla Única de Registro) entregado por la Administración Municipal, el predio No presenta limitaciones al dominio.

3. INFORMACIÓN DEL SECTOR



Ilustración 2. Localización predio objeto del avalúo.

El inmueble objeto del avalúo se encuentra ubicado en un sector estratégico y de gran dinamismo comercial en la carrera 80 de Carepa, contiguo al Centro Comercial Las Playas. Este centro comercial es un punto de referencia en la ciudad, ya que alberga la zona bancaria, y un almacén Éxito, que cuenta con su propia área de comidas. Además, el inmueble está dentro de la zona de influencia del Plan Parcial Las Playas, que ha promovido el desarrollo de proyectos de vivienda en propiedad

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

horizontal, posicionando al sector como una zona de exclusividad urbana en crecimiento.

La carrera 80 es la vía principal de Carepa, un corredor que conecta el municipio con Chigorodó al sur y Apartadó al norte, convirtiéndose en una arteria de alta relevancia tanto para el tráfico local como para el comercio intermunicipal. El entorno comercial inmediato es muy activo y diverso, ya que además del centro comercial, alberga una variedad de negocios y servicios, incluyendo restaurantes, panaderías, la estación de bomberos, tiendas de motocicletas y bicicletas, hoteles y diversos almacenes. Esta concentración de servicios y actividades comerciales fortalece la centralidad del sector, generando un flujo constante de visitantes y consolidándolo como uno de los puntos comerciales más importantes del municipio de Carepa.



Ilustración 3. Sector aledaño al predio objeto del avalúo.

3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES	La actividad prioridad del sector es la comercial con alta mezcla de usos.
3.2. UBICACIÓN EN LA CUADA	El predo se encuentra ubicado en una esquina.
3.3. TIPOS DE EDIFICACIONES	Locales comerciales de 1 y 2 pisos que corresponden a construcciones antiguas.

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

3.4. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL	Cerca al predio se encuentra: Estación de Policía de Carepa, Alcaldía Municipal, Estación de Bomberos, Tanque de Agua Los Pinos.
3.5. 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. • **REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS**: El sector cuenta con totalidad de servicios públicos (Acueducto, Alcantarillado, Energía, Aseo, Alumbrado Público y Telefonía).
3.6. TRANSPORTE PÚBLICO	Sobre el predio se encuentra el paradero de buses intermunicipal.
3.7. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN	El sector donde se localiza el inmueble presenta una alta perspectiva de valorización debido a sus factores estratégicos que lo convierten en una de las áreas de mayor proyección en Carepa. El crecimiento residencial y comercial del sector, junto con las inversiones en infraestructura, refuerza el atractivo del sector y proyecta una valorización sostenida en el mediano y largo plazo, dada la convergencia de factores que garantizan una creciente demanda y fortalecen su perfil como un núcleo urbano próspero en la región de Urabá.
3.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA	Sector consolidado y construido en su gran mayoría.
3.9. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA	**Tiempo esperado de comercialización:** 8 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. VÍAS DE ACCESO	El predio tiene como vías de acceso: a. La Carrera 80 o Vía al Mar que es la principal arteria del área urbana y que conecta con los demás municipios del eje bananero. b. La Calle 80 que conduce hasta la variante y al corregimiento El Silencio. En ambos casos, las vías se encuentran pavimentadas y en general en buen estado.

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

3.11. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO

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

Tabla 1. Equipamientos asociados al predio objeto del avalúo.

Equipamiento	Nivel de Equipamiento	Distancia Aproximada (m)
Áreas Verdes y Parques	Deficiente	500 o más
Asistencial	Suficiente	500 o más
Comercial	Suficiente	Menos de 500 m
Escolar	Deficiente	500 o más

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

4.1. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	El Plan de ordenamiento Territorial del municipio de Carepa fue aprobado mediante Acuerdo 005 de 2023 "Por medio del cual se adopta la revisión Ordinaria del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Carepa y se dictan otras disposiciones.".
4.2. TRATAMIENTO URBANÍSTICO	El predio se encuentra en el tratamiento de CONSOLIDACIÓN. Se entiende por consolidación, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para mantener las condiciones del trazado y de edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes.
4.3. ÁREA DE ACTIVIDAD	El predio se encuentra localizado en el Área Comercial Éxito cuya proyección es la Consolidación de servicios comerciales asociados a conglomerados.
4.3. USOS DEL SUELO	La especificidad de las actividades permitidas, complementarias, restringidas y prohibidas para el predio se encuentran detalladas en el anexo 03, Uso del suelo.

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



Ilustración 4. Áreas de actividad en el sector del predio objeto del avalúo.

5. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

5.1. FORMA	Irregular
5.2. TOPOGRAFÍA	Plana
5.3. POTENCIAL DE DESARROLLO	Alto
5.4. SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con los servicios de: Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado, Alumbrado Público, Aseo, Gas Natural.
5.5. LIMITES	**NORTE:** Calle 80 **SUR:** Centro Comercial Las Playas **ORIENTE:** Carrera 80 **OCCIDENTE:** Centro Comercial Las Playas
5.6. 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

5.7. AMENAZAS NATURALES	El predio se encuentra situado dentro del perímetro urbano del municipio de Carepa y no posee fuentes hídricas cercanas, lo que significa que el riesgo de inundación es bajo, clasificándolo en la categoría de amenaza baja. Además, su terreno es plano, lo cual reduce la probabilidad de movimientos en masa, manteniéndose también en una categoría de amenaza baja.
5.8. ESTRUCTURA	Mampostería Sencilla
5.9. MUROS INTERIORES	Revocados y pintados
5.10. FACHADA	Revocada y pintada
5.11. PISO INTERIOR	Cerámica
5.12. PUERTAS	Reja Metálica
5.13. VENTANAS	Reja Metálica
5.14. COCINA	Sencilla
5.15. BAÑO	Enchape sencillo (sanitario, lavamanos)
5.16. CUBIERTA	Teja en fibrocemento
5.17. ESTADO CONSERVACIÓN	Buena

5.18. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Ilustración 5. Vista general del predio a avaluar.

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





Ilustración 6. Vista general del predio.





Ilustración 7. Vista general del predio.

