





**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	QUINTO PISO APARTAMENTO 0501	73.56	M2	\$3,787,938.00	92.12%	\$278,640,719.28
Area Privada Libre	Balcón	2.64	M2	\$700,000.00	0.61%	\$1,848,000.00
Area Privada	PARQUEADERO VEHICULO 2, PRIMER PISO	11.50	M2	\$1,913,044.00	7.27%	\$22,000,006.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$302,488,725</b>

Valor en letras

Trescientos dos millones cuatrocientos ochenta y ocho mil setecientos veinticinco Pesos Colombianos

Perito actuante



DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO  
 RAANro: AVAL-21429294 C.C: 21429294  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-08-25 18:18:00

C.C:  
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	4,117,263	Valor del avalúo en UVR	302,488,725.28
Proporcional	0	302,488,725	Valor asegurable	302,488,725
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
<b>Observación</b>	<p><b>Garaje:</b> Parqueadero vehículo No 2, ubicado en el primer piso, los parqueaderos no cuentan con numeración.</p> <p><b>Entorno:</b> En el sector en el que se localiza el predio se aprecian construcciones de altura media, principalmente edificaciones residenciales de tres (3) a cinco (20) pisos. Buen nivel de transporte público cercano a paradas de taxis, y rutas urbanas de buses.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 2685 , Fecha escritura: 25/09/2023, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Bello, Administración: 0, Total unidades: 4, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p><b>Dependencia:</b> Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño</p>			

social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados del apartamento son normales pisos en porcelanato, muros con revoque y pintura, cocina semi integral con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinados, En aparente estado de conservación.

<b>Código</b>	LR-115270381 6	<b>Propósito</b>	Originación	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Alcaldia de Medellín				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890905211-1	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	BRAYAN STIVEN ZAPATA GARCIA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1152703816	<b>Teléfono</b>	3136265167
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	OSORNO VALENCIA SONIA DEL CARMEN				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	32316926	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 37 #50A-26 QUINTO PISO APARTAMENTO 501 EDIFICIO TORRE ZAFIRO P.H   PARQUEADERO VEHICULO 2, PRIMER PISO				
<b>Conjunto</b>	EDIFICIO TORRE ZAFIRO P.H				
<b>Ciudad</b>	Bello	<b>Departamento</b>	Antioquia	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	San Jose Obrero	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> Por la calle 37 con la carrera 50A, barrio San Jose Obrero del Municipio de Bello.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> Apartamento ubicado en el quinto piso, edificio de cinco pisos, un apartamento por piso, primer piso de parqueaderos de uso privado, el apartamento cuenta con cocina semi integral, zona de ropa, baño social, sala, comedor, tres alcobas con closet, baño privado.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	Piso 5		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	76.20	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	Sin información
AREA PRIVADA	M2	73.56	AREA	M2	0
AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.64			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA LIBRE MEDIDA	M2	2.64	PARQUEADERO VEHICULO 2, PRIMER PISO	M2	11.50
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	73.56	AREA LIBRE PRIVADA	M2	2.64
			AREA PRIVADA VALORADA	M2	73.56
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT-ACUERDO 033 DE 2009 SEPTIEMBRE 03 BELLO.</b></p>				



UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARÍO

## Areas o Documentos

**COMODIDADES:** Balcón, sala -comedor, cocina, baño social, 3 alcobas (la principal con vestier y baño) y zona de ropa.

**G.- QUINTO PISO APARTAMENTO TOTALMENTE INDEPENDIENTE.** destinado a vivienda familiar, distinguido en su puerta de entrada con el N° 50A-26 apartamento 501, de la Calle 37, del edificio TORRE ZAFIRO P.H., del Barrio San Jose Obrero, del Municipio de Bello - Antioquia, con un área construida de 73.56 metros cuadrados, un área construida de balcón de 2.64 metros cuadrados, área privada libre (patio) de 0.00 metros cuadrados, para un área total privada de 76.2 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: Por el Sur que da al frente con vacío que da la Calle 37, por el costado derecho que da al Oriente, con muro de cierre que lo separa del vacío que da a la propiedad ubicada en la Calle 37 N° 50A-22; por el costado izquierdo, que da al Occidente, con muro de cierre que lo separa del vacío que da a la propiedad ubicada en la Calle 37 No. 50A-34; por atrás, que da al Norte, con muro de cierre que lo separa del vacío que da a la propiedad No. 50A-27 de la Calle 38; por el nadir, con losa de concreto de uso y dominio común que lo separa del cuarto piso de este mismo edificio y por el cenit, con techo que cubre la edificación.

