Informe Valuatorio
Avalúo Comercial Predio Rural

Encargo Valuatorio: Establecer el valor de mercado para un predio rural denominado La Ilusión en la Vereda La Cristalina del Corregimiento Piedras Blancas en el municipio de Carepa (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.



Ilustración 1. Vista general del predio.

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

Carepa, 19 de noviembre de 2024

Señor
AGAPITO MURILLO PALACIOS
Alcalde Municipal
Apartadó (Antioquia)

Asunto: Establecer el valor de mercado para un predio rural denominado La Ilusión en la Vereda La Cristalina del Corregimiento Piedras Blancas en el 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 CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y CUATRO PESOS (352.994.084),** según estudios y análisis ejecutados.

Es importante señalar que el valor establecido en este avalúo corresponde al valor por hectárea y se liquida sobre el área definida y levantada como bosque de protección. En caso de que un estudio de títulos determine o una corrección de áreas modifique el área del terreno, el valor total del predio cambiará proporcionalmente. Sin embargo, el avalúo seguirá siendo válido, ya que proporciona un valor unitario por hectárea, permitiendo su ajuste según el área definitiva del predio.

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 7
1.1. SOLICITANTE Y DESTINATARIO 7
1.2. OBJETO DEL AVALÚO 7
1.3. LOCALIZACIÓN 7
1.4. USO ACTUAL 7
1.5. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE 7
1.6. ESTRATO 7
1.7. ÁREA DEL PREDIO 7
1.8. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE 7
1.9. DOCUMENTOS APORTADOS POR AVALUADOR 8
1.10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR 8
2. INFORMACIÓN JURÍDICA 9
2.1. CÉDULA CATASTRAL 9
2.2. MATRICULA INMOBILIARIA 9
2.3. PROPIETARIO (S) 9
2.4. ESCRITURA / TITULO 9
2.5. TIPO PROPIEDAD 10
2.6. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO 10
3. INFORMACIÓN DEL SECTOR 10
3.1. DISTANCIA A CENTROS DE CONSUMO 11
3.2. VÍAS DE ACCESO 11
3.3. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL 11
3.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL 11
3.5. SERVICIOS PÚBLICOS 11
3.6. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN 11
4. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE 12
4.1. RUTA DE ACCESO 12
4.2. CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS 12
4.3. FORMA DEL PREDIO 12
4.4. SERVICIOS PÚBLICOS 12
4.5. SERVIDUMBRES 12
4.6. CLIMA 12
4.7. TOPOGRAFÍA 12
4.8. GEOMORFOLOGÍA 12
4.9. ZONAS DE VIDA 13
4.10. COBERTURA VEGETAL 13
4.11. FAUNA 14
4.12. CONDICIONES AGROLOGICAS 14
4.13. REGLAMENTACIÓN DEL SECTOR Y USOS DEL SUELO 17
5. CONDICIONES ESPECIALES DEL BIEN INMUEBLE 20
5.1. CONDICIONES RESTRICTIVAS JURÍDICAS 20
5.2. CONDICIONES RESTRICTIVAS AMBIENTALES 20

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

5.2.1. AMENAZA POR INUNDACIÓN 21
5.2.2. AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA 21
5.2.3. MEDIDAS DE MANEJO PARA LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS DE RECARGA DEL ACUÍFERO DEL GOLFO DE URABÁ 22
5.2.4. RETIROS HÍDRICOS 23
5.2.5. DRMI SERRANÍA DE ABIBE 23
6. METODOLOGÍA DEL AVALÚO 26
6.1. NORMATIVIDAD Y MÉTODOS VALUATORIOS 26
6.2. MÉTODO UTILIZADO 27
6.3. VARIABLES ENDÓGENAS PARA LA NIVELACIÓN DE PRECIOS 28
6.4. MEMORIA DE CÁLCULO 28
6.4.1. IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS COMPARABLES 29
6.4.2. RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN DEL MERCADO 29
6.4.3. CRITERIOS DE COMPARACIÓN 29
6.4.4. MODELO DE CÁLCULO 29
6.4.5. RESULTADO FINAL 30
6.5. CUADRO DE VALORES 31
6.6. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO 31
7. VIGENCIA DEL AVALÚO 32
8. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN 33
9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 33
10. FIRMA DEL AVALÚO 34
11. ANEXOS DEL AVALÚO 35
Anexo 01: Resolución N. 1125 del 30 de diciembre de 1999. 36
Anexo 02: Escritura 453 del 17 de mayo de 2005 39
Anexo 03: Listado de coordenadas del predio 42
Anexo 04: Registro Fotográfico 47
Anexo 05: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo- 51

Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1. Vista general del predio. 1
Ilustración 2. Vista general del predio a avaluar. 8
Ilustración 3. Localización general del predio 9
Ilustración 4. Sector aledaño al predio objeto del avalúo. 10
Ilustración 5. Geomorfología del predio objeto del avalúo 15
Ilustración 6. Zonas de vida para el predio objeto del avalúo 15
Ilustración 7. Hidrología y retiros hídricos del predio objeto del avalúo 16
Ilustración 8. Zonas Agrologicas para el predio objeto del avalúo 16
Ilustración 9. Vías de acceso al predio objeto del avalúo. 17
Ilustración 10. Vía de acceso al predio objeto del avalúo. 17
Ilustración 11. Zonificación ambiental del predio objeto del avalúo. 18
Ilustración 12. Usos del suelo para el predio objeto del avalúo. 20
Ilustración 13. Amenaza por inundación para el predio objeto del avalúo. 21
Ilustración 14. Amenaza por movimientos en masa para el predio objeto del avalúo 22
Ilustración 15. Zonificación Distrito Regional de Manejo Integral 23

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

Ilustración 16. Generalidades del predio 48
Ilustración 17. Área ganadera del predio 48
Ilustración 18. Bosque objeto del avalúo 49
Ilustración 19. Áreas de protección del predio. 49
Ilustración 20. Interior del bosque objeto del avalúo 50
Ilustración 21. Interior del bosque objeto del avalúo.. 50

Listado de Tablas

Tabla 1. Usos y actividades para las áreas de Protección del Recurso Hídrico 19
Tabla 2. Zonificación DRMI 24
Tabla 3. Muestras de mercado encontradas 30
Tabla 4. Tabla de análisis para las muestras seleccionadas en el avalúo 30
Tabla 5. Valores adoptados para el presente avalúo por hectárea (ha) 31
Tabla 6. Cálculo del valor del predio 31
Tabla 7. Coordenadas del predio objeto del avalúo. 46

(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
MUNICIPIO	Carepa
DEPARTAMENTO	Antioquia
AVALUADOR	Marcela Restrepo Restrepo
FECHA DE VISITA AL PREDIO	**15 de noviembre de 2024.** La visita al predio se realizó en compañía de funcionarios de la Secretaría de Agricultura y Medio Ambiente y tubo 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 de la avaluadora, de manera que sea sustentable.
FECHA ELABORACIÓN	19 de noviembre de 2024
TIPO DE BIEN	Lote Rural - Privado
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.
OBSERVACIÓN 1	El presente avalúo se realiza en el marco del cumplimiento del Contrato de Prestación de Servicios Profesionales N. 148 de 2024.
OBSERVACIÓN 2	En los mapas y análisis presentados, se representa el predio en su totalidad, destacando mediante un área achurada la sección que corresponde al área de interés ambiental identificada para su posible compra por parte del municipio. Esta área, definida como bosque en regeneración, fue delimitada con base en la visita de campo realizada y el análisis de coberturas obtenido a partir de la cartografía disponible.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE Y DESTINATARIO	Municipio de Carepa, representado legalmente por el señor AGAPITO MURILLO PALACIOS en su calidad de Alcalde y quien delega al señor PITERSON ALEXANDER TRELLEZ URUETA en su calidad de Secretario de Planeación.
1.2. OBJETO DEL AVALÚO	Establecer el valor de mercado para un predio rural denominado La Ilusión en la Vereda La Cristalina del Corregimiento Piedras Blancas en el municipio de Carepa (Antioquia); con el fin de su comercialización bajo el justo precio.
1.3. LOCALIZACIÓN	Vereda La Cristalina del municipio de Carepa (Antioquia).
1.4. USO ACTUAL	De acuerdo con la visita física técnica realizada al predio, se verifico que en la actualidad el predio se encuentra destinado a: Área de ganadería, cultivo de cacao, apicultura, aprovechamiento forestal, especies menores de autoconsumo y un área destinada a la protección ambiental.
1.5. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE	**Acuerdo 005 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.
1.6. ESTRATO	1
1.7. ÁREA DEL PREDIO	De acuerdo con la documentación suministrada por la Secretaría de Agricultura y Medio Ambiente, la finca se compone de los predios: **La Ilusión:** Con un área de 60,53 ha **Las Camelias:** Con un área de 34,00 ha **Área Total:** 94,53 ha
1.8. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE	• Resolución N. 1125 del 30 de diciembre de 1999 mediante la cual se adjudica el predio La Ilusión (Ver anexo 01). • Escritura 453 del 17 de mayo de 2005 mediante la cual se compra el predio Las Camelias (Ver anexo 02)

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

1.9. 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.
1.10. 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 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. • La avaluadora no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada de este informe valuatorio.

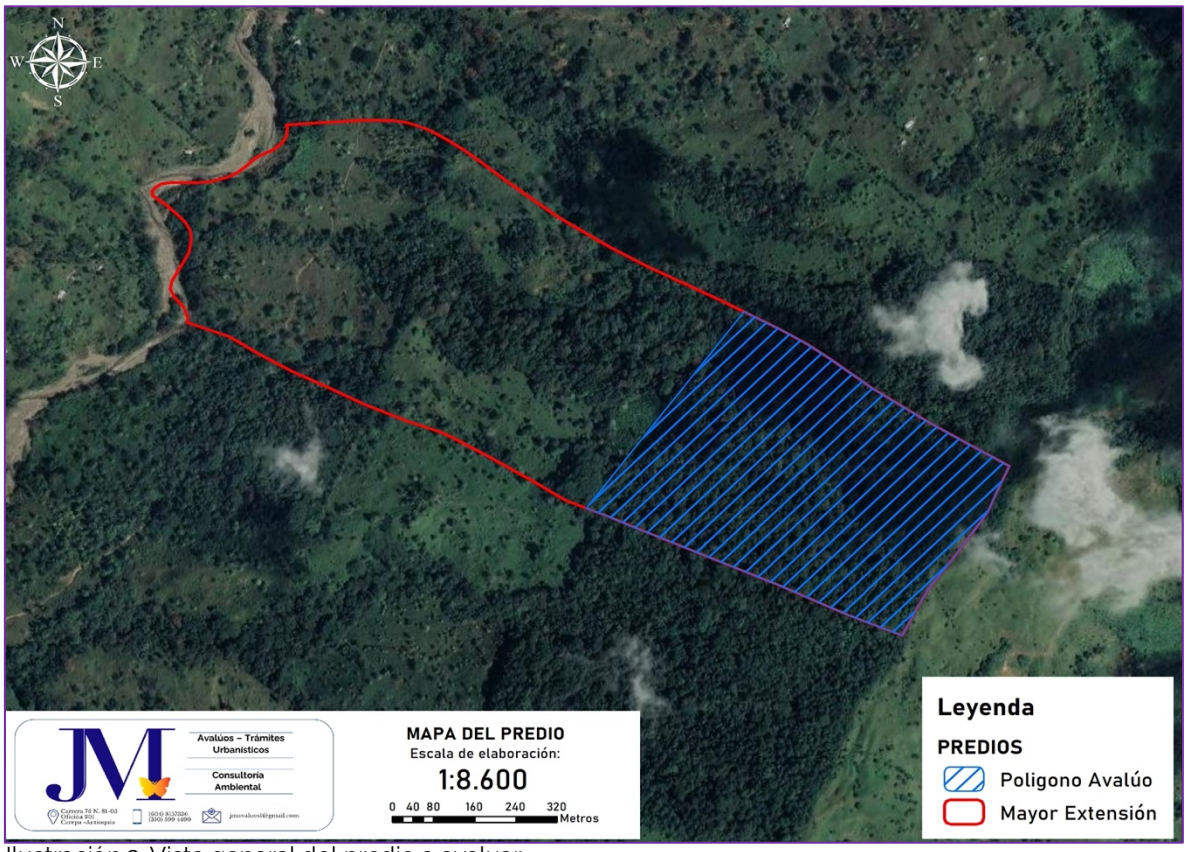


Ilustración 2. Vista general del predio a avaluar.

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

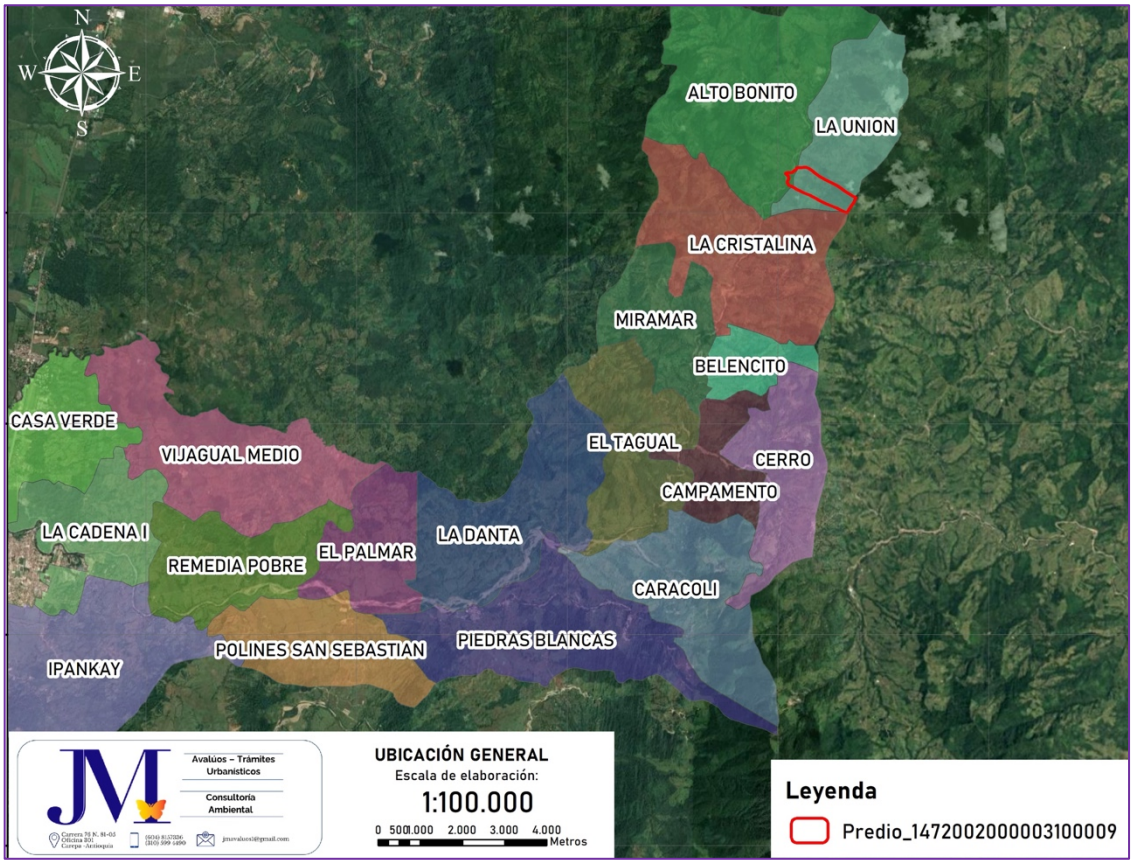


Ilustración 3. Localización general del predio

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

El presente capitulo no corresponde a un estudio de Títulos.

