



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA  
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



Fecha del avalúo		Fecha de visita	18/10/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 8 8-70___ CERTIFICADO DE TRADICIÓN: BR DIVINO NIÑO LOTE DE TERRENO		
Barrio	DIVINO NIÑO		
Ciudad	Unión Panamerica		
Departamento	Chocó		
Propietario	ÉLIDA CÁRDENAS LAMPREA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: ARLEY CARDENAS LAMPREA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ÉLIDA CÁRDENAS LAMPREA** ubicado en la CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 8 8-70\_\_ CERTIFICADO DE TRADICIÓN: BR DIVINO NIÑO LOTE DE TERRENO DIVINO NIÑO, de la ciudad de Unión Panamerica.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$171,858,552.56 pesos m/cte (Ciento setenta y un millones ochocientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta y dos).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	127	127	M2	\$257,687.00	19.04%	\$32,726,249.00
Area Construida	157.47	157.47	M2	\$883,548.00	80.96%	\$139,132,303.56
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$171,858,552</b>

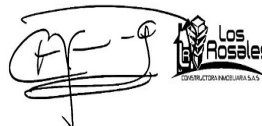
Valor en letras

Ciento setenta y un millones ochocientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



DILSON FEISER CORDOBA PALACIOS  
RAA Nro: AVAL-4794484  
C.C: 4794484



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

## VALORES/TIPO DE AREA.

## INFORMACIÓN UVR

	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	1,110,344	895,496	Valor del avalúo en UVR	477,733.35
Proporcional	32,721,868	171,858,552	Valor asegurable	171,858,552
% valor proporcional	19.04	80.96	Tiempo esperado comercialización	12

## Calificación garantía

Favorable

## Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 8 8-70 se recomienda protocolizar para actualizar así el certificado de tradición.

## Observación

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Patio interior: 2, Habitaciones: 5, Closet: 2, Estar: 2, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 2, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en madera laminada, cocina sencilla con piso en cerámica,

paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, en general en buen estado.



Código	LRCAJA-14282486	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ARLEY CARDENAS LAMPREA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	14282486	Teléfono	3137975589
Email	cardenaslampreearley@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ÉLIDA CÁRDENAS LAMPREA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52695166	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 8 8-70____ CERTIFICADO DE TRADICIÓN: BR DIVINO NIÑO LOTE DE TERRENO				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Unión Panamerica	Departamento	Chocó	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	DIVINO NIÑO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 8 8-70____ CERTIFICADO DE TRADICIÓN: BR DIVINO NIÑO LOTE DE TERRENO Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<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>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></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> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	127.0	
AREA CONSTRUIDA			M2	157.47	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	127.0	
AREA CONSTRUIDA			M2	157.47	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	4'845.314	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	127.0	
AREA PISO 1			M2	78.60	
AREA PISO 2			M2	78.87	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.61	77.47	
Indice construcción			1.23	156.21	
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	6.0		
Fondo	21.0	Relación frente fondo	1:3		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	En la zona actualmente se pueden ver viviendas y otras en proceso de construcción				

**Comportamien  
to Oferta y  
Demanda**

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.

Acuerdo Decreto	Decreto 2148 de 1983
Area Del Lote	127 M2
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	SUELO URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	SI
Uso Condicionado Norma	RESIDENCIAL
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIAL
Tratamiento	NO APLICA
Actuaciones Estrategicas	NO APLICA
Indice DeOcupacion	0.61
Indice DeContruccion	156.21
Antejardin	NO APLICA
AislamientoPosterior	NO
Aislamiento Lateral	NO APLICA
Altura Permitida	NO DEFINIDA
Densidad	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA
Amenaza Riesgo Inundacion	NO APLICA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO APLICA
Suelos De Proteccion	NO APLICA
Patrimonio	NO APLICA
Observaciones Reglamentación urbanística:	

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
231	EscrituraDePropiedad	24/04/2023	notaria única	Sipí

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
184-27137	27/09/2024	No registra	casa

Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
-------------	--

Observación	El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	NO	SI	Alamedas	NO
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	300-400	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Regular	100-200	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay	100-200	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Regular		Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Regular	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura		Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Aislada	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2010	Edad Inmueble	14 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No				
Observación	La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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. 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	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	0	Patio interior	2	Habitaciones	5
Closet	2	Baños privados	0	Estar	2
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	1

