Evidencia Obligación 1.3

1.3. Realizar avalúos comerciales en procesos de gestión del suelo, requeridos como soporte técnico para actuaciones urbanísticas.

Informe Valuatorio
Avalúo Comercial de Predio Rural

Encargo Valuatorio: Determinar el valor comercial unitario por metro cuadrado de suelo correspondiente a áreas localizadas en la parcelación campestre Nirvana Country House, ubicada en suelo suburbano de vivienda y servicios del municipio de Apartadó, de conformidad con las condiciones normales del mercado y bajo el criterio de justo valor.



Ilustración 1. Vista general del predio a avaluar.

Avalúos y Consultoría

Apartadó 12 de abril de 2026

Señores
ALCALDÍA DE APARTADÓ
Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial

Asunto: Remisión de avalúo comercial

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, me permito remitir el Avalúo Comercial elaborado respecto del inmueble objeto de estudio, localizado en la Parcelación Campestre NIRVANA Country House, en jurisdicción del municipio de Apartadó, Antioquia, realizado con el propósito de determinar el valor comercial unitario del suelo, con base en las condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas y de mercado observadas al momento de la valuación.

Para la determinación del valor comercial se aplicó el método de comparación o de mercado, a partir del análisis de ofertas vigentes de lotes comparables localizados en el mismo corredor vial y en desarrollos inmobiliarios del entorno, debidamente seleccionadas, analizadas y homogeneizadas según su grado de consolidación urbanística, equipamiento y condiciones de desarrollo. Como resultado del ejercicio valuatorio, se determinó un valor unitario del suelo de CIENTO SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($172.836/m^2), el cual constituye el resultado principal del avalúo y la base técnica para la determinación del valor total de cualquier lote objeto de verificación dentro del ámbito analizado.

Se precisa que el valor aquí definido corresponde exclusivamente a un valor unitario por metro cuadrado (m^2) de suelo; en consecuencia, el valor total de cada lote deberá determinarse mediante la multiplicación de dicho valor unitario por el número de metros cuadrados que conformen el área del inmueble específico a valorar, manteniéndose inalterado el valor unitario aquí establecido, salvo que sobrevengan cambios sustanciales en las condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas o de mercado que sirvieron de fundamento al presente estudio.

Sin otro particular, quedo atenta a cualquier observación o requerimiento adicional.

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

Tabla de contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL 6
1.1. GENERALIDADES DEL AVALÚO 6
1.1.1. MARCO NORMATIVO DEL AVALÚO 6
1.1.2. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO 7
1.1.3. ALCANCE DEL AVALÚO 8
1.2. LOCALIZACIÓN 9
1.3. FORMA GEOMÉTRICA 9
1.4. TOPOGRAFÍA 9
1.5. DESTINACIÓN ACTUAL 9
1.6. ÁREA DEL PREDIO 9
1.7. RELACIÓN FRENTE - FONDO 9
1.8. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE 10
1.9. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR 10
2. INFORMACIÓN JURÍDICA 11
2.1. CÉDULA CATASTRAL 11
2.2. MATRÍCULA INMOBILIARIA 11
2.3. PROPIETARIO (S) 11
2.4. ESCRITURA / TÍTULO 11
2.5. TIPO PROPIEDAD 11
2.6. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO 12
3. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA 12
3.1. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE 12
3.2. TRATAMIENTO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 12
3.2. TRATAMIENTO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 13
3.3. USOS DEL SUELO 13
3.4. AMENAZA POR INUNDACIÓN 14
4. MEMORIA DESCRIPTIVA 15
4.1. MUNICIPIO DE APARTADÓ 15
4.2. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR DEL PREDIO A AVALUAR 17
4.2.1. ENTORNO INMEDIATO 19
4.2.2. INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR - VÍAS 20
4.2.3. INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR – AMOBLAMIENTO URBANO 22
4.2.4. INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR – SERVICIOS PÚBLICOS - 22
4.2.5. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA 22
4.2.6. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA 23
4.2.7. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN 23
4.2.8. ACTUALIDAD EDIFICADORA 23
4.3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE 23
4.3.1. RUTA DE ACCESO 25
4.3.2. LIMITES 26
4.3.3. CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS 27
4.3.4. FORMA DEL PREDIO 27
4.3.5. SERVICIOS PÚBLICOS 27
4.3.6. SERVIDUMBRES 27

4.3.7. CLIMA 27
4.3.8. GEOMORFOLOGÍA 27
4.3.9. ZONAS DE VIDA 28
4.3.10. COBERTURA VEGETAL 28
4.3.11. CONDICIONES AGROLOGICAS 28
5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO 33
5.1. MÉTODO UTILIZADO 34
5.2. MEMORIA DE CÁLCULO 35
5.2.1. MUESTRAS DE MERCADO 35
5.2.2. HOMOGENEIZACIÓN DE LAS MUESTRAS DE MERCADO 37
5.2.3. CUADRO DE VALORES 39
6. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO 40
7. VIGENCIA DEL AVALÚO 41
8. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN 41
9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 41
10. FIRMA DEL AVALÚO 43
11. ANEXOS DEL AVALÚO 43
ANEXO 01: CERTIFICADOS DE LIBERTAD Y TRADICIÓN 44
ANEXO 02: PROYECTO URBANÍSTICO NIRVANA COUNTRY HOUSE 53
ANEXO 03: DOCUMENTOS AVALUADORA 55

Listado de Tablas

Tabla 1. Clasificación del suelo para el municipio de Apartadó. 15
Tabla 2. Muestras para análisis de mercado 36
Tabla 3. Muestras homogeneizadas 38
Tabla 4. Referencia de aplicación del valor unitario del suelo 39

Listado de Ilustraciones

Ilustración 1. Vista general del predio a avaluar 1
Ilustración 2. Localización general del predio 10
Ilustración 3. Tratamientos rurales de Apartadó 14
Ilustración 4. Amenaza por inundación de Apartadó. 15
Ilustración 5. Modelo de ocupación territorial de Apartadó. 16
Ilustración 6. Localización general del área a avaluar. 17
Ilustración 7. Instituto UNIBAN 18
Ilustración 8. Parcelaciones El Crucero, UBERABA y Parque de Zungo 19
Ilustración 9. Vía al mar sobre el proyecto. 21
Ilustración 10. Paradero de buses sobre el proyecto 21
Ilustración 11. Propuesta urbanística general. 24
Ilustración 12. Vista general del área del proyecto. 25
Ilustración 13. Vía al mar y acceso al proyecto NIRVANA. 25

Ilustración 14. Vía de acceso al predio desde el área urbana de Apartadó....26
Ilustración 15. Vista general del predio. 29
Ilustración 16. Vista general del predio. 29
Ilustración 17. Vista del predio. 30
Ilustración 18. Vista del predio. 30
Ilustración 19. Vista del predio. 31
Ilustración 20. Vista del predio. 31
Ilustración 21. Vista del predio. 32
Ilustración 22. Vista del predio en el límite con el proyecto MONACO....32
Ilustración 23. Muestras de mercado utilizadas 37

INFORME VALUATORIO

RESUMEN EJECUTIVO

SOLICITANTE	Municipio de Apartadó Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial
DIRECCIÓN	Predio rural – Zungo Carretera – Predio La María Lotes C y B.
MUNICIPIO	Apartadó
DEPARTAMENTO	Antioquia
AVALUADORA	Marcela Restrepo Restrepo
FECHA DE VISITA	11 de abril de 2026. La visita efectuada al predio tuvo como fin hacer el reconocimiento e identificación de las características más importantes del bien 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	13 de abril de 2026
FINALIDAD DEL AVALÚO	Valor Comercial
ESTRATO	2
TIPO DE BIEN	Lote urbanizable
TIPO DE AVALÚO	Avalúo comercial, enmarcado en la **Categoría 2**, correspondiente a avalúo de inmuebles rurales, de acuerdo con el Artículo 5 del decreto 556 de 2014.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. GENERALIDADES DEL AVALÚO

1.1.1. 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.

- **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 MUNICIPAL NO. 001 DEL 20 DE FEBRERO DE 2023:** Por medio del cual se adopta la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó.

- **NORMAS NTS:** Normas Técnicas Sectoriales para avalúos.

1.1.2. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO

a. El presente avalúo no recae sobre un lote individualizado ni sobre un inmueble plenamente determinado desde el punto de vista físico, jurídico o catastral, sino sobre la determinación del valor comercial unitario por metro cuadrado de terreno aplicable a áreas localizadas en una parcelación campestre ubicada en corredor suburbano del municipio de Apartadó, que eventualmente puedan ser entregadas al municipio como forma de compensación en terreno del pago de la participación en plusvalía.

b. La información consignada en el presente informe se obtiene a partir de la inspección técnica del entorno general de la parcelación, del análisis de las condiciones físicas, urbanísticas, normativas y de localización del suelo, del estudio del mercado inmobiliario aplicable al sector, así como de los documentos e información técnica aportados para el desarrollo del encargo valuatorio.

c. El objeto del presente avalúo se circunscribe exclusivamente a la determinación del valor comercial unitario del metro cuadrado de terreno, entendido como una referencia técnica para establecer la equivalencia entre el valor de la obligación derivada de la participación en plusvalía y el área de suelo que podría ser objeto de entrega al municipio de Apartadó. En consecuencia, el análisis no corresponde al avalúo comercial de un lote específico, ni incorpora valores asociados a edificaciones, mejoras, cerramientos, cultivos, instalaciones u otros elementos particulares que puedan existir en áreas concretas de la parcelación y que, en todo caso, deberán ser analizados de manera puntual si llegare a definirse un bien determinado para su transferencia.

d. El valor unitario estimado en el presente informe se formula con fundamento en las condiciones normales del mercado, el principio de justo valor y las

características generales del suelo objeto de análisis al momento de la elaboración del avalúo. En tal sentido, la aplicación de dicho valor a un lote o área específica estará sujeta a la posterior definición, individualización y verificación de sus condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas, de cabida, localización interna, accesibilidad y demás atributos particulares que puedan incidir en su valor final.

e. El presente informe constituye, por tanto, una base técnica de referencia para efectos de compensación en terreno del pago de la participación en plusvalía, sin que ello implique por sí mismo la identificación definitiva del área a transferir, la cual deberá ser objeto de posterior delimitación, evaluación y validación por parte de las instancias competentes, conforme a las condiciones urbanísticas y jurídicas aplicables.

1.1.3. ALCANCE DEL AVALÚO

El presente avalúo se desarrolla en el marco del Contrato de prestación de servicios profesionales Nro. 023-2026 cuyo objeto es "Brindar asesoría y acompañamiento en los procesos de ordenamiento territorial, avalúos y plusvalía".

- Su alcance se circunscribe a la determinación del valor comercial unitario por metro cuadrado de terreno correspondiente a áreas ubicadas en la parcelación campestre "Nirvana Country House" localizada en corredor suburbano vivienda y servicios del municipio de Apartadó, con el fin de establecer una referencia técnica para la eventual compensación en terreno del pago de la participación en plusvalía. Por tanto, el presente informe no constituye el avalúo comercial de un inmueble singularizado, sino un estudio de valoración unitaria del suelo aplicable a un bien que aún no ha sido definido de manera puntual.

- El valor determinado corresponde exclusivamente al suelo, bajo condiciones normales del mercado y atendiendo el criterio de justo valor, sin incluir construcciones, mejoras, cerramientos, cultivos, instalaciones, mobiliario, adecuaciones o cualquier otro elemento incorporado que pueda hacer parte de un lote específico cuando este llegue a ser individualizado.

- De igual manera, el valor establecido en este informe tiene carácter neto como referencia técnica del suelo, razón por la cual no comprende impuestos, tasas, contribuciones, estampillas, gastos notariales, registrales, retenciones u otros costos derivados de una eventual transferencia o formalización jurídica del área a compensar.

- En consecuencia, la definición del bien concreto a entregar, la validación de sus condiciones particulares, la determinación de su área definitiva y la liquidación de los costos jurídicos o tributarios asociados a su transferencia corresponden a fases posteriores y no hacen parte del alcance técnico del presente avalúo.