Altura libre 2.40 metros.

YWR1715V0BX4A1  
7IA5C7QY2LFJ32DP

05/07/2023  
15/05/2023

Panel material para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario.

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2685	EscrituraPH	25/09/2023	Tercera	Bello

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5543984	25/07/2025	22.536%	Sin informaciÃ³n	QUINTO PISO APARTAMENTO 0501

**Observación****INFORMACIÓN GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
2	Privado	01N-5543979	11.50	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		

**Observación**

Parqueadero vehículo No 2, ubicado en el primer piso, los parqueaderos no cuentan con numeración.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Pavimentadas	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	En el sector en el que se localiza el predio se aprecian construcciones de altura media, principalmente edificaciones residenciales de tres (3) a cinco (20) pisos. Buen nivel de transporte público cercano a paradas de taxis, y rutas urbanas de buses.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	2685	<b>Fecha escritura</b>	25/09/2023		
<b>Notaria escritura</b>	Tercera		<b>Ciudad escritura</b>	Bello	
<b>Valor administración</b>	0	<b>Total unidades</b>	4	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior	<b># Pisos edificio</b>	5	<b>Porteria</b>	No
<b>Horario</b>	0 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No

<b>vigilancia</b>					
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sótanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 2685 , Fecha escritura: 25/09/2023, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Bello, Administración: 0, Total unidades: 4, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de barro
Fachada	paÑete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2023	Edad Inmueble	2 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia construcción	Resolucion C1L- 23 del 18 de Enero del 2021 Curaduria primera de Bello				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilint
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

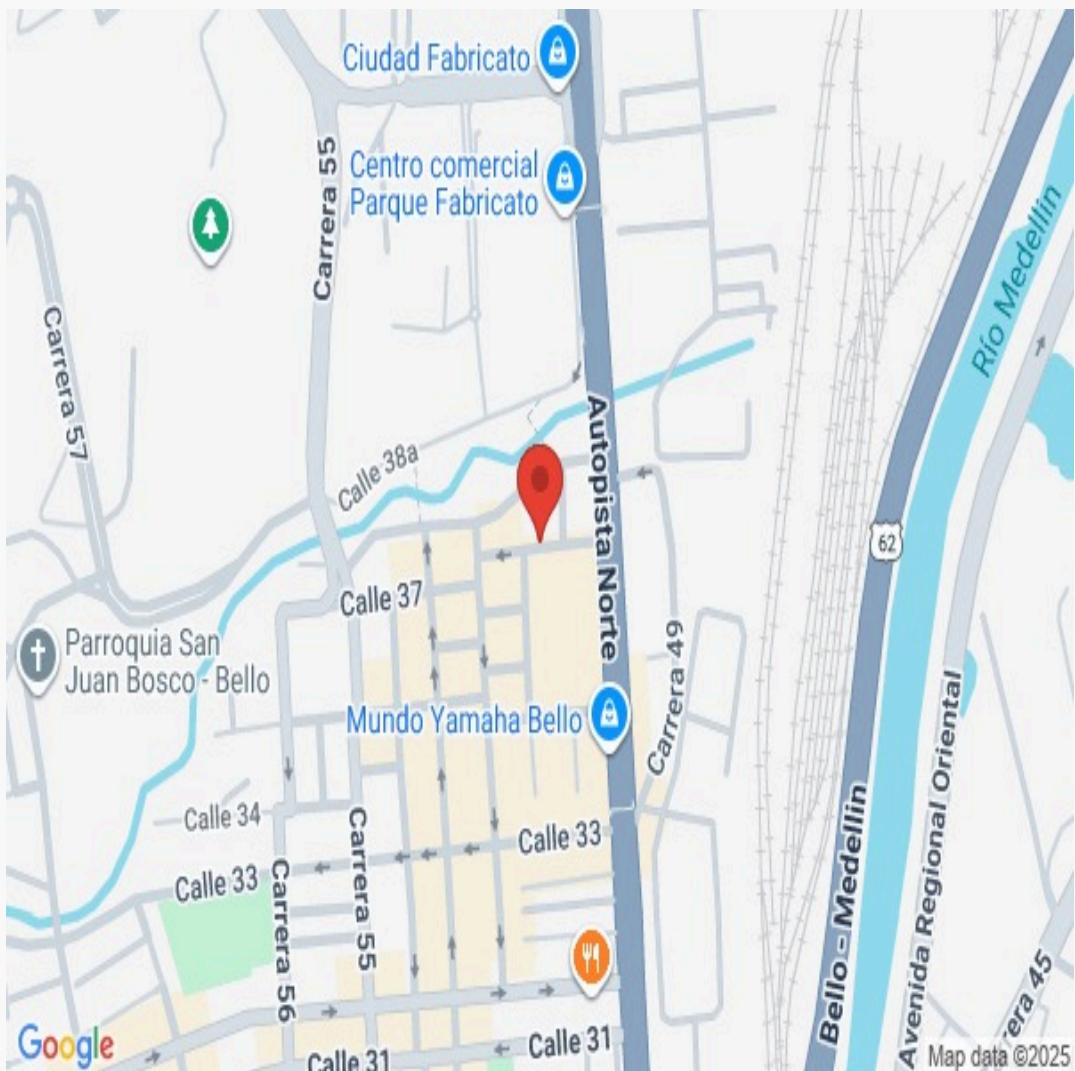
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Los acabados del apartamento son normales pisos en porcelanato, muros con revoque y pintura, cocina semi integral con cajonera superior e inferior, baños enchapados y cabinados, En aparente estado de conservación.
-------------	---