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

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

6. METODOLOGÍA Y CALCULO DEL AVALÚO

6.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS

Se toma 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.

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.

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

6.2. MÉTODO UTILIZADO

MÉTODO COMPARATIVO: Para determinar el valor comercial del terreno se utilizó el método comparativo de mercado, que consiste en deducir el precio por comparación de transacciones, oferta, demanda y avalúos de inmuebles similares o equiparables, previo ajuste de tiempo, conformación y localización entre otros. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN: Se aplica únicamente a las edificaciones y se basa en la determinación del costo de la construcción actualizado menos la depreciación por antigüedad y estado de conservación, para ello se utiliza la tabla de Fitto y Corvini, que nos indica la depreciación total de una construcción en de su valor a nuevo, debido a su edad y estado de conservación entre 0 y 100 años.

6.3. MEMORIA DE CALCULO

Se recolectaron 3 datos de ofertas y/o transacciones, que se relacionan a continuación:

Tabla 2. Muestras para análisis de mercado

N.	Referencia del dato	Valor Total Oferta	Área predio (m²)	Valor / m²
1	Rigoberto - Barrio Centro	330.000.000	210	1.571.429
2	Juan Urquijo - Barrio Prado	250.000.000	200	1.250.000
3	Juan Urquijo - Barrio Pueblo Nuevo	280.000.000	200	1.400.000

En el proceso de valoración, se realiza inicialmente un ajuste del valor por metro cuadrado aplicando factores de homogenización, tales como área y localización, para adecuar las diferencias entre las propiedades comparadas y el predio objeto de avalúo. Estos factores permiten ajustar las variaciones específicas en las dimensiones y la ubicación de cada oferta, logrando así una mayor precisión y coherencia en la estimación. Posteriormente, se efectúa un ajuste final del valor

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

resultante, que permite determinar un valor por metro cuadrado que coincida fielmente con las características del predio avaluado, asegurando una valoración justa y alineada con las condiciones del mercado en el contexto específico del sector.

Tabla 3. Muestras ajustadas

N.	Referencia del dato	Valor / m²	Factores Homogenización		Factor Ajuste	Valor m² ajustado
			Área	Ubicación		
1	Rigoberto - Barrio Centro	1.571.429	1	0,60	0,60	938.367
2	Juan Urquijo - Barrio El Poblado	1.250.000	1	0,80	0,80	995.000
3	Juan Urquijo - Barrio El Poblado	1.400.000	1	0,70	0,70	975.100
Promedio						**969.489**
Número de datos						3
Desviación Estándar						28.730
Coeficiente de Variación						**2,96%**
Limite Superior						998.219
Límite Inferior						940.759
Valor Adoptado						**969.489**

Como se indicó anteriormente, se aplica el método de reposición para determinar el valor de la edificación. Este método considera los costos de reposición o reemplazo y ajusta por depreciación, obteniendo así el valor de la edificación en su condición actual. Los resultados obtenidos son los siguientes:

Tabla 4. Atos para cálculo de reposición de la construcción

Ítem	Valor	Unidad
Área Construida	25,92	m²
Edad Aproximada	19	Edad construcción
Costo Total	2.684.461	Gaceta N. 5321 de febrero de 2024
Calificación	2,5	Según Fitto y Corvini
Coeficiente de Depreciación	0,1848	% Según Fitto y Corvini
Valor Depreciado	496.088	Pesos COP * m²
Valor Final m²	2.188.373	Pesos COP * m²
Área Adicional	-	m²
Valor m² área	-	Pesos COP * m²
Valor Total Área Adicional	-	Pesos COP
Área Libre	-	m²
Valor m2 área	-	Pesos COP * m²
Valor Total Área Adicional	-	Pesos COP

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

Ítem	Valor	Unidad
Costo Total Construcción + Anexos	56.722.618	Pesos COP



Ilustración 8. Referencia valor costo construcción.

6.4. CUADRO DE VALORES

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

Tabla 5. Cálculo del valor del predio

Ítem	Área (m²)	Valor (m²)	Subtotal
Terreno	209,00	969.489	**281.151.810**
Construcción	25,92	2.188.373	**56.722.618**
TOTAL VALOR PREDIO			**337.874428**
VALOR EN LETRAS: TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS (COP)			

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.

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

- 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 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 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

TITULO	Anexo 01: Resolución N. 488 del 28 de agosto de 2005.
CERTIFICADOS VUR	Anexo 02: Certificado VUR del predio.
FICHA CATASTRAL	Anexo 03: Ficha Catastral del predio.
CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	Anexo 04: Certificado de Uso del Suelo
DOCUMENTOS AVALUADOR	Anexo 05: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo-

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

Anexo 01: Resolución N. 488 del 28 de agosto de 2005.

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

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

33

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE CAREPA
Nit. 890.985.316-8

ALCALDÍA MUNICIPAL

RESOLUCIÓN Nr. 488
Del 28 de agosto de 2005

Por Medio de la cual se titula unos inmuebles fiscales.

WILLIAM ORTIZ PALCIO en su calidad de Alcalde del municipio de Carepa (Ant) en uso de sus facultades legales y en espacial las conferidas en la ley 901 de 2004 y del decreto reglamentario 1014 de 2005 y

CONSIDERANDO

1) Que de acuerdo a la ley 137 de 1959 y en especial la ley 901 de 2004 en su articulo 3° señala que se reputan de propiedad de las entidades publicas del orden nacional, departamental, distrital y municipal, los inmuebles baldíos rurales o fiscales urbanos, según se trate, que hayan sido ocupados o poseídos por una entidad publica, con animo de dueño durante un periodo no inferior a diez (10) años.

2) Que el decreto 1014 de 2005 que reglamenta la ley 901 de 2004, determinó que la entidad publica que a su favor quiera materializar el titulo la propiedad del bien que ocupa o pose, expedirá un acto administrativo motivado que se registrara ante la ante la Oficina de Registro de Instrumentos públicos competente.