1.2. LOCALIZACIÓN	El predio objeto del presente avalúo se encuentra localizado en sector conocido como zungo carretera en la vía que del área urbana del corregimiento El Reposo conduce a Apartadó sobre la vía al mar.
1.3. FORMA GEOMÉTRICA	Irregular
1.4. TOPOGRAFÍA	El terreno presenta una topografía predominantemente ondulada, con áreas parcialmente explanadas y aprovechables, aunque hacia uno de sus costados se evidencian pendientes más pronunciadas que descienden hacia una franja de vegetación densa, lo que indica condiciones topográficas heterogéneas dentro del área analizada.
1.5. DESTINACIÓN ACTUAL	De acuerdo con la inspección realizada, el inmueble presenta como destinación actual la de terreno no edificado, con predominio de áreas abiertas y parcialmente adecuadas, complementadas con una franja de cobertura vegetal natural hacia su parte posterior, sin que se evidencie un desarrollo urbanístico o constructivo consolidado al momento de la visita.
1.6. ÁREA DEL PREDIO	Se precisa que la urbanización campestre Nirvana Country House comprende material y funcionalmente dos inmuebles derivados de división material, identificados con las matrículas inmobiliarias 008-79385 (Lote B) y 008-79386 (Lote C), ambos ubicados en la vereda Zungo del municipio de Apartadó. Conforme a la información registral revisada, cada lote cuenta con un área de 51.024,84 m^2, por lo que el proyecto se soporta sobre una cabida conjunta de 102.049,68 m^2. En consecuencia, aunque el presente análisis pueda recaer sobre uno de los componentes del desarrollo, debe reconocerse que la concepción general del proyecto urbanístico campestre involucra la totalidad de los dos predios que lo integran.
1.7. RELACIÓN FRENTE - FONDO	Los predios que conforman el proyecto presentan una relación frente–fondo marcadamente irregular, con predominio del fondo sobre el frente, lo que da lugar a una configuración longitudinal y de escaso ancho relativo. A partir de los linderos registrados, se observa que los lados de mayor desarrollo superan ampliamente a los costados cortos, arrojando una proporción aproximada del orden de 1:23 a 1:24, situación que permite clasificarlos como terrenos alargados y de geometría irregular.

1.8. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE	• Plano proyecto de subdivisión predial. • Plan de Ordenamiento Territorial. • Certificados de Libertad y Tradición.
1.9. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	• La avaluadora no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma. • La avaluadora no revelará la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicitó 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. Localización general del predio

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

El presente capítulo NO corresponde a un estudio de Títulos.

2.1. CÉDULA CATASTRAL	Si bien en la actualidad existen dos inmuebles jurídicamente individualizados, cada uno con matrícula inmobiliaria independiente, la información catastral disponible no ha sido actualizada en concordancia con dicha situación registral, motivo por el cual se mantiene como referencia catastral base o matriz la cédula No. 04520030000000300001.
2.2. MATRÍCULA INMOBILIARIA	Predio La María Lote B= 008-79385 Predio La María Lote C= 008-79386
2.3. PROPIETARIO (S)	De conformidad con la información registral consultada, el predio identificado con matrícula inmobiliaria 008-79385, correspondiente al Lote B, figura a nombre de Martha Luz Restrepo Echevarría, en virtud de la división material inscrita mediante anotación No. 003 del 25 de noviembre de 2024. Por su parte, el predio identificado con matrícula inmobiliaria 008-79386, correspondiente al Lote C, figura a nombre de Adriana María Restrepo Echevarría, igualmente en virtud de la división material inscrita mediante anotación No. 003 del 25 de noviembre de 2024. En consecuencia, aunque ambos inmuebles hacen parte del desarrollo urbanístico campestre Nirvana Country House, desde el punto de vista jurídico y registral corresponden a predios individualizados con titularidad diferenciada.
2.4. ESCRITURA / TÍTULO	Los predios objeto de análisis derivan jurídicamente del folio de matrícula inmobiliaria matriz 008-50551 y fueron individualizados como consecuencia de la división material inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó mediante la anotación No. 003 del 25 de noviembre de 2024, con fundamento en el Oficio No. 0191 del 16 de septiembre de 2024, proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Apartadó, dentro del proceso divisorio radicado 050453103001-2024-00052-00. En virtud de dicha actuación se abrieron las matrículas inmobiliarias 008-79385, correspondiente al Lote B, y 008-79386, correspondiente al Lote C, las cuales constituyen actualmente los títulos registrales de identificación individual de los inmuebles que conforman el proyecto urbanístico campestre Nirvana Country House.
2.5. TIPO PROPIEDAD	Privada

2.6. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Revisados los certificados de tradición y libertad de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 008-79385 y 008-79386, se observa que ambos predios presentan como gravámenes inscritos dos anotaciones asociadas a la liquidación del efecto plusvalía. La primera corresponde a la anotación No. 001, registrada el 16 de agosto de 2017, derivada de la Resolución Administrativa No. 502 del 24 de noviembre de 2016 expedida por la Alcaldía de Apartadó, mediante la cual se inscribió gravamen por liquidación del efecto plusvalía. La segunda corresponde a la anotación No. 002, registrada el 25 de noviembre de 2024, con fundamento en el Oficio SPN-8272 del 25 de septiembre de 2024 de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó, igualmente por concepto de liquidación del efecto plusvalía.

3. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

3.1. NORMATIVIDAD LOCAL VIGENTE	Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó, adoptado mediante el Acuerdo Municipal No. 001 del 20 de febrero de 2023 "Por medio del cual se adopta la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Apartadó".
3.2. TRATAMIENTO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	El predio objeto de avalúo se localiza en suelo de Desarrollo Restringido -Suburbano de vivienda y servicios- y se encuentra clasificado bajo el Tratamiento Urbanístico de Consolidación Suelo Suburbano, descrito como: Dichas áreas de desarrollo restringido proponen adicionar suelo al polígono ya existente en el sector denominado Zungo Carretera, aumentando su extensión y demarcando una zona de urbanización de bajo impacto y densidad entre el río Zungo y el centro urbano de El Reposo.

	Así mismo, se propone una extensión de este corredor que privilegia la ocupación con vivienda en bajas densidades, a través de otro polígono denominado Churidó Puente que va desde el río Zungo hasta el límite sur de la zona de expansión de la cabecera municipal.
3.2. TRATAMIENTO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	ARTÍCULO 425. Aprovechamientos según polígono de tratamiento para vivienda campestre y suelo suburbano para vivienda y servicios. **Viviendas / ha:** 7.40. **Área Mínima del predio:** 1.350,11 tanto para vivienda como para otros usos. **Altura Máxima:** 2 pisos para vivienda y para equipamientos según tipo, altura y necesidad. **Índice de Ocupación:** 30%.
3.3. USOS DEL SUELO	**ARTÍCULO 410.** Usos y actividades en categoría mixto suelo suburbano de Vivienda y Servicios. **USO PRINCIPAL** ▪ **Residencial:** Vivienda campestre individual o en agrupaciones abiertas o cerradas con cumplimiento de las normas de densidad y aprovechamiento- ▪ Comercio y servicios. **USO COMPLEMENTARIO** ▪ Comercio minorista de productos de primera necesidad: tiendas de barrio, minimercados, droguerías, misceláneas, carnicerías y pescaderías, papelerías, loterías y chance, tiendas de mascotas. ▪ Servicios comunitarios y mercantiles de baja intensidad: peluquerías, restaurantes, cafeterías, alojamiento, gimnasios, entre otros. ▪ Dotacional para equipamientos comunitarios, básicos sociales y espacio público. ▪ Silvicultura. ▪ Usos de apoyo al turismo: restaurantes, estaderos, balnearios, salones de eventos y convenciones. ▪ Servicios de hospedaje. **USO RESTRINGIDO** ▪ Pecuario de especies menores ▪ Caballerizas ▪ Agricultura de mediana ocupación ▪ Dotacional para equipamientos de servicios públicos.

3.4. AMENAZA POR INUNDACIÓN	De acuerdo con la cartografía oficial de Zonificación de Amenaza por Inundación (Escala 1:25.000), el predio objeto de avalúo se localiza en un área clasificada con amenaza baja por inundación, condición que no impone restricciones ambientales determinantes para su ocupación o desarrollo urbano. En consecuencia, el uso y aprovechamiento del predio se rigen por la normativa urbanística vigente aplicable al suelo suburbano, sin limitaciones adicionales derivadas de la amenaza por inundación que resulten determinantes para el desarrollo previsto del proyecto.

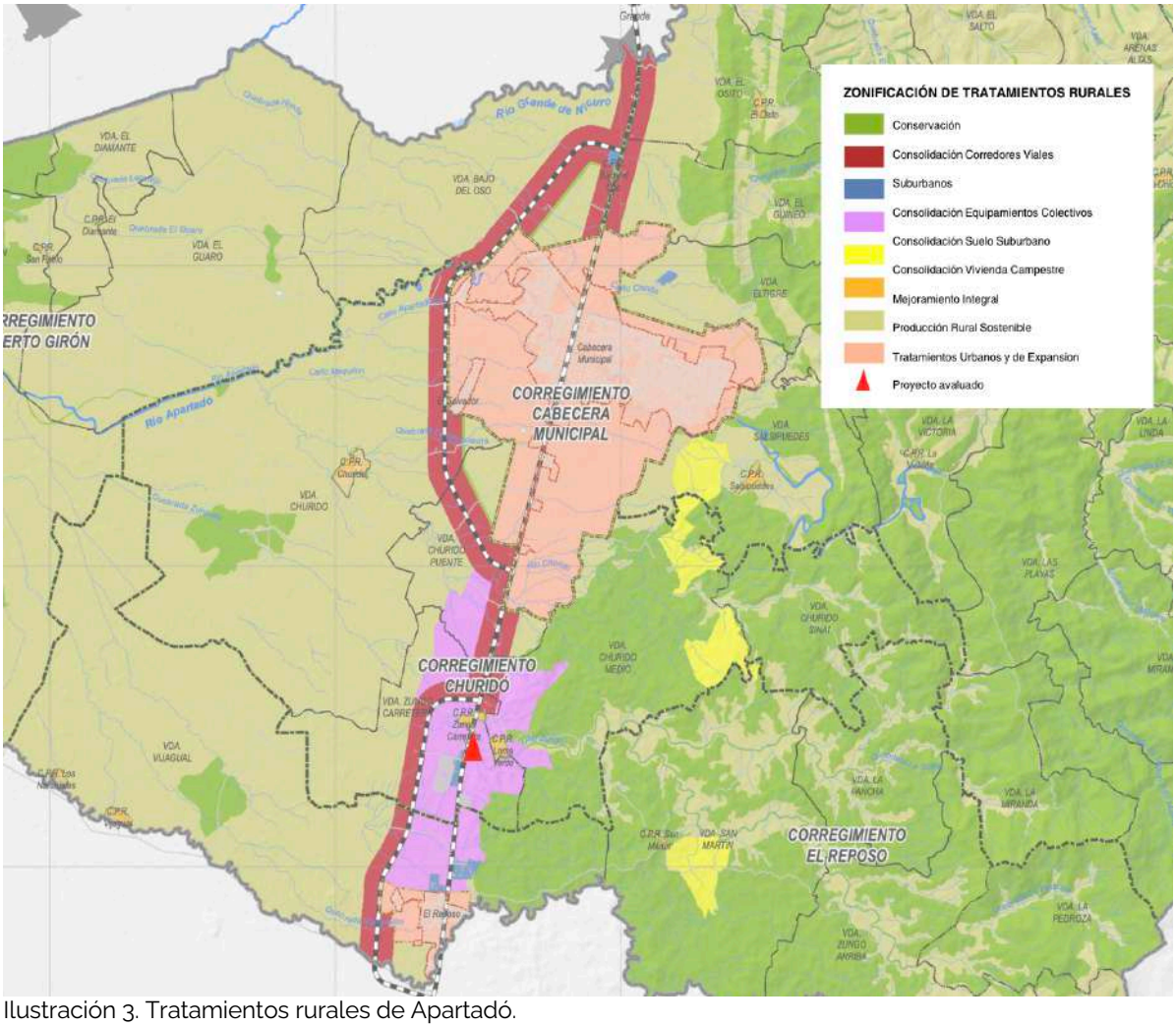


Ilustración 3. Tratamientos rurales de Apartadó.
Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 001 de 2023

