



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Ordenanza "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA A LA GOBERNADORA DEL CHOCÓ, PARA ADQUIRIR A TÍTULO DE COMPRAVENTA UN BIEN INMUEBLE Y POSTERIORMENTE ENAJENARLO A TÍTULO DE DONACIÓN A LA NUEVA E.S.E HOSPITAL SAN FRANCISCO DE ASÍS, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DEL HOSPITAL DE TERCER NIVEL EN EL MUNICIPIO DE QUIBDÓ"

Honorables Diputados:

Me permito someter a consideración de esta Honorable Corporación el presente Proyecto de Ordenanza, mediante el cual se autoriza a la Gobernadora del Departamento del Chocó para adquirir un bien inmueble y, una vez formalizada su adquisición, transferirlo a título de donación a la E.S.E. Hospital Departamental San Francisco de Asís, previo cumplimiento de los requisitos técnicos y jurídicos ante el Ministerio de Salud y Protección Social, con el fin de destinarlo a la construcción del Hospital de Tercer Nivel en el municipio de Quibdó, infraestructura esencial para garantizar el derecho fundamental a la salud de los habitantes del departamento.

Esta iniciativa encuentra pleno respaldo en los principales instrumentos de planeación del nivel nacional y territorial. En el ámbito nacional, el Plan Plurianual de Inversiones del Plan Nacional de Desarrollo "Colombia Potencia Mundial de la Vida" incorpora dentro de los proyectos estratégicos para el Departamento del Chocó la construcción de un Hospital Regional de Tercer Nivel, enmarcado en la transformación "Seguridad Humana y Justicia Social", como una apuesta para garantizar el acceso equitativo a servicios de salud de alta complejidad. El Ministerio de Salud y Protección Social, en representación del Gobierno Nacional y como entidad rectora del sector, ha manifestado su disposición de financiar la ejecución de esta obra. Asimismo, este compromiso se formalizó en el Plan Estratégico de Inversiones del Pacto Territorial por el Chocó, con una inversión total indicativa de Ciento ochenta mil millones de pesos MCTE (\$180.000.000.000,00), enmarcados dentro de la Línea Estratégica 1: "Salud para la Vida".

A nivel territorial, el Plan de Desarrollo Departamental 2024-2027 "Chocó en Ruta Hacia el Progreso" reconoce el fortalecimiento del sistema de salud como eje del desarrollo social y fija como objetivo prioritario el cierre de brechas en la prestación de servicios públicos esenciales, especialmente en materia hospitalaria, dada la histórica carencia de infraestructura de alta complejidad en el territorio. En el PDD también se incluyó de manera textual "Gestionar con el Gobierno Nacional la Construcción del Hospital Regional de tercer nivel en el departamento".

Esta iniciativa, además, responde a una demanda histórica del pueblo chocoano, que por décadas ha reclamado un sistema de salud digno, eficiente y territorialmente equitativo, capaz de atender las necesidades de una población que ha sufrido las consecuencias de la exclusión institucional y las deficiencias en la atención hospitalaria; especialmente considerando que la actual red pública departamental no presta servicios de alta complejidad.



Dicha demanda social, ha sido refrendada también en los acuerdos del Comité Cívico por la Salvación y la Dignidad del Chocó, firmados con el Estado Colombiano en el año 2016. Específicamente, en el segundo pliego, donde se abordan las inversiones para garantizar el derecho fundamental a la salud, se acuerda la construcción del hospital de tercer nivel en Quibdó.

En la actualidad, la Nueva ESE Hospital San Francisco de Asís es la única entidad de referencia y de segundo nivel en el departamento, la cual presenta limitaciones estructurales y funcionales. Esta situación ha obligado a remitir pacientes a otras ciudades como Medellín, Cali y Bogotá, con elevados costos económicos, barreras de acceso y riesgos para la vida de los chocoanos. Por ello, la construcción de un nuevo Hospital de Tercer Nivel en Quibdó permitirá garantizar atención especializada en el territorio, reducir la mortalidad evitable y mejorar sustancialmente la calidad de vida de la población.

El Gobierno Nacional ha reiterado su voluntad política de materializar este proyecto. En este sentido, el Ministerio de Salud, el 1 de septiembre de 2025 entregó una matriz comparativa de alternativas de posibles predios, determinando que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 180-34044, ubicado en el sector Villa Gloria, kilómetro 7 vía Yuto, de propiedad del señor Nabor Tadeo Giraldo Aristizábal. De acuerdo con un análisis técnico, este predio constituye la opción más costo-eficiente para la ejecución del proyecto, al contar con concepto favorable de uso del suelo y posibilidad de disposición de servicios públicos, entre otros componentes revisados por el Ministerio.

En consecuencia, la Gobernación del Chocó contrató el 24 de septiembre de 2025 los servicios de un perito evaluador para la realización del avalúo técnico y comercial del bien inmueble antes mencionado, cuyo resultado arrojó un valor total de QUINIENTOS TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$503.360.000), conforme al siguiente detalle:

DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	TIPO DE BIEN	ÁREA TERRENO (M ²)	AVALÚO
VI YUTO SECT VILLA GLORIA LT DE TERRENO KM SIETE 7	FMI 180-34044	Lote de terreno	16.000M2	\$503.360.000

Es por ello que, de acuerdo con el artículo 300, numeral 9, de la Constitución Política y la Ley 2200 de 2022, que facultan a las Asambleas Departamentales para autorizar a los gobernadores la adquisición de bienes inmuebles destinados a proyectos de interés social, la autorización que se solicita permitirá dar inicio al proceso de adquisición del predio, habilitando la concurrencia de recursos nacionales y departamentales para la construcción del Hospital.