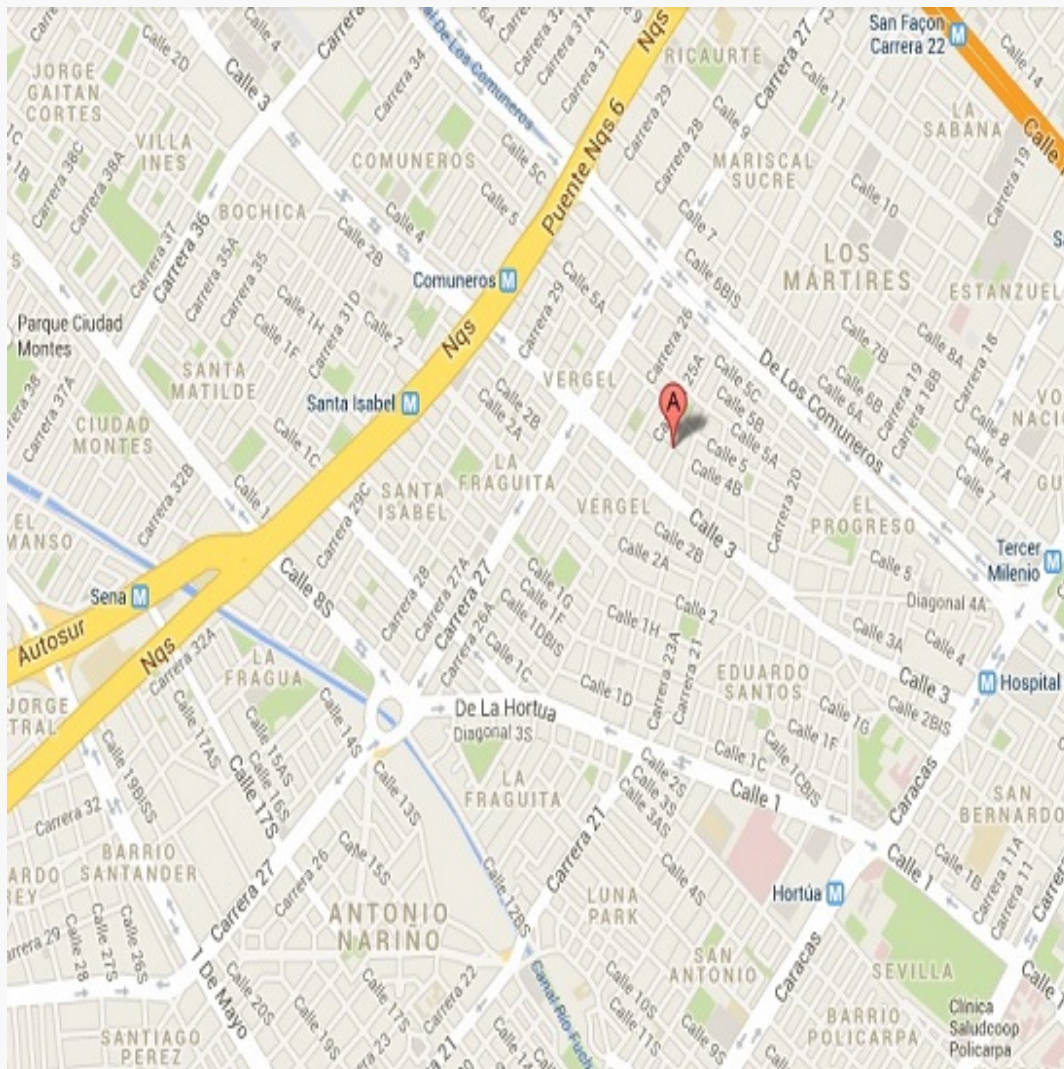
Baños servicio	2	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	1	Jardin	0	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Patio interior: 2, Habitaciones: 5, Closet: 2, Estar: 2, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 2, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

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

Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en madera laminada, cocina sencilla con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, en general en buen estado.
-------------	---



**Dirección:** CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 8 8-70\_\_ CERTIFICADO DE TRADICIÓN: BR DIVINO NIÑO LOTE DE TERRENO | DIVINO NIÑO | Unión Panamerica | Chocó



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.306058245420045

GEOGRAFICAS : 5° 18' 21.8088''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.64397904256388

GEOGRAFICAS : 76° 38' 38.3244''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Unión Panamericana	\$147,000,000	0.97	\$142,590,000	3158610486	120	156	\$720,000	\$112,320,000
2	Unión Panamericana	\$149,000,000	0.97	\$144,530,000	3234619124	124	154	\$720,000	\$110,880,000
3	Unión Panamericana	\$144,000,000	0.97	\$139,680,000	3175250045	125	155	\$700,000	\$108,500,000
Del inmueble						127	157.47		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$30,270,000	\$252,250	1.0	1.0	1.00	\$252,250
2	\$33,650,000	\$271,371	1.0	1.0	1.00	\$271,371
3	\$31,180,000	\$249,440	1.0	1.0	1.00	\$249,440
					PROMEDIO	\$257,686.99
					DESV. STANDAR	\$11,933.67
					COEF. VARIACION	4.63%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$257,687.00	AREA	127	TOTAL	\$32,726,249.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	157.47	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$32,726,249.00					

**Observaciones:**  
A través de la consulta en lugares cercanos, se obtuvo información de diferentes precios de venta de algunas propiedades, dando como resultado los plasmados en el cuadro de mercado base, obteniendo así una información más acertada que sirvió de guía para definir el costo más real de la propiedad objeto de estudio