3) Que el Municipio de Carepa tiene un plazo de 4 meses para enviarle a la Contaduría Publica, un informe del saneamiento contable, en el cual se exige, incorporar todos los bienes de utilidad publica o bien común en forma legal con su respectiva matricula inmobiliaria al patrimonio de la Entidad, es decir, que si bien por ley los bienes baldíos son del municipio, es necesario materializar la propiedad con el acto administrativo y su correspondiente Registro en la oficina de instrumentos públicos respectiva, para que se le habrá su correspondiente matricula inmobiliaria.

4) Que el 24 de agosto la Oficina de Catastro Municipal, certificó los bienes urbanos que son baldíos, con su correspondiente avaluó, cabida y destinación, para que sean objeto de este proceso de titulación , a saber:

1- Un lote de terreno urbano, con un área de 297 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 8.720.676.00 y en el cual se levantó una construcción o tanque de

42

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

34

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE CAREPA
Nit. 890.985.316-8

ALCALDÍA MUNICIPAL

reserva de agua que abastece a todo el casco urbano del Municipio, cuyos linderos son: Por el Norte en 20 Mts con Alexander Bernal. Por el Sur en 20 metros con LEDDY JARAMILLO. Por el Oriente en 18.45 metros con ANA SIERRA VILLA. Por el Occidente en 14.85metros con la CARRERA 80.
El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1-10-400-01006-000-0000

2- Un lote de terreno urbano, con un área de 482 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 26.236.330.00 y un avalúo catastral de construcción de $ 45'942.902 en el cual se levantó el antiguo comando de la Policía, , cuyos linderos son: Por el Norte EN 26 metros con JAIME RIOS. Por el Sur en 27.5. Metros con GABRIEL MEJIA. Por el Oriente en 20 mtrs con CARRERA 80. Por el Occidente en 19.4 metros con JAIME RIOS.

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1-10-400-01018-000-0000

3- Un lote de terreno urbano, con un área de 132 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno se $ 7'748.162.00 y en el cual se levantó una construcción que tienen un avaluó de $ 748.890, donde opera el Cuerpo de Bomberos del Municipio, cuyos linderos son: Por el Norte en 13.2 metros con MARIA ISAURA FERRERO. Por el Sur en 13.2 metros con JOSE USUGA Y AURA RIOS. Por el Oriente en 9.94 metros con la carrera 79 y Por el Occidente en 10.10 metros con EDATEL.

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 110-400-06018- 000-0000

4- Un lote de terreno urbano, con un área de 2.718 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 64'321.023 y un avalúo catastral de la construcción de $ 169'116.904 y en el cual se levantó la institución Educativa COLEGIO JOSE MARIA MUÑOZ, cuyos linderos son: Por el Norte en 39.27 metros con la CALLE 82. Por el Sur en 37.62 metros con LA CALLE 81. Por el Oriente en 68.54 metros con LA CARRERA 77. Por el Occidente en 74.96 metros con la carrera 78.

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1-10-401-04001 000-0000

5- Un lote de terreno urbano, con un área de 931 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 13'003.474 y un avaluó catastral se la construcción de $ 24'910.791.00 y en el cual se levantó una edificación donde operan diversos programas de beneficio social, como capacitaciones, orientaciones talleres etc, cuyos linderos son: Por el Norte en 36.57 metros con la CALLE 82 A. Por el Sur en 36.30 metros con LA CALLE 82. Por el Oriente EN 24.23 METROS CON LA CARRERA 76. POR EL Occidente EN 23 METROS CON CARRERA 77.

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1-10-401-07001-000-0000

35

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE CAREPA
Nit. 890.985.316-8

ALCALDÍA MUNICIPAL

6- Un lote de terreno urbano, con un área de 862 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 23'032.568.00 y en el cúal conformó el parque de Pueblo Nuevo, cuyos linderos son: Por el Norte en 36.7 metros con la CALLE 82. Por el Sur EN 36.7 METROS CON LA CALLE 81 A. Por el Oriente en 23,5 Metros con la CARRERA 76 Por el Occidente en 23.5 metros con la CARRERA 77.

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1-10-403-05001-000-0000

7- Un lote de terreno urbano, con un área de 339 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 681.233. y avalúo de construcción de $ 15.880.731, en el cual se levantó una construcción donde opera la institución educativa el PLAYON, cuyos linderos son: Por el Norte EN 18.93 METROS CON JULIO MARTINEZ TRUJILLO. Por el Sur EN 16.33 METROS CON JOSE MARULANDA GOARUN. Por el Oriente EN 20.75 METROS CON CARRERA 67 POR EL Occidente EN 20.75 METROS CON WILLAM RAMOS Y OTROS

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1-10-700-07029-000-0000

8- Un lote de terreno urbano, con un área de 594 metros cuadrados, con un avalúo catastral de $ 588.030,00 en el cual se construyo una cancha deportiva que sirve de espacio recreacional de la institución educativa el PLAYON, este predio es irregular y cuyos linderos son: Por el norte en 14.25 metros con LUIS MORENO HERNANDEZ Y EL MUNICIPIO DE CAREPA, por el Oriente en 29,3 metros con la carrera 67 Y con predios de JOSE MARULANDA Y JOSE SOLANO, POR EL SUR, en 26.83 metros con OMAR CORDOBA Y PEDRO PEREZ, Por el Occidente en 27.4 metros con Franquelina Durango , Ana Vidal y Luis Moreno

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1-10-700-70032-000-0000

9- Un lote de terreno urbano, con un área de 591 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 7.677.557.00 y avalúo catastral de la construcción de $ 27'740.713 y en el cual se levantó una construcción donde opera la institución educativa del Barrio Fondo Obrero, predio irregular, cuyos linderos son: Por el Norte EN 35,67 METROS CON LA CALLE 81. Por el Sur EN 36.1 METROS CON CARLOS MARTINEZ Y FRANCENET LEON. Por el Oriente EN 22.95 METROS CON FRANCENED LEON, CARRERA 67 Y MARLENY SOLANO por el Occidente con la carrera 65 B en 24 metros

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

36

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE CAREPA
Nit. 890.985.316-8

ALCALDÍA MUNICIPAL

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1- 10-900-03007- 000-0000.