En mérito de lo expuesto, y teniendo en cuenta la urgencia social, la obligación constitucional de garantizar el derecho a la salud y el mandato del Plan de Desarrollo Departamental, solicito a la Honorable Asamblea Departamental del Chocó el estudio y aprobación del presente Proyecto de Ordenanza, que representa un paso histórico hacia el fortalecimiento del



Gobernación
del **Chocó**

sistema de salud departamental para construir un Chocó En Ruta Hacia El Progreso.

Respetuosamente,

NUBIA CAROLINA CÓRDOBA CURI
Gobernadora del Departamento del Chocó

Proyectó: Edwar Yecid Salazar Trélez - Unidad de Cumplimiento Despacho de la Gobernadora
Revisó: Francisco Antonio Mazo Salazar - Director del Despacho de la Gobernadora
Revisó: Yeferson Córdoba Córdoba - Secretario de Salud Departamental
Aprobó: Rosvler Armando Mosquera Tamayo - Secretario General Departamental



(17 OCT 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA A LA GOBERNADORA DEL CHOCÓ, PARA ADQUIRIR A TÍTULO DE COMPRAVENTA UN BIEN INMUEBLE Y POSTERIORMENTE ENAJENARLO A TÍTULO DE DONACIÓN A LA NUEVA E.S.E HOSPITAL SAN FRANCISCO DE ASÍS, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DEL HOSPITAL DE TERCER NIVEL EN EL MUNICIPIO DE QUIBDÓ”

LA HONORABLE ASAMBLEA DEL DEPARTAMENTAL DEL CHOCÓ
En uso de sus atribuciones Constitucionales y legales y,

En especial las conferidas por el artículo 300 numeral 9 de la Constitución Política, los numerales 2 y 31 del artículo 19 de la Ley 2200 de 2022, y

PREÁMBULO:

Que son funciones de la Asamblea Departamental del Chocó, entre otras, expedir, interpretar, reformar y derogar las ordenanzas en los asuntos de su competencia; y autorizar a la Gobernadora del Departamento para la compraventa de inmuebles y/o enajenar bienes, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 300 de la Constitución Política, en los numerales 2 y 31 del artículo 19 de la Ley 2200 de 2022.

Que, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley 9 de 1989 (modificado por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997), el Departamento del Chocó puede adquirir por enajenación voluntaria bienes inmuebles.

Que la Constitución Política en su artículo 49 reconoce la salud como un derecho fundamental y un servicio público a cargo del Estado.

Que el Departamento del Chocó carece de un hospital de tercer nivel, lo cual limita el acceso oportuno a servicios de salud de alta complejidad para sus habitantes.

Que el Plan de Desarrollo Departamental 2024 – 2027 “Chocó en Ruta Hacia el Progreso”, dispone “Gestionar con el Gobierno Nacional la Construcción del Hospital Regional de tercer nivel en el departamento” y en sus líneas estratégicas reconoce el fortalecimiento del sistema de salud como eje del desarrollo social y fija como objetivo prioritario el cierre de brechas en la prestación de servicios públicos, especialmente en materia hospitalaria, dada la carencia histórica de infraestructura de alta complejidad en la región.

Además de ello, el Plan de Desarrollo Departamental 2024 – 2027, contempla como meta estratégica el fortalecimiento del sistema de salud como eje de desarrollo social, y define como prioridad la construcción del Hospital de Tercer Nivel en Quibdó, en el marco del objetivo de equidad territorial y cierre de brechas en la prestación de servicios públicos.

Que en el marco de los acuerdos del Paro Cívico del Chocó “Por la Dignidad y Salvación”, el Gobierno Nacional se comprometió, a través del DNP y el



y el Ministerio de Salud y Protección Social, a construir un Hospital de Tercer Nivel en el Departamento.

Que el Ministerio de Salud y Protección Social realizó una matriz comparativa de tres predios posibles para la construcción del hospital, en la cual se evaluaron aspectos jurídicos, técnicos, ambientales, de accesibilidad y de servicios públicos.

Que, según la Matriz Comparativa, el predio identificado con matrícula inmobiliaria 180-34044, de propiedad del señor Nabor Tadeo Giraldo Aristizábal, ubicado en el sector Villa Gloria, km 7 vía Yuto del municipio de Quibdó, presenta como la alternativa más costo-eficiente para la construcción del Hospital de Tercer Nivel, al contar con concepto favorable de uso del suelo, disponibilidad de servicios públicos, adecuada accesibilidad y ausencia de invasiones o restricciones urbanísticas y ambientales significativas.

Que de acuerdo con el avalúo realizado por el perito YASIR VELÁSQUEZ PARRA, miembro de la Lonja de Propiedad Raíz del Chocó, con registro abierto de avaluadores del 11 de mayo de 2018 y con número de avaluador AVAL-11799112, el valor total del bien inmueble es de **QUINIENTOS TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$503.360.000)** discriminado así:

ÁREA	M2	VALOR M2	VALOR
TERRENO	16.000,0	\$ 28.600,0	\$457.600.000,00
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN	1.1%		\$45.760.000,00
			TOTAL: \$503.360.000

Que el Departamento del Chocó cuenta con los recursos disponibles según Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 5476 del 15 de octubre de 2025, expedido por la Coordinadora de Presupuesto de la Secretaría de Hacienda de la Gobernación del Chocó.