2.1. CÉDULA CATASTRAL	1472002000003100009
2.2. MATRICULA INMOBILIARIA	008-24412
2.3. PROPIETARIO (S)	De acuerdo con la información entregada por la Secretaría de Agricultura y Medio Ambiente, el propietario es el señor JORGE IGNACIO CASTRILLÓN ZAPATA.
2.4. ESCRITURA / TITULO	• Predio La Ilusión: Resolución N. 1125 del 30 de diciembre de 1999 mediante la cual se adjudica el predio La Ilusión por parte del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria . • Predio Las Camelias: Escritura 453 del 17 de mayo de 2005 de la Notaría Única de Chigorodó.

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

2.5. TIPO PROPIEDAD	Privada – Lote Rural
2.6. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	• Ninguna de acuerdo con la información suministrada.

3. INFORMACIÓN DEL SECTOR



Ilustración 4. Sector aledaño al predio objeto del avalúo.

La Vereda La Cristalina, ubicada en las estribaciones de la Serranía del Abibe, es un ecosistema estratégico tanto para el municipio de Carepa como para la región en general. Este territorio ha sido históricamente dedicado a actividades ganaderas, lo que ha provocado la disminución significativa de la cobertura forestal original. No obstante, aún se conservan relictos de bosque que albergan una biodiversidad única, representativa de la región.

El sector está habitado por campesinos que, además de la ganadería, cultivan productos de pancoger y crían especies menores para su autoconsumo. Estas prácticas reflejan un estilo de vida autosostenible y ligado al entorno natural.

El acceso a la vereda es difícil, ya que solo es posible llegar a caballo debido a las condiciones del terreno y la falta de infraestructura vial. El centro poblado más cercano es Belencito, conocido por sus festividades tradicionales y su producción de queso. En este lugar, la vía ha sido mejorada parcialmente con la construcción

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

de placas huella, lo que facilita el transporte hacia y desde el centro para abastecerse y comercializar productos agrícolas y ganaderos.

En La Cristalina también es común la explotación de maderas nativas, una actividad que, si bien aporta a la economía local, representa un desafío para la conservación de los relictos de bosque existentes. Este equilibrio entre las prácticas tradicionales y la importancia ambiental de la zona resalta la necesidad de promover estrategias sostenibles en el sector.

3.1. DISTANCIA A CENTROS DE CONSUMO	El centro de consumo más próximo es el Centro Poblado Urbano Belencito y el Centro Poblado Urbano Piedras Blancas en el municipio de Carepa (Antioquia).
3.2. VÍAS DE ACCESO	Desde Piedras Blancas se transita en carro / moto hasta moto hasta belencito y desde ahí por vía destapada a pie o en caballo.
3.3. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL	Está asociada a los equipamientos del Centro Poblado Belencito y Piedras Blancas, la vereda tiene una escuela que se encuentra en alto riesgo de erosión.
3.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL	Como se mencionó anteriormente, en el sector se encuentran actividades como ganadería, aprovechamiento forestal y cacao.
3.5. SERVICIOS PÚBLICOS	El sector cuenta con servicio de energía prestado por Empresas Públicas de Medellín.
3.6. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN	**Adecuada.** En este contexto, el valor del predio trasciende su uso económico directo, dado que su funcionalidad ambiental genera beneficios de largo plazo tanto para las comunidades locales como para el equilibrio ecológico de la región. Esta perspectiva refuerza la relevancia de considerar la riqueza natural y la capacidad del terreno para generar servicios ecosistémicos en el proceso de valoración. El sector en general desde el enfoque del turismo de naturaleza presenta condiciones favorables de valorización.

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

4. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

4.1. RUTA DE ACCESO	Desde la cabecera del municipio de Carepa hasta el Centro Poblado Urbano Piedras Blancas se llega por carreta pavimentada, allí se toma la vía Belencito con tramos en placa huella, de allí se toma vía destapada hacia la cristalina hasta donde entra moto y desde allí se debe caminar por 2 horas aproximadamente o subir en caballo hasta el predio.
4.2. CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS	El predio presenta cercas perimetrales naturales por bosque y cercas de listones de madera y alambre de púa en el área dedicada a ganadería.
4.3. FORMA DEL PREDIO	El predio presenta forma geométrica regular.
4.4. SERVICIOS PÚBLICOS	**Acueducto:** No **Alcantarillado:** No **Energía:** Si **Aseo:** No
4.5. SERVIDUMBRES	No se registran.
4.6. CLIMA	En la visita técnica realizada se encuentra un clima húmedo tropical con las siguientes características: **Temperatura=** 24° C **Humedad:** 98% **Viento=** 6 km/hora
4.7. TOPOGRAFÍA	La topografía del predio en su mayoría es escarpada con algunas partes moderadamente inclinadas en las que se encuentra la actividad ganadera.
4.8. GEOMORFOLOGÍA	El predio en general tiene las siguientes unidades geomorfológicas: • Terrazas fluviales • Llanuras Inundación • Llanuras Inundación • Sierras homoclinales • Cerros Residuales Las unidades más representativas son:

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

	• **Cerros Residuales:** Son formaciones geológicas que representan remanentes de rocas más resistentes que han quedado expuestas tras la erosión diferencial de los materiales circundantes menos resistentes. • **Sierras homoclinales:** Son cordilleras o sistemas montañosos caracterizados por capas de roca inclinadas en una misma dirección, formando pendientes asimétricas.
4.9. ZONAS DE VIDA	El 100% del predio se encuentra en la zona de vida Bosque Muy Húmedo Tropical (bmh-T). Esta zona se caracteriza por tener una alta humedad y precipitaciones anuales que superan los 2,000 mm, con temperaturas promedio que oscilan entre los 24˚C y 27˚C. La vegetación es densa y diversa, con una gran cantidad de árboles altos, lianas y epífitas. Este tipo de bosque es crucial para la conservación de la biodiversidad y los ciclos hidrológicos.
4.10. COBERTURA VEGETAL	La cobertura vegetal del predio objeto del avalúo está compuesta principalmente por áreas en proceso de regeneración natural. Este proceso representa la recuperación progresiva de la vegetación y los ecosistemas, tras haber sido afectados por actividades humanas como la deforestación o la tala selectiva. Este proceso es clave para la restauración de la estructura y la biodiversidad del ecosistema, favoreciendo la aparición de una vegetación más diversa y resiliente. El predio objeto del avalúo cuenta con vegetación nativa en su parte más alta conservando especies de importancia estratégica y ecológica tales como abarco (*Cariniana pyriformis*), choiba (*Dipteryx oleífera*), jobo (*Spondias mombin*), roble (*Quercus robur*), ceiba (Ceiba pentandra), cedro (*Cedrela montana*), olleto (*Lecythis tuyrana*), entre otros.

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

4.11. FAUNA	En cuanto a la fauna se han reportado avistamientos de especies de primates como el mono machín (*Cebus capucinus*), mono tití (*Saguinus oedipus*) y mono araña (*Ateles fusciceps*), especies claves como el jaguar (*Panthera onca*), ñeque (*Dasyprocta punctata*), armadillo (*Dasypus novemcinctus*), guagua (*Cuniculus paca*), además especies de aves, reptiles y anfibios que utilizan esta área como hogar permanente y transitorio debido a su riqueza hídrica.
4.12. 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, **Clase 6:** Corresponde al 8,85% del predio. Los suelos de esta clase presentan limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para la mayoría de los usos agrícolas. Estos suelos son propensos a la erosión, tienen problemas de drenaje, y pueden tener una alta concentración de sales. Generalmente, se destinan a la conservación, como zonas de protección contra la erosión o para la restauración ecológica. **Clase 7.** Corresponde al 91,15% del predio. Según la clasificación agrológica son aquellos que presentan limitaciones extremadamente severas para el uso agrícola. Estas limitaciones pueden incluir problemas de erosión, escasa fertilidad, drenaje muy deficiente o condiciones climáticas adversas. Por estas razones, los suelos de Clase 7 son generalmente considerados inadecuados para la producción agrícola y se destinan más apropiadamente a usos como la conservación, la recreación, la vida silvestre, o la forestación, con pocas expectativas de cultivo agrícola sin intervenciones significativas.