**Dirección:**

CALLE 37 #50A-26 QUINTO PISO APARTAMENTO 501 EDIFICIO TORRE ZAFIRO P.H | PARQUEADERO VEHICULO 2, PRIMER PISO | San Jose Obrero | Bello | Antioquia



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 6.3237238233556

GEOGRAFICAS : 6° 19' 25.4064''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.55838395578603

GEOGRAFICAS : 75° 33' 30.1824''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CARRERA 52 CALLE 32 SAN JOSE OBRERO BELLO	3	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	1	\$22,000,000	0	\$	\$3,916,666.67	3226458960
2	CARRERA 53 CALLE 37 SAN JOSE OBRERO BELLO	3	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	0	\$	0	\$	\$4,071,428.57	3003918166
3	CARRERA 54 CALLE 35 SAN JOSE OBRERO BELLO	3	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	0	\$	0	\$	\$3,662,650.60	3104527357
4	CARRERA 54 CALLE 35 SAN JOSE OBRERO BELLO	2	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	1	\$22,000,000	0	\$	\$3,607,692.31	3053596133
5	calle 37 entre carreras 33 y 34	5	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000		\$		\$	\$3,681,250.00	310 779 0551
<b>Del inmueble</b>		<b>Piso 5</b>		.	.	<b>1</b>		<b>0</b>			