10- Un lote de terreno urbano, con un área de 2. 846 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 3.160.447.00 y un avalúo de la construcción de $ 38.441.449.00 en el cual se levantó una construcción destinada a una Institución educativa llamada la CADENA, el lote es irregular, cuyos linderos son: Por el Norte EN 87.8 METROS CON RAFAEL ECHAVARRÍA. Por el Sur EN 88.1 METROS CON JESUS POSADA Y OTROS. Por el Oriente EN 44 METROS CON LA CARRERA 56 A. POR EL Occidente en 40.6 metros con LA CARRERA 57.

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1-11-100-02009-000-0000

11- Un lote de terreno urbano, con un área de 47.093 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 1. 784 527.913 y un avalúo de la construcción de $ 67.634.492, en el cual se levantaron varias construcciones que hacen parte de la Unidad Deportiva del Municipio de Carepa, cuyos linderos son: Por el Norte EN 123 METROS CON EL MUNICIPIO DE CAREPA. MIRIAM PUERTA Y CALLE SIN NOMENCLATURA. Por el Sur EN 143 METROS CON predio del Municipio de Carepa. Por el Oriente en 3.96 metros con el barrio los Robles. Por el Occidente- en 3. 96 metros con la CARRERA 73.

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1-11-700-01001-000-0000

12- Un lote de terreno urbano, con un área de 6.293 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 109'884.594 y un avalúo de la construcción de $ 207'308.564, en el cual se levantó una construcción donde opera la institución educativa COLEGIO LUS CARLOS GALAN SARMIENTO, cuyos linderos son: Por el Norte EN 80 METROS CON CALLE 80. Por el Sur EN 78 METROS CON EL MUNICIPIO DE CAREPA. Por el Oriente EN 77 METROS CON EL BARRIO LOS ROBLES. POR EL Occidente EN 83 METROS CON CARRERA 73

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1-11-700-01002-000-0000

13- Un lote de terreno urbano, con un área de 336 METROS Cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 1,874,505, destinado para la ampliación de la carrera 80 o vía al mar. cuyos linderos son: Por el Norte 18.9 CON CALLE 80. Por el Sur EN 18.7 CON IRBIN BERNAL. Por el Oriente EN 17.77 METROS CON LA CARRERA 80. POR EL Occidente EN 16 METROS CON IRBIN BERNAL.

"PARA QUE EL DESARROLLO NO SE DETENGA"
CALLE 77 CON CARRERA 78 # 76-63 TEL FAX 8 236 706 – 8 238 917

45

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

37

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE CAREPA
Nit. 890.985.316-8

ALCALDÍA MUNICIPAL

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1- 90-099-09067-000-0000

5) Que todos los inmuebles identificados y alinderados en el considerando anterior, se encuentran ubicados en el casco Urbano del Municipio de Carepa, y la posesión y su ocupación ha sido con animo de señor y dueño por parte del Municipio por más de diez (10) años, así como las construcciones se ha levantado con recursos públicos municipales.

6) Que hace parte integrante de este acto administrativo, los siguientes documentos públicos que se anexan:

1- El Certificado del Registro Contable de todos los inmuebles señalados en el considerando anterior, suscrito por la Coordinadora Presupuestal y Financiera del Municipio.
2- Un certificado del tesorero Municipal, donde relaciona los inmuebles a los cuales se les paga servicios públicos y el anexo del recibo de pago
3- Un certificado de la Oficina de Impuestos, donde consta que ha los inmuebles relacionados no están obligados a pagar impuesto predial por que son ocupados por el Municipio y destinados a beneficio de la comunidad.
4- Un Certificado suscrito por el Jefe de Catastro, donde consta la Identificación catastral de los inmuebles, el Avalúo catastral del terreno y construcciones sobre ellos asentadas, la destinación y uso como la ubicación y linderos.
5- El documento contentivo del avalúo comercial de los inmuebles, donde consta la determinación e individualización por sus linderos.
6- Copia de las fichas prediales.

En merito de lo anterior,

RESUELVE

Articulo Primero: Ordénese la Titulación de todos los bienes fiscales del Municipio de Carepa y que a continuación se describen y proceda a la Inscripción de este acto administrativo en la Oficina de Instrumentos Públicos circulo de Dabiba (Ant) para que se le abra la correspondiente matricula inmobiliaria.

1. Un lote de terreno urbano, con un área de 297 metros cuadredos, con un avalúo catastral del terreno de $ 8.720.676.00 y en el cual se levantó una construcción o tanque de reserva de agua que abastece a todo el casco urbano del Municipio, cuyos linderos son:

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

38

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE CAREPA
Nit. 890.985.316-8

ALCALDÍA MUNICIPAL

Por el Norte en 20 Mts con Alexander Bernal. Por el Sur en 20 metros con LEDDY JARAMILLO. Por el Oriente en 18.45 metros con ANA SIERRA VILLA, Por el Occidente en 14.85metros con la CARRERA 80.
El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1-10-400-01006-000-0000

2. Un lote de terreno urbano, con un área de 482 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 26.236.330.00 y un avalúo catastral de construcción de $ 45'942.902 en el cual se levantó el antiguo comando de la Policía, , cuyos linderos son: Por el Norte EN 26 metros con JAIME RIOS. Por el Sur en 27.5 Metros con GABRIEL MEJIA. Por el Oriente en 20 mts con CARRERA 80. Por el Occidente en 19.4 metros con JAIME RIOS.

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1- 10-400-01018-000-0000

3. Un lote de terreno urbano, con un área de 132 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno se $ 7'748.162.00 y en el cual se levantó una construcción que tienen un avaluó de $ 748.890, donde opera el Cuerpo de Bomberos del Municipio, cuyos linderos son: Por el Norte en 13.2 metros con MARIA ISAURA FERRERO. Por el Sur en 13.2 metros con JOSE USUGA Y AURA RIOS. Por el Oriente en 9.94 metros con la carrera 79 y Por el Occidente en 10.10 metros con EDATEL.

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 110-400-06018- 000-0000

4. Un lote de terreno urbano, con un área de 2.718 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 64'321.023 y un avalúo catastral de la construcción de $ 169'116.904 y en el cual se levantó la Institución Educativa COLEGIO JOSE MARIA MUÑOZ, cuyos linderos son: Por el Norte en 39.27 metros con la CALLE 82. Por el Sur en 37.62 metros con LA CALLE 81. Por el Oriente en 68.54 metros con LA CARRERA 77. Por el Occidente en 74.96 metros con la carrera 78.