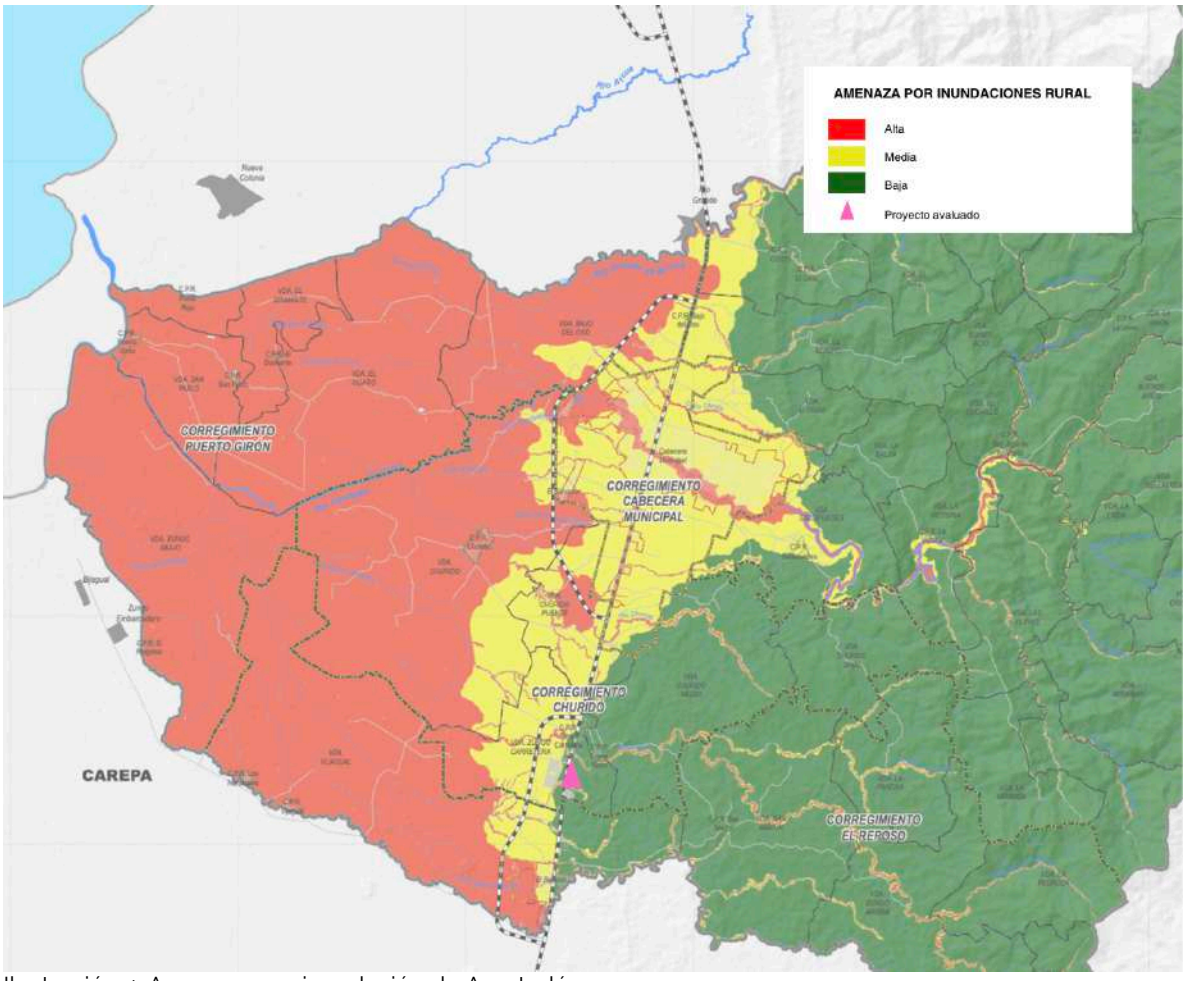


Ilustración 4. Amenaza por inundación de Apartadó.
Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 001 de 2023

4. MEMORIA DESCRIPTIVA

4.1. MUNICIPIO DE APARTADÓ

El municipio de Apartadó está ubicado en la subregión de Urabá del departamento de Antioquia, al noroccidente del país. Se localiza en un valle de bajas pendientes atravesado por el río Apartadó y constituye el principal centro urbano y funcional de la región. Limita al norte con los municipios de Turbo y Carepa, al oriente con Carepa y Chigorodó, al sur con Chigorodó y al occidente con el municipio de Turbo. Su extensión territorial es de 55.140,69 hectáreas, de las cuales la mayor proporción corresponde a suelo rural, de acuerdo con la clasificación establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente

Tabla 1. Clasificación del suelo para el municipio de Apartadó.

Clasificación del Suelo	Área (ha)	Área (%)
Suelo Urbano	739,40	1,34%
Suelo de Expansión	1.306,80	2,37%
Rural	53.094,49	96,29%
Total	**55.140,69**	**100,00%**

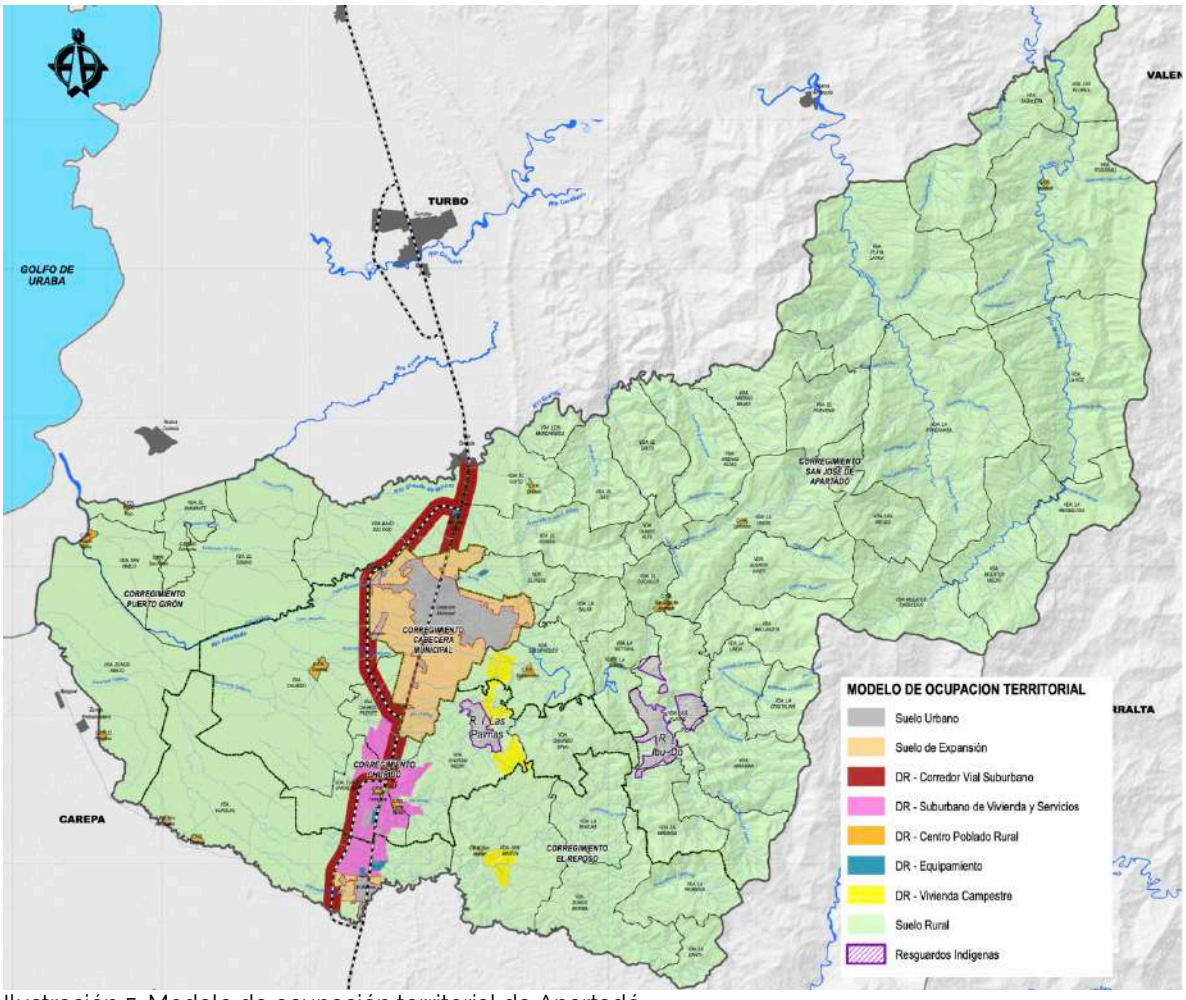


Ilustración 5. Modelo de ocupación territorial de Apartadó.
Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 001 de 2023

Apartadó fue fundado históricamente el 28 de noviembre de 1907, en el marco de los procesos de colonización y ocupación del territorio asociados al desarrollo agrícola de la región de Urabá, particularmente a la expansión del cultivo de banano y a la consolidación progresiva de infraestructuras de transporte y servicios. No obstante, la fecha de nacimiento oficial como municipio se establece mediante la Ordenanza No. 07 del 30 de noviembre de 1967, a partir de la cual Apartadó inició formalmente su vida administrativa el 1 de enero de 1968, consolidándose desde entonces como un centro regional de articulación económica, comercial y de servicios en el eje de Urabá.

El municipio presenta una composición social y cultural diversa, con presencia significativa de comunidades afrodescendientes, población campesina y población mestiza, así como comunidades indígenas con resguardos legalmente reconocidos en el área rural, entre ellos Ibudó Las Playas y Las Palmas. Adicionalmente, se reconoce la existencia de comunidades negras organizadas bajo la figura de consejo comunitario, como el de Puerto Girón, lo que evidencia la pluralidad étnica y cultural del territorio.

Desde el punto de vista demográfico, Apartadó concentra una población mayoritariamente urbana, asociada a su papel como centro administrativo, comercial y de servicios del Urabá antioqueño. La dinámica poblacional del municipio ha estado marcada por procesos de migración regional y crecimiento sostenido, con una estructura poblacional predominantemente joven y una alta demanda de servicios urbanos y equipamientos colectivos.

4.2. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR DEL PREDIO A AVALUAR



Ilustración 6. Localización general del área a avaluar.

El proyecto Nirvana Country House se localiza en el sector conocido como Zungo Carretera, sobre la vía al Mar, corredor de gran importancia territorial que comunica al municipio de Carepa con el municipio de Apartadó y que, a su vez, articula de

manera directa el área urbana del corregimiento El Reposo con la cabecera del municipio de Apartadó. Se trata de un sector con alta conectividad y fácil acceso, inserto en una franja vial que ha venido consolidando dinámicas residenciales, institucionales, recreativas y de servicios, en coherencia con el papel de Apartadó como centro regional y eje articulador de bienes, servicios y equipamientos dentro de Urabá.

En el entorno inmediato del proyecto se localizan dos de las parcelaciones campestres más reconocidas y tradicionales del municipio de Apartadó, UBERABA y El Crucero, desarrollos residenciales asociados a estratos altos y a una ocupación de baja densidad con altos estándares de localización y paisaje, circunstancia que aporta al sector una imagen consolidada de valorización, exclusividad y vocación residencial campestre. A ello se suma la presencia de equipamientos privados de relevancia, como el Colegio UNIBAN, las oficinas principales de la compañía UNIBAN, la sede de su fundación social y su instituto técnico, usos que fortalecen la jerarquía funcional del corredor y le confieren una dinámica que trasciende la escala estrictamente local.