Que, mediante comunicación, el Ministerio de Salud y Protección Social, y conforme a la normatividad vigente, determinó que la titularidad del predio destinado a la construcción del Hospital de Tercer Nivel debe estar a nombre de la Nueva E.S.E. Hospital San Francisco de Asís, con el fin de que dicha institución pueda disponer del inmueble ante el Ministerio para la gestión y ejecución del proyecto; razón por la cual se hace necesaria su transferencia a título de donación.

Que, mediante oficio, la Gerente y Representante Legal de la Nueva E.S.E. Hospital San Francisco de Asís manifestó su interés institucional en recibir la transferencia gratuita del predio que será adquirido por el Departamento del Chocó, con destino a la ejecución del proyecto de construcción del Hospital de Tercer Nivel, en cumplimiento de las orientaciones emitidas por el Ministerio de Salud y Protección Social.

Que el señor NABOR TADEO GIRALDO ARISTIZÁBAL, propietario del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 180-34044, aceptó la oferta de compra presentada por el Departamento del Chocó, manifestando su voluntad de enajenar el predio, el cual se dispone para la ejecución del proyecto de construcción del Hospital de Tercer Nivel.



Que resulta urgente y prioritario que la Gobernación del Chocó inicie el proceso de adquisición del predio, a fin de materializar la construcción del Hospital de Tercer Nivel, obra de infraestructura hospitalaria fundamental para garantizar el derecho a la salud, fortalecer el sistema de atención en el departamento y cerrar brechas históricas en la prestación de servicios públicos esenciales.

En mérito de lo expuesto,

ORDENA:

ARTÍCULO PRIMERO. Autorícese a la Gobernadora del Departamento del Chocó, o a quien ella delegue, para adquirir mediante compraventa el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 180-34044, de propiedad del señor NABOR TADEO GIRALDO ARISTIZÁBAL, ubicado en el sector Villa Gloria, kilómetro 7, vía Yuto del municipio de Quibdó, con destino exclusivo a la construcción del Hospital de Tercer Nivel del Departamento del Chocó.

Linderos de acuerdo con la Escritura Pública No. 748 del 9 de julio de 2012 y avalúo:

NORTE: CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR, en extensión de 470 metros SUR: CON PROPIEDAD DE HEREDEROS DEL SEÑOR EVER PAREJA, en extensión de 470 metros ORIENTE: CON CARRETERA QUE DESDE QUIBDO CONDUCE A YUTO-ATRATO, en extensión 52 metros OCCIDENTE: CON TERRENOS DEL SEÑOR EFRAIN RESTREPO, en extensión 52 metros.

ARTÍCULO SEGUNDO. Autorícese igualmente a la Gobernadora del Departamento del Chocó para transferir a título de donación el inmueble adquirido a favor de la Nueva E.S.E. Hospital Departamental San Francisco de Asís, previo el concepto y el cumplimiento de los requisitos técnicos y jurídicos ante el Ministerio de Salud y Protección Social.

ARTÍCULO TERCERO. El inmueble adquirido se destinará a la construcción del Hospital de Tercer Nivel del Chocó, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Departamental 2024 – 2027 “Chocó en Ruta Hacia el Progreso” y los compromisos del Estado colombiano con el Comité Cívico por la Salvación y Dignidad del Chocó.

ARTÍCULO CUARTO. Facúltese a la Gobernadora del Departamento del Chocó para realizar todos los actos jurídicos, administrativos, contractuales y presupuestales necesarios para la adquisición y posterior transferencia del predio.

ARTÍCULO QUINTO. La presente Ordenanza rige a partir de la fecha de su sanción y publicación, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



Gobernación
del **Chocó**

Dado en Quibdó, a los **17 OCT** 2005

DANIEL TRUJILLO CHAVERRA
Presidente

CARLOS ARIZMENDI PEÑA ABADIA
Secretario General



Quibdó, 9 de octubre de 2025

Oficio G-111

Doctora:

NUBIA CAROLINA CÓRDOBA CURI

Gobernadora del Departamento del Chocó

Cr.31 con Cr.1 esquina

Honorables:

DIPUTADOS DE LA ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DEL CHOCÓ

Edificio del Progreso

Asunto: Solicitud formal de transferencia a título gratuito del predio destinado a la construcción del Hospital de Tercer Nivel del Chocó

Respetada señora Gobernadora y Honorables Diputados:

En atención al proceso de estructuración del proyecto "Construcción del Hospital de Tercer Nivel del Departamento del Chocó", y en cumplimiento de las orientaciones emitidas por el Ministerio de Salud y Protección Social mediante oficio radicado No. 2025232002379671 del 1 de septiembre de 2025, la E.S.E. Hospital Departamental San Francisco de Asís manifiesta su **interés institucional en recibir la transferencia gratuita** del predio que será adquirido por el Departamento, destinado exclusivamente a la ejecución de dicho proyecto.

De acuerdo con los lineamientos del Ministerio de Salud, el predio donde se construirá el nuevo hospital deberá estar inscrito a nombre de la E.S.E. Hospital Departamental San Francisco de Asís, en su calidad de institución pública responsable de la red departamental de servicios de salud, para efectos de viabilización técnica.

En virtud de lo anterior, la E.S.E. solicita de manera formal a la Gobernación del Departamento del Chocó y a la Honorable Asamblea Departamental del Chocó autorizar y adelantar el trámite de enajenación gratuita del inmueble una vez se perfeccione su adquisición, con el propósito de que la propiedad sea registrada a nombre de esta entidad.