**Enlaces:**

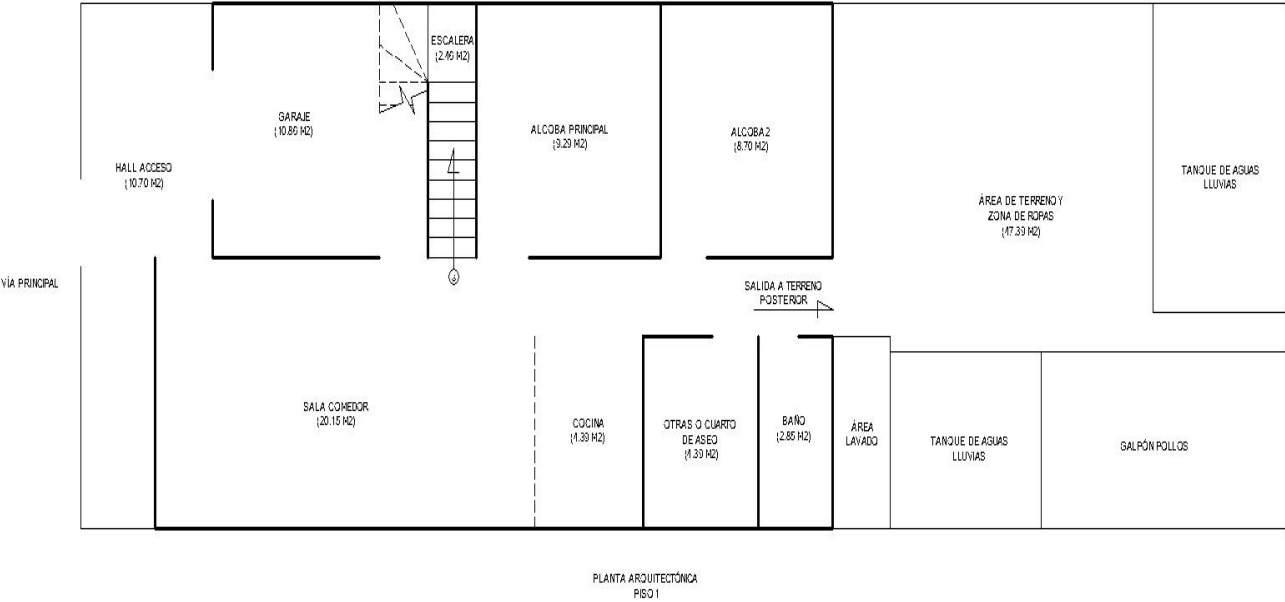
PISO 1-2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	157.47
Area construida vendible	157.47
Valor M2 construido	\$1,170,728
Valor reposición M2	\$184,354,538
Valor reposición presupuesto M2	\$1,170,728
Fuente	IGAC-JUN 2024 Reposición Tipologías Constructivas
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,170,728
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	14
Edad en % de vida útil	14 %
Fito y corvin %	24.53 %
Valor reposición depreciado	\$883,548
Valor adoptado depreciado	\$883,548
Valor total	\$139,132,304

Observaciones: Yo acepto dicho valor de reposición para la zona objeto de estudio