Ilustración 7. Instituto UNIBAN

Otro de los elementos estructurantes del sector es el río Zungo, cuya presencia aporta valor paisajístico y ambiental, al tiempo que configura una referencia territorial clara dentro del entorno. Asociado a este elemento natural se encuentra el Parque Recreativo Zungo, operado por COMFAMA, uno de los equipamientos recreativos más importantes de la zona y, por su escala y reconocimiento, uno de los referentes de recreación más significativos de la región. De igual manera, en las proximidades se ubica el centro poblado Zungo Carretera, donde además se desarrolla otra parcelación campestre denominada Reservas de Zungo, lo que

confirma una tendencia reciente de consolidación de vivienda campestre y ocupaciones residenciales de baja densidad sobre este corredor suburbano.

En la parte posterior del proyecto se localiza también el centro poblado Loma Verde, asentamiento de importancia funcional por la cantidad de población que alberga y por su incidencia en la configuración territorial de esta franja del municipio de Apartadó. A escala más amplia, el sector hace parte del corredor de transición y articulación entre El Reposo y la cabecera municipal, donde se emplazan equipamientos de carácter regional como el Comando Central de Policía de Urabá, la cárcel Villa Inés, el Politécnico Jaime Isaza Cadavid, además de la planta de Argos, restaurantes y diversos establecimientos que prestan servicios complementarios. En conjunto, estas condiciones permiten identificar el sector como un ámbito con adecuada accesibilidad, presencia de equipamientos relevantes, consolidación residencial campestre y expectativas favorables de valorización, dentro de una franja territorial estratégica para el desarrollo del municipio de Apartadó.



Ilustración 8. Parcelaciones El Crucero, UBERABA y Parque de Zungo.

4.2.1. ENTORNO INMEDIATO

ACTIVIDAD PREDOMINANTE	En el entorno inmediato del proyecto predomina una actividad residencial campestre en consolidación, acompañada de usos institucionales, recreativos y de servicios localizados sobre el corredor vial principal. Se observa la presencia de parcelaciones campestres ya consolidadas, así como nuevos desarrollos en proceso de urbanismo y comercialización, entre ellos MONACO, lo que evidencia una dinámica activa de transformación del suelo orientada principalmente a vivienda campestre de baja densidad y estratos altos.

TRANSPORTE	Bueno
TIPO DE TRANSPORTE	Transporte privado, taxi, motocicleta, bicicleta, transporte público y circulación peatonal.
IMPACTOS AMBIENTALES	Aire: Medianamente significativo. Ruido: Medianamente significativo. Aguas servidas: No significativo.
SALUBRIDAD	El entorno inmediato del área objeto de avalúo presenta condiciones de salubridad aceptables, propias de un sector con vocación campestre, con acceso a servicio de acueducto, manejo básico de residuos sólidos y condiciones generales de orden y limpieza acordes con el uso residencial y comercial del sector.
SEGURIDAD	Durante la inspección y de acuerdo con la percepción general del entorno, no se evidenciaron situaciones que permitan identificar problemáticas relevantes de seguridad que afecten de manera directa el sector analizado.
LEGALIDAD	En el entorno inmediato no se advierten situaciones aparentes de informalidad predial o de ocupación irregular del suelo que afecten de manera notoria la lectura general del sector, observándose una dinámica de ocupación asociada a desarrollos formalizados o en proceso formal de urbanización.

4.2.2. INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR - VÍAS	
VÍAS DE ACCESO	El sector presenta acceso directo por la vía al Mar, eje vial principal que comunica al municipio de Carepa con el municipio de Apartadó y articula esta franja territorial con el corregimiento El Reposo, el sector de Zungo Carretera y otros desarrollos localizados sobre el corredor, condición que favorece la accesibilidad y la integración funcional del inmueble con el sistema vial regional.
PAVIMENTO	El corredor vial principal de acceso, correspondiente a la vía al Mar, presenta superficie pavimentada. En contraste, la malla vial interna proyectada para el proyecto Nirvana Country House no ha sido desarrollada al momento de la inspección, razón por la cual dichas vías no se encuentran aperturadas ni cuentan con tratamiento de pavimento.
ANDENES	No.
PARADEROS	Sí. Sobre la vía al Mar, en el entorno inmediato del proyecto, se encuentra un paradero en funcionamiento asociado principalmente al servicio del Colegio UNIBAN, lo que aporta condiciones favorables de accesibilidad y referencia dentro del corredor.
CICLORUTAS	No.
SARDINELES	No.

4.2.2. INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR - VÍAS	
ALUMBRADO	Sí. El sector cuenta con alumbrado público mediante luminarias instaladas en postes de la red eléctrica, con cobertura continua sobre las vías principales.

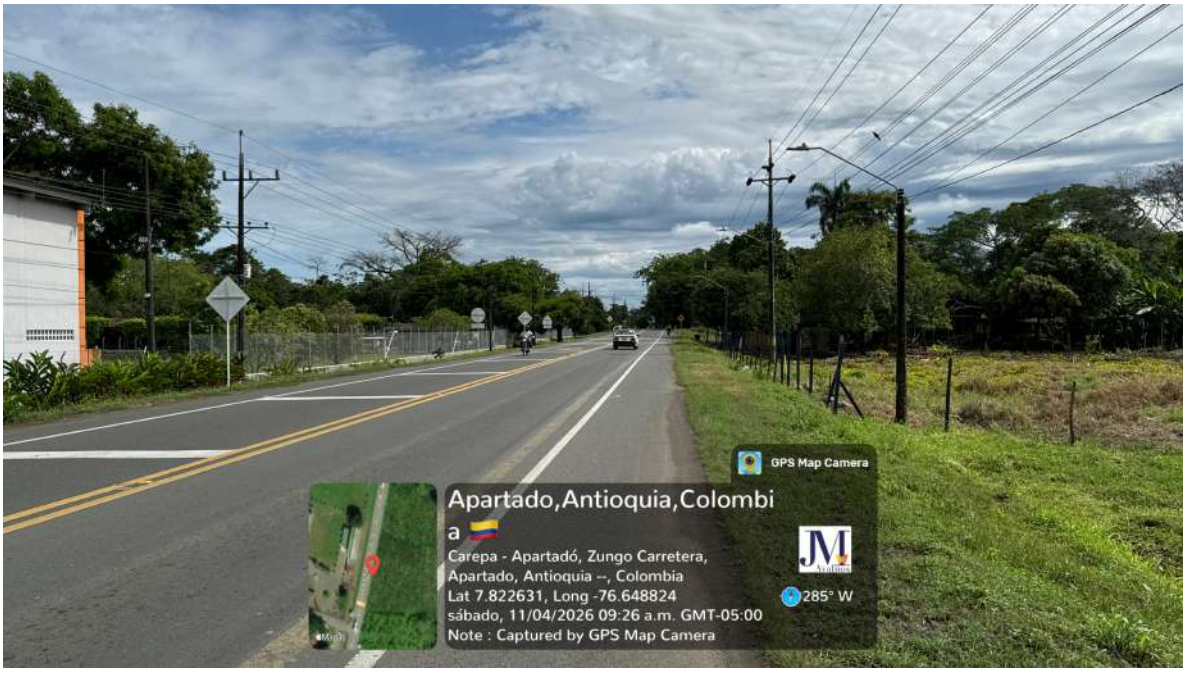


Ilustración 9. Vía al mar sobre el proyecto.



Ilustración 10. Paradero de buses sobre el proyecto.

4.2.3. INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR – AMOBLAMIENTO URBANO

El sector presenta un amoblamiento urbano básico y puntual, concentrado principalmente sobre la vía al Mar y en las áreas asociadas a equipamientos y paraderos existentes. En el entorno inmediato del proyecto no se observa aún una dotación urbana consolidada propia de desarrollos plenamente urbanizados, lo cual resulta concordante con la naturaleza suburbana y campestre del sector.

Elementos	Descripción	Distancia Aproximada (m)
PARQUES Y ZONAS VERDES	Limitados. Asociados a los proyectos privados.	No aplica.
ZONAS ESCOLARES	Disponibles. Colegio UNIBAN.	Menor de 500 m.
ZONAS RECREATIVAS	Disponibles. Aunque privado el parque Zungo.	Mayor de 1 km.
ZONAS ASISTENCIALES	Disponibles. Clínica Panamericana.	Más de 1 km.

4.2.4. INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR – SERVICIOS PÚBLICOS -	
Servicio	**Sector**
Acueducto	SI
Alcantarillado	NO
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	NO
Telefonía	SI
Aseo	SI

4.2.5. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA	En el sector se identifica una oferta activa de bienes con características similares al proyecto objeto de avalúo, lo cual se evidencia en la presencia de desarrollos de parcelación campestre como Reserva de Zungo y Parcelación MÓNACO, ambos localizados en el mismo corredor y orientados a un mercado comparable en términos de uso, tipología y perfil de comprador. Esta situación permite advertir que el sector viene mostrando una dinámica inmobiliaria asociada a proyectos residenciales de baja densidad y vocación campestre, respaldada además por el avance comercial de dichos desarrollos. De igual forma, la demanda se considera activa, en la medida en que los proyectos referidos registran cierres financieros y ventas, circunstancia que refleja interés real del mercado por este tipo de bienes en la zona.

4.2.6. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA	A ello se suma que ambos cuentan con licenciamiento urbanístico de parcelación, aspecto que aporta seguridad jurídica al producto inmobiliario ofrecido y fortalece la confianza de los potenciales compradores, configurando así un entorno con condiciones favorables para la comercialización de predios destinados a este tipo de desarrollo.
4.2.7. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN	El sector donde se localiza el predio objeto de avalúo presenta una perspectiva de valorización favorable, asociada a su localización sobre la vía al Mar, en el corredor que comunica Carepa con el municipio de Apartadó, así como a la consolidación progresiva de desarrollos de parcelación campestre y usos residenciales de baja densidad, lo cual ha incidido en el comportamiento del mercado inmobiliario del entorno y en la demanda por suelo con aptitud para este tipo de proyectos. En ese contexto, la presencia en el sector de iniciativas como Reserva de Zungo y Parcelación MÓNACO, ambas con licenciamiento urbanístico de parcelación, cierre financiero y comportamiento comercial activo, constituye un referente de la dinámica inmobiliaria de la zona y permite advertir expectativas positivas de valorización para bienes con características similares.
4.2.8. ACTUALIDAD EDIFICADORA	En el sector se observa una actividad edificadora baja a moderada, representada principalmente por el avance de proyectos de parcelación campestre y por intervenciones puntuales sobre algunos predios. La zona no presenta una consolidación edificatoria homogénea, sino un desarrollo gradual y disperso, acorde con su vocación residencial campestre y con la etapa de transformación inmobiliaria que actualmente registra.

4.3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

Como ya se indicó anteriormente, el proyecto Nirvana Country House se encuentra compuesto por dos predios independientes; no obstante, desde el punto de vista urbanístico se concibe como una sola actuación articulada, estructurada bajo un esquema de subdivisión predial con destinaciones diferenciadas para áreas residenciales, comerciales, viales y de compensación.

De acuerdo con el plano urbanístico aportado, el diseño contempla un total de 55 lotes, de los cuales 12 corresponden a lotes comerciales y 43 a lotes residenciales, organizados a partir de un trazado interno que distribuye el acceso, la circulación y la conformación de las unidades privadas, integrando además áreas destinadas a compensación y reserva ambiental. En dicho esquema se reportan aproximadamente 10.266,44 m^2 para uso comercial, 66.063,61 m^2 para viviendas, 10.692,56 m^2 para vías y 15.027,08 m^2 de compensación, lo que permite advertir que el proyecto no corresponde a una simple fragmentación predial, sino a una propuesta de ocupación planificada del suelo, con definición previa de usos, áreas útiles y espacios de soporte urbanístico.



Ilustración 11. Propuesta urbanística general.