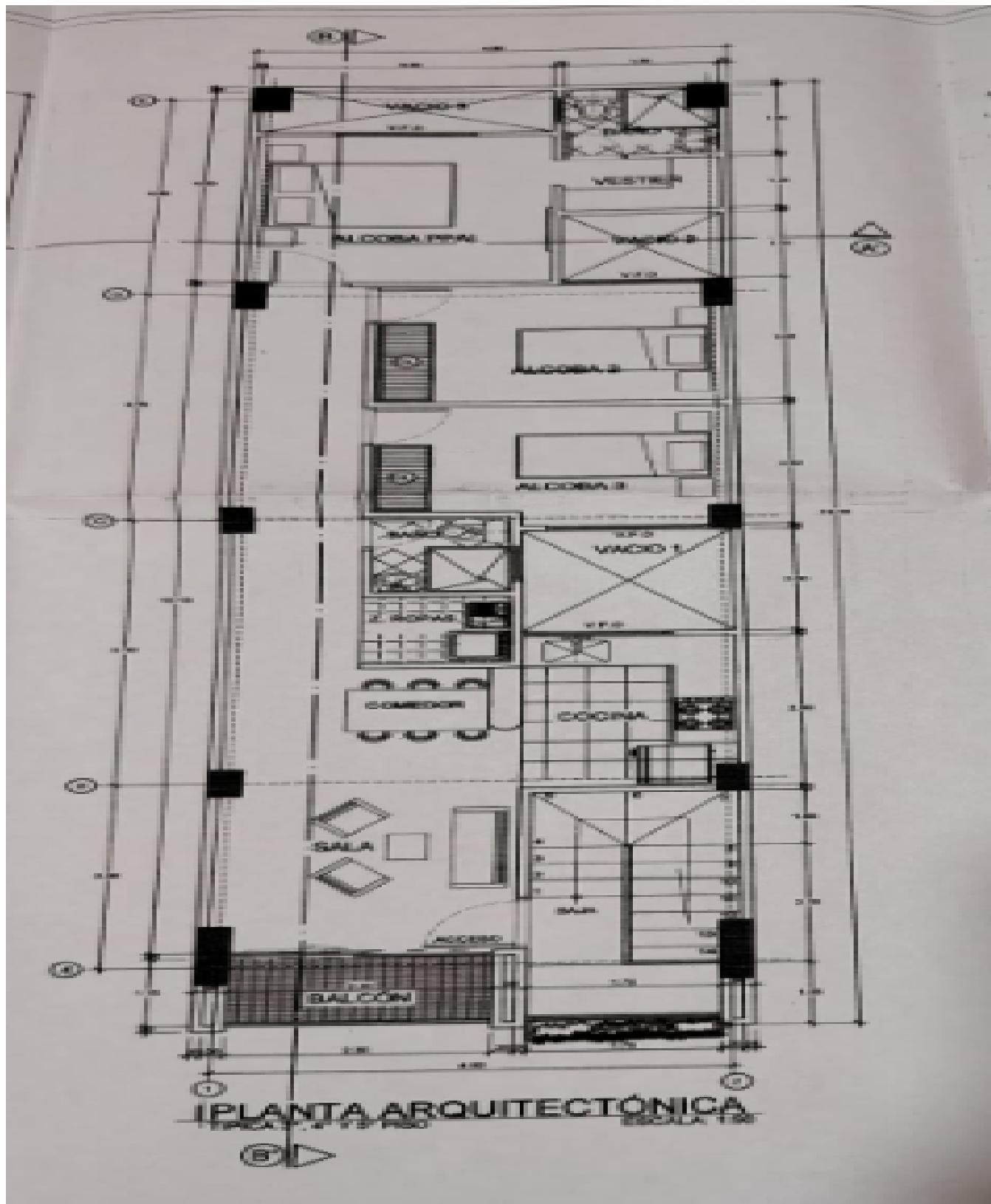
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	72	72	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$3,916,666.67
2	5	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,071,428.57
3	5	85	83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,662,650.60
4	3	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,607,692.31
5	2	85	80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,681,250.00
	<b>2 aÑos</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	\$3,787,937.63
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$197,804.03
									<b>COEF. VARIACION</b>	5.22%

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,985,741.66	<b>TOTAL</b>	\$293,191,156.85
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,590,133.60	<b>TOTAL</b>	\$264,090,227.28
<b>VALOR TOTAL</b>		\$278,640,719.28		

Observaciones:

**Enlaces:**1.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-jose-obrero-bello/19211260>2.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-bello/192574065>3.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1647787>4.-<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1510957>5.-<https://www.ciencuadras.com/venta/apartamento/?q=bello>

Plano



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Centro hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Centro hab. 1



Habitación 2



Centro hab. 2



Baño Social 1



Garaje



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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.

**3. 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. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o 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. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LR-1152703816**



PIN de Validación: ac120a16



<https://www.raa.org.co>



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Auto regulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO 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  
25 Jul 2019

Régimen  
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  
25 Jul 2019

Régimen  
Régimen Académico

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19

Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 21429294.



PIN de Validación: acf20a16

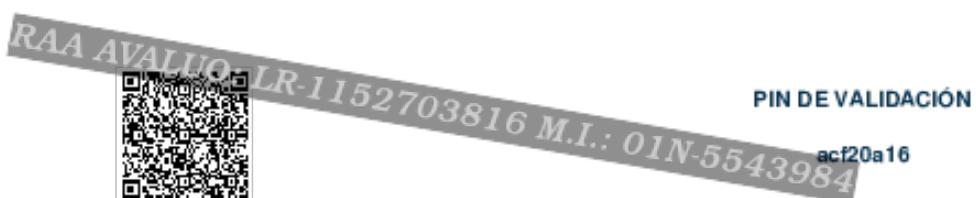


<https://www.raa.org.co>



El(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



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 veinticinco (25) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN NORTE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2508021363118767003**