Cordialmente,

NATALIA MAZO RIVERA

Gerente Nueva E.S.E Hospital San Francisco de Asís



Gobernación
del **Chocó**

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD

Nro. CDP:	Fecha:	Vigencia:	Tipo de presupuesto:
5476	15 de Octubre de 2025	2025	PRESUPUESTO ENTIDAD
Dependencia:	Fecha de vencimiento:	Estado:	Valor total:
SECRETARIO(A) GENERAL	31 de Diciembre de 2025	APROBADA	590.909.216,26

Descripción:

ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE (LOTE DE TERRENO) UBICADO EN EL MUNICIPIO DE QUIBDÓ, QUE CUMPLA CON LAS CONDICIONES TÉCNICAS, JURÍDICAS Y URBANÍSTICAS REQUERIDAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL HOSPITAL DE TERCER NIVEL DEL DEPARTAMENTO DEL CHOCÓ.

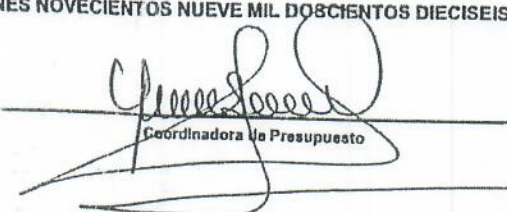
RUBROS DE EGRESO

Código	Resumido	Rubro de egreso	Valor
2.3.2.01.01.001.02.08 1487	Adquisición de terreno para la construcción del hospital de tercer nivel en el departamento Chocó BPIN202500000030829		590.909.216,26
Fuente: 1.3.1.1.11 - REINTEGROS Y OTROS RECURSOS NO APROPIADOS. Fondo: 106 - Ingresos no corrientes no tributarios sin destinación específica. BPIN: 202600000001309			

Total 590.909.216,26

Son: QUINIENTOS NOVENTA MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS DIECISEIS PESOS CON VEINTISEIS CENTAVOS

Elaboró: RENTERIA SANABRIA YUENNY.
Aprobó: RENTERIA SANABRIA YUENNY.
Imprimó: RENTERIA SANABRIA YUENNY.


Coordinadora de Presupuesto

Dirección Sede Principal
Calle 31 con Cra 1a Esquina - Barrio Kennedy, Quibdó - Colombia
www.choco.gov.co



CALIFICACION
REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CHOCO
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
MATRICULA INMOBILIARIA
100-34044

UBICACION DEL INMUEBLE		MUNICIPIO		VEREDA	
		QUIBDO			
URBANO		NOMBRE Y DIRECCION			
RURAL	X	LOTE DE TERRENO EN LA VIA QUE DE QUIBDO CONDUCE AL MUNICIPIO DEL ATRATO (YUTO) KILOMETRO 7 SECTOR VILLA GLORIA			
FICHA CATASTRAL					
DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA					
NUMERO DE ESCRITURA	DIA	MES	AÑO	NATURALEZA	CIUDAD
748	9	7	2012	COMPRAVENTA	QUIBDO
NOTARIA	PRIMERA DEL CIRCULO DE QUIBDO				
NATURALEZA			VALOR DEL ACTO		
ESPECIFICACIONES			PESOS		
COMPRAVENTA			\$15'000.000,00		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO			IDENTIFICACION		
A favor de: ALVARO EVID ZORA GARCIA			11'795.033 DE QUIBDO		
A favor de NABOR TADEO GIRALDO ARISTIZABAL			70'690.631 DE SANTUARIO		


FIRMA DEL NOTARIO

ESCRITURA PUBLICA NUMERO =====
SETESCIENTOS CUARENTA Y OCHO--748--DEL MUE VE--9---de JULIO DE
DOS MIL DOCE ----- 2012-----

OTORGANTE: ALVARO EVID ZORA GARCÍA-----

CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA -----

VALOR DEL ACTO: \$15'000.000,00-----

MATRICULA INMOBILIARIA #180-34044 -----

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: LOTE DE TERRENO EN LA VÍA QUE DE QUIBDÓ
CONDUCE AL MUNICIPIO DEL ATRATO (YUTO) KILOMETRO 7 SECTOR VILLA GLORIA.

En el Municipio de Quibdó, Departamento del Choco, República de Colombia, en la NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE QUIBDO, cuyo Notario Titular es el Doctor YUBER ANTONIO ORDOÑEZ ARBOLEDA.- En esta fecha se otorgó la escritura publica que se consigna en los siguientes términos, ALVARO EVID ZORA GARCÍA mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 11'795.033 expedida en Quibdó, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, y manifestó: PRIMERO. CALIDADES.- Que en el otorgamiento de esta escritura publica actúa, quien obra en nombre propio y en adelante se denomina EL VENDEDOR y por otra parte NABOR TADEO GIRALDO ARISTIZABAL varón mayor de edad vecino de esta ciudad, de estado civil Casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía numero 70'690.631 DE SANTUARIO ANTIOQUIA ALVARO EVID ZORA GARCÍA mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 11'795.033 expedida en Quibdó, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio y adelante se denomina EL COMPRADOR, quienes manifestaron que celebran el contrato de compraventa que se rige por las siguientes cláusulas: PRIMERO: OBJETO.- EL VENDEDOR transfiere a título de compraventa a favor de EL COMPRADOR, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce, sobre el siguiente inmueble: consistente en un lote de terreno rural ubicado en el kilómetro siete (7) sector Villa Gloria, con una cavidad de cincuenta y dos (52) metros de frente por cuatrocientos setenta (470) de fondo y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: Por el Occidente, con terreno de señor EFRAIN RESTREPO en extensión de 52 metros; por el Sur, en extensión de 470 mts con propiedad de los herederos del señor EVER PAREJA y por el Norte en extensión



de 470 mts con propiedad del Vendedor y por el Oriente en extensión de 52 metros con la carretera que de Quibdó conduce al Municipio de Atrato Yuto. No obstante la cabida y linderos, la venta se verificará como cuerpo cierto. CON LOS LINDEROS GEO REFERENCIADOS O