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

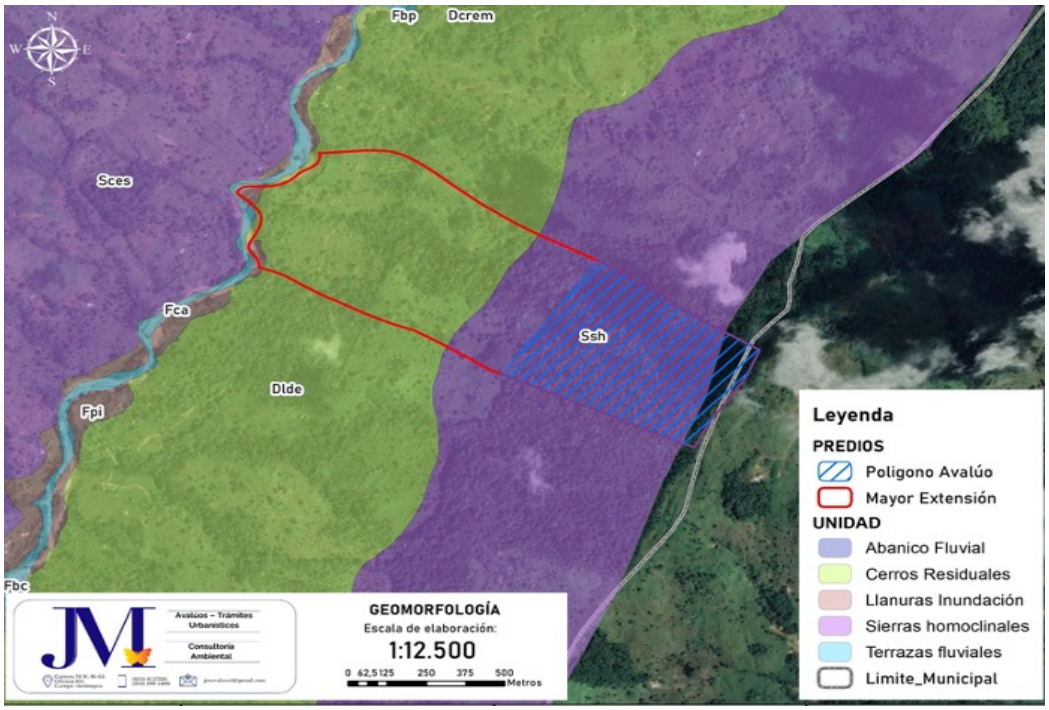


Ilustración 5. Geomorfología del predio objeto del avalúo

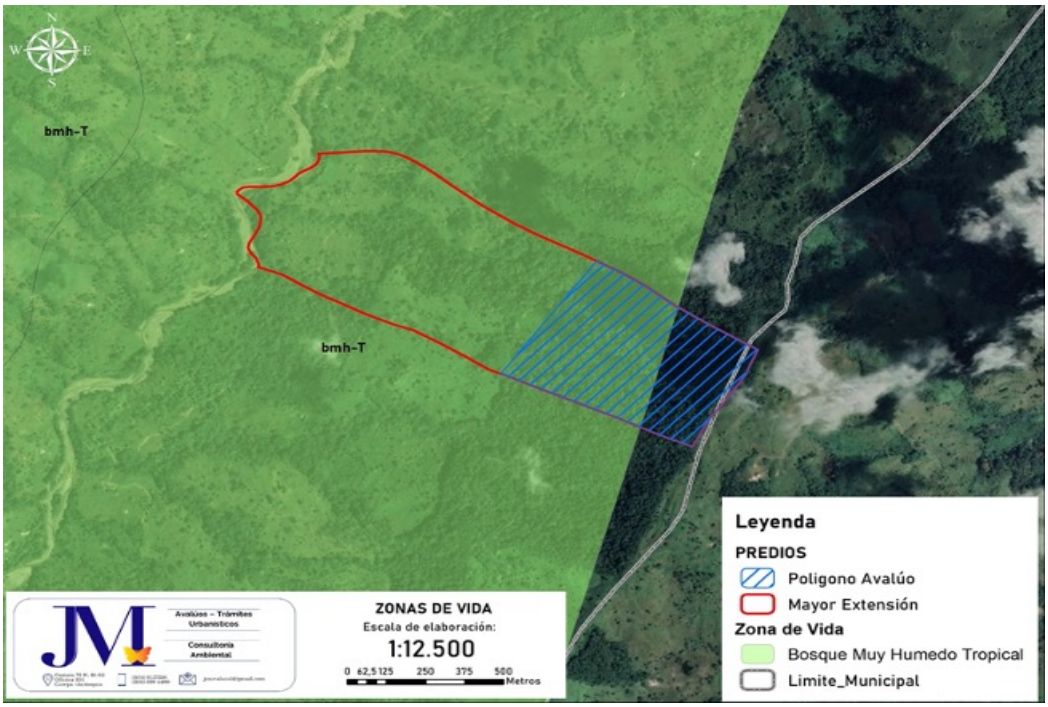


Ilustración 6. Zonas de vida para el predio objeto del avalúo

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

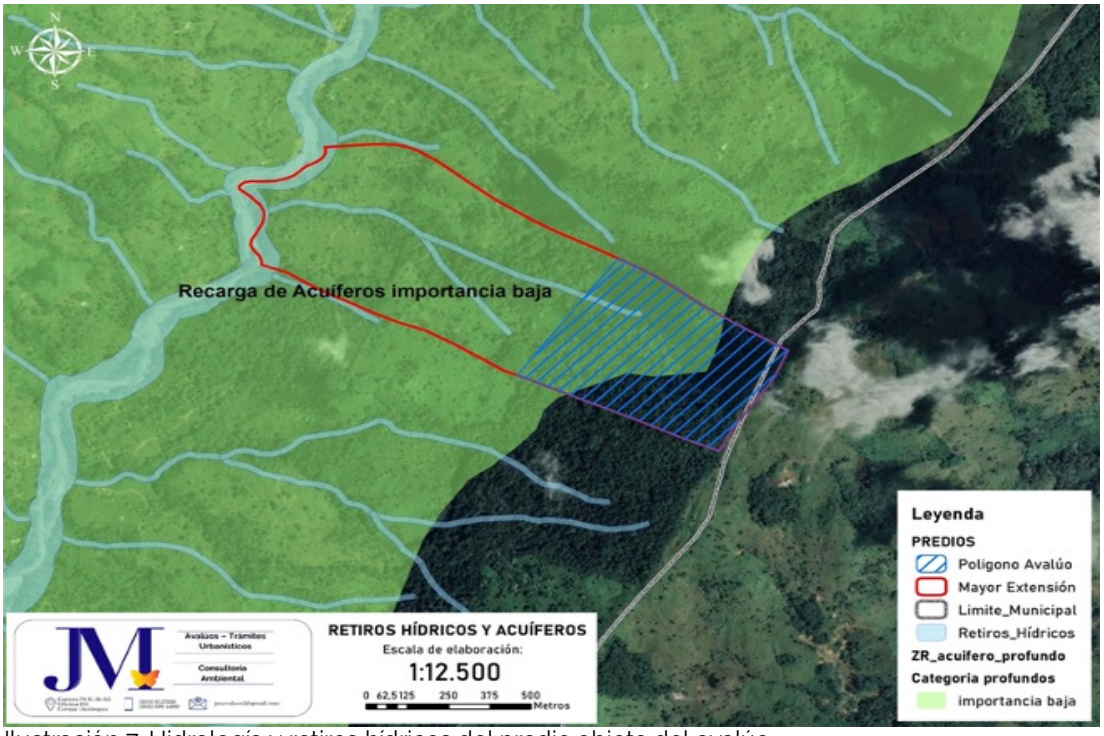


Ilustración 7. Hidrología y retiros hídricos del predio objeto del avalúo

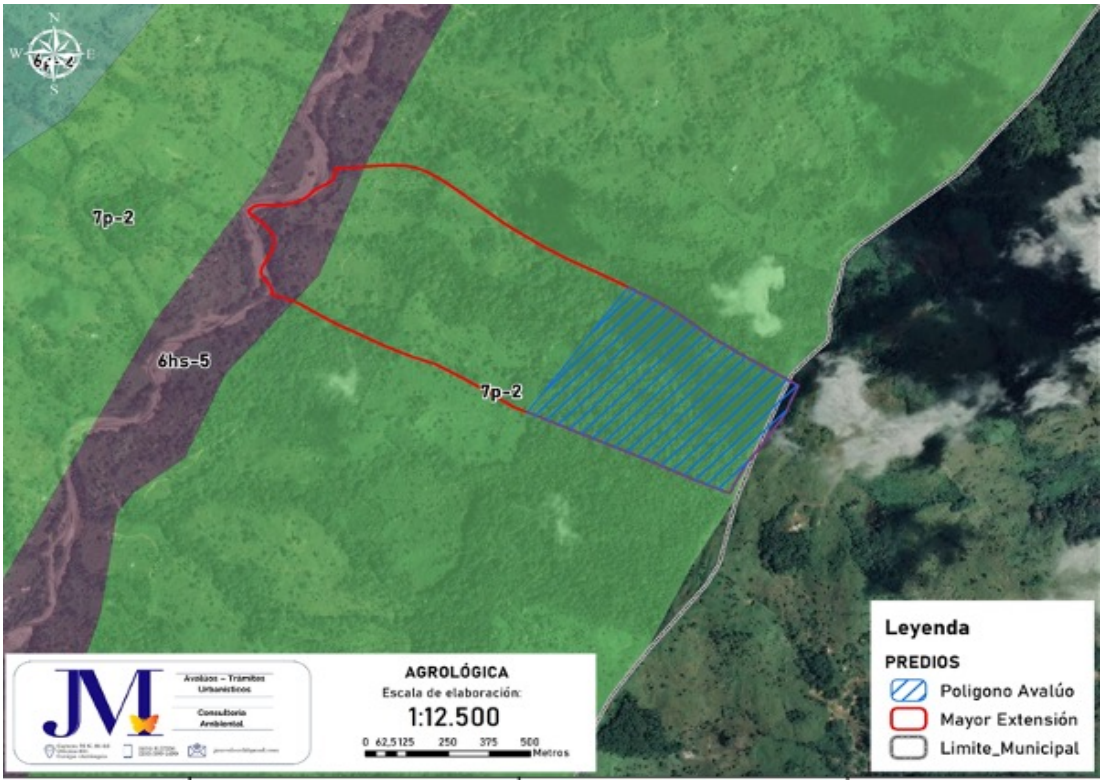


Ilustración 8. Zonas Agrologicas para el predio objeto del avalúo

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

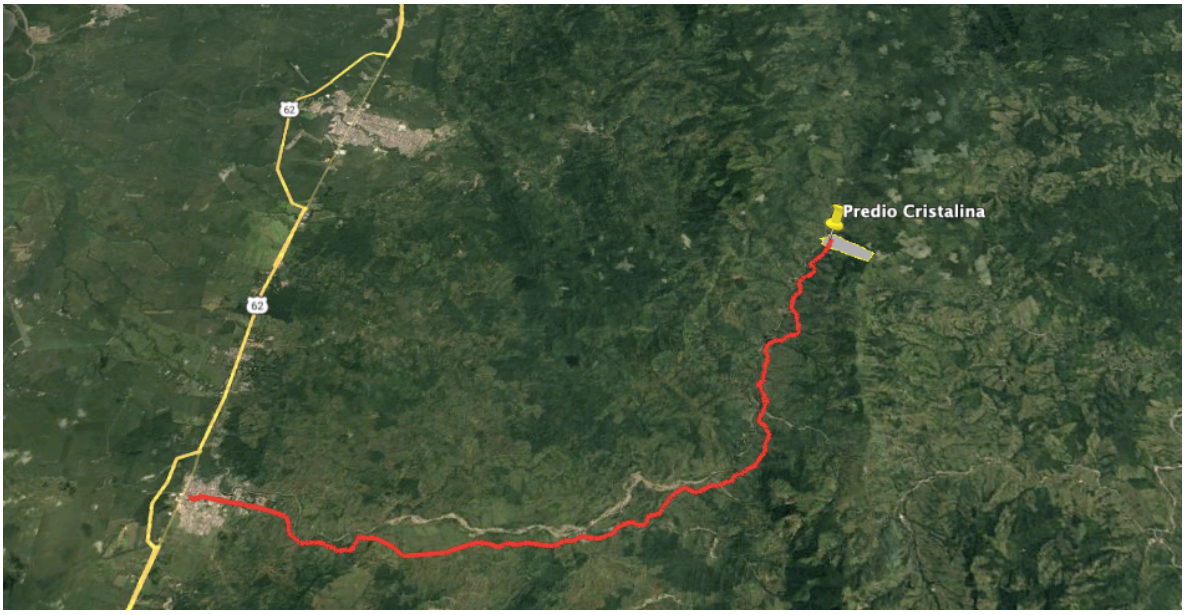


Ilustración 10. Vía de acceso al predio objeto del avalúo.



Ilustración 9. Vías de acceso al predio objeto del avalúo.

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. 005 del 27 de

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

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"" incorporo como su zonificación ambiental la elaborada por el Plan de Ordenación y Manejo Integrado de la Cuenca Hidrográfica POMCA del río León, elaborado en el 2019 a escala 1:25k y el predio del avalúo se encuentran en las categorías **ÁREAS COMPLEMENTARIAS PARA LA CONSERVACIÓN.**

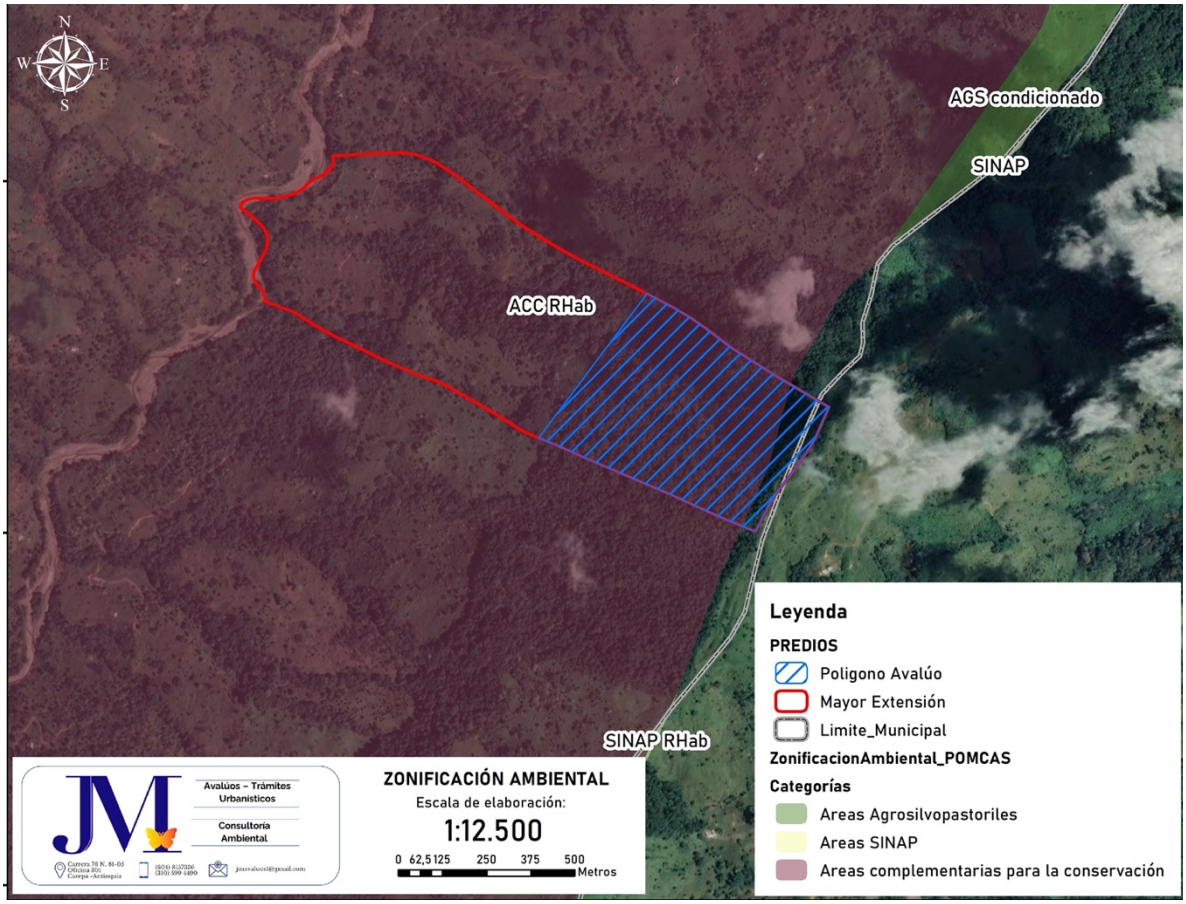


Ilustración 11. Zonificación ambiental del predio objeto del avalúo.

Respecto a los usos del suelo definidos por el POT vigente, el predio se encuentra 6,95% dentro del tratamiento denominado **Protección del Recurso Hídrico y** un 93,05% dentro del tratamiento denominado **Protección y Conservación Estricta.** El predio como se indica más adelante hace parte del Distritor Regional de Manejo Integrado de la Serranía del Abibe, razón por la cual el tratamiento es de protección y conservación estricta.

Artículo 410. Protección del Recurso Hídrico. Esta categoría tiene el objetivo central de proteger los retiros hídricos y los nacimientos de agua, radica en asegurar la conservación y la disponibilidad sostenible de uno de los recursos naturales más

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

vitales: el agua. Estas áreas, que incluyen fuentes de agua como ríos y quebradas, desempeñan un papel crítico en la provisión de agua para el abastecimiento de la población, la agricultura, la industria y la preservación del ecosistema.

Tabla 1. Usos y actividades para las áreas de Protección del Recurso Hídrico

Grupo	Actividad	Uso
Forestal	Forestal protector	Principal
	Forestal productor	Restringido
	Forestal protector - productor	Complementario
Agrícola	Cultivos de autoconsumo	Prohibido
	Cultivos permanentes	Prohibido
	Cultivos semipermanentes	Prohibido
	Cultivos transitorios	Prohibido
Pecuario	Pecuario de autoconsumo	Prohibido
	Pecuario Intensivo	Prohibido
	Pecuario Semi-intensivo	Prohibido
	Pecuario extensivo	Prohibido
Agroforestal	Silvoagrícola	Prohibido
	Silvopastoril	Prohibido
Agroindustrial	Agroindustrial	Prohibido
Residencial	Vivienda Rural Dispersa	Prohibido
	Vivienda Rural Campesina	Prohibido
Equipamientos	Equipamiento Educativo	Prohibido
	Equipamiento Recreativo	Prohibido
	Equipamiento Seguridad	Prohibido
	Equipamiento Salud	Prohibido
	Equipamiento Servicios Públicos	Prohibido
Servicios	Alojamiento Rural	Prohibido
	Turismo de naturaleza	Restringido
	Agroturismo	Prohibido
	Recreación Pasiva	Prohibido
	Recreación Activa	Prohibido
Investigación	Investigación ambiental	Principal
	Investigación agrícola y/o pecuaria	Complementario
	Investigación científica	Principal
Minero	Actividades de explotación de recursos naturales	Prohibido

Artículo 412. Protección y Conservación Estricta.