La implantación propuesta muestra, además, una organización lineal adaptada a la geometría del terreno y a su relación con la vía principal de acceso, incorporando un corredor vial interno, andenes, zonas de transición y áreas verdes que acompañan la distribución de los lotes. Desde esta perspectiva, el proyecto presenta una lógica de desarrollo orientada a la consolidación de un producto inmobiliario de carácter campestre, en el que confluyen unidades residenciales de mayor área con una franja inicial de lotes comerciales, lo cual sugiere la intención de dotar al conjunto de servicios complementarios y de un frente activo sobre el corredor vial. El plano también evidencia la articulación del diseño con elementos colindantes como el Proyecto MÓNACO y una reserva ambiental, aspectos que

refuerzan la lectura del proyecto dentro de un entorno en transformación, con vocación para desarrollos de parcelación y usos complementarios.



Ilustración 12. Vista general del área del proyecto.

4.3.1. RUTA DE ACCESO



Ilustración 13. Vía al mar y acceso al proyecto NIRVANA.

El acceso al predio se realiza a través de la vía Apartadó – Carepa, corredor vial pavimentado que constituye uno de los ejes de comunicación más relevantes del Urabá central y que permite una conexión directa y funcional con los municipios de Apartadó y Carepa. Se trata de una vía con reconocimiento regional, integrada a la estructura de conectividad del sistema vial de Urabá y favorecida por los procesos recientes de mejoramiento de la infraestructura de conexión subregional. El sector donde se ubica el inmueble corresponde a un tramo con referencias territoriales consolidadas, como el Parque Comfama Zungo, localizado en el kilómetro 5 de dicha vía



Ilustración 14. Vía de acceso al predio desde el área urbana de Apartadó.

4.3.2. LIMITES

Norte: predios particulares, entre ellos el predio identificado como Familia Restrepo.
Sur: Proyecto MÓNACO.
Oriente: Área retiro río Zungo.
Occidente: Vía Apartadó – Carepa.

4.3.3. CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS	A la fecha de la inspección no se evidencian cercas perimetrales ni divisiones internas materializadas dentro del proyecto. No obstante, estas hacen parte de las obras previstas para el desarrollo y cierre de la parcelación, por lo que su ejecución se entiende incorporada dentro del proceso de consolidación urbanística y funcional del conjunto.
4.3.4. FORMA DEL PREDIO	El predio presenta forma geométrica irregular.
4.3.5. SERVICIOS PÚBLICOS	Al momento de la inspección, el proyecto no cuenta con disponibilidad material inmediata de servicios públicos domiciliarios, en tanto las redes y conexiones correspondientes aún no han sido ejecutadas. En ese sentido, se registra la siguiente condición actual: **Acueducto:** No **Alcantarillado:** No **Energía:** No **Aseo:** No No obstante, esta situación obedece al estado de desarrollo del proyecto, ya que la dotación, conexión y puesta en funcionamiento de dichos servicios hacen parte de las obras de urbanismo previstas para la parcelación.
4.3.6. SERVIDUMBRES	No se registran.
4.3.7. CLIMA	En la visita técnica realizada se definieron los siguientes parámetros: **Temperatura=** 28° C **Sensación Térmica=** 31° C **Índice UV=** 5 (Moderado) **Humedad:** 82% **Viento**= Sur - Suroeste
4.3.8. GEOMORFOLOGÍA	Corresponde a una geomorfología de plano o llanura de inundación, caracterizada por terrenos planos con pendientes suaves, formados por la deposición de sedimentos provenientes de ríos cercanos. Estas áreas son propensas a eventos de inundación periódica, especialmente durante temporadas de lluvias intensas. A pesar de los riesgos, la zona ha sido adaptada para actividades agrícolas y pecuarias, aprovechando la fertilidad del suelo.

4.3.9. ZONAS DE VIDA	El predio del avalúo se encuentra localizado en la zona de vida denominada Bosque Húmedo Tropical B-hT en donde se registran precipitaciones pluviales anuales que varían entre 1.500 y 3.000 mm, valores de temperatura mínima y máxima promedio anual se encuentran comprendidos entre los 24 y los 26 °C. Aunque la evapotranspiración: es alta, la disponibilidad de agua suele ser suficiente para el desarrollo de ecosistemas biodiversos y productivos.
4.3.10. COBERTURA VEGETAL	El predio presenta cobertura vegetal propia de un lote sin desarrollar en su totalidad, compuesta principalmente por vegetación baja y pastos, con presencia dispersa de algunos elementos arbustivos y arbóreos. En términos generales, la cobertura existente corresponde a las condiciones naturales y de uso actual del terreno, sin que se evidencie una intervención urbanística consolidada sobre la totalidad del área.
4.3.11. CONDICIONES AGROLOGICAS	De acuerdo con las características de los Suelos, por su Capacidad de Uso, Explotación y manejo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ha definido 8 clasificaciones para los suelos rurales del país, Para el caso de predio objeto del avalúo, se encuentra que el mismo pertenece a la categoría VI (4hs-4). Esta clasificación indica terrenos con limitaciones moderadas a severas para el uso agrícola debido a factores como la pendiente, erosión o baja fertilidad. Los suelos de esta categoría suelen ser más aptos para actividades forestales, ganadería extensiva o cultivos especializados que no requieren suelos altamente fértiles. Además, pueden presentar restricciones para el uso intensivo, lo que demanda un manejo adecuado para prevenir la degradación y promover la conservación de sus características naturales.



Ilustración 15. Vista general del predio.



Ilustración 16. Vista general del predio.



Ilustración 17. Vista del predio.



Ilustración 18. Vista del predio.



Ilustración 19. Vista del predio.



Ilustración 20. Vista del predio.



Ilustración 21. Vista del predio.



Ilustración 22. Vista del predio en el límite con el proyecto MONACO.

5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

5.1. 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.

5.1. MÉTODO UTILIZADO

De conformidad con lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC–, expedida para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, el presente avalúo se desarrolló mediante la aplicación del método de comparación o de mercado, entendido como la técnica valuatoria orientada a determinar el valor comercial del inmueble a partir del análisis de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables, debidamente clasificadas, analizadas e interpretadas. Este enfoque resulta procedente cuando existe información suficiente, confiable y representativa del mercado inmobiliario, condición que para el presente caso se considera satisfecha.

Para la aplicación de dicho método se efectuó, en primer lugar, la visita física al inmueble objeto de avalúo, durante la cual se identificaron y registraron los elementos constitutivos de valor del terreno. En esta etapa se levantó información relacionada con las características físicas del predio, su conformación, condiciones topográficas, cobertura, localización, entorno, accesibilidad y demás variables con incidencia directa en la formación del valor comercial. Con el propósito de asegurar consistencia técnica en la captura de la información, la avaluadora dispuso de formatos de campo previamente estructurados, los cuales permitieron registrar de manera ordenada, suficiente y verificable los atributos relevantes del inmueble y facilitaron posteriormente su sistematización y análisis.

Con posterioridad a la visita se desarrolló la fase de procesamiento y contraste de la información, para lo cual se consultaron y analizaron las fuentes de mercado previamente definidas, verificando su correspondencia con las condiciones reales observadas en el predio y en su entorno inmediato. Este ejercicio permitió depurar, homogeneizar e interpretar la información recolectada, con el fin de obtener una aproximación objetiva del valor comercial del bien, sustentada en evidencias de mercado comparables y en las particularidades físicas, normativas y funcionales del inmueble objeto de estudio. La selección del método se ajusta así al criterio técnico según el cual el valor debe derivarse del comportamiento real de la oferta y la demanda, y no de hipótesis ajenas a la situación efectiva del bien.

En el presente caso, el inmueble corresponde a un terreno con aptitud para desarrollo inmobiliario, respecto del cual el método de comparación o de mercado resulta el más adecuado, en la medida en que permite reflejar de manera directa el comportamiento observable del mercado para suelos de características semejantes y establecer una estimación del valor comercial coherente con las condiciones reales del predio al momento del avalúo. Este método ofrece, además, mayor trazabilidad y verificabilidad técnica, pues fundamenta la conclusión de valor en referencias efectivas del mercado y en un ejercicio de análisis comparativo sustentado.

Por su parte, no se aplicó el método residual, aun cuando este también se encuentra previsto en la normatividad valuatoria, por cuanto su utilización supone la construcción de un escenario hipotético de desarrollo inmobiliario futuro, a partir del cual se estiman ingresos esperados por ventas, costos directos e indirectos de

urbanismo y construcción, costos financieros, tiempos de ejecución y utilidad del promotor. En el caso bajo estudio, dicho enfoque no se estimó pertinente, toda vez que el terreno analizado hace parte de un proyecto que ya cuenta con una estructuración y cierre financiero previos y que, adicionalmente, se encuentra en fase de desarrollo, de manera que la determinación del valor del suelo no debe descansar en proyecciones hipotéticas sino en evidencia real de mercado y en las condiciones efectivas del inmueble dentro del proyecto del cual forma parte.

En consecuencia, la aplicación del método de comparación o de mercado se considera técnicamente justificada y jurídicamente procedente, por ajustarse al marco normativo vigente y a los principios de objetividad, realidad, prudencia y verificabilidad que orientan la actividad valuatoria en Colombia. Bajo este criterio, el valor comercial concluido corresponde a una estimación sustentada en información de mercado pertinente, debidamente analizada a la luz de las características propias del bien y de su contexto territorial, urbanístico e inmobiliario.

5.2. MEMORIA DE CÁLCULO

Como criterio mínimo de comparabilidad se consideraron inmuebles con localización semejante, acceso sobre el mismo corredor vial y uso del suelo compatible con desarrollos de parcelación campestre y vivienda de baja densidad. La información utilizada corresponde a ofertas vigentes al momento del estudio, lo que permitió identificar el comportamiento actual del mercado inmobiliario para este tipo de producto en el sector analizado y establecer rangos de valor representativos de las condiciones reales de oferta y demanda.

5.2.1. MUESTRAS DE MERCADO

Para la aplicación del método de comparación de mercado se seleccionaron cuatro (4) muestras de mercado, correspondientes a ofertas inmobiliarias vigentes de lotes sin construcción, localizadas en el mismo corredor vial y en el entorno inmediato del predio objeto de avalúo. Tal como se observa en la localización comparativa elaborada para el presente estudio, las muestras se distribuyen en una franja próxima al inmueble avalúado, conservando cercanía espacial, accesibilidad semejante y relación directa con la misma dinámica inmobiliaria del sector.

Las muestras corresponden a ofertas identificadas en los proyectos y desarrollos denominados El Crucero, Uberaba y dos (2) ofertas del proyecto Mónaco, todas ubicadas dentro del área de influencia directa del mercado analizado. Esta circunstancia permite afirmar que se trata de referencias pertinentes desde el punto de vista locativo, por cuanto participan de un mismo contexto de valorización, comparten condiciones generales de acceso por la vía principal y se insertan en un entorno con características físicas y funcionales comparables.
La información fue obtenida a partir de portales inmobiliarios especializados y plataformas digitales de oferta abierta, en los cuales se verificó que los anuncios se encontraban activos al momento del análisis. En consecuencia, las muestras

seleccionadas reflejan precios de oferta recientes y útiles para aproximar el comportamiento del mercado de suelo en este segmento del sector estudiado.

Como criterios mínimos de selección, se consideraron inmuebles que cumplieran con las siguientes condiciones:

- Corresponder a lotes sin edificación o con predominio claro del valor del suelo;
- Presentar características de uso y destinación compatibles con el tipo de desarrollo presente en el sector;
- Localizarse en áreas con acceso vial y condiciones de comercialización semejantes; y
- Encontrarse dentro del mismo ámbito territorial del predio avalúado, o en sectores con comportamiento inmobiliario equivalente.