**Nro Matrícula: 01N-5543979**

Página 1 TURNO: 2025-175000

Impreso el 2 de Agosto de 2025 a las 10:39:02 AM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: BELLO VEREDA: BELLO

FECHA APERTURA: 31-10-2023 RADICACIÓN: 2023-43127 CON: ESCRITURA DE: 19-10-2023

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO VEHICULO 2, PRIMER PISO CON AREA DE AREA CONSTRUIDA TOTAL 11.5 M2 CON COEFICIENTE DE 3.286% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2685 DE FECHA 25-09-2023 EN NOTARIA TERCERA DE BELLO (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**SND** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

#### COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: SONIA DEL CARMEN OSORNO VALENCIA, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LA EDIFICACION POR HABERLA LEVANTADO A SUS EXPENSAS Y EL LOTE DE TERRENO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD QUE TENIA CON EDITH ROCIO ZAPATA OSORNO, SEGUN ESCRITURA 6498 DEL 19 DE JUNIO DE 2015 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25 DE JUNIO DE 2015 EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5403180. \* ADQUIRIERON: EDITH ROCIO ZAPATA OSORNO Y SONIA DEL CARMEN OSORNO VALENCIA, EN MAYOR EXTENSION ASI: ADQUIRIO: EDITH ROCIO ZAPATA OSORNO, POR ADJUDICACION SUCESION 50% DE MARIA JOSEFA OSORNO LONDO/O, SEGUN ESCRITURA 1732 DEL 12 DE AGOSTO DE 2011 NOTARIA 2 DE BELLO, REGISTRADA EL 20 DE MARZO DE 2013 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-79772. \* ADQUIRIO: SONIA DEL CARMEN OSORNO VALENCIA, POR COMPRA DERECHO 50% A EDITH ROCIO ZAPATA OSORNO, RAFAEL EDUARDO OSORNO OSORIO, MARTHA LUCIA HOLGUIN OSORNO, TERESITA HERMILDA OSORNO VALENCIA, CONSUELO DEL SOCORRO OSORNO SALAZAR, SEGUN ESCRITURA 4475 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2010 NOTARIA 4 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE ABRIL 2011 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-79772. \* ADQUIRIERON: CONSUELO DEL SOCORRO OSORNO SALAZAR, RAFAEL EDUARDO OSORNO OSORIO, EDITH ROCIO ZAPATA OSORNO, MARTHA LUCIA HOLGUIN OSORNO, TERESITA HERMILDA OSORNO VALENCIA, POR ADJUDICACION SUCESION 50% DE MARTA OSORNO LONDO/O, SEGUN ESCRITURA 3610 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2010 NOTARIA 4 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE MARZO DE 2011 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-79772. \* ADQUIRIO: MARTA OSORNO LONDO/O, POR COMPRA DERECHO A MIRIAM OSORNO LONDO/O, SEGUN ESCRITURA 861 DEL 6 DE JULIO DE 1970 NOTARIA BELLO, REGISTRADA EL 24 DE JULIO DE 1970 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-79772. \* ADQUIRIERON: MIRIAM DE JESUS OSORNO LONDO/O Y MARTA ELENA OSORNO LONDO/O, POR ADJUDICACION SUCESION DE MITADE JOSE SIMPLICIO OSORNO ECHEVERRI, SEGUN SENTENCIA DEL 11 DE JULIO DE 1968 DEL JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE BELLO, REGISTRADA EL 7 DE OCTUBRE DE 1968 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-79772. \* ADQUIRIO: SIMPLICIO OSORNO ECHEVERRI, POR COMPRA MITAD A MARIA (MARUJA) OSORNO DE ZAPATA, SEGUN ESCRITURA 1073 DEL 21 DE JULIO DE 1964 NOTARIA BELLO, REGISTRADA EL 11 DE SEPTIEMBRE DE 1964 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-79772. \* ADQUIRIO: MARIA (MARUJA) OSORNO, POR COMPRA A FABRICA DE HILADOS Y TEJIDOS DEL HATO, SEGUN ESCRITURA 4541 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 1948 NOTARIA 2 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25 DE ENERI DE 1949 EN EL FOLIO DE MATRICULA NUMERO 01N-79772. O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE (20) AOS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. \*\*\* PARAGRAFO: MEDIANTE ESCRITURA 6498 DEL 19 DE JUNIO DE 2015 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, SONIA DEL CARMEN OSORNO VALENCIA Y EDITH ROCIO ZAPATA OSORNO, REALIZARON LOTEO EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-79772, ORIGINANDOSE ENTRE OTROS EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5403180, EL CUAL HOY ES OBJETO DE R.P.H. MECANO4 (VESV).