COORDENADAS MAGNAS: El terreno tiene la siguientes coordenadas magnas: Del punto P1 al P2 en 52 metros con las coordenadas 1115870,40 Norte y la Este 1048500,30; del punto P2 al punto P3 en 156,48 metros con las coordenadas P2 1115906,07 Norte y la Este 1048458,74, del punto P3 al punto P4 con 52 metros las coordenadas P3 1116155,77 Norte y la Este 1048840,88, punto P4 1116111,20 Norte y Este 1048867,70; del punto P4 al punto P5 con una distancia con 129,86 metros con las coordenadas P4 1116111,20 Norte y Este 1048867,70, coordenadas del P5 1116018,10 Norte y Este 1048777,20, del P5 al P6 en una extensión de 35,87 metros con las siguientes coordenadas P5 1116018,10 Norte y Este 1048777,20 y las coordenadas del P6 1115999,60 Norte y Este 1048746,50; del P6 al P7 en una extensión de 31,38 metros P6 1115999,60 Norte y Este 1048746,50, punto P7 1115993,40 Norte y Este 1048715,70; del P7 al P8 con una extensión 35,87 metros con las siguientes coordenadas P7 1115993,40 Norte y Este 1048715,70 y el punto P8 1115975,00 Norte y Este 1048684,90; De P8 a P9 en una extensión de 32,13 metros con coordenadas P8 1115975,00 Norte y Este 1048684,90, punto P9 1115965,80 Norte y Este 1048654,20.

PARÁGRAFO PRIMERO: MATRICULA.- Al inmueble antes descrito le corresponde el Folio de Matricula Inmobiliaria número 180-34044 del Registro de Instrumentos Públicos. PARAÉRAFO SEGUNDO: La compraventa incluye los derechos que legal y contractualmente le correspondan al inmueble especificado, las mejoras, usos, costumbres y servidumbres, conforme a la Ley. PARÁGRAFO TERCERO: CUERPO CIERTO.- No obstante el área y linderos descritos la compraventa se hace como cuerpo cierto y comprende todos los derechos, anexidades, instalaciones y dependencias sin reserva alguna. SEGUNDO: ADQUISICIÓN.- El inmueble objeto de este contrato de compraventa fue adquirido por escritura pública número Cuarenta y Nueve (49) de fecha Dieciseis (16) de Enero de Dos Mil Doce (2012) otorgada en la Notaría Primera (1) del círculo de Quibdó debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Bajo el folio de matricula inmobiliaria No. 180-34044.- TERCERO: VALOR Y FORMA DE PAGO.- Que el precio de esta

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

compraventa es la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15'000.000.00) MONEDA CORRIENTE, que EL COMPRADOR, cancelados por el COMPRADOR al VENDEDOR que fue recibida satisfacción por EL VENDEDOR, a la firma de esta escritura pública debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Quibdó, así mismo se el Vendedor entregara al Comprador la ficha y carta catastral expedida por el Instituto de Agustín Codazzi. CUARTO: PAZ Y SALVO DE IMPUESTO Y SERVICIOS.- EL VENDEDOR Garantiza que el inmueble materia del presente contrato se halla a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, tanto nacionales, como departamentales y municipales causados hasta la fecha, lo mismo que los servicios públicos instalados en el inmueble objeto de este contrato. QUINTO: POSESIÓN Y LIBERTADES.- El inmueble objeto de esta compraventa es del dominio exclusivo de EL VENDEDOR quien lo posee en forma quieta, pacífica, pública y materialmente, no lo ha enajenado antes de ahora y lo transfiere libre de embargo, hipotecas, demandas, censo, anticresis, condiciones resolutorias, servidumbres, usufructo, uso o habitación, arrendamientos por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, limitaciones del dominio. SEXTO: SANEAMIENTO.- EL VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en la forma prevista por la Ley. SEPTIMO: ENTREGA.- EL VENDEDOR hará entrega real y material del inmueble objeto de esta compraventa al COMPRADOR. PARAGRAFO.- para todos los efectos se entendera que la persona que salga al saneamiento es el señor ARBESIO BERNARDINO SALAZAR GRANADOS, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.824.246, por ser la persona de la tradición Primigenia. OCTAVO: GASTOS.- Los derechos notariales que ocasione esta escritura por concepto de la compraventa en ella contenida, serán cancelados por ambas partes en iguales proporciones, los impuestos de registro y derechos de registro para la tradición de la compraventa serán por cuenta de EL COMPRADOR y la retención en la fuente que se ocasione por la transferencia será de cargo de EL VENDEDOR. INDAGACION SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR AL VENDEDOR En cumplimiento de la ley 258 de 1996 modificada por la ley 854 de 2003, el notario indago al vendedor de las condiciones civiles antes indicadas, que bajo la gravedad del juramento manifieste si el inmueble que enajena se encuentra sometido a la afectación de vivienda familiar, quien manifiesta NO haberlo sometido a dicha limitación. AL COMPRADOR En cumplimiento lo señalado en el



artículo 6° de la Ley 258 de 1996, modificada por la ley 854 de 2.003, sobre la Afectación a Vivienda Familiar, el Notario indago a EL COMPRADOR, previas las advertencias legales sobre los siguientes puntos: si tiene vigente la sociedad conyugal, matrimonio, o unión marital de

hecho, y si posee otro bien Inmueble Afectado a Vivienda Familiar, quien respondió.

BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: 1.- Que su estado civil es el indicado al inicio de este contrato, que No posee otro inmueble afectado a vivienda familiar y que el que adquiere NO lo somete a la afectación de vivienda familiar. Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo pertinente antes de firmarla, la firma de la misma demuestra su aprobación total; en consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del otorgante y del notario. En tal caso, este debe ser corregido mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y/o por el titular del derecho según el caso, y sufragados los gastos por los mismos (artículo 35, decreto ley 960 de 1970).

CLAUSULA ESPECIAL. - A él (los) Compareciente (s) se les hizo advertencia de que debe (n) presentar esta escritura para su registro, en la Oficina de Registro correspondiente dentro del termino perentorio de DOS (2) MESES, contados a partir de la fecha del otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Presente los comparecientes identificados como consta al principio manifiestan que aceptan la presente escritura y LA COMPRAVENTA que por medio de la misma se hace por hallarla a entera satisfacción.

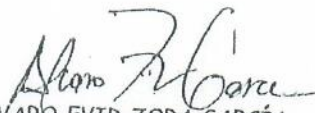
.....**PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTOS**.....

Se protocolizan los siguientes documentos: Memorial dirigido al notaria Matricula 180-34044, Copia de la escritura publica No. 49 de fecha 16-01-2012, Copia del Levantamiento Topografico. **LECTURA.- ASENTIMIENTO.- APROBACION Y AUTORIZACION.** - Leído el presente documentos los Comparecientes, contenido en las Hojas de papel sellado 7 700190366704, 7 700190366711, y 7 700190366728 y advertidos de la formalidad de registro, de la copia, la que se expide en la fecha, la aceptación de la misma en los términos en que esta redactada

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Y en virtud de que le da su ASENTIMIENTO Y APROBACION, la firman conmigo el señor Notario Primero del Circulo de Quibdó, de lo cual doy fe y por ello la autorizo, Derechos notariales (\$60.060), IVA (\$14.420.), copias expedidas (\$25.2100), ReteFuente (\$150.000) se cobran de conformidad Con el Decreto No. 1681 del 16 de Septiembre del 1996, en cumplimiento con la resolución No. 11439 del 29 de Diciembre del 2.011 -----

EL VENDEDOR,


ALVARO EVID ZORA GARCÍA

C.C. # 11'795.033 DE QUIBDO

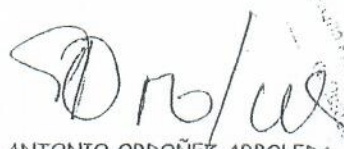

Huella Índice D.

EL COMPRADOR,


NABOR TADEO GIRALDO ARISTIZABA

C.C. # 70'690.631 DE SANTUARIO ANTIOQUIA


Huella Índice D.


YUBER ANTONIO ORDOÑEZ ARBOLEDA

Notario Primero del Circulo de Quibdó

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 70.690.631
GIRALDO ARISTIZABA
APELLIDOS
NABOR TADEO



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 11.795.033
ZORA GARCIA
APELLIDOS
ALVARO EVID



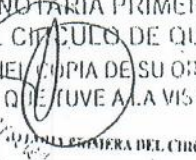
NOTARIA PRIMERA
DEL CIRCULO DE QUIBDO
ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL
QUE TUVE A LA VISTA



14 JUL 2017

Yuber A. Ordoñez Arboleda

NOTARIA PRIMERA
DEL CIRCULO DE QUIBDO
ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL
QUE TUVE A LA VISTA



14 JUL 2017

Yuber A. Ordoñez Arboleda
NOTARIO



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

Certificado generado con el Pin No: 2510169055123040109

Nro Matrícula: 180-34044

Página 1 TURNO: 2025-180-1-11272

Impreso el 16 de Octubre de 2025 a las 04:43:05 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 180 - QUIBDO DEPTO: CHOCO MUNICIPIO: QUIBDO VEREDA: YUTO

FECHA APERTURA: 26-01-2012 RADICACIÓN: 2012-180-6-222 CON: ESCRITURA DE: 16-01-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO con area de (52)METROS DE FRENTE X (470)METROS DE FONDO.- cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 49, 2012/01/16, NOTARIA PRIMERA QUIBDO. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. DECLARACIONES SN (LEY 200/36) DEL 12/1/1975 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE QUIBDO REGISTRADA EL 20/1/1975, SEGUN MODO DE ADQUIRIR, DE: ARBESIO BERNARDINO SALAZAR GRANADOS.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) VI YUTO SECT VILLA GLORIA LT DE TERRENO KM SIETE 7

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

180 - 30293

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-01-2012 Radicación: 2012-180-6-222

Doc: ESCRITURA 49 DEL 16-01-2012 NOTARIA PRIMERA DE QUIBDO

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO CON CABIDA DE (52)METROS DE FRENTE X (470)METROS DE FONDO.-

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

DE: SALAZAR GRANADOS ARBESIO BERNARDINO

A: ZORA GARCIA ALVARO EVID

CC# 11795033 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-07-2012 Radicación: 2012-180-6-1747

Doc: ESCRITURA 748 DEL 09-07-2012 NOTARIA PRIMERA DE QUIBDO

VALOR ACTO: \$15,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2510169055123040109

Nro Matrícula: 180-34044

Página 2 TURNO: 2025-180-1-11272

Impreso el 16 de Octubre de 2025 a las 04:43:05 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ZORA GARCIA ALVARO EVID

CC# 11795033

A: GIRALDO ARISTIZABAL NABOR TADEO

CC# 70690631 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: 2025-180-1-11272

FECHA: 16-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

YONY MOSQUERA MENDOZA

REGISTRADOR PRINCIPAL

Quibdó, 10 de octubre 2025

Doctor

ROSVIER ARMANDO MOSQUERA TAMAYO

Secretario General

Gobernación del Chocó

Quibdó – Choco

Referencia: entrega de AVALÚO TÉCNICO Y COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN VÍA QUIBDÓ YUTO KILÓMETRO 7 SECTOR VILLA GLORIA ZONA URBANA PARA LA POSIBLE ADQUISICIÓN POR PARTE DE LA GOBERNACIÓN DEL CHOCÓ.