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1-10-401-04001 000-0000

5. Un lote de terreno urbano, con un área de 931 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 13'003.474 y un avaluó catastral se la construcción de $ 24'910.791.00 y en el cual se levantó una edificación donde operan diversos programas de beneficio social, como capacitaciones, orientaciones talleres etc, cuyos linderos son: Por el Norte en 36.57 metros con la CALLE 82 A. Por el Sur en 36.30 metros con LA CALLE 82. Por el Oriente EN 24.23 METROS CON LA CARRERA 76. POR EL Occidente EN 23 METROS CON CARRERA 77.

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1-10-401-07001-000-0000

39

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE CAREPA
Nit. 890.985.316-8

ALCALDÍA MUNICIPAL

6. Un lote de terreno urbano, con un área de 802 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 23'032.568.00 y en el cual conformó el parque de Pueblo Nuevo, cuyos linderos son: Por el Norte en 36.7 metros con la CALLE 82. Por el Sur EN 36.7 METROS CON LA CALLE 81 A. Por el Oriente en 23.5 Metros con la CARRERA 76 Por el Occidente en 23.5 metros con la CARRERA 77.

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1-10-303-0500-000-0000

7. Un lote de terreno urbano, con un área de 339 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 681.233. y avalúo de construcción de $ 15.890.731, en el cual se levanto una construcción donde opera la institución educativa el PLAYON, cuyos linderos son: Por el Norte EN 16.93 METROS CON JULIO MARTINEZ TRUJILLO. Por el Sur EN 16.33 METROS CON JOSE MARULANDA GUARIN. Por el Oriente EN 20.75 METROS CON CARRERA 67 POR EL Occidente EN 20.75 METROS CON WILLAM RAMOS Y OTROS.

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1- 10-700- 07029-000-0000

8. Un lote de terreno urbano, con un área de 594 metros cuadrados, con un avalúo catastral de $ 586.030.00 en el cual se construyo una cancha deportiva que sirve de espacio recreacional de la institución educativa el PLAYON, este predio es irregular y cuyos linderos son: Por el norte en 14.25 metros con LUIS MORENO HERNANDEZ Y EL MUNICIPIO DE CAREPA, por el Oriente en 29.3 metros con la carrera 67 Y con predios de JOSE MARULANDA Y JOSE SOLANO, POR EL SUR, en 29.81 metros con OMAR CORDOBA Y PEDRO PEREZ, Por el Occidente en 27.4 metros con Franquelina Durango , Ana Vidal y Luis Moreno

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1-10-700-70032- 000-0000

9. Un lote de terreno urbano, con un área de 591 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 7.677.557.00 y avalúo catastral de la construcción de $ 27 740.713 y en el cual se levanto una construcción donde opera la institución educativa del Barrio Fondo Obrero, predio irregular, cuyos linderos son: Por el Norte EN 35,67 METROS CON LA CALLE 81. Por el Sur EN 36,1 METROS CON CARLOS MARTINEZ Y FRANCENET LEON. Por el Oriente EN 22.95 METROS CON FRANCENED LEON, CARRERA 67 Y MARLENY SOLANO por el Occidente con la carrera 65 B en 24 metros

El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1- 10-900-0300/- 000-0000

10. Un lote de terreno urbano, con un área de 2. 846 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 3.160.447.00 y un avalúo de la construcción de $ 38.441.449.00 en el cual se levantó una construcción destinada a una institución educativa llamada la

48

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

40

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE CAREPA
Nit. 890.985.316-8

ALCALDÍA MUNICIPAL

CADENA, el lote es irregular, cuyos linderos son: Por el Norte EN 87,8 METROS CON RAFAEL ECHAVARRIA. Por el Sur EN 88,1 METROS CON JESUS POSADA Y OTROS. Por el Oriente EN 44 METROS CON LA CARRERA 58 A. POR EL Occidente en 40,6 metros con LA CARRERA 57.

11. El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1-11-100-02009-000-0000

12. Un lote de terreno urbano, con un área de 47.093 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 1 784'527.913 y un avalúo de la construcción de $67.634.492, en el cual se levantaron varias construcciones que hacen parte de la Unidad Deportiva del Municipio de Carepa, cuyos linderos son: Por el Norte EN 123 METROS CON EL MUNICIPIO DE CAREPA. MIRIAM PUERTA Y CALLE SIN NOMENCLATURA. Por el Sur EN 143 METROS CON predio del Municipio de Carepa. Por el Oriente en 3.96 metros con el barrio los Robles. Por el Occidente en 3. 96 metros con la CARRERA 73.

13. El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1-11-700-01001-000-0000

14. Un lote de terreno urbano, con un área de 6.293 metros cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 109'884.594 y un avalúo de la construcción de $ 207'308.564, en el cual se levantó una construcción donde opera la Institución educativa COLEGIO LOS CARLOS GALAN SARMIENTO cuyos linderos son: Por el Norte EN 80 METROS CON CALLE 80. Por el Sur EN 78 METROS CON EL MUNICIPIO DE CAREPA. Por el Oriente EN 77 METROS CON EL BARRIO LOS ROBLES. POR EL Occidente EN 83 METROS CON CARRERA 73

15. El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1-11-700-01002-000-0000

16. Un lote de terreno urbano, con un área de 336 METROS Cuadrados, con un avalúo catastral del terreno de $ 1.871.505, destinado para la ampliación de la carrera 80 y vía al mar, cuyos linderos son: Por el Norte 16.9 CON CALLE 80. Por el Sur EN 16.7 CON IRBIN BERNAL. Por el Oriente EN 17.77 METROS CON LA CARRERA 80. POR EL Occidente EN 16 METROS CON IRBIN BERNAL.

17. El predio se encuentra identificado con la cedula catastral: 1- 90-099-00057-000-0000

Artículo Segundo: Solicitarle a la Oficina de Instrumentos Públicos circulo de debelio (Ant) para que registre este acto administrativo y le abra matricula inmobiliaria a favor del Municipio de Carepa Antioquia.