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 37 #50A-24 PARQUEADERO VEHICULO 2, PRIMER PISO, EDIFICIO TORRE ZAFIRO P.H



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508021363118767003

Nro Matrícula: 01N-5543979

Página 2 TURNO: 2025-175000

Impreso el 2 de Agosto de 2025 a las 10:39:02 AM

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

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5403180

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-10-2023 Radicación: 2023-43127

Doc: ESCRITURA 2685 del 25-09-2023 NOTARIA TERCERA de BELLO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
LEY 675 DEL 2001

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

DE: OSORNO VALENCIA SONIA DEL CARMEN

CC# 32316926 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

#### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-175000 FECHA: 02-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GEORGE ZABAleta TIQUE

REGISTRADOR PRINCIPAL



**CURADURÍA PRIMERA DE BELLO**  
**ARQ. LUIS ALFONSO CARVAJAL GIRALDO**  
**NIT. 8396316**  
**Curador Urbano Primero**

**RESOLUCIÓN C1L-23 DEL 18 de enero de 2021**  
**Trámite 05088-1-20-0649**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL Y APROBACION DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**

El Curador Urbano Primero de Bello, según Decreto de Nombramiento 201704000328 del 20 de junio de 2017 en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, 1437 de 2011 y 675 de 2001, así como el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y.

**CONSIDERANDO**

1. Que mediante radicado 05088-1-20-0649 del 3 de noviembre de 2020, SONIA DEL CARMEN OSORNO VALENCIA con CC 32316926, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL Y APROBACION DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, en el predio identificado con código catastral 088-1-001-014-0022-00018-0000-00000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5403180, ubicado en la CL 37 CR 50A -24, barrio San Jose Obrero.
2. Que atendiendo lo establecido en la reglamentación vigente se surtió el proceso de citación a vecinos y nadie se hizo parte dentro del trámite.
3. Que presentó proyecto arquitectónico firmado por ALVARO SANCHEZ, con matrícula profesional No. 41549.
4. Que presentó propuesta estructural y de adecuación acorde con el reglamento colombiano de construcción sismo-resistente (NSR-10), firmada por el ingeniero civil BERNARDO BARRIOS SOTO con matrícula profesional No. 22202201991.
5. Que presentó estudio geotécnico y de suelos firmados por el ingeniero civil JOSE ALEJANDRO PEREZ VALENCIA con matrícula profesional No. 05256181148.
6. Que el constructor responsable de las obras es SONIA DEL CARMEN OSORNO VALENCIA con CC 32316926.
7. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento:

<b>ALINEAMIENTO No. [infoterr]-[Alineamiento]</b>					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
CL 37A	13	4		21	

8. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana y Tasa de Nomenclatura según Recibo No.470721 por un valor de \$4,745,142. ZONA DE AVALÚO: A. FRANJA DE INTENSIDAD: MAYOR.
9. Que se cancelaron los valores correspondientes al pago de las obligaciones urbanísticas por \$ 3.871.111 según consta en recibo de Pago anexo No. 470723.

**Calle 53 #49-53, Primer Piso. PBX: 2754436 Bello, Antioquia**

e - mail: [info@curaduriaprimerabello.co](mailto:info@curaduriaprimerabello.co)

[www.curaduriaprimerabello.co](http://www.curaduriaprimerabello.co)

ESCANTEAU COPIA



**CURADURÍA PRIMERA DE BELLO**  
**ARQ. LUIS ALFONSO CARVAJAL GIRALDO**  
**NIT. 8396316**  
**Curador Urbano Primero**

10. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7, 2.2.6.1.2.1.8 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo 033 de 2009, el Estatuto de Planeación del Municipio de Bello y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia (NSR-10) cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias urbanísticas.
11. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además de que no se encuentra en zona de alto riesgo.