Plano



Plano

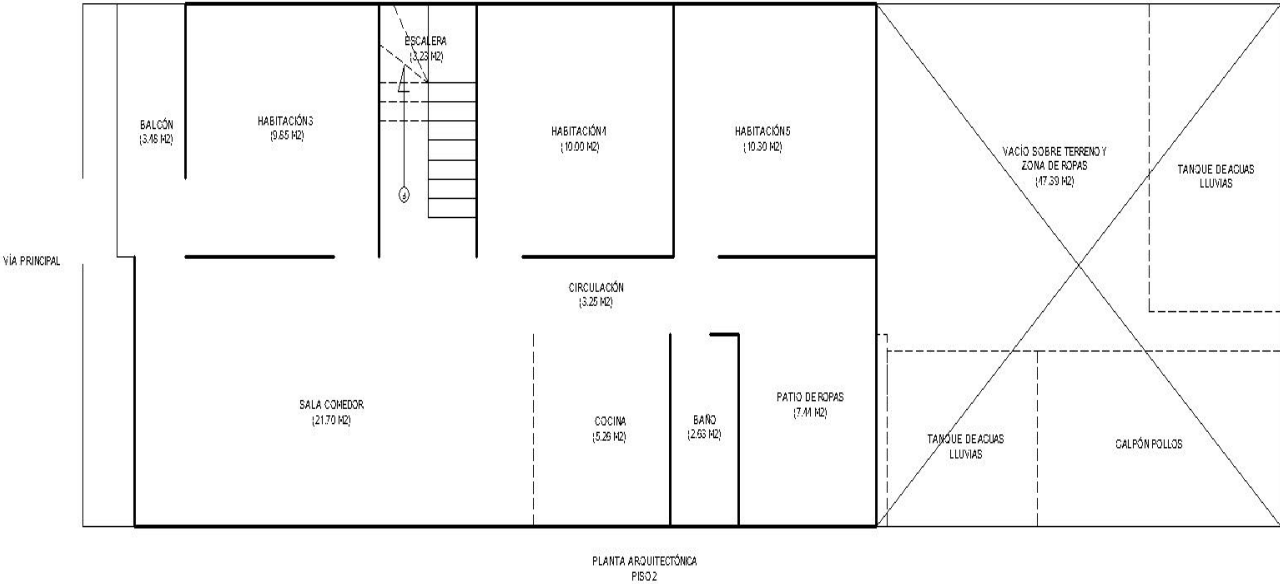




Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble

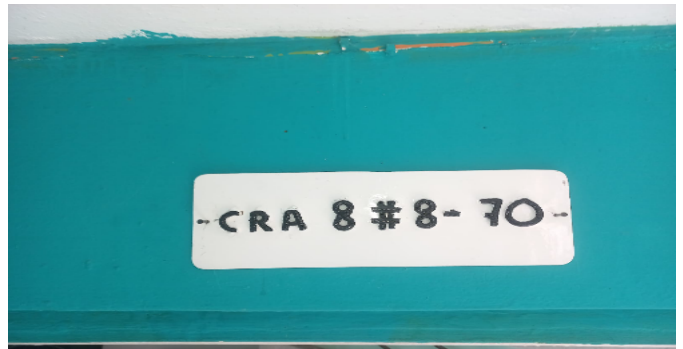




Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada posterior



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina





Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal

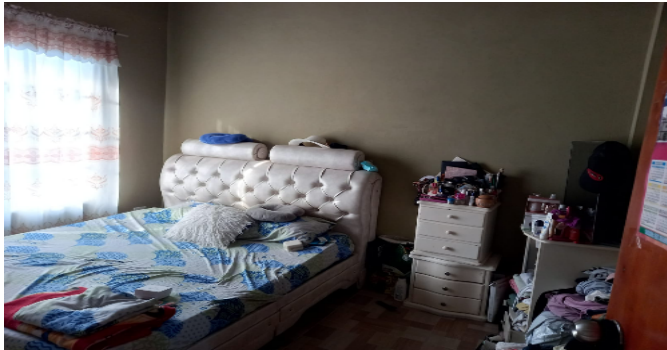


Habitación 2





Habitación 3



Habitación 3



Closet 2



Habitación 4



Habitación 4



Habitación 5



Baño de servicio



Baño de servicio



Garajes para motos-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 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.

**2. 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.

**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 evaluador 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 evaluador 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 valorar 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 LRCAJA-14282486**



PIN de Validación: b2150ad7



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) DILSON FEISER CÓRDOBA PALACIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4794484, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Mayo de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-4794484.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DILSON FEISER CÓRDOBA PALACIOS se encuentra actualizado y cuenta 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  
24 Mayo 2023Regimen  
Régimen Académico**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  
24 Mayo 2023Regimen  
Régimen Académico**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
24 Mayo 2023Regimen  
Régimen Académico**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

Página 1 de 3



PIN de Validación: b8150ad7



#### 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  
24 Mayo 2023

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-14282486 M.I.: 184-27137**

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

Ciudad: QUIBDÓ, CHOCÓ  
Dirección: BARRIO LAS AMÉRICAS MZ E, CASA NO. 10  
Teléfono: 3113511173 - 31  
Correo Electrónico: mobiliartedisenos14@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto- Universidad Tecnológica del Chocó  
Especialista en Proyectos de Arquitectura Interior- Universidad Pontificia Bolivariana

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) DILSON FEISER CÓRDOBA PALACIOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 4794484  
El(la) señor(a) DILSON FEISER CÓRDOBA PALACIOS 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**

**b8150ad7**



PIN de Validación: b2150ad7



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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-14282486 M.I.: 184-27137



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

Certificado generado con el Pin No: 2409275043101443966

Nro Matrícula: 184-27137

Pagina 2 TURNO: 2024-184-1-4314

Impreso el 27 de Septiembre de 2024 a las 04:06:51 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-05-2023 Radicación: 2023-184-6-555

Doc: ESCRITURA 231 DEL 24-04-2023 NOTARIA UNICA DE SIPI

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: CARDENAS LAMPREA ELIDA

CC# 52695166 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-184-1-4314

FECHA: 27-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ALBIN AUDIVER SANCHEZ ROJAS  
REGISTRADOR SECCIONAL





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

Certificado generado con el Pin No: 2409275043101443966

Nro Matrícula: 184-27137

Pagina 1 TURNO: 2024-184-14314

Impreso el 27 de Septiembre de 2024 a las 04:06:51 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: 184 - ISTMINA DEPTO: CHOCO MUNICIPIO: UNION PANAMERICANA VEREDA: UNION PANAMERICANA

FECHA APERTURA: 03-05-2023 RADICACIÓN: 2023-184-6-555 CON: ESCRITURA DE: 24-04-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 231, 2023/04/24, NOTARIA UNICA SIPI. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012, LINDEROS POR EL ORIENTE CON PROPIEDAD DEL SEÑOR ALFONSO EMILIO MURILLO MURILLO, POR EL OCCIDENTE CON VIA PUBLICA, POR EL NORTE CON PROPIEDAD DE LUZ NEY CABRERA MOSQUERA, POR EL SUR CON NILSA MOSQUERA, TIENE DECLARACIÓN DE CASA DE HABITACIÓN DE DOS PLANTAS CON LAS SIGUIENTES DEPENDENCIAS: PRIMER PISO 1 GARAJE, 2 HABITACIONES, 1 SALA -COMEDOR, 1 COCINA, 1 BAÑO. CUARTO DE ASEO Y UN PATIO, SEGUNDO PISO 3 HABITACIONES, 1 SALA COMEDOR, 1 COCINA, 1 BAÑO, 1 PATIO.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 127 CENTIMETROS CUADRADOS: 2