Artículo tercero: hace parte integrante de esta resolución, los siguientes certificados:

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

41

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE CAREPA
Nit. 890.985.316-8

ALCALDÍA MUNICIPAL

a) El Certificado del Registro Contable de todos los inmuebles señalados en el considerando anterior, suscrito por la Coordinadora Presupuestal y Financiera del Municipio.

b) Un certificado del tesorero Municipal, donde relaciona los inmuebles a los cuales se les paga servicios públicos y el anexo del recibo de pago.

c) Un certificado de la Oficina de Impuestos, donde consta que ha los inmuebles relacionados no están obligados a pagar impuesto predial por que son ocupados por el Municipio y destinados a beneficio de la comunidad.

d) Un Certificado suscrito por el Jefe de Catastro, donde consta la identificación catastral de los inmuebles, el Avalúo catastral del terreno y construcciones sobre ellos asentadas, la destinación y uso como la ubicación y linderos.

e) El documento contentivo del avalúo comercial de los inmuebles, donde consta la determinación e individualización por sus linderos.

f) Copia de las fichas prediales.

Artículo Cuarto: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición de acuerdo al código Contencioso Administrativo, dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación en la cartelera oficial del Municipio, recurso que se interpondrá por escrito y ante el Alcalde del Municipio de Carepa. Pasado los cinco días y sino se interpone ningún recurso el acto administrativo queda en firme.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

WILLIAM ORTIZ PALACIO
Alcalde

"PARA QUE EL DESARROLLO NO SE DETENGA"
CALLE 77 CON CARRERA 78 #76-63 TEL FAX 8 234 704 – 8 238 917

50

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

42

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE CAREPA
Nit. 890.985.316-8

ALCALDÍA MUNICIPAL

EJECUTORIA: Siendo las 5 Pm del día doce (12) de Septiembre de 2005, se desfija la publicación de la Cartelera Municipal, las resoluciones 488 y 489 del 28 de agosto de 2005 "por medio de la cuales se legalizan unos bienes fiscales Urbanos", donde nadie presentó recursos de reposición, quedando ejecutoriado dichos actos administrativos tomando su firmeza de acuerdo a los términos del Código Contencioso Administrativo.

WILLIAM ORTIZ PALACIO
Alcalde

51

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

Anexo 02: Certificado VUR

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

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

VUR
ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 06/08/2024 **Hora:** 05:12 PM **No. Consulta:** 567877568

N° Matrícula Inmobiliaria: 008-26356 **Referencia Catastral:**

Departamento: ANTIOQUIA **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: CAREPA **Cédula Catastral:**

Vereda: CAREPA **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: LOTE URBANO AMPLIACION DELLA CARRERA 80 O VIA AL MAR

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 18/11/2005 **Tipo de Instrumento:** RESOLUCION

Fecha de Instrumento: 28/08/2005

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: U

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		MUNICIPIO DE CAREPA	

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

Complementaciones

Cabidad y Linderos

LOTE: 336 MTS. SEGUN RESOLUCION NO 488 DEL 28-08-2005 ALCALDIA MUNICIPAL CAREPA

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente: %**

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

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

vur
ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 06/08/2024
Hora: 05:16 PM
No. Consulta: 567878841
No. Matrícula Inmobiliaria: 008-26356
Referencia Catastral:

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 18-11-2005 Radicación: 2040
Doc: RESOLUCION 488 DEL 2005-08-28 00:00:00 ALCALDIA MPAL DE CAREPA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0106 LEY 716/2001,901/2004 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 1014/2005 (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: MUNICIPIO DE CAREPA X

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

Anexo 03: Ficha Catastral del Predio

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

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

Certificado No. 84473.
PIN:2024080600084473

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 06/08/2024".

FICHA PREDIAL N° : 6310093	
MUNICIPIO:CAREPA	CORREGIMIENTO: Cabecera
BARRIO: PUEBLO NUEVO	VEREDA: 48
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: CR 80 N 77-49 KIOSCO LA BAHIA	

CEDULA CATASTRAL

MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.:	PREDIO:	EDIFICIO	UNIDAD PREDIAL
147	1	001	004	0048	00003	0000	00000

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	UNIDAD PREDIAL
05	147	01	00	00	04	0048	0003	0	00	00	0000

DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO :COMERCIAL

CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NORMAL

ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION)	MODELO REGISTRAL: NUEVO	CÍRCULO - MATRÍCULA: 008 - 26356	MATRÍCULA MADRE: N/A

PERSONA NATURAL O JURÍDICA

No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL	DOCUMENTO	TIPO	% DERECHO
1	MUNICIPIO DE CAREPA	890985316	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA	100.0%

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION

No.	ESCRITURA	FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
1	488	28/08/2005	NOTARIA		

CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIÓN NRO 1

CONVENCIONAL	NRO PISOS	EDAD	PORCENTAJE	ÁREA
CONVENCIONAL	1	6	100.0 %	25.95

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

ÁREAS

ÁREA TOTAL LOTE: 290 m²

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: N/D

COLINDANTES

ESTE - CR 80, NPN: ND NORTE - CL 80, NPN: ND OESTE - 14710010040048000002, NPN: ND SUR - 14710010040048000002, NPN: ND

INFORMACIÓN GRÁFICA			
Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia
3	NO DATA	1:2000	2011

INFORMACIÓN AEROFOTOGRÁFICA					
Indice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
AE 151 C	16U	5510	2011	NO DATA	1:2000