En atención a su solicitud me permito remitirle el resultado del estudio, AVALÚO TÉCNICO Y COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN VÍA QUIBDÓ YUTO KILÓMETRO 7 SECTOR VILLA GLORIA ZONA URBANA PARA LA POSIBLE ADQUISICIÓN POR PARTE DE LA GOBERNACIÓN DEL CHOCÓ.

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis basados en la información recolectada y la experiencia, se ha determinado el valor que se relaciona en dicho informe, conforme a sus requerimientos específicos que se detallan en el presente documento.

Dejo así cumplido el trabajo encargado y quedo a la espera de poder volver a prestarle mis servicios y estar a sus órdenes para suministrarle la información adicional que considere necesario.

Cordialmente,



Arq. Mag. YASIR VELASQUEZ PARRA

C.C. No 11.799.112 de Quibdó

RAA: AVAL-11799112

RNA N°: 3190 Fedelonjas



YASIR VELASQUEZ PARRA
Arquitecto Especialista Gestión Ambiental
Magister en Arquitectura y Urbanismo UCP

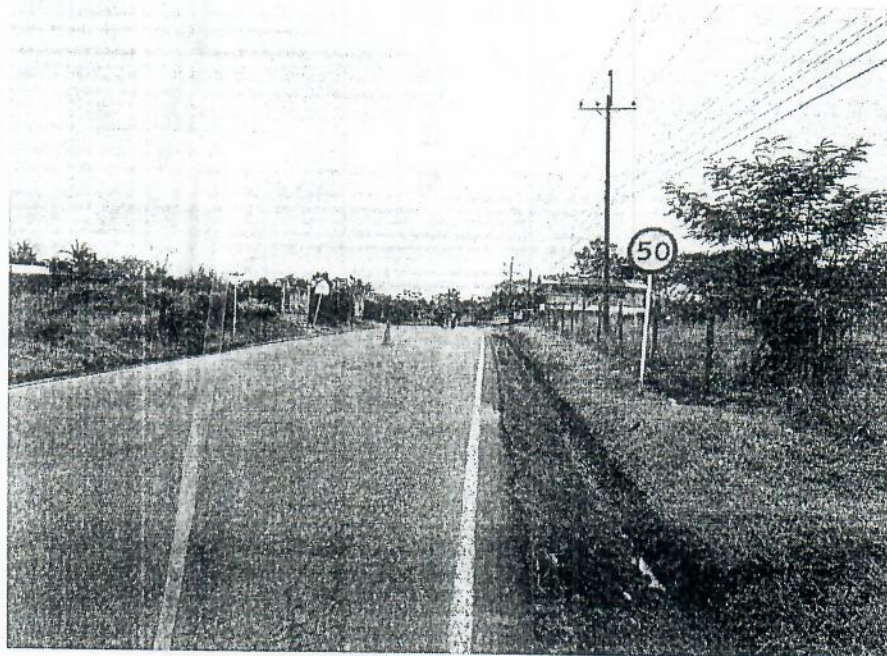
**INFORME DE VALUACIÓN
DE BIENES INMUEBLES
URBANOS**



CÓDIGO: 061-2025
FECHA INFORME:
10/10/2025
Página 2 de 23



AVALÚO TECNICO COMERCIAL



TIPO DE INMUEBLE:

LOTE DE TERRENO

PROPIETARIO:

NABOR TADEO GIRALDO ARISTIZABAL

SOLICITANTE

GOBERNACION DEL CHOCÓ

UBICACIÓN:

VIA A YUTO KILOMETRO 7
SECTOR VILLA GLORIA

MUNICIPIO DE QUIBDO, DEPARTAMENTO DEL CHOCO

QUIBDO, 10 DE OCTUBRE DE 2025

Contenido

1. INTRODUCCIÓN:	6
2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN:	6
3. REFERENCIAS NORMATIVAS:	6
4. SIMBOLOS Y ABREVIATURAS:	7
5. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE:	7
6. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:	7
7. RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR:	7
8. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL:	8
9. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:	8
10. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:	8
11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:	8
12. NORMATIVIDAD MUNICIPAL:	11
13. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:	11
14. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL:	12
15. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:	12
16. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS. INFORME DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES RURALES:	12
17. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:	12
18. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:	12
18.1 METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):	12
18.1 METODO VALUATORIO PARA EL LOTE DE TERRENO:	13
18.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S):	13
18.3 MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S):	13
18.3.1 TERRENO:	13
18.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:	13
18.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:	14
18.6 CONCEPTO DE LA GARANTÍA:	14
18.7 VALUACIÓN:	14
19. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:	14
20. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:	15
21. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR:	15
22. ANEXOS:	16