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

PRIMER REGISTRO-

ESCRITURA 048 DEL 04/2/2010 ,NOTARIA UNICA DE TADO

CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES

DE : LA NACION COLOMBIANA (LEY 137/59)

A: MUNICIPIO DE UNION PANAMERICANA

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) BR DIVINO NIÑO LOTE DE TERRENO

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

184 - 12571

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-05-2023 Radicación: 2023-184-6-555**

Doc: ESCRITURA 231 DEL 24-04-2023 NOTARIA UNICA DE SIPI

VALOR ACTO: \$4,704,189

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: MUNICIPIO DE UNION PANAMERICANA

NIT# 8180009610

A: CARDENAS LAMPREA ELIDA

CC# 52695166 X

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL CHOCÓ  
MUNICIPIO DE UNIÓN PANAMERICANA  
SECRETARÍA DE HACIENDA Y TESORERÍA  
NIT: 818000961-0  
Oficina de Catastro Municipal nit 818000961-0

### *Factura de Impuesto Predial Unificado*

AVALUO	AÑOS	IMPUESTO P. ANUAL	PORC / AMB COODCH	GT I.P.U. COODECH.
\$ 4.845.314,7	2024	\$ 38.762,5	\$ 9.690,6	\$ 48.453,1
	TOTALES	\$ 38.762,5	\$ 9.690,6	\$ 48.453,1
			TOTAL APAGAR	\$ 48.453,1
			CC: N	52.605.160
			FECHA	5/09/2024
			PROPIETARIO	ELIDA CARDENAS LAMPREDA

CTA ING PROPIOS MUNICIPIO U. P 33375000103-9 BANCO AGRARIO

  
JASMIN SILEMA FERNANDEZ





## CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO CATASTRAL

### (I.P.U) Y SOBRE TAZA AMBIENTAL "COODECHOCO"

Pensionario y/o Contribuyente:	ELIDA CARDENAS LAMPREDA
Estratificación Predial (01)	
Clase de Predio:	LOTE DE TERRENO Archivado en el Libro N°. (001.) Urbano De Acuerdo al EOT
Escritura Pública N° /	(231) 24/04/2023
Matrícula Inmobiliaria N° (184-27137)	Expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos Istmina
Área Construida (GL) M2	
Dirección Inmueble y/o Mejora:	LAS ÁNIMAS, BARRIO DIVINO NIÑO
Avalúo Catastral Vigente (\$)	Auto Avalúo Catastral Propietario AUTO (\$ 4.845.314) M
Área Total del Predio (66) M2	FRENTE: 6 M FONDO: 11 M


### EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE UNIÓN PANAMERICANA

#### CERTIFICA:

Que, revisando los Archivos Catastrales de este Ente Territorial, Encontraron un Predio Registrado denominado: Casa Lote, seguidamente se verificó Cuyo Propietario legítimo se Identifica con el Nombre de **ELIDA CARDENAS LAMPREDA** cedulado bajo el N° **52.605.160** el libro de Banco donde se Archivan los pagos por Concepto de Paz y Salvo de I.P.U. y Certificaciones Catastrales donde registran que el Sr. (a) en mención se encuentra a Paz y salvo por este Concepto Tributario hasta el 31 de diciembre del año **2024**, por Consiguiente el Secretario de Planeación y Obras Públicas y Tesorero Municipal Conceptúan que el señor(a) Arribas mencionado se encuentra con todo el derecho legítimo para que se le expida el presente documento. El cual será protocolizado en Escritura pública y presentado Ante entidades gubernamentales y no gubernamentales para Trámites respectivos \_\_\_\_\_

Para su VALIDEZ SE FIRMA POR EL FUNCIONARIO AUTORIZADO.

- ✓ Nota Importante: Debe conservar este documento con la Escritura Pública y además es
- ✓ Obligación presentarlo acompañado de Certificado libertad y tradición vigente para efectuar el
- ✓ Próximo pago de impuesto predial unificado el cual será del 01-enero al 31 de Diciembre del el año 2025

  
JASMIN SIFEMA FERNÁNDEZ MOSQUERA  
P. U. PLANEACION E INFRAESTRUCTURA  
FACTURACION L.P.U MUPIO UP/CANA



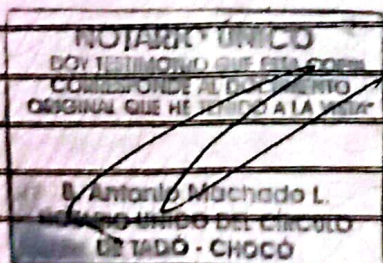
FORMATO DE CALIFICACIÓN  
ART.8 PAR.4 LEY 1579 / 2012