VIGENCIA: 2024

VALOR TERRENO: $ 81.575.000

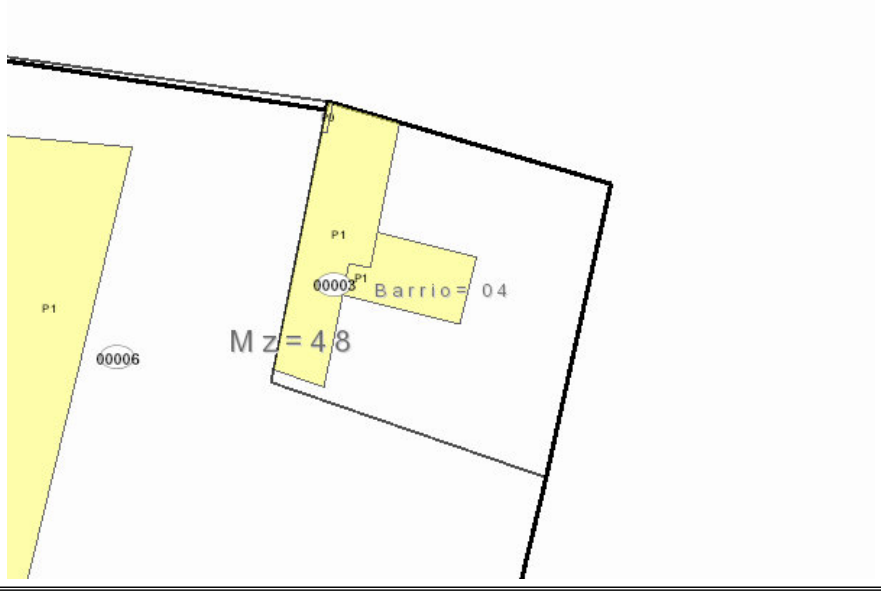
VALOR CONSTRUCCIÓN: $ 8.285.877

AVALÚO: $ 89.861.000

ESTE DOCUMENTO NO CERTIFICA EL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO Y NO ES VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES Y REGISTRALES CONFORME ART.46 DECRETO 3496 DE 1983.

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"

IMAGEN DEL PREDIO



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

Vigencia del certificado: 04/11/2024



YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO
Gerente

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

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

Anexo 04: Certificado de Uso del Suelo

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

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

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAREPA	Código:
	Versión:
Certificado de Uso de Suelo para Predios Urbano y Rural Proceso: Planificación del Territorio	Fecha de Aprobación:
	Página: 1 de 3

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO PARA PREDIOS URBANOS Y RURALES

El Uso del Suelo, Según el Decreto 1077 de 2015, es el dictamen escrito por medio del cual la autoridad municipal, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. El Uso de Suelo en el Municipio de Carepa está regulado por el Honorable Concejo, a través del Plan de Básico de Ordenamiento Territorial –PBOT- en el ACUERDO N°005 de 27 de diciembre de 2023 "por medio del cual se adopta la revisión ordinaria del plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Carepa Antioquia y se dictan otras disposiciones"

1. DATOS DEL SOLICITANTE				
NOMBRES Y APELLIDOS	MUNICIPIO DE CAREPA			
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	C.C	NIT	Otro ¿Cuál?	Número
		x		890985316
DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA	Calle 77 #76 -63 Alcaldía Municipal			
CORREO ELECTRÓNICO	alcaldia@carepa-antioquia.gov.co			
TELÉFONO DE CONTACTO	310 5202456			

ALCALDÍA DE CAREPA
Oficina: Secretaría de Planeación y Obras Públicas
Radicado: E2024-5827
Fecha: 2024-08-13 Hora: 09:31:22
Funcionario: Erika Andrea Pulgarín Rengifo

2. DATOS DEL PREDIO	
DIRECCIÓN	CR 80 N 77-49 KIOSCO LA BAHIA
N. MATRICULA	008-26356
ÁREA	290 m²
PROPIETARIO	MUNICIPIO DE CAREPA
OBSERVACIONES	

3. CONDICIÓN DEL SUELO			
CLASIFICACIÓN	URBANO	EXPANSIÓN URBANA	RURAL
	x		
	VIVIENDA CAMPESTRE	SUBURBANO	CORREDOR SUBURBANO
ZONIFICACIÓN	Área Comercial Éxito		

4. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES

Área Comercial Éxito: Consolidación de servicios comerciales asociados a conglomerados.
Articulo 214. Régimen de interrelación de usos urbanos para el Área de Actividad Comercial Éxito: Está área deberá considerar que sobre la misma se proyecta el Parque Lineal Los Papagayos, por lo cual una vez construido el mismo, la secretaria de planeación analizará los impactos de las actividades para la expedición de certificados de localización. Los usos propuesta para el área son:

USOS PERMITIDOS.
Servicios de parqueaderos: Parqueaderos en superficie, edificio especializado construido para ese uso.
Equipamientos Sociales Recreación y Deporte: Canchas, placas polideportivas, escenarios deportivos al aire libre y demás espacios que posibiliten la realización de actividad física y recreativa
Equipamientos Sociales Culturales: Bibliotecas, ludotecas, centros de exposiciones, centros para salvaguardar el patrimonio y la memoria, casas de la cultura, los centros de desarrollo cultural, los centros de innovación, ciencia y tecnología y aulas ambientales.

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

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAREPA	Código:
		Versión:
	Certificado de Uso de Suelo para Predios Urbano y Rural Proceso: Planificación del Territorio	Fecha de Aprobación:
		Página: 2 de 3

Equipamientos Comunitarios mixtos: Casetas comunales, espacios de integración comunitaria, kioscos comunitarios y similares.
Equipamientos Sociales Recreación y Deporte: Canchas, placas polideportivas, polideportivo, patinódromo, complejos deportivos, centros de alto rendimiento, escenarios deportivos al aire libre y parques recreativos y demás espacios que posibiliten la realización de actividad física y recreativa.
Equipamientos Sociales Culturales: Teatros, auditorios, museos, escenarios culturales al aire libre, cines, bibliotecas, ludotecas, centros de exposiciones y convenciones, centros para salvaguardar el patrimonio y la memoria, casas de la cultura, los centros de desarrollo cultural, los centros de innovación, ciencia y tecnología.
Equipamientos Comunitarios mixtos: Casetas comunales, espacios de integración comunitaria, kioscos comunitarios y similares.