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL Y APROBACION DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL a SONIA DEL CARMEN OSORNO VALENCIA con CC 32316926, en el predio ubicado en la CL 37 CR 50A -24, San José Obrero, identificado con código catastral 088-1-001-014-0022-00018-0000-00000 y matrícula inmobiliaria No. 01N-5403180.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** El proyecto aprobado posee las siguientes características:

Estrato:	Vivienda estrato 3
Frente	5.00 m.
Fondo	18.60 m.
Área lote	93.00 m2.
Área construida 1º piso	34.03 m2.
Área construida 2º piso	76.20 m2.
Área construida 3º piso	76.20 m2.
Área construida 4º piso	76.20 m2.
Área construida 5º piso	76.20 m2.
Escalas y circulación primer piso	58.97 m2.
Escalas y circulación pisos superiores	24.36 m2.
Área construida total	422.16 m2.
Área de Demolición total en Vivienda	93 m2
Área de Obra nueva en Vivienda	422.16 m2
Área total aprobada:	422.16 m2
Uso de la edificación:	Residencial
Tipología del proyecto:	Multifamiliar
Área uso (privada)	294.24m2
Número de pisos generados:	5
Número de destinaciones generadas:	3 Celdas de parqueo privado, 4 Viviendas
Índice de Construcción:	3.16
Equipamientos	4.41m2.
Cubierta en techo	84.73 m2.

**CUADRO DE NOMENCLATURA**

PISO	DESTINACIÓN	NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA LIBRE (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )

**Calle 53 #49-53, Primer Piso. PBX: 2754436 Bello, Antioquia**

e – mail: [info@curaduriaprimerabello.co](mailto:info@curaduriaprimerabello.co)

[www.curaduriaprimerabello.co](http://www.curaduriaprimerabello.co)

Resolución C1L-23-2021



**CURADURÍA PRIMERA DE BELLO**  
**ARQ. LUIS ALFONSO CARVAJAL GIRALDO**  
**NIT. 8396316**  
**Curador Urbano Primero**

			(m2)		
1º	Celda de parqueo privado	CALLE 37 CELDA PARQUEO 1 PRIMER PISO	11.03	0	11.03
1º	Celda de parqueo privado	CALLE 37 CELDA PARQUEO 2 Y 3 PRIMER PISO	23	0	23
2º	Vivienda	CALLE 37 Nº 50 A 26 (201) SEGUNDO PISO	76.2	9.25	85.45
3º	Vivienda	CALLE 37 Nº 50 A 26 (301) TERCER PISO	76.2	0	76.2
4º	Vivienda	CALLE 37 Nº 50 A 26 (401) CUARTO PISO	76.2	0	76.2
5º	Vivienda	CALLE 37 Nº 50 A 26 (501) QUINTO PISO	76.2	0	76.2

Especificaciones de la Cubierta: Techo

Parágrafo 1: Que según lo establecido en el Decreto 193 de 2011 Artículo 130, el proyecto genera las siguientes obligaciones urbanísticas:

**OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:**

	4.41 M2, Se cancelaron los valores correspondientes al pago de las obligaciones urbanísticas por Mayor aprovechamiento por un valor de \$ 3.871.111 según consta en recibo de Pago anexo No. 470723.
--	--

Parágrafo 2: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes.

Parágrafo 3: Los planos arquitectónicos y estructurales aprobados y sellados hacen parte integral de esta Resolución.

Parágrafo 4: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación del Curador Urbano.

**ARTÍCULO TERCERO.** Hacen parte integrante de esta licencia los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales, las memorias de cálculo y estudios de suelos y todos los demás documentos aportados por el solicitante.

**ARTÍCULO CUARTO:** de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, son obligaciones del titular de la licencia que por este medio se otorga las siguientes disposiciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto

**Calle 53 #49-53, Primer Piso. PBX: 2754436 Bello, Antioquia**

e – mail: [info@curaduriaprimerabello.co](mailto:info@curaduriaprimerabello.co)

[www.curaduriaprimerabello.co](http://www.curaduriaprimerabello.co)

**Escaneado con Cam**



de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente;
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 53 del presente decreto.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura mayor a dos mil (2.000) metros cuadrados de área.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.
11. Es responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

**ARTICULO QUINTO:** Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior se deberán acatar las siguientes observaciones:

1. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine;
2. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso
3. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y