Tabla 2. Muestras para análisis de mercado

N.	Referencia del dato	Valor Total Oferta	Área predio (m²)	Valor / m²
1	Lote de Terreno P. El Crucero	425.000.000	2.000	212.500
2	Lote de Terreno P. UBERABA	470.000.000	2.485	189.135
3	Lote de Terreno P. Mónaco	210.000.000	1.350	155.556
4	Lote de Terreno P. Mónaco	175.000.000	1.000	175.000

No obstante, desde el punto de vista técnico debe precisarse que, aunque las cuatro muestras comparten condiciones generales de localización y tipología, las correspondientes a El Crucero y Uberaba presentan un mayor nivel de consolidación urbanística, en la medida en que se trata de parcelaciones campestres ya desarrolladas, con régimen de propiedad horizontal constituido, urbanismo ejecutado, equipamientos y mejores condiciones de consolidación física y funcional, elementos que inciden positivamente en su nivel de valor. Por esta razón, dichas ofertas fueron consideradas como referentes válidos, pero sus ventajas relativas frente al predio objeto de avalúo fueron reconocidas expresamente y ajustadas en la etapa de homogeneización.

Por su parte, las dos muestras correspondientes al proyecto Mónaco presentan condiciones más próximas al inmueble objeto de estudio en cuanto a tipología de producto y estado de desarrollo, sin perjuicio de que también fue necesario analizar diferencias específicas relacionadas con área, frente, localización puntual, jerarquía vial, grado de urbanismo y demás factores con incidencia en el valor unitario del suelo.

En consecuencia, las diferencias existentes entre las muestras seleccionadas y el predio avalúado, particularmente en aspectos como área del lote, localización específica, grado de consolidación del proyecto, existencia de propiedad horizontal, urbanismo ejecutado y dotación de equipamientos, fueron tratadas mediante el respectivo proceso de homogeneización, con el fin de obtener valores unitarios técnicamente comparables y sustentar de manera adecuada la conclusión final del valor comercial.

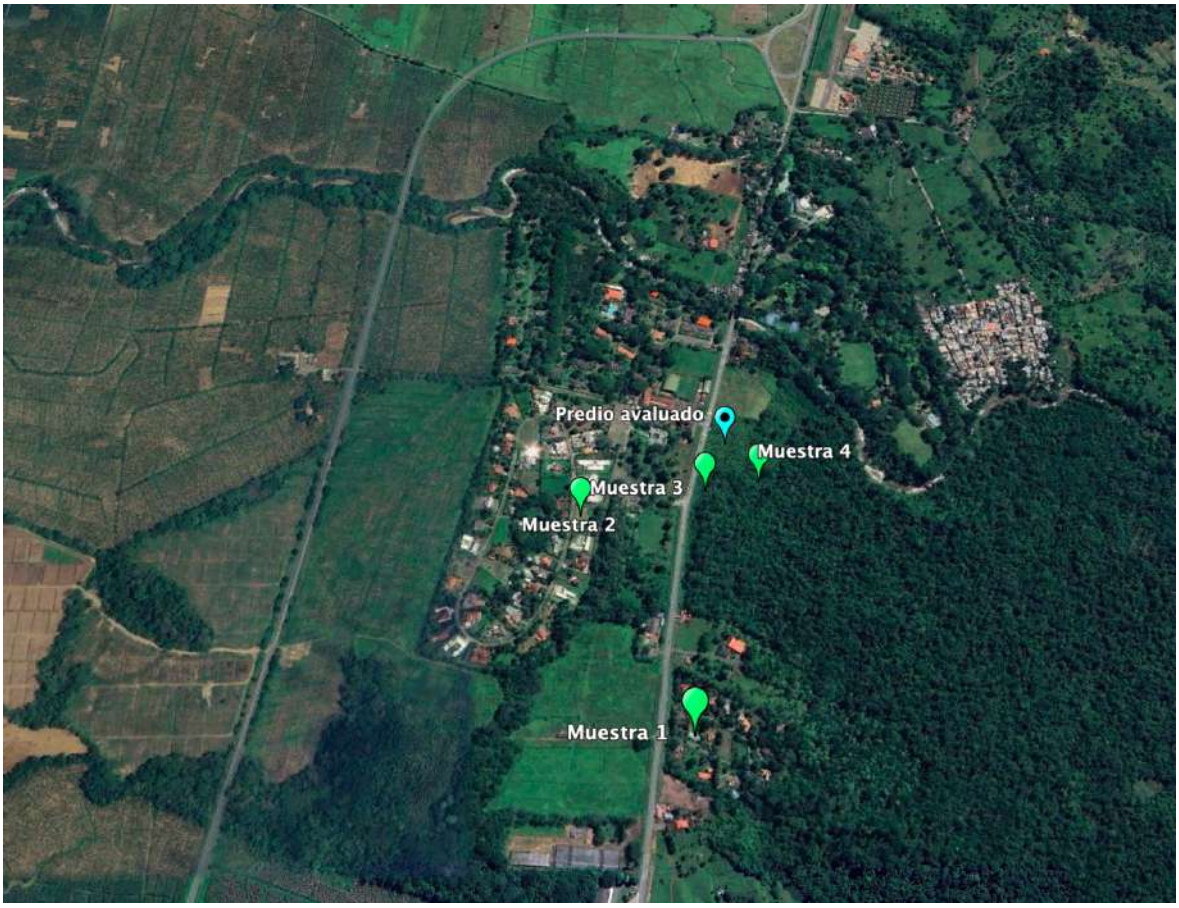


Ilustración 23. Muestras de mercado utilizadas

5.2.2. HOMOGENEIZACIÓN DE LAS MUESTRAS DE MERCADO

Con el fin de garantizar la comparabilidad técnica entre las muestras de mercado seleccionadas y el inmueble objeto de avalúo, se aplicó un proceso de homogeneización orientado a ajustar las diferencias relevantes que inciden directamente en el valor comercial del suelo. Dicho ejercicio se desarrolló conforme a los lineamientos de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, mediante la incorporación de factores de ajuste sustentados en variables efectivamente reconocidas por el mercado y observables en las condiciones particulares de las ofertas analizadas.

En el presente caso, el principal criterio de homogeneización corresponde al grado de consolidación urbanística del proyecto o desarrollo en el que se ubica cada muestra, toda vez que esta variable tiene incidencia directa en el valor unitario del suelo. En efecto, el mercado reconoce mayores valores en aquellos lotes localizados en parcelaciones o desarrollos que cuentan con urbanismo ejecutado, régimen de propiedad horizontal constituido, equipamientos, obras complementarias, mayor definición del proyecto y mejores condiciones generales de consolidación física y funcional.

Bajo este criterio, se estableció que las muestras correspondientes a Parcelación El Crucero y Parcelación Uberaba, aun siendo comparables por localización, tipología y entorno general, presentan condiciones superiores respecto del inmueble objeto de avalúo, por tratarse de parcelaciones campestres ya consolidadas, con urbanismo desarrollado, equipamientos y régimen de propiedad horizontal formalmente constituido. Estas características generan una incidencia positiva en su valor de mercado, razón por la cual fue necesario aplicar a dichas muestras un factor de homogeneización de 0,8, con el propósito de ajustar sus valores unitarios a una condición equivalente a la del predio avalúado.

Por su parte, las dos muestras correspondientes al proyecto Mónaco presentan condiciones más próximas al inmueble objeto de estudio, especialmente en cuanto al estado de desarrollo del proyecto, razón por la cual no requirieron ajuste por este concepto y se mantuvieron con un factor de homogeneización de 1,0.

En este sentido, los factores aplicados no corresponden a incrementos o reducciones arbitrarias, sino a ajustes técnicos dirigidos exclusivamente a equiparar las condiciones de las muestras frente al inmueble avalúado, teniendo en cuenta que este último forma parte de un proyecto que se encuentra en una etapa inicial de desarrollo, sin alcanzar aún el nivel de consolidación urbanística, equipamiento y estructuración jurídica observado en algunas de las ofertas empleadas como referencia.

Tabla 3. Muestras homogeneizadas

N.	Descripción	Valor / m²	Factor Homogenización	Valor m² ajustado
1	Lote de Terreno Parcelación El Crucero	212.500	0,8	170.000
2	Lote de Terreno Parcelación UBERABA	189.135	0,8	151.308
3	Lote de Terreno Parcelación Mónaco	155.556	1,0	155.556
4	Lote de Terreno Parcelación Mónaco	175.000	1,0	175.000
Promedio				**$ 162.966**
Desviación Estándar				**$ 11.330**
Coeficiente de Variación				**6,95%**
Limite Superior				**$ 174.296**
Límite Inferior				**$ 151.636**
Valor Adoptado				**$ 172.836**

A partir de estos resultados, el conjunto de valores unitarios homogeneizados fue sometido a análisis estadístico, con el propósito de evaluar su consistencia, dispersión y representatividad como soporte para la adopción del valor unitario final del suelo.

El valor promedio de las muestras homogeneizadas asciende a $162.966/m², cifra que representa la tendencia central del conjunto analizado una vez ajustadas las diferencias de consolidación entre los comparables. La desviación estándar, calculada en $11.330, evidencia una dispersión reducida de los datos respecto del promedio, lo que permite concluir que las muestras presentan un comportamiento relativamente uniforme tras el proceso de homogeneización.

Por su parte, el coeficiente de variación, equivalente al 6,95 %, refleja un nivel de dispersión bajo y confirma que el conjunto de datos es estadísticamente consistente y razonablemente homogéneo para fines valuatorios. A partir de ello, se determinó un rango de valores técnicamente aceptable comprendido entre un límite inferior de $151.636/m² y un límite superior de $174.296/m².

Con fundamento en lo anterior, y considerando que el inmueble objeto de avalúo corresponde a un lote integrado a un proyecto que aún se encuentra en fase inicial de desarrollo, sin el nivel de consolidación urbanística, equipamiento y formalización observado en las parcelaciones más desarrolladas tomadas como referencia, se adopta como valor unitario del suelo la suma de $172.836/m², por estimarse representativa, prudente y técnicamente consistente con las condiciones reales del predio y con el comportamiento del mercado analizado.

En consecuencia, el valor adoptado responde a un ejercicio de mercado debidamente homogeneizado, estadísticamente validado y técnicamente sustentado, permitiendo concluir una estimación objetiva y coherente con el estado actual del inmueble y del proyecto del cual forma parte.

5.2.3. 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 4. Referencia de aplicación del valor unitario del suelo

ID	Valor m²
Lote urbanizable proyecto Parcelación Campestre "NIRVANA Country House"	**$ 172.836**
VALOR EN LETRAS: CIENTO SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS.	

El valor adoptado en el presente análisis corresponde exclusivamente a un valor unitario por metro cuadrado (m²) de suelo. Por tanto, toda valoración posterior que se realice sobre un lote específico deberá obtenerse mediante la multiplicación de dicho valor unitario por el área total del lote objeto de verificación, expresada en metros cuadrados (m²).

6. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

El valor comercial determinado en el presente avalúo se encuentra debidamente sustentado desde el punto de vista técnico, normativo y metodológico, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC–, normas que orientan la determinación del valor comercial de los inmuebles a partir de metodologías objetivas, verificables y acordes con las condiciones reales del mercado.

El ejercicio valuatorio se desarrolló atendiendo a la condición física, jurídica, urbanística y comercial observada en el inmueble al momento de la elaboración del avalúo, tomando en consideración su localización, su contexto territorial, el estado actual del proyecto del cual forma parte y las características propias del suelo analizado. En consecuencia, el valor adoptado no incorpora supuestos especulativos, beneficios inciertos, expectativas no materializadas ni proyecciones hipotéticas de desarrollo distintas de las que efectivamente reconoce el mercado en la fecha del estudio, por lo que la conclusión de valor refleja de manera objetiva el comportamiento observable de la oferta inmobiliaria para bienes comparables en el sector.

La información de mercado empleada fue seleccionada con base en criterios de vigencia, representatividad, cercanía espacial y comparabilidad técnica, a partir de cuatro muestras obtenidas en desarrollos inmobiliarios localizados en el mismo corredor vial y en el entorno del predio objeto de avalúo. Las diferencias identificadas entre dichas muestras y el inmueble analizado, particularmente en lo relacionado con el grado de consolidación urbanística, existencia de régimen de propiedad horizontal, urbanismo ejecutado y presencia de equipamientos, fueron tratadas mediante un proceso de homogeneización técnicamente sustentado, lo cual permitió ajustar las referencias de mercado a condiciones equivalentes a las del bien avalúado.