Esta categoría persigue un objetivo crucial: conservar la biodiversidad, los ecosistemas naturales y los servicios ambientales que estos espacios brindan. Estas

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

áreas representan una riqueza biológica y ambiental invaluable, albergando una variedad de flora y fauna autóctona, contribuyendo a la regulación del ciclo hidrológico y la captura de carbono, y preservando los recursos naturales para las generaciones futuras.

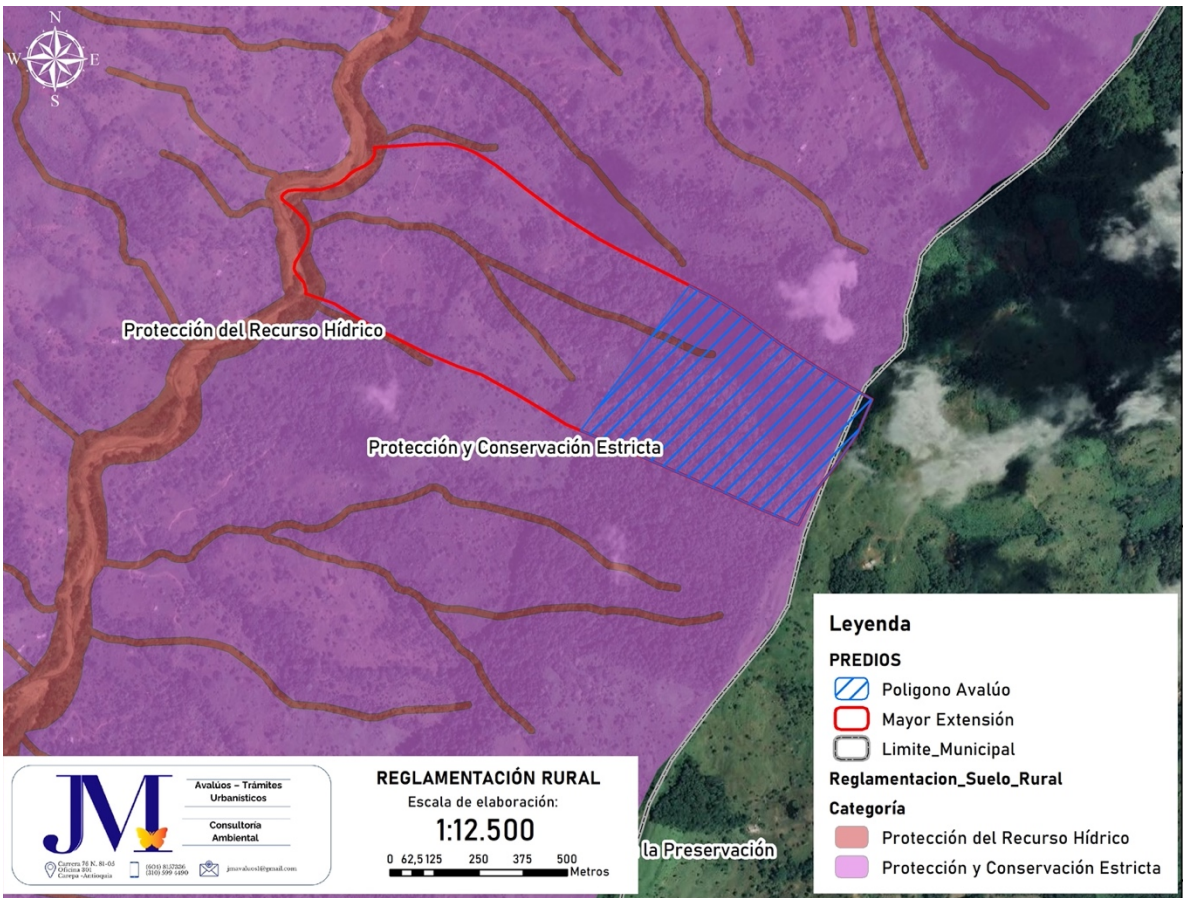


Ilustración 12. Usos del suelo para el predio objeto del avalúo.

5. CONDICIONES ESPECIALES DEL BIEN INMUEBLE

5.1. CONDICIONES RESTRICTIVAS JURÍDICAS

De acuerdo con la información suministrada, el predio no cuenta con restricciones legales. .

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

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

siguiente restricción ambiental adicional a las de los usos de suelo establecidos anteriormente:

5.2.1. AMENAZA POR INUNDACIÓN

De acuerdo con el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río León (POMCA) y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), se determina que el predio objeto del avalúo se encuentra mayoritariamente en de amenaza baja por inundación a excepción de las áreas inundables de las fuentes hídricas que lo recorren.

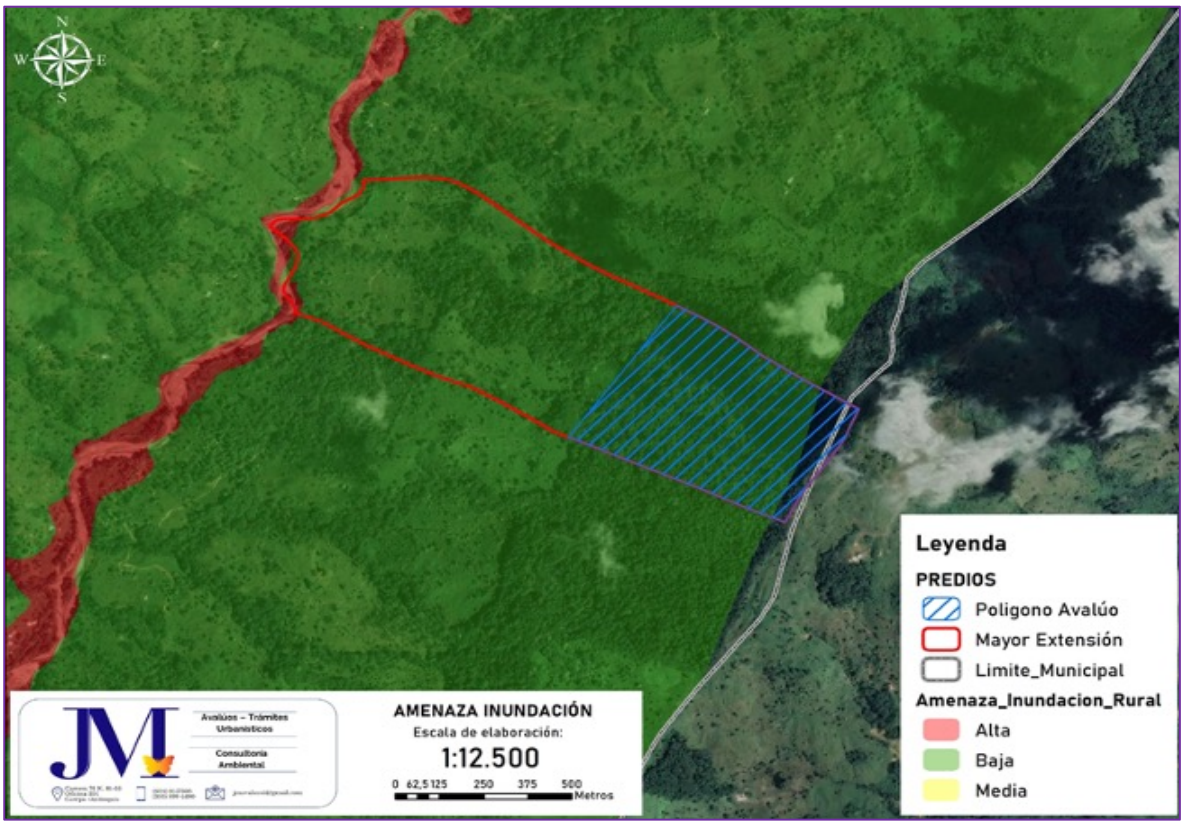


Ilustración 13. Amenaza por inundación para el predio objeto del avalúo.

5.2.2. AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA

De acuerdo con el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río León (POMCA) y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), se determina que el predio objeto del avalúo se encuentra en un 68% en amenaza media por movimientos en masa.

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

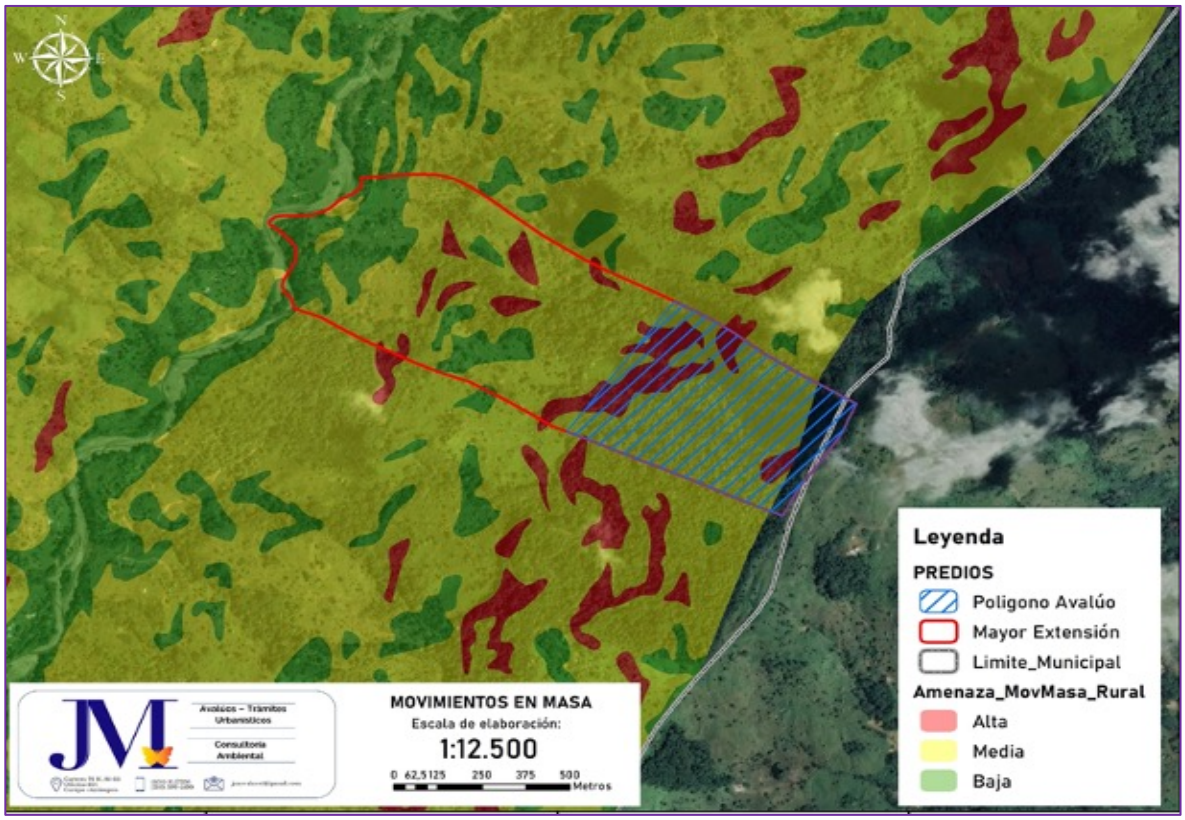


Ilustración 14. Amenaza por movimientos en masa para el predio objeto del avalúo.

5.2.3. MEDIDAS DE MANEJO PARA LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS DE RECARGA DEL ACUÍFERO DEL GOLFO DE URABÁ

ACUÍFERO PROFUNDO - IMPORTANCIA BAJA (100% del predio avalúo): No se restringe la construcción de Vivienda masiva para conjuntos residenciales y su infraestructura asociada, sin embargo, se deberá cumplir con las medidas de manejo establecidas en el documento de Medidas de Manejo para la protección de las zonas de recarga del acuífero del golfo de Urabá - 200-10-01-02-0148-2017.

- Condicionar la construcción y operación de estaciones de servicio.

- Condicionar la explotación minera que implique remoción de las capas del acuífero. La explotación minera deberá adoptar manual de buenas prácticas con el fin de mitigar los impactos sobre la infiltración y contaminación de las aguas subterráneas.

- Condicionar los usos sanitarios de alto impacto.

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

5.2.4. RETIROS HÍDRICOS

Según la cartografía de los retiros hídricos proporcionada por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Carepa, en el predio confluyen diversas fuentes hídricas de flujo permanente e intermitente, por lo cual se deben respetar mínimo de 30 y 10 metros respectivamente de retiro hídrico a cada lado del cauce a partir de la cota máxima de inundación así:

- Río Carepa = 30 metros
- Fuentes Intermitentes = 10 metros

5.2.5. DRMI SERRANÍA DE ABIBE

La zonificación y reglamentación de usos hasta tanto se adopte el Plan de Manejo, se tendrá en cuenta la siguiente zonificación ambiental preliminar del área a declarar:

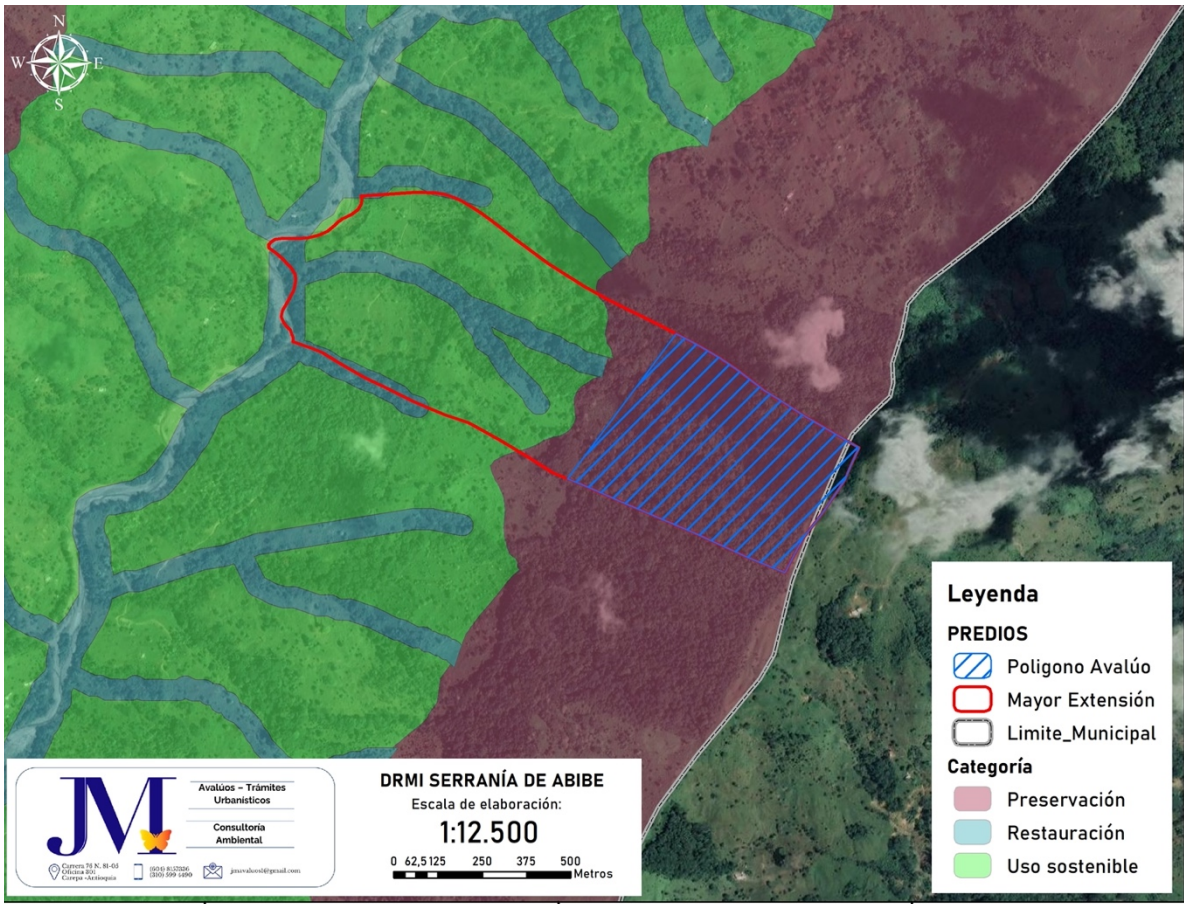


Ilustración 15. Zonificación Distrito Regional de Manejo Integral

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

Tabla 2. Zonificación DRMI

Categoría zonificación	% del predio
Uso sostenible	42,62%
Preservación	43,84%
Restauración	12,58%

ZONA DE PRESERVACIÓN. Zona intangible con manejo dirigido a evitar su transformación por la actividad humana.

- **USOS PERMITIDOS:** Actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia. Proyectos de restauración y rehabilitación ecológica de conformidad con el "Plan Nacional de Restauración, Recuperación y Rehabilitación de Ecosistemas, investigación y educación".

- **USOS PROHIBIDOS:** Todas las actividades que no correspondan con usos de protección o de restauración en los términos indicados están expresamente prohibidos.

ZONA DE RESTAURACIÓN. Zona dirigida al restablecimiento parcial o total a un estado anterior de la diversidad biológica (composición, estructura y función), mediante procesos de restauración y regeneración natural y asistida.

- **USOS PERMITIDOS:** Comprenden todas las actividades de recuperación y rehabilitación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar los atributos de la biodiversidad de conformidad con el "Plan Nacional de Restauración, Recuperación y Rehabilitación de Ecosistemas, investigación y educación".

- **USOS PROHIBIDOS:** Todas las actividades que no correspondan con usos de protección o de restauración en los términos indicados están expresamente prohibidos.

ZONA USO SOSTENIBLE. APROVECHAMIENTO SOSTENIBLE. Zona dirigida al aprovechamiento sostenible de la biodiversidad contribuyendo a su preservación o restauración.

- **USOS PERMITIDOS:** Forestales de protección y de conservación y restauración de conformidad con el "Plan Nacional de Restauración, Recuperación y Rehabilitación de Ecosistemas, investigación y educación". La sustitución de usos productivos por usos forestales en las zonas de retiro de protección a las fuentes hídricas y el aislamiento de esos retiros de protección.

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

- **USOS RESTRINGIDOS:** Minería sostenible, la cual se regirá por lo señalado en el presente Acuerdo. Ganadería y agricultura sostenible, gradualmente se deberán ir adoptando medidas tendientes a garantizar la adopción de prácticas de producción sostenible. La vivienda campesina, con un muy bajo índice de ocupación y de densidad que permita mantener la biodiversidad y los usos sostenibles de la zona.

- **USOS PROHIBIDOS:** Actividades industriales y de desarrollo. Núcleos poblacionales y urbanísticos. Practicas agropecuarias no sostenibles especialmente desecaciones del humedal, desvío del río y de las fuentes de agua y utilización excesiva e indiscriminada de agroquímicos.

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

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.

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

Comparación de mercado: Se sondea el mercado buscando bienes inmuebles con características endógenas y exógenas comparables que permitan establecer un modelo que, a partir de la interpretación de las condiciones particulares de los individuos de la muestra y a través de un proceso de homogeneización, se encuentre el valor de mercado para el bien objeto de avalúo.

En la visita física al predio se recolectaron los datos relevantes sobre los elementos constitutivos de valor, asegurando una evaluación precisa y detallada. Para optimizar el proceso, previamente la avaluadora diseñó formatos específicos que permiten registrar de manera directa y sistemática la información necesaria del terreno, incluyendo características físicas, topográficas y de cobertura, así como otros aspectos determinantes para su valoración. Estos formatos facilitan la estructuración de los datos y garantizan que se consideren todos los factores relevantes durante el análisis del predio.

Procesamiento de la información: Se llevó a cabo la consulta de las fuentes previamente definidas, verificando la información recolectada durante la visita de campo. Este proceso permitió corroborar los datos obtenidos en sitio y realizar las aproximaciones correspondientes al valor de mercado del predio, asegurando una valoración fundamentada y alineada con las condiciones reales observadas y las tendencias del mercado.

Para efectos del presente avalúo, se define como área objeto de análisis de mercado el polígono correspondiente al bosque en regeneración natural dentro del predio, el cual equivale a 29,35 hectáreas. Esta delimitación se estableció con base en el recorrido de campo y el análisis de coberturas realizado cartográficamente. En adelante, cualquier referencia en áreas se hará exclusivamente a esta área que se representa achurada en los mapas generados.

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

6.3. VARIABLES ENDÓGENAS PARA LA NIVELACIÓN DE PRECIOS

En el proceso de determinación del justo precio del predio objeto del presente avalúo comercial, se han analizado las siguientes variables endógenas, las cuales están directamente relacionadas con las características inherentes del predio y su entorno inmediato:

1. Localización del predio respecto a los centros poblados: La proximidad o distancia del predio a los centros poblados influye significativamente en su accesibilidad, conectividad y en el desarrollo de actividades económicas o residenciales. Esta variable afecta la valoración del terreno según su potencial de integración al entorno urbano o rural.

2. Zona de nacimientos de agua para abastecimiento de acueductos: La presencia de nacimientos de agua dentro o cerca del predio es un factor crucial que incrementa su valor ambiental y estratégico, especialmente en regiones donde los recursos hídricos son determinantes para las actividades humanas, la sostenibilidad ambiental y los usos futuros del suelo.

3. Reglamentación de la zona y del predio particularmente: Las normativas vigentes que rigen el uso y manejo del suelo, tanto a nivel de la zona como del predio en particular, establecen restricciones o potenciales desarrollos que pueden influir en su valoración. Esto incluye el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y regulaciones ambientales aplicables dispuestas por la autoridad ambiental CORPOURABA.

4. Condiciones actuales de oferta y demanda de inmuebles comparables en la zona: El comportamiento del mercado inmobiliario en el área, incluyendo la oferta y demanda de terrenos similares, establece un marco de referencia clave para determinar el valor del predio. Este análisis considera las características, ubicación y usos comparables de otros inmuebles en la región.

5. El estado de conservación del bosque. Influye significativamente en el proceso de nivelación de precios, ya que afecta tanto el valor intrínseco del predio como su potencial de uso y manejo.

6.4. MEMORIA DE CÁLCULO

En la metodología de comparación de mercado, se recopilaron insumos fundamentales para establecer el valor de mercado del predio objeto del avalúo. La memoria de cálculo está basada en los siguientes elementos:

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

6.4.1. IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS COMPARABLES

- Se localizaron tres (03) predios con condiciones intrínsecas (tamaño, uso del suelo, cobertura vegetal) y extrínsecas (ubicación, accesibilidad) similares al predio objeto del avalúo.

- Los predios seleccionados se encuentran en sectores aledaños al área de estudio, en los municipios de Carepa y Apartadó, lo que asegura la representatividad del análisis en la zona inmediata.

6.4.2. RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN DEL MERCADO

- Durante el trabajo de campo, se indagó sobre transacciones efectivas realizadas en el último año.

- Para cada predio comparable, se obtuvo información detallada sobre:

Ubicación: Proximidad a vías, centros poblados y características geográficas.
Características principales: Área, topografía, uso del suelo y estado de conservación.
Valor de comercialización: Precio pactado en las transacciones recientes.

6.4.3. CRITERIOS DE COMPARACIÓN

Se definieron los siguientes criterios para analizar y ajustar los valores de los predios comparables:
Ubicación geográfica: Proximidad al predio objeto del avalúo y accesibilidad.
Condiciones físicas: Estado del terreno, cobertura vegetal, topografía y características ambientales.
Reglamentación y uso del suelo: Potencial de desarrollo según normativas locales.
Tamaño y área útil: Relación entre la extensión del terreno y su valor unitario.

6.4.4. MODELO DE CÁLCULO

- A partir de los datos recolectados, se calcularon valores por hectárea para cada predio comparable.

- Se aplicaron ajustes a los valores de referencia considerando diferencias específicas entre los predios comparables y el predio objeto del avalúo (ubicación, características ambientales, infraestructura cercana).

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

- Se utilizó el promedio ponderado de los valores ajustados para obtener el valor final del predio objeto del avalúo.

6.4.5. RESULTADO FINAL

El valor unitario calculado refleja las condiciones actuales del mercado, ajustadas a las características específicas del predio objeto de estudio, y es representativo de las dinámicas comerciales en la zona de influencia.

Tabla 3. Muestras de mercado encontradas

Criterios Predios	Predio Referencia	Muestra 1	Muestra 2	Muestra 3
Municipio	Carepa	Carepa	Carepa	Apartadó
Vereda / Sector	La Cristalina	La Unión	Belencito	La Pedroza
Área (ha)	29,35	32,00	60,00	38,00
Área (m²)	293.488,32	320.000,00	600.000,00	380.000,00
Valor Total	-	385.000.000,00	680.000.000,00	450.000.000,00
Valor Hectárea	-	12.031.250,00	11.333.333,33	11.842.105,26
Valor m²	-	1.203,13	1.133,33	1.184,21
Ubicación	SI	SI	SI	NO
Condiciones Físicas	SI	SI	SI	SI
Uso del Suelo	SI	SI	SI	SI
Acceso al Predio	SI	SI	SI	SI
Bosque	SI	SI	SI	SI
Nacimientos de agua	SI	SI	SI	NO
Factor Homogenizador		**1,00**	**1,00**	**0,90**
Valor Homogenizado		385.000.000	680.000.000	405.000.000
Valor / ha		12.031.250	11.333.333	10.657.895
Fuente	Marcela Restrepo	Luis Ángel Vargas	Camilo María Guisao	Predios Urabá

Tabla 4. Tabla de análisis para las muestras seleccionadas en el avalúo

Muestra	Valor Total	Valor * ha
Muestra 1	385.000.000	12.031.250
Muestra 2	680.000.000	11.333.333
Muestra 3	405.000.000	10.657.895
Promedio		11.340.826
Desviación Estándar		686.708
Coeficiente de variación		**6,06%**

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

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 asignable al bien.

Tabla 5. Valores adoptados para el presente avalúo por hectárea (ha)

Límite de Valor Superior	12.027.534
Límite de Valor Inferior	10.654.118
Valor Adoptado ha	12.027.534
Valor Adoptado m²	**1.203**

6.5. CUADRO DE VALORES

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

Tabla 6. Cálculo del valor del predio

ID	Área (ha)	Valor (ha)	Valor predio
Terreno Rural	29,35	12.027.534	**352.994.084**
VALOR EN LETRAS: TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y CUATRO PESOS (COP) .			

6.6. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

El valor determinado para el predio, correspondiente a $10.673.469 por hectárea, se sustenta en una serie de características intrínsecas y extrínsecas detalladas anteriormente que justifican su valoración, a pesar de su distancia del área urbana y la ausencia de acceso vehicular directo y servicios públicos.

ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: El predio está ubicado en un área clasificada como de protección ambiental, lo que incrementa su valor debido a su contribución a la conservación ecológica y la sostenibilidad ambiental. Las políticas y normativas que rigen estas áreas suelen limitar actividades productivas tradicionales, pero a su vez refuerzan su importancia como activos estratégicos para la regulación ambiental y la provisión de servicios ecosistémicos.

BOSQUE EN RESTAURACIÓN: La cobertura vegetal del predio, caracterizada por un bosque en proceso de restauración natural, le otorga un valor adicional. Este proceso mejora la biodiversidad, estabiliza los suelos y contribuye a la regulación hídrica y climática, factores esenciales para la conservación del medio ambiente.

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

Este tipo de ecosistemas suele tener una valoración más alta que suelos degradados o áreas sin cobertura significativa.

PRODUCTOR DE SERVICIOS AMBIENTALES: El predio es un importante productor de servicios ecosistémicos, tales como:

- **Regulación hídrica**, derivada de los nacimientos de agua y la vegetación presente.
- **Captura de carbono,** fundamental en la mitigación del cambio climático.
- **Conservación de la biodiversidad,** al servir como refugio para especies de flora y fauna locales.

Estos servicios son cada vez más valorados en los mercados y en las estrategias de planificación territorial, lo que incrementa el valor del predio.

- **APTITUD AGRÍCOLA Y PECUARIA LIMITADA:** Aunque el suelo no es apto para actividades agrícolas o pecuarias intensivas debido a sus características físicas y topográficas, su valor no está relacionado con la producción primaria. Por el contrario, su importancia radica en su capacidad para proporcionar beneficios ambientales que trascienden la actividad económica directa.

En conclusión, el valor de 12.027.534 se definió considerando el límite superior de la valoración, sustentado en su importancia estratégica ambiental. Este predio, más allá de su valor intrínseco como terreno, representa un activo crucial para la conservación y sostenibilidad del entorno natural de la región. Definir el valor en el límite superior reconoce no solo las características físicas y de mercado del terreno, sino también su papel fundamental en la preservación de recursos naturales, siendo coherente con su impacto positivo en la sostenibilidad regional y en el bienestar de las generaciones futuras.