MATRICULA INMOBILIARIA	184-0012571	CÓDIGO CATASTRAL	Sin Información
UBICACIÓN DEL PREDIO		MUNICIPIO	VEREDA
		Unión Panamericana	
URBANO	X	NOMBRE O DIRECCIÓN	
RURAL		B/ Divino Niño	

DOCUMENTO				
CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
Escritura	231	24-04-2023	Notaria Única del Circulo de Tadó	Tadó

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO		
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0126	VENTA	\$4.704.189
0912	DECLARACIÓN DE MEJORA	\$20.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NUMERO DE IDENTIFICACIÓN
OSCAR JOEL RENGIFO MOSQUERA Representante Legal del Municipio de Unión Panamericana	11.803.429
LUCY FANORY SUTA MEDINA, Apoderada de la señora ELIDA CÁRDENAS LAMPREA	1.077.454.502



FIRMA DEL FUNCIONARIO



PO013997728



PC073534501

TX2M7AVUBW 23-09-22 PO013997728

6R31HUA5KS

23-11-22 PC073534501



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: DOSCIENTOS TREINTA Y UNO (231)  
FECHA: 24 DE ABRIL DEL 2023.

**OSCAR JHOEL RENGIFO MOSQUERA** (Representante Legal del Municipio de Unión Panamericana).

**LUCY FANORY SUTA MEDINA**, Quien actúa en nombre y representación de la señora **ELIDA CÁRDENAS LAMPREA (COMPRADORA)**

**CLASE DE ACTO: VENTA Y DECLARACIÓN DE MEJORA.**

En la ciudad de Tadó, Capital de su mismo nombre y de este Circuito Notarial Departamento del Chocó, República de Colombia, a los 24 días del mes de Abril de 2023, ante la Notaria Única del Circuito de Tadó, cuyo titular es el Doctor **BENIGNO ANTONIO MACHADO LEMUS**, COMPARECIÓ El Doctor **OSCAR JHOEL RENGIFO MOSQUERA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía C.C. 11.803.429 de Quibdó, hábil para contratar y obligarse quien actúa en representación legal del Municipio Unión Panamericana las Animas con NIT 818000961-0 en su calidad de Alcalde actual, facultado según Credencial E-27 y acta de posesión 001 del 30 de Diciembre de 2019 y manifestó: PRIMERO Que por escritura pública número 048 del 04 de febrero de 2010, Otorgada por la Notaria Única del Circuito de Tadó, debidamente registrada en la oficina de registros de instrumentos públicos de Istmina bajo el folio de Matricula Inmobiliaria 184-00012571, el Municipio Unión Panamericana, protocolizó el área urbana del mismo el cual quedó delimitado de la siguiente manera: se tomó como tal el punto N° 31 de coordenadas planas  $X=1,078,643m.N$  y  $Y=1.050.036m.E$ , localizado sobre la Quebrada Aguapando, cerca al caserío denominado Acapulco o la Ye. ESTE del punto n° 33 se sigue aguas arriba por la quebrada Aguapando, en una distancia de 1.948 metros, hasta su nacimiento donde se ubica el punto número 34 de coordenadas planas  $X=1.077,024m.N$  y  $Y=1.050.930m.E$  de allí se sigue en sentido suroeste, en línea recta, cruzando las Quebradas las Animas y San Joaquín con una distancia de 3.087 metros hasta el punto número 35 de coordenadas planas  $X= 1.074.127m.N$  y  $Y=1.049.862m.E$ , el cual se localiza en el nacimiento de la Quebrada Quiadocito afluente de la Quebrada las Animas. SUR: Del punto N° 35 se continua en dirección general suroeste, aguas abajo por la Quebrada Quiadocito con una distancia de 1.959 metros hasta ubicar el punto número 36 de coordenadas





planas  $X=1.074$ ,  $862m.N$  y  $Y=1.048.278m.E$ , localizado sobre la Quebrada Quiadocito. OESTE: Del punto número 36 se sigue en sentido general norte cruzando la quebrada las Animas, con una distancia de 3.946 metros hasta el punto N° 37 coordenadas planas  $X=1.078$ ,  $643m.N$  y  $Y=1.049.043m.E$ . NORTE, del punto N° 37, se sigue en dirección general al este, en línea recta, cruzando la Quebrada Chagarapa, con una distancia de 993 metros, hasta ubicar el punto número 33 de coordenadas conocidas, punto de partida y encierra, para un área total de **SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (689) HECTÁREAS MAS NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS (9.966) METROS CUADRADOS**. -----


**SEGUNDO:** Qué, por medio de éste instrumento transfiere a título de **VENTA** el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre un lote de terreno de propiedad del Municipio Unión Panamericana a la señora **LUCY FANORY SUTA MEDINA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número **1.077.454.502** de Quibdó, de estado civil Casada, con domicilio Principal en el Municipio de Unión Panamericana; Barrio Divino Niño; quien actúa en nombre y representación de la señora **ELIDA CÁRDENAS LAMPREA**, identificada con cédula de ciudadanía número **52.695.166** de Bogotá D.C.; domiciliada en el Municipio de Herrera – Tolima; de estado civil Casada; persona hábil para contratar y obligarse. -----