USOS COMPLEMENTARIOS.
Vivienda Bifamiliar
Vivienda Unifamiliar
Alimentos y Bebidas: Carnicería, frutas y legumbres, panadería, tiendas y graneros, periódicos, salsamentarias, ventas de pollo, pescadería y mariscos, productos lácteos (queso, mantequilla y similares), rancho, expendio de licores sin atención a público y sonido, conservas, frutas finas, dulces, toldos y similares en compatibilidad e impactos.
Comercio para visitantes: Venta de artesanías, venta de instrumentos musicales, venta de productos locales y similares en impactos.
Drogas: Artículos dentales, cosméticos y perfumería y demás productos de belleza, drogas y productos farmacéuticos.
Vestuario: Prendas de vestir para hombre, mujer o niño, telas y tejidos en general.
Papelería y revistas: Papelería y revistas.
Alimentos y bebidas: Supermercados, mercados privados y similares.
Repuestos y accesorios: Bicicletas y repuestos para las mismas, llantas, máquinas de coser eléctricas o mecánicas de uso doméstico, repuestos y accesorios para automotores.
Muebles: Artículos electrodomésticos, colchones y accesorios, cortinas, alfombras, tapetes, persianas, lámparas, porcelanas y demás artículos de lujo, muebles para el hogar y la oficina.
Varios: Artículos para deporte y juguetería, artículos de cuero y similares, artículos para la familia en general, cacharrerías, bazares, empaques, joyería y relojería, librerías, marqueterías, supermercados que además de alimentos venden misceláneas y otros artículos de consumo como ropa, zapatos, juguetes, drogas y similares, utensilios de plástico, viveros, materas y productos de jardinería, venta de discos, venta de pegantes o impermeabilizantes y similares, artículos audiovisuales, telas y prendas de vestir en general, chazas y similares en compatibilidad e impactos.
Alimentos y bebidas: Distribuidoras de abarrotes y víveres, carnes, pescados, pollos frutas, legumbres, tubérculos, gaseosas y demás bebidas no alcohólicas, grasas y aceites vegetales, huevos, hielo, helados y similares, productos agropecuarios, quesos, mantequilla y demás productos lácteos, rancho, licores, cigarrillos, dulces, conservas, etc.
Comercio al por menor en supermercados y almacenes de cadena.
Alquiler de motos, vehículos y maquinaria, partes, piezas y accesorios
Comercio de vehículos automotores nuevos y usados, partes, piezas y accesorios
Comercio de motocicletas nuevas y usadas, partes, piezas y accesorios
Servicios especializados: Entidades servicios profesionales, empresariales, administrativos, técnicos, consultorios, asesorías, agencias de viaje, promoción turística, sindicatos, asociaciones, laboratorios, centros estéticos, veterinarios y similares en compatibilidad e impactos.
Servicios Locales: Agencias de arrendamiento, administración de bienes, peluquerías y salón de belleza, repostería, bizcochería y similares en compatibilidad e impactos.
Servicios técnicos locales: Sastrerías, tintorerías, tatuajes, reparaciones eléctricas y de artículos domésticos, zapaterías, floristerías, confección de artesanías y similares en compatibilidad e impactos.
Servicios de Viveros: Comprende la producción de todo tipo de materiales vegetales para plantación, incluidos esquejes, chupones y plantones para la propagación directa de plantas o para crear patrones o pies en los que hacer injertos para plantación posterior.

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

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAREPA	Código:
		Versión:
	Certificado de Uso de Suelo para Predios Urbano y Rural Proceso: Planificación del Territorio	Fecha de Aprobación:
		Página: 3 de 3

Servicios de entretenimiento: Servicios de internet, telefonía, juegos electrónicos, similares en compatibilidad e impactos.
Servicios Financieros: Entidades financieras, corporaciones de ahorro, cooperativas, sucursales bancadas.
Otros Servicios de Esparcimiento en Establecimientos Especializados: Actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico y/o mental, así como de habilidad y destreza que se desarrolla en salones o espacios cerrados, sin consumo de licor (gimnasios, boleras, salas de billar, mesas de ping pong, salas de atracciones mecánicas, entre otros similares).
Equipamientos para la Seguridad y Convivencia - Fuerza Pública: Centros de Atención Inmediata (CAI)
Equipamientos de Prevención y Atención de Desastres: Estaciones de Bomberos, sedes de la defensa civil, cruz roja y demás del sistema de atención de desastres.
Equipamientos para la Infraestructura Institucional: Centro Administrativo Municipal, dependencias de la administración municipal, departamental y nacional.

USOS RESTRINGIDOS.

Vivienda Trifamiliar
Vivienda Multifamiliar
Ferretería y construcción: Artículos eléctricos para construcción, almacenes de vidrio y pinturas, artículos de plomería, ferretería en general y materiales para construcción.
Varios: Tipografías, litografías, artículos para escritorios, artículos de vidrio, artículos para hogar, vajillas, betunes, detergentes no biodegradables, desperdicios y similares, jabones, velas y cebos, material fotográfico y elementos de rayos X, periódicos, productos químicos, plásticos, papeles y bolsas de papel, plástico, artículos de cuero y similares, fungicidas, herbicidas, representaciones de mercancías varias nacionales o extranjeras y similares en compatibilidad e impactos.
Estaciones de servicio: Comercio al por menor de combustible para automotores, comercio al por menor en estaciones, bombas de servicio y establecimientos dedicados a la venta de combustibles (gasolina, lubricantes y similares).
Juegos de Suerte y Azar: Apuestas permanentes o chance, lotería tradicional, juegos localizados, establecimientos para juegos localizados de suerte y azar, establecimientos para casinos y demás.

Notas:
Los usos no registrados en la presente certificación se consideran no permitidos.

La expedición de este certificado es Informativo y NO OTORGA derechos ni obligaciones a su peticionario.

Para constancia se expide en el Municipio de Carepa a los trece (13) días del mes de agosto de 2024 y tiene una vigencia de seis (06) meses a partir de su expedición.

Atentamente,

ING. PITERSON ALEXANDER TRELLEZ URUETA
Secretario de Planeación, Vivienda, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial
Carepa – Antioquia

NOMBRE – CARGO - FECHA		FIRMA
Proyectó	Yeimer de Jesus Tapias Gonzalez	
Los firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.		

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

Anexo 05: 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	Resolucion
AA06540841960241	0654 Noviembre 24 de 2016



Identificacion Plastica SAS.

CPAA

Esta Tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión vinculada al Consejo Profesional de Administradores Ambientales en cumplimiento a la ley 1124 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

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: b5de0aca

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: b5de0aca

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: b5de0aca

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: b5de0aca

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: b5de0aca

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

b5de0aca

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 Noviembre 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