El análisis efectuado evidenció que algunas de las ofertas seleccionadas, en especial las correspondientes a El Crucero y Uberaba, presentan condiciones superiores de consolidación frente al inmueble objeto de estudio, por tratarse de parcelaciones campestres con mayor desarrollo físico, jurídico y funcional. Por tal razón, dichas muestras fueron ajustadas mediante factores de homogeneización que permitieron neutralizar esa ventaja relativa y obtener valores unitarios comparables con la situación real del proyecto avalúado, el cual se encuentra en una etapa inicial de desarrollo. Este procedimiento permitió conformar un conjunto de datos coherente, homogéneo y estadísticamente confiable, respaldado además por un coeficiente de variación bajo, lo que confirma la consistencia interna del ejercicio de mercado realizado.

La adopción del valor unitario final se sustenta, entonces, en un análisis prudente y técnicamente verificable del comportamiento del mercado, sin introducir incrementos arbitrarios ni valoraciones ajenas a las condiciones efectivas del

inmueble. El valor unitario adoptado se ubica dentro del rango estadísticamente válido obtenido a partir de las muestras homogeneizadas y resulta acorde con el estado actual del lote, con el nivel de desarrollo del proyecto del cual hace parte y con la dinámica inmobiliaria observable en el sector.

Se deja expresa constancia de que el valor aquí determinado corresponde a un valor unitario por metro cuadrado (m^2) de suelo, razón por la cual cualquier estimación posterior del valor total de un lote específico deberá realizarse mediante la multiplicación de dicho valor unitario por el área del inmueble objeto de verificación, expresada en metros cuadrados. En este sentido, el valor total dependerá directamente del metraje definitivo del lote que se pretenda valorar, manteniéndose inalterado el valor unitario aquí sustentado, salvo que sobrevengan variaciones sustanciales en las condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas o de mercado que sirvieron de base al presente avalúo.

En conclusión, el valor comercial determinado en este informe se encuentra técnica y jurídicamente sustentado, es coherente con las condiciones reales del inmueble y con el comportamiento del mercado en el sector analizado, y cumple con los principios de objetividad, razonabilidad, transparencia y soporte técnico que rigen la actividad valuatoria. Por tanto, constituye una base válida y suficiente para la determinación del valor comercial del suelo objeto de avalúo dentro del contexto y alcance del presente estudio.

7. VIGENCIA DEL AVALÚO

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

8. CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN

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

9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

JM AVALÚOS, sus directivos y 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 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 revelará información sobre la valuación realizada a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo se hará con autorización estricta por parte de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

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

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

- Que el ejercicio de la actividad 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

DECLARO BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO que las fotografías aquí expuestas fueron tomadas el día de la visita técnica al predio, y corresponden fielmente a la realidad física y actual del inmueble objeto de avalúo.

11.ANEXOS DEL AVALÚO

CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN	Anexo 01: Certificado libertad y tradición
PLANO URBANÍSTICO PROYECTO NIRVANA COUNTRY HOUSE	Anexo 02: Proyecto Urbanístico Nirvana Country House
DOCUMENTOS AVALUADOR	Anexo 03: Documentos Avaluadora – Marcela Restrepo Restrepo-

Anexo 01: Certificados de libertad y tradición

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

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

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

Certificado generado con el Pin No: 2604113495132755028 **Nro Matrícula: 008-79385**

Pagina 1 TURNO: 2026-008-1-9472

Impreso el 11 de Abril de 2026 a las 12:30:54 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 008 - APARTADO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: APARTADO VEREDA: ZUNGO
FECHA APERTURA: 05-12-2024 RADICACIÓN: 2024-008-6-4836 CON: OFICIO DE: 16-09-2024
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

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

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

Certificado generado con el Pin No: 2604113495132755028 **Nro Matrícula: 008-79385**

Pagina 2 TURNO: 2026-008-1-9472

Impreso el 11 de Abril de 2026 a las 12:30:54 PM

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

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

RESTANTE A: YESMIN HERNANDEZ RESTREPO , A: CRISTINA RESTREPO JIMENEZ , A: ALMA NATALIA RESTREPO ECHAVARRIA , A: MARTHA LUZ RESTREPO ECHAVARRIA , A: LINA MARCELA RESTREPO HERNANDEZ , A: ADRIANA MARIA RESTREPO ECHAVARRIA , A: DANIEL RESTREPO HERNANDEZ , A: GLORIA ASCENCION RESTREPO ECHAVARRIA , A: MARIA CAMILA RESTREPO JIMENEZ , A: SARA RESTREPO HERNANDEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-50551 .-- -ESCRITURA 2024 DEL 23/12/2019 NOTARIA UNICA 1 DE CAREPA REGISTRADA EL 27/8/2020 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE: YESMIN HERNANDEZ RESTREPO , DE: CRISTINA RESTREPO JIMENEZ , DE: LINA MARCELA RESTREPO HERNANDEZ , DE: MARIA CAMILA RESTREPO JIMENEZ , DE: ALMA NATALIA RESTREPO ECHAVARRIA , DE: ADRIANA MARIA RESTREPO ECHAVARRIA , DE: MARTHA LUZ RESTREPO ECHAVARRIA , DE: DANIEL RESTREPO HERNANDEZ , DE: GLORIA ASCENCION RESTREPO ECHAVARRIA , DE: SARA RESTREPO HERNANDEZ , A: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-50551 .-ESCRITURA 1227 DEL 22/7/2021 NOTARIA UNICA 1 DE CHIGORODO REGISTRADA EL 2/8/2021 POR ACLARACION A: YESMIN HERNANDEZ RESTREPO , A: ADRIANA MARIA RESTREPO ECHAVARRIA , A: JUAN GUILLERMO RESTREPO MORALES , A: SERGIO ALEXANDER RESTREPO DAVID , A: JUAN JOSE RESTREPO DURANGO , A: ALMA NATALIA RESTREPO ECHAVARRIA , A: SANDRA MILENA RESTREPO MORALES , A: JHON ANDRES RESTREPO MORALES , A: DIANA MARIA RESTREPO ECHAVARRIA , A: GLORIA ASCENCION RESTREPO ECHAVARRIA , A: CRISTINA ALEXANDRA RESTREPO DAVID , A: CARLOS ALBERTO RESTREPO MORALES , A: ALEJANDRA RESTREPO DAVID , A: JUAN FELIPE RESTREPO DAVID , A: MARTHA LUZ RESTREPO ECHAVARRIA , A: ANDREA RESTREPO TABORDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-50551 . -ESCRITURA 588 DEL 10/4/2021 NOTARIA UNICA 1 DE CHIGORODO REGISTRADA EL 2/8/2021 POR DONACION DE: YESMIN HERNANDEZ RESTREPO , DE: GLORIA ASCENCION RESTREPO ECHAVARRIA , DE: MARTHA LUZ RESTREPO ECHAVARRIA , DE: ADRIANA MARIA RESTREPO ECHAVARRIA , DE: ALMA NATALIA RESTREPO ECHAVARRIA , A: SANDRA MILENA RESTREPO MORALES , A: CRISTINA ALEXANDRA RESTREPO DAVID , A: JHON ANDRES RESTREPO MORALES , A: JUAN GUILLERMO RESTREPO MORALES , A: JUAN FELIPE RESTREPO DAVID , A: CARLOS ALBERTO RESTREPO MORALES , A: SERGIO ALEXANDER RESTREPO DAVID , A: JUAN JOSE RESTREPO DURANGO , A: DIANA MARIA RESTREPO ECHAVARRIA , A: ALEJANDRA RESTREPO DAVID , A: ANDREA RESTREPO TABORDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-50551.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) LT B LOTE B

DETERMINACION DEL INMUEBLE: LOTE
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
008 - 50551

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-08-2017 Radicación: 2017-008-6-4511

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 502 DEL 24-11-2016 ALCALDIA DE APARTADO DE APARTADO

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA CONFORME AL OFICIO 06063 DE FECHA 10/08/2017 DE LA ALACLADIA MUNICIPAL.

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 260411349513275502 8 **Nro Matrícula: 008-79385**

Pagina 3 TURNO: 2026-008-1-9472

Impreso el 11 de Abril de 2026 a las 12:30:54 PM

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

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

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-11-2024 Radicación: 2024-008-6-4835

Doc: OFICIO SPN-8272 DEL 25-09-2024 SECRETARIA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE APARTADO

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-11-2024 Radicación: 2024-008-6-4836

Doc: OFICIO 0191 DEL 16-09-2024 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADO VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL PROCESO: DIVISORIO - RAD: 050453103001-2024-00052-00

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

DE: RESTREPO ECHAVARRIA MARTHA LUZ CC# 39407602 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

---

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO la guarda de la fe pública

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

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260411349513275502 8 **Nro Matrícula: 008-79385**

Pagina 4 TURNO: 2026-008-1-9472

Impreso el 11 de Abril de 2026 a las 12:30:54 PM

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

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

* * *

==========

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-008-1-9472 **FECHA: 11-04-2026**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ELKIN FERNANDO MARIN RAMIREZ

REGISTRADOR SECCIONAL

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

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

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

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

Certificado generado con el Pin No: 2604114422132755027 **Nro Matrícula: 008-79386**

Pagina 1 TURNO: 2026-008-1-9473

Impreso el 11 de Abril de 2026 a las 12:30:54 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 008 - APARTADO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: APARTADO VEREDA: ZUNGO
FECHA APERTURA: 05-12-2024 RADICACIÓN: 2024-008-6-4836 CON: OFICIO DE: 16-09-2024
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 2604114422132755027 **Nro Matrícula: 008-79386**

Pagina 2 TURNO: 2026-008-1-9473

Impreso el 11 de Abril de 2026 a las 12:30:54 PM

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

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

RESTANTE A: YESMIN HERNANDEZ RESTREPO , A: CRISTINA RESTREPO JIMENEZ , A: ALMA NATALIA RESTREPO ECHAVARRIA , A: MARTHA LUZ RESTREPO ECHAVARRIA , A: LINA MARCELA RESTREPO HERNANDEZ , A: ADRIANA MARIA RESTREPO ECHAVARRIA , A: DANIEL RESTREPO HERNANDEZ , A: GLORIA ASCENCION RESTREPO ECHAVARRIA , A: MARIA CAMILA RESTREPO JIMENEZ , A: SARA RESTREPO HERNANDEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-50551 .-- -ESCRITURA 2024 DEL 23/12/2019 NOTARIA UNICA 1 DE CAREPA REGISTRADA EL 27/8/2020 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE: YESMIN HERNANDEZ RESTREPO , DE: CRISTINA RESTREPO JIMENEZ , DE: LINA MARCELA RESTREPO HERNANDEZ , DE: MARIA CAMILA RESTREPO JIMENEZ , DE: ALMA NATALIA RESTREPO ECHAVARRIA , DE: ADRIANA MARIA RESTREPO ECHAVARRIA , DE: MARTHA LUZ RESTREPO ECHAVARRIA , DE: DANIEL RESTREPO HERNANDEZ , DE: GLORIA ASCENCION RESTREPO ECHAVARRIA , DE: SARA RESTREPO HERNANDEZ , A: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-50551 .-ESCRITURA 1227 DEL 22/7/2021 NOTARIA UNICA 1 DE CHIGORODO REGISTRADA EL 2/8/2021 POR ACLARACION A: YESMIN HERNANDEZ RESTREPO , A: ADRIANA MARIA RESTREPO ECHAVARRIA , A: JUAN GUILLERMO RESTREPO MORALES , A: SERGIO ALEXANDER RESTREPO DAVID , A: JUAN JOSE RESTREPO DURANGO , A: ALMA NATALIA RESTREPO ECHAVARRIA , A: SANDRA MILENA RESTREPO MORALES , A: JHON ANDRES RESTREPO MORALES , A: DIANA MARIA RESTREPO ECHAVARRIA , A: GLORIA ASCENCION RESTREPO ECHAVARRIA , A: CRISTINA ALEXANDRA RESTREPO DAVID , A: CARLOS ALBERTO RESTREPO MORALES , A: ALEJANDRA RESTREPO DAVID , A: JUAN FELIPE RESTREPO DAVID , A: MARTHA LUZ RESTREPO ECHAVARRIA , A: ANDREA RESTREPO TABORDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-50551 . -ESCRITURA 588 DEL 10/4/2021 NOTARIA UNICA 1 DE CHIGORODO REGISTRADA EL 2/8/2021 POR DONACION DE: YESMIN HERNANDEZ RESTREPO , DE: GLORIA ASCENCION RESTREPO ECHAVARRIA , DE: MARTHA LUZ RESTREPO ECHAVARRIA , DE: ADRIANA MARIA RESTREPO ECHAVARRIA , DE: ALMA NATALIA RESTREPO ECHAVARRIA , A: SANDRA MILENA RESTREPO MORALES , A: CRISTINA ALEXANDRA RESTREPO DAVID , A: JHON ANDRES RESTREPO MORALES , A: JUAN GUILLERMO RESTREPO MORALES , A: JUAN FELIPE RESTREPO DAVID , A: CARLOS ALBERTO RESTREPO MORALES , A: SERGIO ALEXANDER RESTREPO DAVID , A: JUAN JOSE RESTREPO DURANGO , A: DIANA MARIA RESTREPO ECHAVARRIA , A: ALEJANDRA RESTREPO DAVID , A: ANDREA RESTREPO TABORDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-50551.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) LT C LOTE C