**TERCERO:** Qué, el lote de terreno Objeto de la **VENTA**, se halla ubicado en el Municipio Unión Panamericana, Barrio **Divino Niño**, predio de forma regular con extensión de **SEIS(6.0) METROS DE FRENTE** Por **VEINTIUNO PUNTO DOS(21.2) METROS DE FONDO** para un área superficial **CIENTO VEINTISIETE PUNTO DOS (127.2), METROS CUADRADOS**; dentro de los siguientes linderos: **POR EL ORIENTE:** Con Propiedad del señor **ALFONSO EMILIO MURILLO MURILLO**; **POR EL OCCIDENTE:** Con **VIA PUBLICA**; **POR EL NORTE:** Con propiedad de la señora **LUZ NEY CABRERA MOSQUERA**; **POR EL SUR:** Con propiedad de la señora **NILSA MOSQUERA**.-----

**PARÁGRAFO I.** Del lote de terreno de mayor extensión que se describió en la cláusula primera de éste instrumento público, se ha realizado ventas parciales anteriormente, el cual tiene a la fecha un área de **590 HECTÁREAS MAS SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PUNTO CINCUENTA Y OCHO(6224.58)**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura



 METROS CUADRADOS y la parte que hoy transfiere en calidad de venta mide CIENTO VEINTISIETE PUNTO DOS (127.2M2), METROS CUADRADOS, quedándole al Municipio un área restante de 590 HECTÁREAS MAS SEIS MIL NOVENTA Y SIETE PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (6097.37).-----

**CUARTO:** Qué, el Valor de la VENTA, acordado entre las partes es por la suma de CUATRO MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$4.704.189) los cuales manifiesta el VENDEDOR, haber recibido a entera satisfacción de manos de la compradora. -----

**PARÁGRAFO: DECLARACIÓN JURAMENTADA:** Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010/2019, por lo que, bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. La Notaria Advierte que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberá manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos notariales, será liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuesto para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la DIAN, para determinar el valor real de la transacción.-----

**QUINTO: TRADICIÓN.** Escritura pública número 048 del 04 de febrero de 2010 Otorgada por la Notaria Única del Circulo de Tadó, debidamente registrada en la oficina de registros de instrumentos públicos de Istmina bajo el folio de Matricul Inmobiliaria 184-00012571.- -----

**SEXTO:** Que por medio de este Instrumento público hace entrega real y material del inmueble en mención con todos sus usos, costumbres y demás derechos que por ley le correspondan. -----

**SÉPTIMO:** Que el inmueble que hoy el Municipio transfiere a título de VENTA se encuentra libre de todo gravamen hipotecario tales como, censos, hipotecas, arrendamiento por escritura pública, demandas civiles embargos y demás derechos -----



que por ley le correspondan.

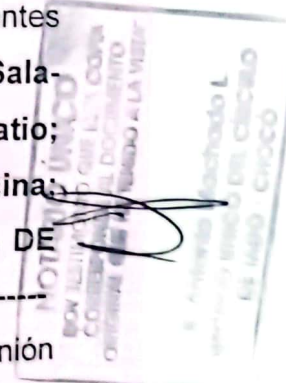
**OCTAVO:** Presente la **COMPRADORA**, la señora **LUCY FANORY SUTA MEDINA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número **1.077.454.502** de Quibdó, de estado civil Casada, con domicilio Principal en el Municipio de Unión Panamericana; Barrio Divino Niño; quien actúa en nombre y representación de la señora **ELIDA CÁRDENAS LAMPREA**, identificada con cédula de ciudadanía número **52.695.166** de Bogotá D.C.; domiciliada en el Municipio de Herrera – Tolima de estado civil Casada, declara que acepta la **VENTA** del terreno referido por medio de este instrumento público se le hace que ya se encuentra en tranquilidad y quieta posesión del inmueble comprado.

**NOVENO DECLARACIÓN DE MEJORA:** Manifiesta la señora **LUCY FANORY SUTA MEDINA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número **1.077.454.502** de Quibdó, de estado civil Casada, con domicilio Principal en el Municipio de Unión Panamericana; Barrio Divino Niño; quien actúa en nombre y representación de la señora **ELIDA CÁRDENAS LAMPREA**, identificada con cédula de ciudadanía número **52.695.166** de Bogotá D.C.; domiciliada en el Municipio de Herrera – Tolima; de estado civil Casada; que dentro del lote de terreno en mención tiene construida una casa habitación de dos plantas con las siguientes dependencias: **Primer Piso: Un(1) Garaje; Dos (2) Habitaciones; Una (1) Sala-Comedor; Un(1) Cocina; Un(1) Baño; Un (1) Cuarto de Aseo y Un(1) Patio; Segundo Piso: Tres(3) Habitaciones; Una (1) Sala- Comedor; Un(1) Cocina; Un(1) Baño; y Un(1) Patio;** la cual tiene avaluada en **VEINTE MILLONES DE PESOS(\$20.000.000)**.