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.

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

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 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.

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

- 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 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

RESOLUCIÓN N. 1125 / 1999	Anexo 01: Resolución N. 1125 del 30 de diciembre de 1999
ESCRITURA 453 DEL 17 DE MAYO DE 2005	Anexo 02: Escritura 453 del 17 de mayo de 2005
COORDENADAS DEL PREDIO	Anexo 03: Listado de coordenadas del predio
REGISTRO FOTOGRÁFICO	Anexo 04: Registro Fotográfico
DOCUMENTOS AVALUADOR	Anexo 05: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo-

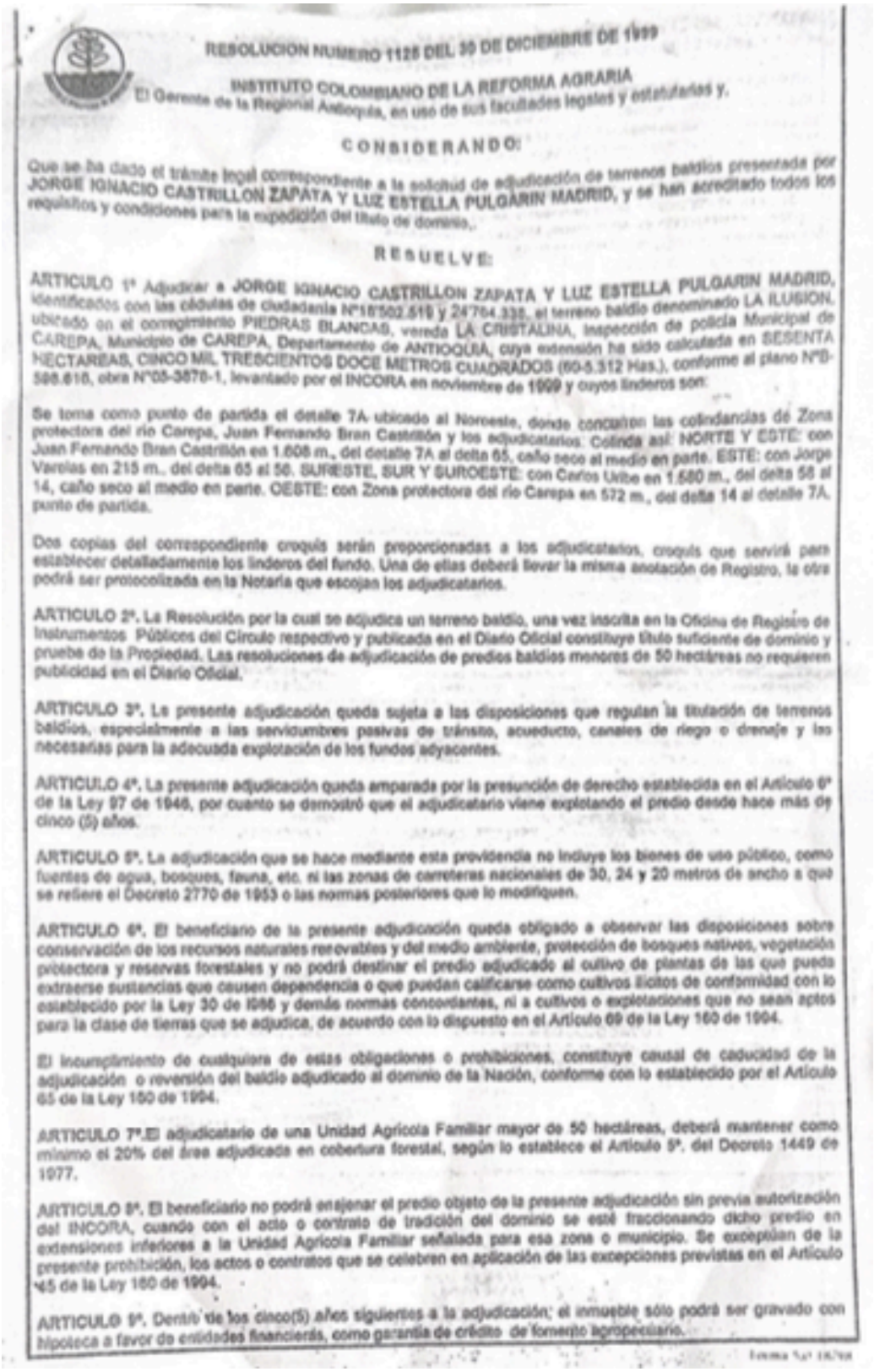
(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Anexo 01: Resolución N. 1125 del 30 de diciembre de 1999.

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

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



RESOLUCION NUMERO 1128 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1999

INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA

El Gerente de la Regional Antioquia, en uso de sus facultades legales y estatutarias y,

CONSIDERANDO:

Que se ha dado el trámite legal correspondiente a la solicitud de adjudicación de terrenos baldíos presentada por JORGE IGNACIO CASTRILLON ZAPATA Y LUZ ESTELLA PULGARIN MADRID, y se han acreditado todos los requisitos y condiciones para la expedición del título de dominio,.

RESUELVE:

ARTICULO 1º Adjudicar a JORGE IGNACIO CASTRILLON ZAPATA Y LUZ ESTELLA PULGARIN MADRID, identificados con las cédulas de ciudadanía Nº18'502.518 y 24'764.338, el terreno baldío denominado LA ILUSION, ubicado en el corregimiento PIEDRAS BLANCAS, vereda LA CRISTALINA, inspección de policía Municipal de CAREPA, Municipio de CAREPA, Departamento de ANTIOQUIA, cuya extensión ha sido calculada en SESENTA HECTAREAS, CINCO MIL TRESCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS (60-5.312 Has.), conforme al plano Nº0-598.616, obra Nº05-3870-1, levantado por el INCORA en noviembre de 1999 y cuyos linderos son:

Se toma como punto de partida el detalle 7A ubicado al Noroeste, donde concurren las colindancias de Zona protectora del río Carepa, Juan Fernando Bran Castrillón y los adjudicatarios. Colinda así: NORTE Y ESTE: con Juan Fernando Bran Castrillón en 1.608 m., del detalle 7A al delta 65, caño seco al medio en parte. ESTE: con Jorge Varelas en 215 m., del delta 65 al 50. SURESTE, SUR Y SUROESTE: con Carlos Uribe en 1.580 m., del delta 58 al 14, caño seco al medio en parte. OESTE: con Zona protectora del río Carepa en 572 m., del delta 14 al detalle 7A, punto de partida.

Dos copias del correspondiente croquis serán proporcionadas a los adjudicatarios, croquis que servirá para establecer detalladamente los linderos del fundo. Una de ellas deberá llevar la misma anotación de Registro, la otra podrá ser protocolizada en la Notaría que escojan los adjudicatarios.

ARTICULO 2º. La Resolución por la cual se adjudica un terreno baldío, una vez inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo respectivo y publicada en el Diario Oficial constituye título suficiente de dominio y prueba de la Propiedad. Las resoluciones de adjudicación de predios baldíos menores de 50 hectáreas no requieren publicidad en el Diario Oficial.

ARTICULO 3º. La presente adjudicación queda sujeta a las disposiciones que regulan la titulación de terrenos baldíos, especialmente a las servidumbres pasivas de tránsito, acueducto, canales de riego o drenaje y las necesarias para la adecuada explotación de los fundos adyacentes.

ARTICULO 4º. La presente adjudicación queda amparada por la presunción de derecho establecida en el Artículo 6º de la Ley 97 de 1946, por cuanto se demostró que el adjudicatario viene explotando el predio desde hace más de cinco (5) años.

ARTICULO 5º. La adjudicación que se hace mediante esta providencia no incluye los bienes de uso público, como fuentes de agua, bosques, fauna, etc. ni las zonas de carreteras nacionales de 30, 24 y 20 metros de ancho a que se refiere el Decreto 2770 de 1953 o las normas posteriores que lo modifiquen.

ARTICULO 6º. El beneficiario de la presente adjudicación queda obligado a observar las disposiciones sobre conservación de los recursos naturales renovables y del medio ambiente, protección de bosques nativos, vegetación protectora y reservas forestales y no podrá destinar el predio adjudicado al cultivo de plantas de las que pueda extraerse sustancias que causen dependencia o que puedan calificarse como cultivos ilícitos de conformidad con lo establecido por la Ley 30 de 1986 y demás normas concordantes, ni a cultivos o explotaciones que no sean aptos para la clase de tierras que se adjudica, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 69 de la Ley 160 de 1994.

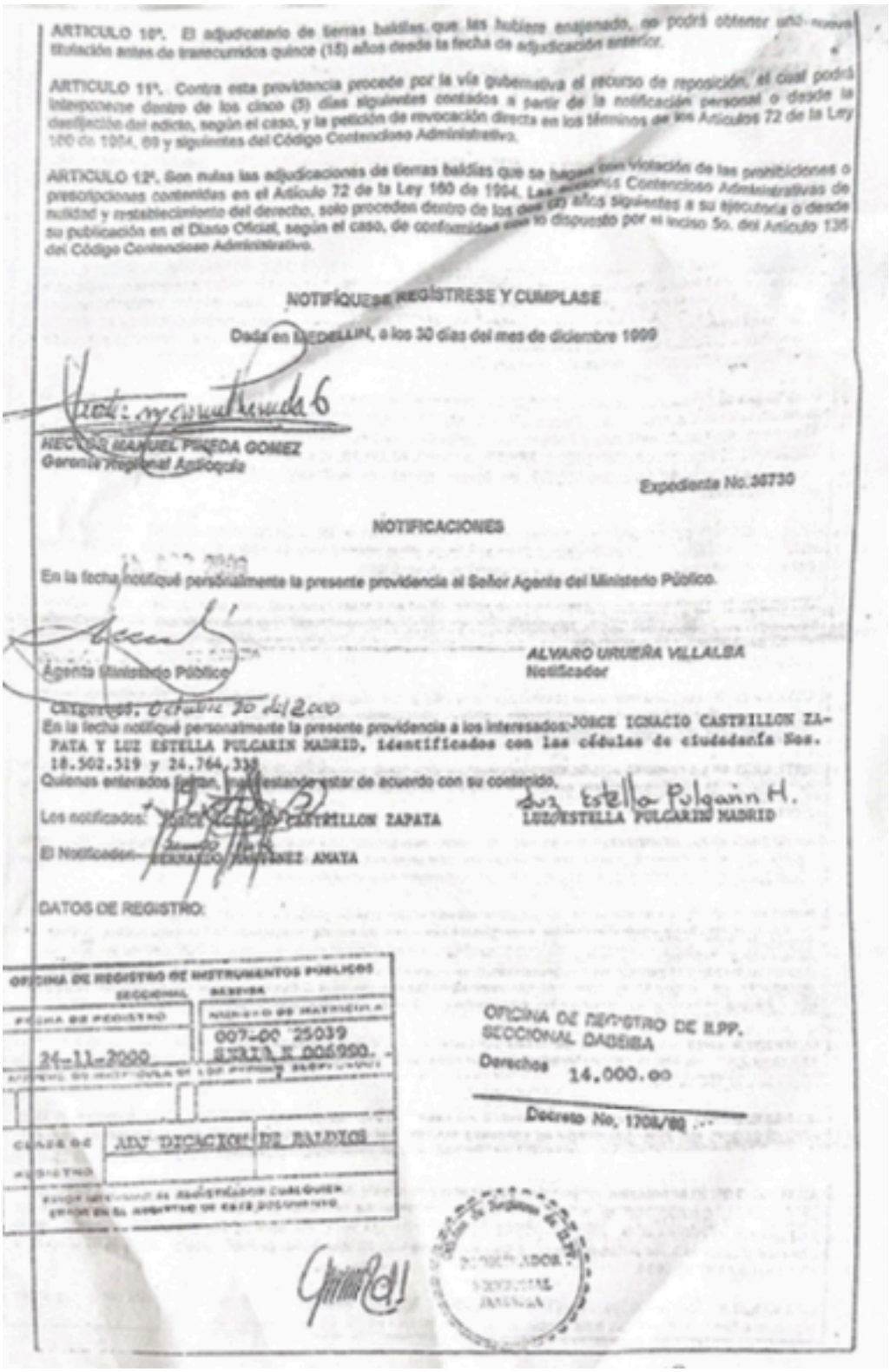
El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones o prohibiciones, constituye causal de caducidad de la adjudicación o reversión del baldío adjudicado al dominio de la Nación, conforme con lo establecido por el Artículo 65 de la Ley 160 de 1994.

ARTICULO 7º.El adjudicatario de una Unidad Agrícola Familiar mayor de 50 hectáreas, deberá mantener como mínimo el 20% del área adjudicada en cobertura forestal, según lo establece el Artículo 5º. del Decreto 1449 de 1977.

ARTICULO 8º. El beneficiario no podrá enajenar el predio objeto de la presente adjudicación sin previa autorización del INCORA, cuando con el acto o contrato de tradición del dominio se esté fraccionando dicho predio en extensiones inferiores a la Unidad Agrícola Familiar señalada para esa zona o municipio. Se exceptúan de la presente prohibición, los actos o contratos que se celebren en aplicación de las excepciones previstas en el Artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

ARTICULO 9º. Dentro de los cinco(5) años siguientes a la adjudicación, el inmueble sólo podrá ser gravado con hipoteca a favor de entidades financieras, como garantía de crédito de fomento agropecuario.

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



ARTICULO 10º. El adjudicatario de tierras baldías que las hubiere enajenado, no podrá obtener una nueva titulación antes de transcurridos quince (15) años desde la fecha de adjudicación anterior.

ARTICULO 11º. Contra esta providencia procede por la vía gubernativa el recurso de reposición, el cual podrá interponerse dentro de los cinco (5) días siguientes contados a partir de la notificación personal o desde la desfijación del edicto, según el caso, y la petición de revocación directa en los términos de los Artículos 72 de la Ley 160 de 1994, 69 y siguientes del Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 12º. Son nulas las adjudicaciones de tierras baldías que se hagan con violación de las prohibiciones o prescripciones contenidas en el Artículo 72 de la Ley 160 de 1994. Las acciones Contencioso Administrativas de nulidad y restablecimiento del derecho, solo proceden dentro de los dos (2) años siguientes a su ejecutoria o desde su publicación en el Diario Oficial, según el caso, de conformidad con lo dispuesto por el inciso 5o. del Artículo 136 del Código Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE REGÍSTRESE Y CUMPLASE

Dada en MEDELLIN, a los 30 días del mes de diciembre 1999

HECTOR MANUEL PINEDA GOMEZ
Gerente Regional Antioquia

Expediente No.36730

NOTIFICACIONES

En la fecha notifiqué personalmente la presente providencia al Señor Agente del Ministerio Público.