DETERMINACION DEL INMUEBLE: LOTE
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
008 - 50551

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-08-2017 Radicación: 2017-008-6-4511

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 502 DEL 24-11-2016 ALCALDIA DE APARTADO DE APARTADO

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA CONFORME AL OFICIO 06063 DE FECHA 10/08/2017 DE LA ALACLADIA MUNICIPAL.

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 2604114422132755027 **Nro Matrícula: 008-79386**

Pagina 3 TURNO: 2026-008-1-9473

Impreso el 11 de Abril de 2026 a las 12:30:54 PM

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

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

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-11-2024 Radicación: 2024-008-6-4835

Doc: OFICIO SPN-8272 DEL 25-09-2024 SECRETARIA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE APARTADO

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-11-2024 Radicación: 2024-008-6-4836

Doc: OFICIO 0191 DEL 16-09-2024 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADO VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL PROCESO: DIVISORIO - RAD: 050453103001-2024-00052-00

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

DE: RESTREPO ECHAVARRIA ADRIANA MARIA CC# 39405334 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

---

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

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

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 260411442213275502 7 **Nro Matrícula: 008-79386**

Pagina 4 TURNO: 2026-008-1-9473

Impreso el 11 de Abril de 2026 a las 12:30:54 PM

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

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

* * *

==========

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-008-1-9473 **FECHA: 11-04-2026**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

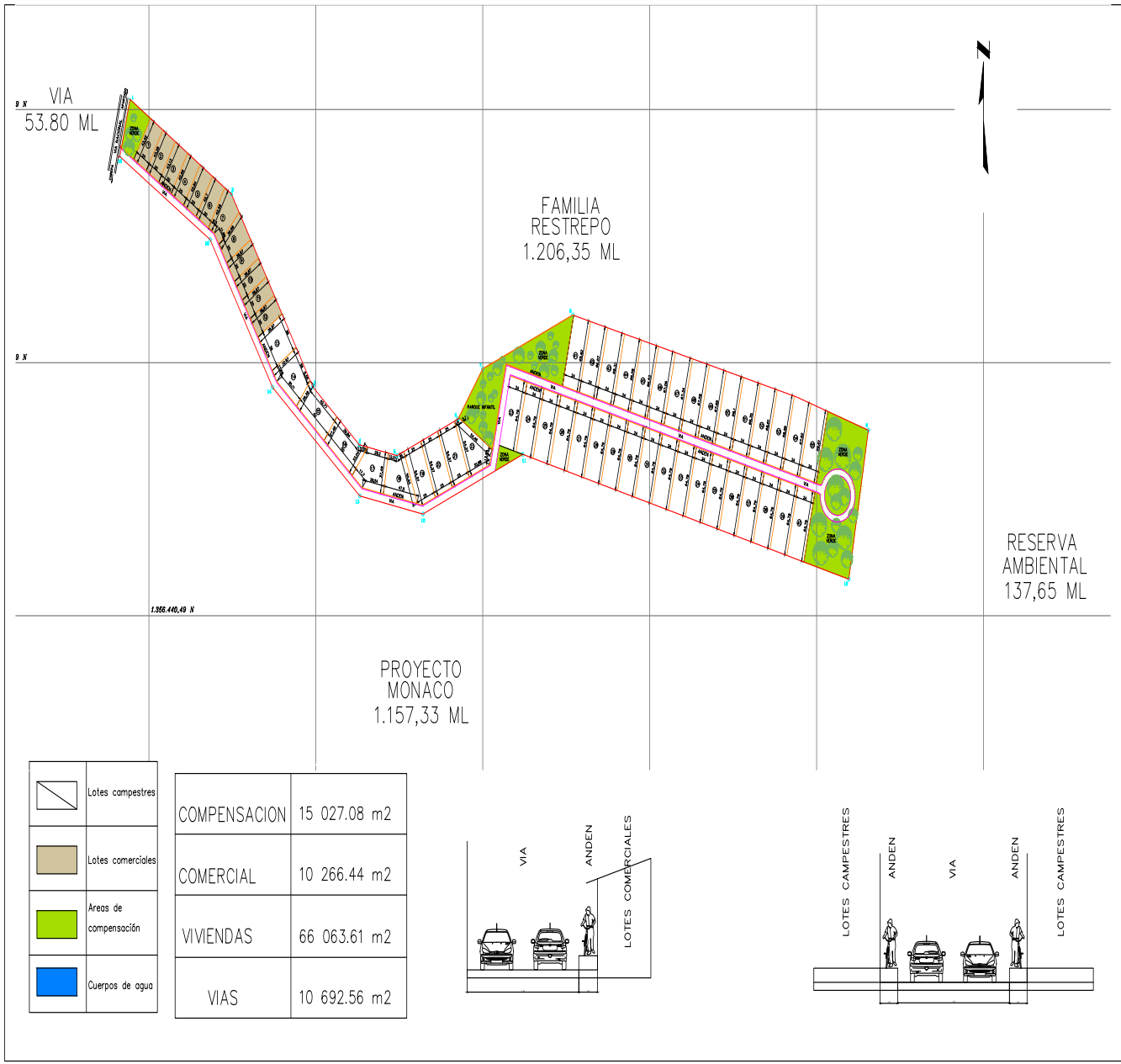
ELKIN FERNANDO MARIN RAMIREZ

REGISTRADOR SECCIONAL

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

Anexo 02: Proyecto Urbanístico Nirvana Country House

jmavaluos1@gmail.com
Oficina: (604) 6599601 - Celular: (310) 5994490



CUADRO DE ESPECIFICACIONES		
LOTE	TIPO	AREA
1	COMERCIAL	886.98
2	COMERCIAL	864.09
3	COMERCIAL	861.19
4	COMERCIAL	858.30
5	COMERCIAL	855.41
6	COMERCIAL	852.51
7	COMERCIAL	1038.58
8	COMERCIAL	959.42
9	COMERCIAL	777.49
10	COMERCIAL	777.49
11	COMERCIAL	777.49
12	COMERCIAL	777.49
13	RESIDENCIAL	1399.48
14	RESIDENCIAL	1444.58
15	RESIDENCIAL	1352.62
16	RESIDENCIAL	1402.09
17	RESIDENCIAL	1393.41
18	RESIDENCIAL	1368.51
19	RESIDENCIAL	1348.44
20	RESIDENCIAL	1359.87
21	RESIDENCIAL	1360.35
22	RESIDENCIAL	1389.44
23	RESIDENCIAL	1555.06
24	RESIDENCIAL	1555.06
25	RESIDENCIAL	1555.06
26	RESIDENCIAL	1555.06
27	RESIDENCIAL	1555.06
28	RESIDENCIAL	1555.06
29	RESIDENCIAL	1555.06
30	RESIDENCIAL	1555.06
31	RESIDENCIAL	1555.06
32	RESIDENCIAL	1555.06
33	RESIDENCIAL	1555.06
34	RESIDENCIAL	1555.06
35	RESIDENCIAL	1555.06
36	RESIDENCIAL	1555.06
37	RESIDENCIAL	1555.06
38	RESIDENCIAL	1555.06
39	RESIDENCIAL	1555.06
40	RESIDENCIAL	1555.06
41	RESIDENCIAL	1576.63
42	RESIDENCIAL	1582.71
43	RESIDENCIAL	1588.79
44	RESIDENCIAL	1594.88
45	RESIDENCIAL	1600.96
46	RESIDENCIAL	1607.04
47	RESIDENCIAL	1613.13
48	RESIDENCIAL	1619.21
49	RESIDENCIAL	1625.29
50	RESIDENCIAL	1631.38
51	RESIDENCIAL	1637.46
52	RESIDENCIAL	1643.54
53	RESIDENCIAL	1649.63
54	RESIDENCIAL	1641.90
55	RESIDENCIAL	1613.16

CUADRO DE COORDENADAS		
PUNTO	NORTE	ESTE
1	1356848.673	1047288.495
2	1356762.794	1047427.845
3	1356587.964	1047539.836
4	1356535.514	1047603.650
5	1356525.700	1047655.520
6	1356558.852	1047739.505
7	1356604.348	1047773.360
8	1356653.110	1047897.181
9	1356548.624	1048303.384
10	1356413.627	1048276.484
11	1356526.765	1047828.394
12	1356472.672	1047691.046
13	1356489.114	1047604.232
14	1356587.610	1047484.396
15	1356721.467	1047398.651
16	1356796.709	1047274.560

PROYECTO DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

LOCALIZACIÓN:
APARTADO ANTIOQUIA

CONTIENE

OBSERVACIONES

RESPONSABLE:
ARQ. JOSE MIGUEL PARADA R.
MATRICULA:
68700612025TD

DIBUJANTE :
ARQ. JUAN CAMILO REYES RIOS

FECHA:
AGOSTO 2025

ESCALA: INDICADA

PLANO N°
1/1

Avalúos y Consultoría

Anexo 03: Documentos Avaluadora

PIN de Validación: b2d20a8f

https://www.raa.org.co

A.N.A. Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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	Régimen
06 Dic 2022	**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	Régimen
06 Dic 2022	**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	Régimen
06 Dic 2022	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b2d20a8f

https://www.raa.org.co

https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: b2d20a8f

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

A.N.A. Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2022

Régimen
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
06 Dic 2022

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CAREPA, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 85 A N. 80-64
Teléfono: 3105994490
Correo Electrónico: jmavaluos1@gmail.com

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

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

El(la) señor(a) MARCELA RESTREPO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: b2d20a8f

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

PIN DE VALIDACIÓN

b2d20a8f

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 Abril del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

jmavaluos1@gmail.com Oficina: (604) 6599601 - Celular: (310) 5994490

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

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 la señora **MARCELA RESTREPO RESTREPO,** identificada con cédula de ciudadanía No.41.960.241 expedida en Armenia., es agremiado(a) activo(a) a la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" en las 13 categorías de avalúos, desde el 29 de octubre del 2022 hasta el 22 de diciembre del 2026 y cuenta con el ***REGISTRO NACIONAL ESPECIALISTA EN AVALÚOS (R.N.E.A) 2001-1295.***

Dado en Bogotá a los 27 días del mes de diciembre del 2025.

Gaby

GABRIELA ARISMENDI
COORDINADORA ACADEMICA

www.lonjanacionaldeavaluadores.co
Bogotá, Colombia
Cel: 3117608059 - 314 434 8746