**CLAUSULA ESPECIAL # 1:** Manifiesta la Administración Municipal de Unión Panamericana que solo responderá civilmente por el valor que ha recibido por la enajenación del predio objeto de esta escritura pública, si a futuro apareciera otra persona a reclamarlo.

**CLAUSULA ESPECIAL N° 2:** La Notaria Única del Círculo de Tadó-Chocó manifiesta que no asume responsabilidad por errores que se presenten en cuanto a la licencia de subdivisión del predio y todo aquello que aporte para la elaboración de la misma objeto de ésta negociación jurídica.

**CLAUSULA ESPECIAL # 3.** Se le hizo la advertencia de que debe presentar esta



23-11-22 PC013997730

23-11-22 PC073534503

K23-VUNB-01  
KRU431C/P8



escritura para su registro, en la oficina de registro de la ciudad de Istmina, dentro del término perentorio de **DOS (2) MESES**, contados a partir de la fecha del otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o por fracción de mes de retardo. Fue Interrogado sobre su estado civil y manifestó que es **Casada** y que el inmueble que hoy adquiere por medio de este instrumento **no** queda afectado a vivienda familiar, según la ley 258 de 1996.

#### DOCUMENTOS

Eescritura pública número **048 del 04 de febrero de 2010**, Otorgada por la Notaria Única del Circulo de Tadó, debidamente registrada en la oficina de registros de instrumentos públicos de Istmina bajo el folio de Matricula Inmobiliaria **184-00012571**, Resolución número **1863 del 28 de Diciembre de 2022**, emanada del Despacho de la Alcaldía Municipal de Unión Panamericana las Animas, por la cual se transfiere a título de **VENTA** un lote de terreno; ubicado en el Municipio Unión Panamericana, **Barrio Divino Niño**, Certificado de paz y salvo Catastral en el que certifica que se encuentra a paz y salvo, por de catastro y predial unificado, con un avalúo catastral de lote de terreno de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$4.704.189)**, Licencia de Subdivisión, Licencia de Construcción; Planos, Resolución de Aprobación de Planos, Constancia de Ejecutoriada, Cédula de los comparecientes, Poder. Leído el presente instrumento por los comparecientes manifestaron estar de acuerdo con el contenido del mismo, razón por la cual le dan su asentimiento y lo firman conmigo el Notario. De conformidad con el **Artículo 12 del Decreto 2148 de 1983**, se envió para la firma del Representante Legal fuera del despacho de la Notaria Costos Notariales **123825**, IVA **43629**, Copias y Protocolos **\$105800**, Superintendencia **\$23900** Este Instrumento se corrió en las hojas de papel de seguridad Notarial **PO013997728; PO013997729; PO013997730; PO013997731**; de todo lo cual doy fe y por ello lo autorizo. **NOTA:** El inmueble en referencia aparece sin cédula catastral debido a que el **IGAC** no ha realizado levantamiento Catastral ni topográfico en dicho lugar.

VENDEDOR

Huella Índice D



COMPRADORA



JOEL RENGIFO MOSQUERA  
C. 11.803.429 de Quibdó  
Representante Legal del Municipio de Unión Panamericana

FANORY SUTA MEDINA  
C. 077.454.502 de Quibdó  
actúa en nombre y representación de la señora ELIDA  
SUTAS LAMPREA  
C. 8/DIVINO NIÑO  
C. 3226135200

Ama de casa  
medsuta@gmail.com  
Unión Panamericana

BENIGNO ANTONIO MACHADO LEMUS  
Notario Único del Círculo de Tadó

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE  
TADO - CHOCO

La anterior es fiel y Primera 11  
copias de la escritura original No 231  
del día 24 de Abril  
del 20 23 3 Hojas

Interesado

24 ABR 2023

Benigno Antonio  
Machado Lemus  
Notario Único  
Círculo de Tadó Chocó



PC013997731



PC073534504

23-09-22 PC013997731

23-11-22 PC073534504

1X57RJ0V8K  
2C8QNT60B





**LA SUSCRITA PROFESIONAL UNIVERSITARIO EN PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DEL  
MUNICIPIO DE UNIÓN PANAMERICANA DEPARTAMENTO DEL CHOCÓ**

**CERTIFICA**

Que, según la última actualización catastral del municipio de Unión panamericana, Chocó, la vivienda de la señora **ELIDA CARDENAS LAMPREDA** identificada con cédula de ciudadanía N° 52.695.166 de Bogotá D. C., se encuentra ubicada en la dirección **Carrera 8° # 8-70** barrio Divino Niño en Las Ánimas, cabecera municipal e Unión Panamericana en el departamento del Chocó.

Se expide la presente certificación a los siete (07) días del mes de octubre de 2024.

**JASMÍN SILEMA FERNÁNDEZ MOSQUERA**  
Profesional Universitario en Planeación e Infraestructura  
Municipio Unión Panamericana