Agente Ministerio Público

ALVARO URUEÑA VILLALBA
Notificador

En la fecha notifiqué personalmente la presente providencia a los interesados: JORGE IGNACIO CASTRILLON ZAPATA Y LUZ ESTELLA PULGARIN MADRID, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 18.502.519 y 24.764.338
Quienes enterados fueron, manifestando estar de acuerdo con su contenido.

Los notificados: JORGE IGNACIO CASTRILLON ZAPATA

LUZ ESTELLA PULGARIN MADRID

El Notificador: BERNARDO JIMENEZ AMAYA

DATOS DE REGISTRO:

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS SECCIONAL DABEIBA

FECHA DE REGISTRO: 24-11-2000

NUMERO DE MATRICULA: 007-00 25039

CLASE DE ACTO: ADJ DECRETOS DE BALDIOS

OFICINA DE REGISTRO DE II.PP. SECCIONAL DABEIBA
Derechos 14.000.00
Decreto No. 1708/89

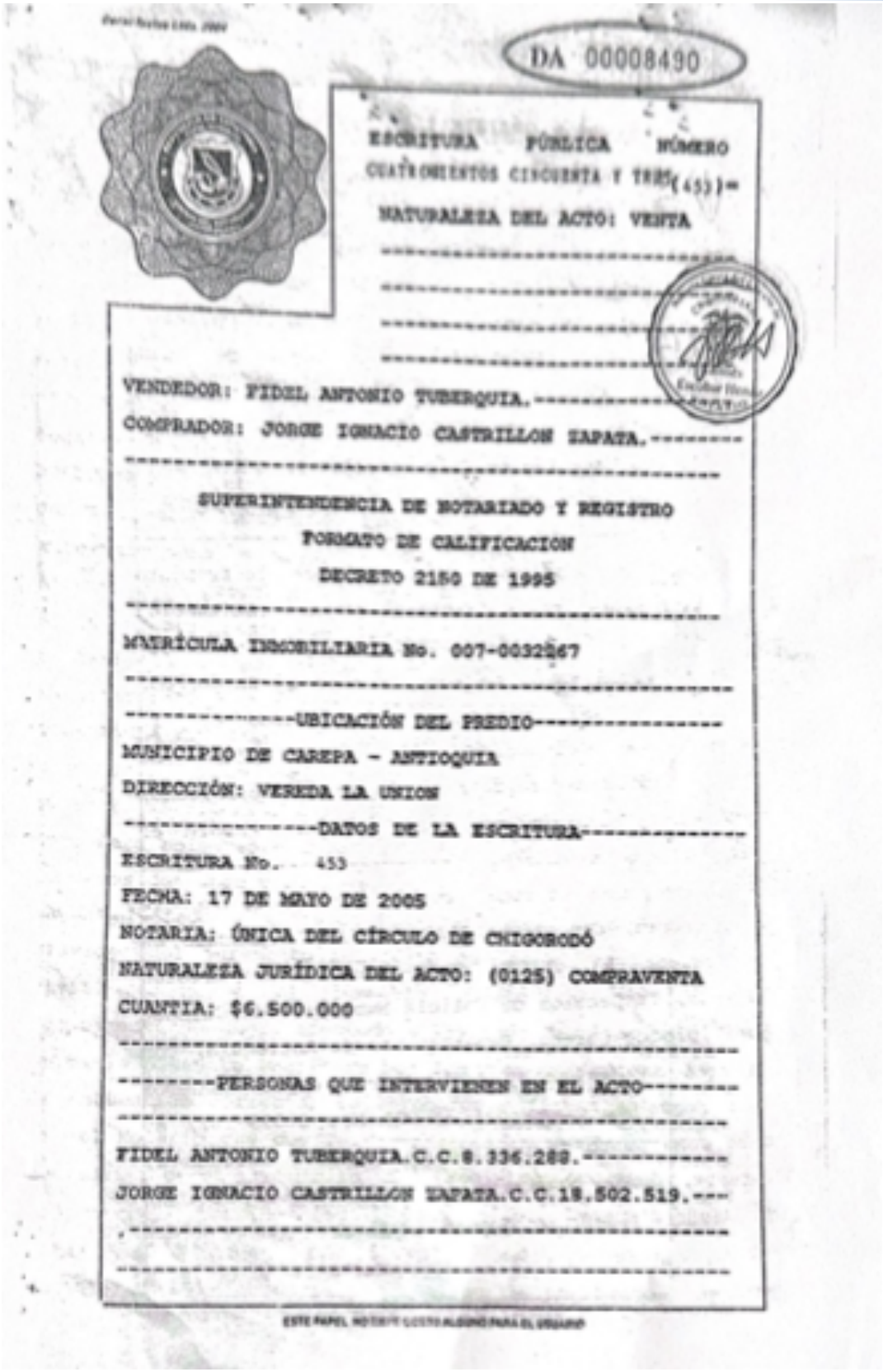
(604) 6599601
+57 3105994490
jmavaluos1@gmail.com
Cra 80 N. 81-18 2do Piso
Carepa - Antioquia

Anexo 02: Escritura 453 del 17 de mayo de 2005

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

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



DA 00008490

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO
CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES (453)=
NATURALEZA DEL ACTO: VENTA

VENDEDOR: FIDEL ANTONIO TUBERQUIA.----------
COMPRADOR: JORGE IGNACIO CASTRILLON ZAPATA.--------

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMATO DE CALIFICACION
DECRETO 2150 DE 1995

MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 007-0032267

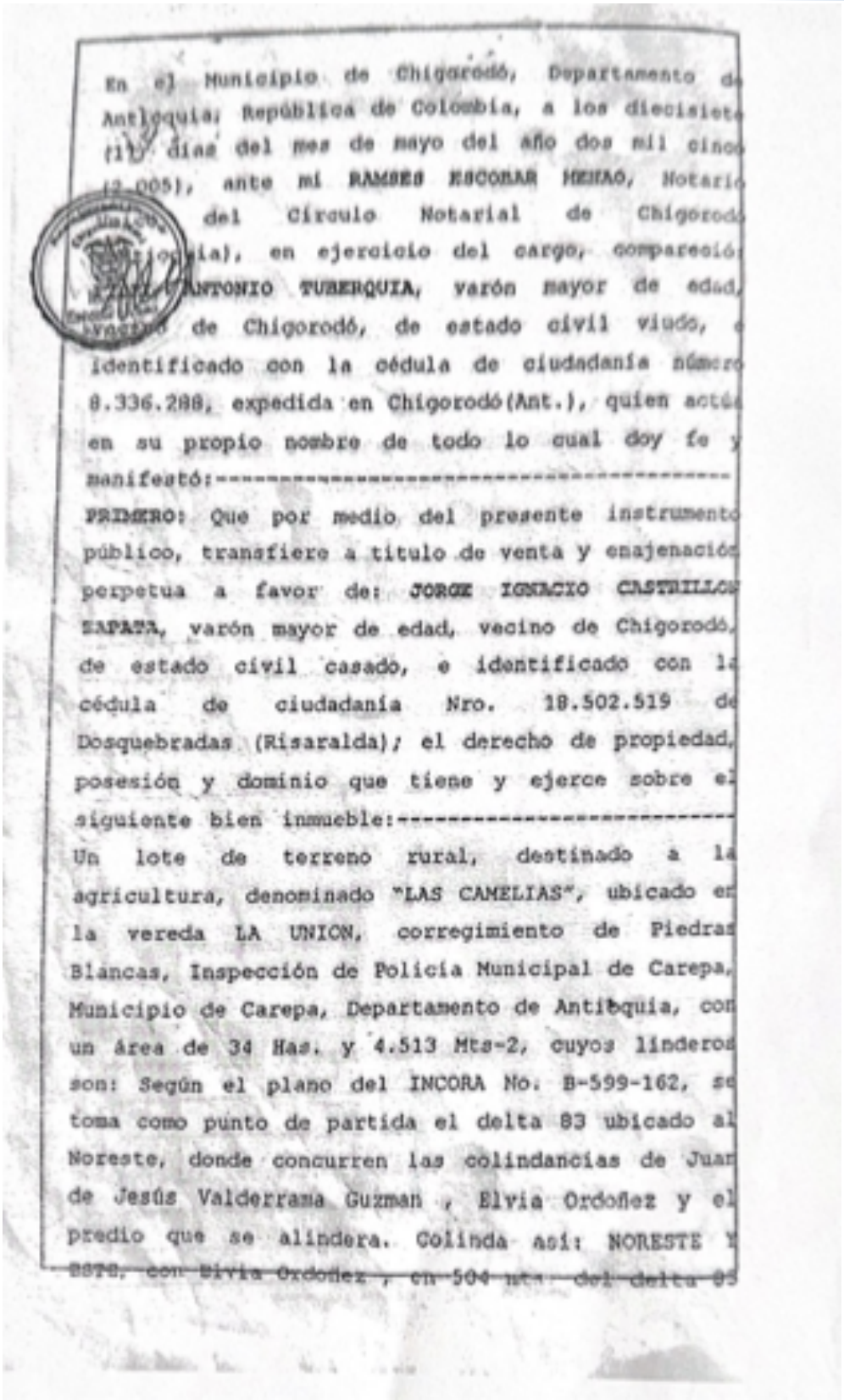
----------UBICACIÓN DEL PREDIO----------
MUNICIPIO DE CAREPA - ANTIOQUIA
DIRECCIÓN: VEREDA LA UNION
----------DATOS DE LA ESCRITURA----------
ESCRITURA No. 453
FECHA: 17 DE MAYO DE 2005
NOTARIA: ÚNICA DEL CÍRCULO DE CHIGORODÓ
NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: (0125) COMPRAVENTA
CUANTIA: $6.500.000

--------PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO--------

FIDEL ANTONIO TUBERQUIA.C.C.8.336.288.----------
JORGE IGNACIO CASTRILLON ZAPATA.C.C.18.502.519.---

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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

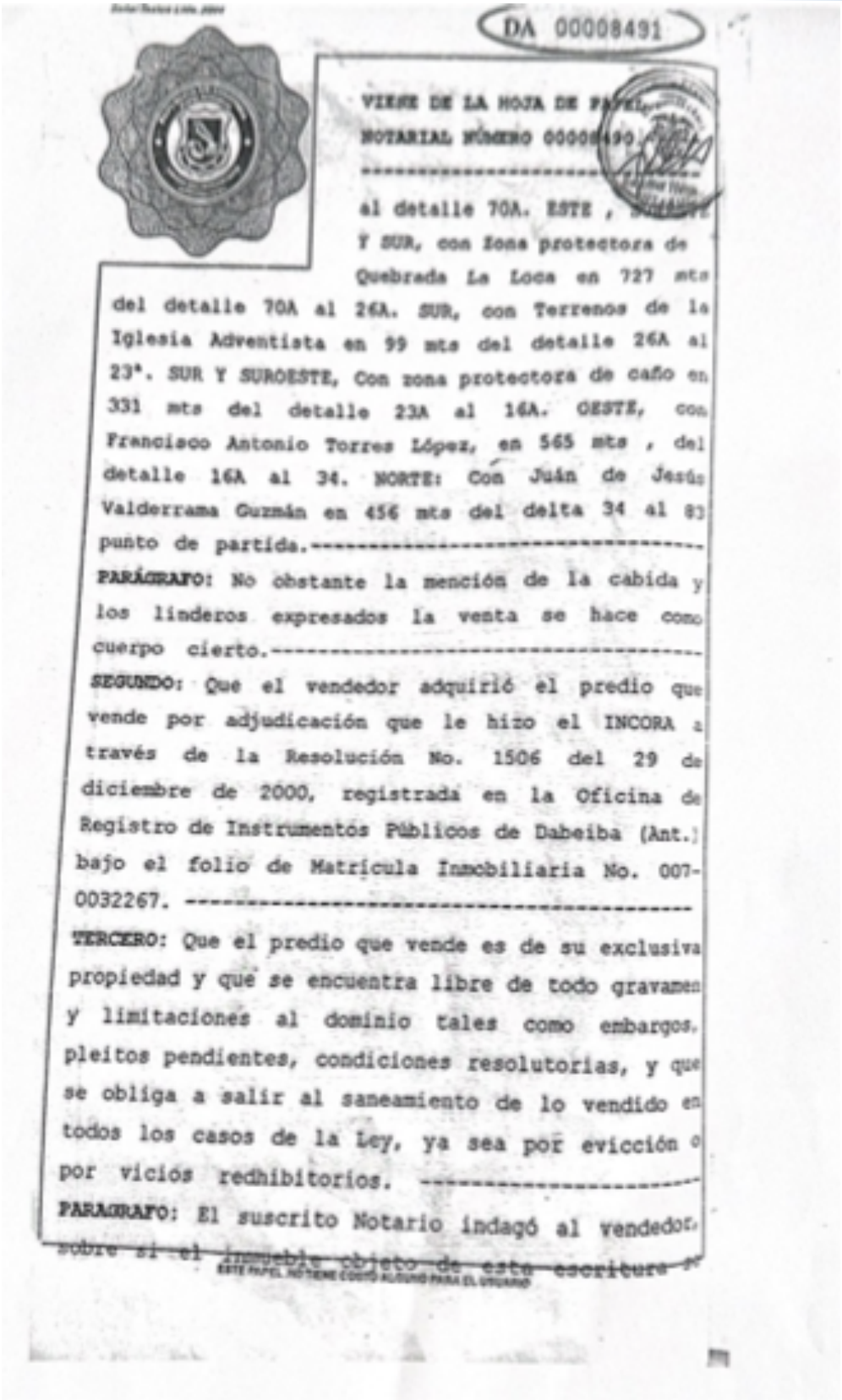


En el Municipio de Chigorodó, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los diecisiete (17) días del mes de mayo del año dos mil cinco (2.005), ante mi RAMSES ESCOBAR HENAO, Notario del Círculo Notarial de Chigorodó (Antioquia), en ejercicio del cargo, compareció ANTONIO TUBERQUIA, varón mayor de edad, vecino de Chigorodó, de estado civil viudo, e identificado con la cédula de ciudadanía número 8.336.288, expedida en Chigorodó(Ant.), quien actúa en su propio nombre de todo lo cual doy fe y manifestó:----------