**Calle 53 #49-53, Primer Piso. PBX: 2754436 Bello, Antioquia**

e – mail: [info@curaduriaprimerabello.co](mailto:info@curaduriaprimerabello.co)

[www.curaduriaprimerabello.co](http://www.curaduriaprimerabello.co)

Resolución C1L-23-2021



**CURADURÍA PRIMERA DE BELLO**  
**ARQ. LUIS ALFONSO CARVAJAL GIRALDO**  
**NIT. 8396316**  
***Curador Urbano Primero***

aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión;

**ARTICULO SEXTO:** De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella.

**ARTICULO SEPTIMO:** Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de la construcción que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**ARTICULO OCTAVO:** La vigencia de esta licencia es de VEINTICUATRO (24) MESES, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

**ARTICULO NOVENO:** Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición y en subsidio de apelación según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015. La presentación de los recursos deberá efectuarse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los 10 días hábiles siguientes a ella. Los recursos que se interpongan contra las licencias urbanísticas deberán observar los requisitos que consagra el artículo 77 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Los recursos podrán interponerse directamente por el interesado o a través de apoderado o representante que deberá acreditar la condición de abogado en ejercicio según lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 77 de la Ley 1437 de 2011. El apoderado deberá acompañar el recurso con los documentos que acreditan la representación judicial (Poder, o Contrato de Prestación de Servicios Profesionales de Abogado). La inobservancia de lo anterior ocasionará el rechazo del recurso interpuesto.

**Calle 53 #49-53, Primer Piso. PBX: 2754436 Bello, Antioquia**

e - mail: [info@curaduriaprimerabello.co](mailto:info@curaduriaprimerabello.co)

[www.curaduriaprimerabello.co](http://www.curaduriaprimerabello.co)

ESCRITORIO CON CAFE



**CURADURÍA PRIMERA DE BELLO  
ARQ. LUIS ALFONSO CARVAJAL GIRALDO  
NIT. 8396316  
Curador Urbano Primero**

**ARTICULO DÉCIMO:** La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía gubernativa y el interesado sólo podrá dar inicio a las obras, cuando el presente el acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en BELLO, a los DIECIOCHO (18) días del mes de Enero de DOS MIL VEINTIUNO (2021).

*Luis Alfonso Carvajal Giraldo*  
CURADURÍA PRIMERA  
MUNICIPIO DE BELLO  
LUIS ALFONSO CARVAJAL GIRALDO  
CURADOR URBANO PRIMERO DE BELLO

Elaboró Nsanchez

ENTREGADO 15 FEB 2021 NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy (DD/MM/AA) se notifica el contenido de la presente Resolución a Sonia del Carmen Osorio, con Cédula de Ciudadanía número 32316926

Se le hace saber al interesado que dispone de 10 días siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y en Subsidio en Apelación, en Vía Gubernativa, tal como lo disponen el Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

EL NOTIFICADO Sonia del Carmen Osorio  
C.C. 32316926  
Nombre: Sonia del Carmen Osorio  
Dirección: Calle 37 A 50 A-24  
Teléfono: 3233211097

EL NOTIFICADOR Monica  
C.C. 1020436184  
Nombre: \_\_\_\_\_

ENTREGADO 15 FEB 2021

La presente Resolución queda en firme hoy, \_\_\_\_\_  
Construcción destinada al  
REGLAMENTO DE PROPIEDAD  
horizontal  
Según Ley 675 del 2.001.

*Luis Alfonso Carvajal Giraldo*

**Calle 53 #49-53, Primer Piso. PBX: 2754436 Bello, Antioquia**

e - mail: [info@curaduriaprimerabello.co](mailto:info@curaduriaprimerabello.co)

[www.curaduriaprimerabello.co](http://www.curaduriaprimerabello.co)

Resolución C1L-23-2021

11:08

73



Cerrar sesión



## ¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRDz4weC4dEC  
21 Ago 2025 - 11:08 a. m.

### Datos del pago



Valor pagado  
**\$ 300.000**

Costo del pago  
**\$ 0,00**

### Producto destino



**LOS ROSALES CONST IN**  
Corriente - Bancolombia  
944 - 020978 - 45

### Producto origen



**Cuenta de Ahorros**  
Ahorros



Inicio



Transacciones



Explorar



Trámites y  
solicitudes



Ajustes