PRIMERO: Que por medio del presente instrumento público, transfiere a titulo de venta y enajenación perpetua a favor de: JORGE IGNACIO CASTRILLON ZAPATA, varón mayor de edad, vecino de Chigorodó, de estado civil casado, e identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 18.502.519 de Dosquebradas (Risaralda); el derecho de propiedad, posesión y dominio que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:----------

Un lote de terreno rural, destinado a la agricultura, denominado "LAS CAMELIAS", ubicado en la vereda LA UNION, corregimiento de Piedras Blancas, Inspección de Policía Municipal de Carepa, Municipio de Carepa, Departamento de Antioquia, con un área de 34 Has. y 4.513 Mts-2, cuyos linderos son: Según el plano del INCORA No. B-599-162, se toma como punto de partida el delta 83 ubicado al Noreste, donde concurren las colindancias de Juan de Jesús Valderrama Guzman , Elvia Ordoñez y el predio que se alindera. Colinda así: NORESTE Y ESTE, con Elvia Ordoñez , en 504 mts del delta 83

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



DA 00008491

VIENE DE LA HOJA DE PAPEL
NOTARIAL NÚMERO 00008490

al detalle 70A. ESTE , SURESTE Y SUR, con Zona protectora de Quebrada La Loca en 727 mts del detalle 70A al 26A. SUR, con Terrenos de la Iglesia Adventista en 99 mts del detalle 26A al 23ª. SUR Y SUROESTE, Con zona protectora de caño en 331 mts del detalle 23A al 16A. OESTE, con Francisco Antonio Torres López, en 565 mts , del detalle 16A al 34. NORTE: Con Juán de Jesús Valderrama Guzmán en 456 mts del delta 34 al 8) punto de partida.----------

PARÁGRAFO: No obstante la mención de la cabida y los linderos expresados la venta se hace como cuerpo cierto.----------

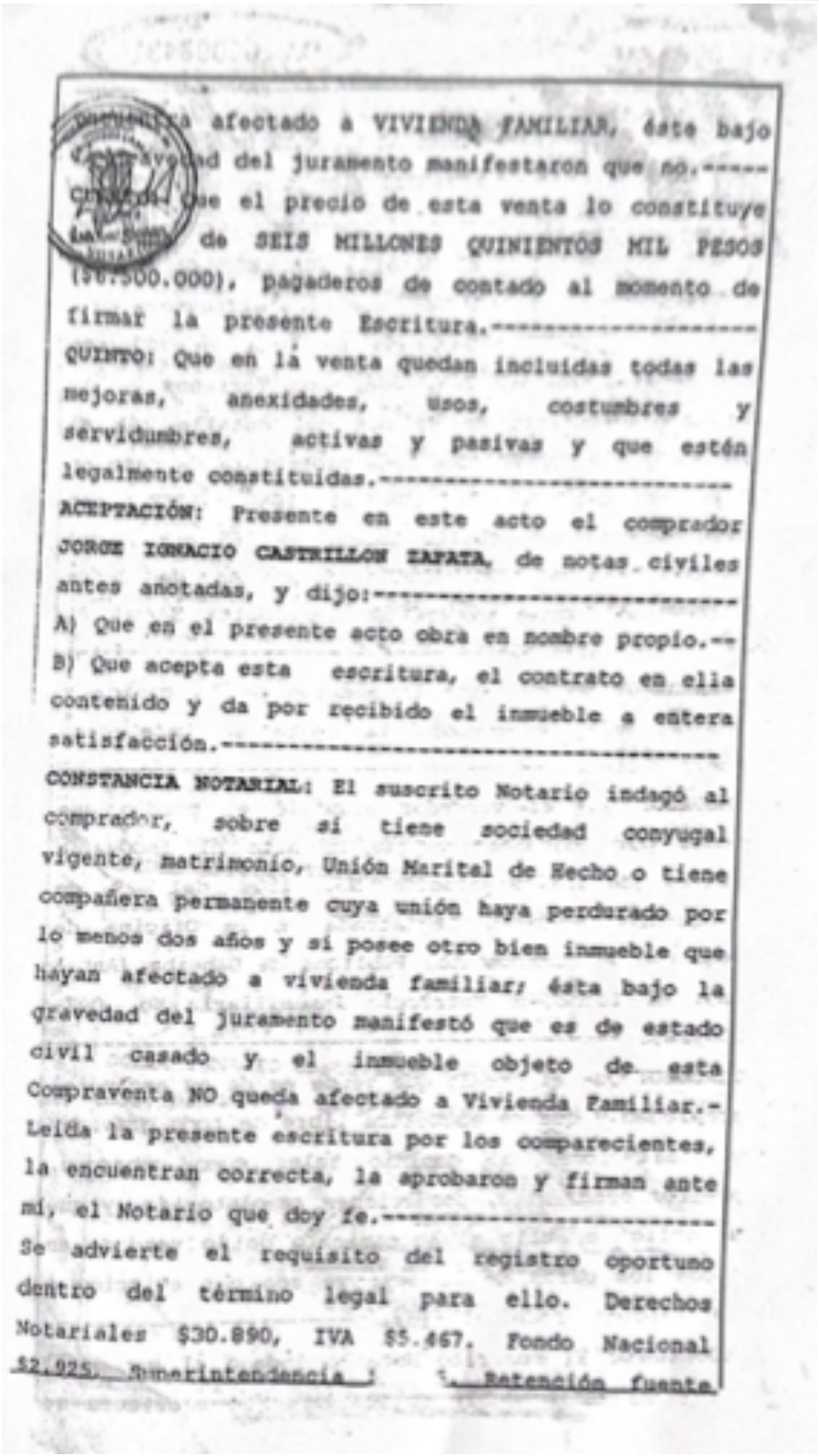
SEGUNDO: Que el vendedor adquirió el predio que vende por adjudicación que le hizo el INCORA a través de la Resolución No. 1506 del 29 de diciembre de 2000, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba (Ant.) bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 007-0032267. ----------

TERCERO: Que el predio que vende es de su exclusiva propiedad y que se encuentra libre de todo gravamen y limitaciones al dominio tales como embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, y que se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en todos los casos de la Ley, ya sea por evicción o por vicios redhibitorios. ----------

PARAGRAFO: El suscrito Notario indagó al vendedor, sobre si el inmueble objeto de esta escritura

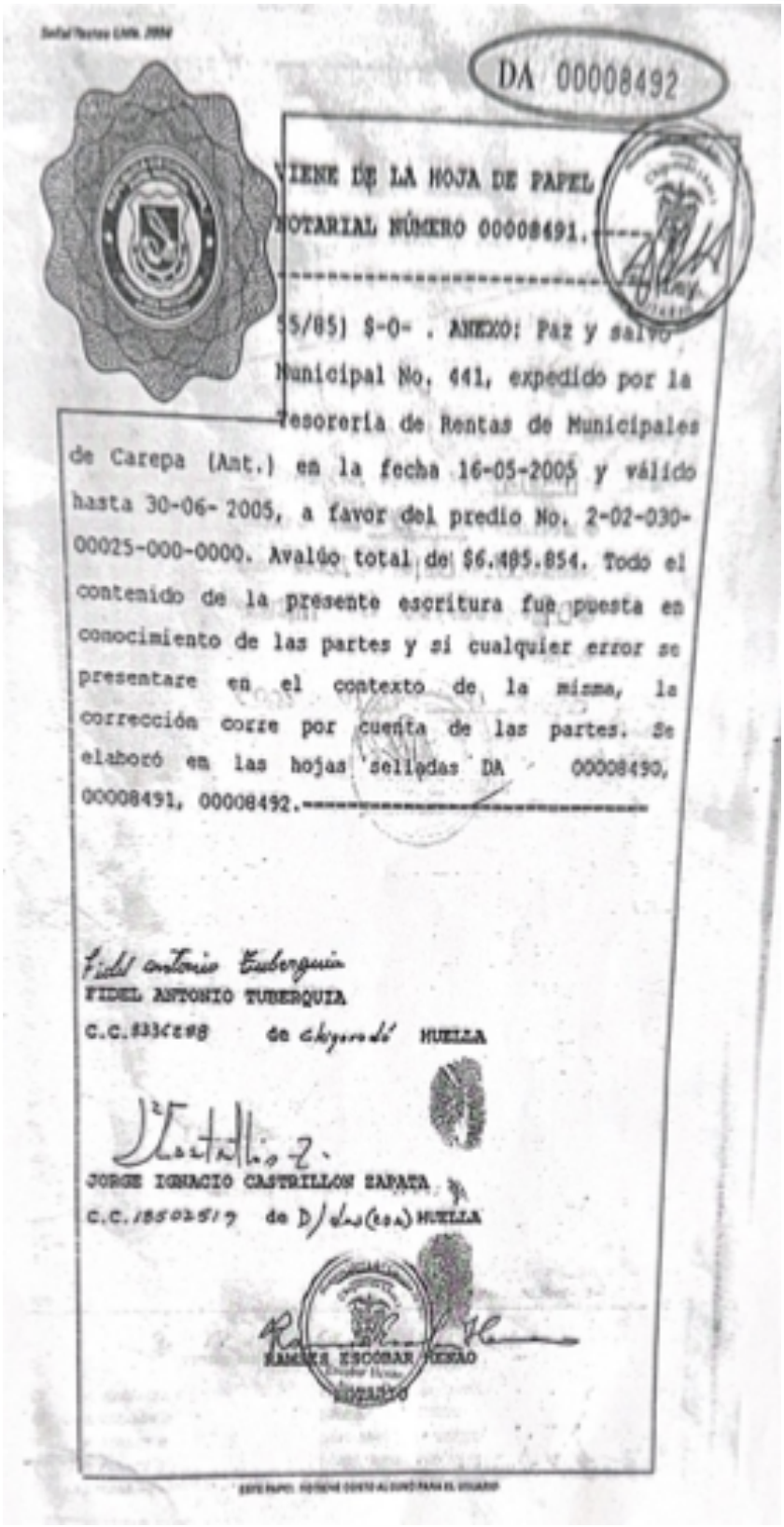
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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



afectado a VIVIENDA FAMILIAR, éste bajo
gravedad del juramento manifestaron que no.-----
Que el precio de esta venta lo constituye
la suma de SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS
($6'500.000), pagaderos de contado al momento de
firmar la presente Escritura.----------
QUINTO: Que en la venta quedan incluidas todas las
mejoras, anexidades, usos, costumbres y
servidumbres, activas y pasivas y que estén
legalmente constituidas.----------
ACEPTACIÓN: Presente en este acto el comprador
JORGE IGNACIO CASTRILLON ZAPATA, de notas civiles
antes anotadas, y dijo:----------
A) Que en el presente acto obra en nombre propio.--
B) Que acepta esta escritura, el contrato en ella
contenido y da por recibido el inmueble a entera
satisfacción.----------
CONSTANCIA NOTARIAL: El suscrito Notario indagó al
comprador, sobre si tiene sociedad conyugal
vigente, matrimonio, Unión Marital de Hecho o tiene
compañera permanente cuya unión haya perdurado por
lo menos dos años y si posee otro bien inmueble que
hayan afectado a vivienda familiar; ésta bajo la
gravedad del juramento manifestó que es de estado
civil casado y el inmueble objeto de esta
Compraventa NO queda afectado a Vivienda Familiar.-
Leída la presente escritura por los comparecientes,
la encuentran correcta, la aprobaron y firman ante
mí, el Notario que doy fe.----------
Se advierte el requisito del registro oportuno
dentro del término legal para ello. Derechos
Notariales $30.890, IVA $5.467, Fondo Nacional
$2.925, Superintendencia [illegible] Retención fuente

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



DA 00008492

VIENE DE LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL NÚMERO 00008491.----------

55/85) $-0- . ANEXO: Paz y salvo Municipal No. 641, expedido por la Tesorería de Rentas de Municipales de Carepa (Ant.) en la fecha 16-05-2005 y válido hasta 30-06-2005, a favor del predio No. 2-02-030-00025-000-0000. Avalúo total de $6.485.854. Todo el contenido de la presente escritura fue puesta en conocimiento de las partes y si cualquier error se presentare en el contexto de la misma, la corrección corre por cuenta de las partes. Se elaboró en las hojas selladas DA 00008490, 00008491, 00008492.----------

Fidel Antonio Tuberquia

FIDEL ANTONIO TUBERQUIA

C.C. 8334298 de Chigorodó MUELLA

JORGE IGNACIO CASTRILLON ZAPATA

C.C. 1850257 de D/bo(ca) MUELLA

RAMIRA ESCOBAR HENAO

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

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

Anexo 03: Listado de coordenadas del predio

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

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

Tabla 7. Coordenadas del predio objeto del avalúo.

Punto	Coordenadas en X	Coordenadas en Y
1	4616026,146	2425270,586
2	4616333,527	2425680,862
3	4616359,721	2425667,228
4	4616360,555	2425666,794
5	4616402,232	2425645,101
6	4616456,133	2425613,207
7	4616501,304	2425582,13
8	4616582,124	2425521,588
9	4616622,749	2425495,589
10	4616695,462	2425449,054
11	4616771,464	2425404,503
12	4616850,508	2425358,171
13	4616826,806	2425305,229
14	4616810,633	2425266,82
15	4616793,022	2425239,835
16	4616746,542	2425173,268
17	4616690,78	2425099,317
18	4616666,58	2425053,069
19	4616645,171	2425011,446
20	4616641,119	2425004,54
21	4616535,655	2425047,763
22	4616412,75	2425104,444
23	4616401,741	2425109,176
24	4616169,299	2425209,068
25	4616114,979	2425232,89
26	4616070,969	2425252,19
27	4616026,564	2425270,414
28	4616026,146	2425270,586

Sistema de coordenadas: MAGNA Colombia Bogotá

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

Anexo 04: Registro Fotográfico

(604) 6599601
+57 3105994490

jmavaluos1@gmail.com

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





Ilustración 16. Generalidades del predio





Ilustración 17. Área ganadera del predio

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





Ilustración 18. Bosque objeto del avalúo





Ilustración 19. Áreas de protección del predio.

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



Ilustración 20. Interior del bosque objeto del avalúo



Ilustración 21. Interior del bosque objeto del avalúo.

(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

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

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: 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