 YASIR VELASQUEZ PARRA Arquitecto Especialista Gestión Ambiental Magister en Arquitectura y Urbanismo UCP	INFORME DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS	CÓDIGO: 061-2025 FECHA INFORME: 10/10/2025 Página 4 de 23
	 	

REPORTE DE AVALÚO							
CÓDIGO DEL INMUEBLE				061-2025			
Tipo de inmueble:		Ciudad:		Matrícula Inmobiliaria:		Tipo:	
Lote de Terreno		Quibdó, Choco		180-34044		Urbano	
Dirección:	Barrio:	Localidad		Ficha catastral:		Tipo:	
VIA A YUTO KILOMETRO 7 SECTOR VILLA GLORIA	VIA A YUTO KILOMETRO 7 SECTOR VILLA GLORIA	Nombre: Quibdó	Código: 270001	Sin información		Urbano	
Propietaria: FAUSTO BORJA MORENO				Solicitante: FAUSTO BORJA MORENO			
AVALÚO							
Perito Avaluador: YASIR VELASQUEZ PARRA.				Entidad a la cual Pertenece: Lonja Propiedad Raíz del Choco			
C.C No: 11.799.112 DE Quibdó				RAA: AVAL-11799112 RNA N°: 3190		Expedido por: Registro Abierto de Avaluadores y Registro Nacional de Avaluadores	
Fecha de avalúo: 10 de octubre del 2025				Vigencia del avalúo: Un año. 10 de octubre del 2026			
Sector: Calle 30 con la octava				Relación frente fondo: 1 a 3 (frente 52.00 ML, fondo 470.00 ML) aproximadamente (33 X 484,85) VISITA AL SITIO)			
DESCRIPCIÓN GENERAL							
Área del Terreno (M2): 24,440 m2 (según certificado)		Área privada (M2): No aplica		Área Construida M2: No aplica		Área Libre M2 (patio): 24,440 m2	
Estado de construcción del inmueble y vetustez: No aplica				Destinación inmueble: Gobernación del Chocó		Estrato: 01 % copropiedad:	
DESCRIPCIÓN ESPECIFICA							
Dependencias		Cantidad		Dependencias		Cantidad	
DESGLOSE DEL AVALÚO							
ÁREAS		M2		VALOR M2		VALOR TOTAL	
TERRENO (según levantamiento hecho en la visita)		16.000,0		\$ 28.600,0		\$ 457.600.000,00	
FACTOR DE COMERCIALIZACION		1.1%				\$ 45.760.000,00	
TOTAL						\$503.360.000,00	
VALOR TOTAL AVALÚO APROXIMADO EN MILES: \$ 503.360.000,00				SON: QUINIENTOS TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE			
Valor canon arrendamiento:				SON:			
Tiempo de comercialización en meses: +12 meses				Porcentaje proindiviso:			
DESCRIPCIÓN BREVE DEL INMUEBLE							
COMENTARIOS							
Al momento de realiza la visita al terreno, se evidencio que el área del lote es menor al área que se describe en la escritura publica 748 del 7/7/2012 y al Certificado de tradición 180-34044							

1. INTRODUCCIÓN:

El valor que la **PERITO** le asigna a los inmuebles avaluados, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN:

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble. El avalúo practicado, corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo a su localización y sus características generales.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones a las que homogéneamente pertenece este predio.

3. REFERENCIAS NORMATIVAS:

Los siguientes documentos normativos se tuvieron en cuenta para la elaboración del presente informe:

- Plano localización del inmueble vía a Yuto kilometro 7 sector Villa Gloria
- Para la realización del presente avalúo se utilizó el Método Comparativo de Mercado y El Método de Costo de Reposición para la Construcción por si la hubiera, los cuales se basan en los datos de avalúos recientes de predios en este sector de la ciudad, y adicionalmente se consultaron las bases de datos de la Lonja y sus Avaluadores.
- De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) del municipio de Quibdó, adoptado mediante Acuerdo No. 005 de 30/IV/2002.
- Esta realización del avalúo fue diligenciado el 10 de octubre del año 2025 (el mercado tiende a cambiar)
- Declaro así mismo, que, no me encuentro incursos en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer las actividades para adelantar la realización de los avalúos que me sean asignados.
- El Avaluador no revelará información (siendo esta de carácter confidencial) sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe
- **DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.**
 - Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el alcanza a conocer.
 - Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que Se describen en el informe.

- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- Los honorarios del Avaluador no dependen de los aspectos del informe;
- La valuación ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están Valorando;
- El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación,
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe; ha proporcionado asistencia Profesional en la preparación del informe.

4. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS:

Para los propósitos de este documento normativo, se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas.

R.N.A. Registro Nacional de Avaluadores
P.O.T. Plan de Ordenamiento Territorial
SN Sector Normativo

5. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

5.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE: **GOBERNACION DEL CHOCÓ**

5.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:

6. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

6.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN:

El uso que se le pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial (determinar el valor del inmueble avaluado ante una posible compra).

6.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: GOBERNACION DEL CHOCÓ

7. RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR.

DECLARACION:

7.1 El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada.

7.2 El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

8. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

8.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE: 24 de septiembre del 2025

8.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: 10 de octubre del 2025

9. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

9.1 BASES DE LA VALUACIÓN:

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y

características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

9.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:

De conformidad con la norma internacional, el valuador debe utilizar uno o varios enfoques de valuación, entendiendo enfoques como las metodologías analíticas generalmente aceptadas.

En cuanto a la metodología, que más adelante se detalla, utilizada para la estimación del valor del inmueble, se fundamenta en la aplicación de los siguientes enfoques básicos de valoración:

- Enfoque o Método del Mercado (Market Approach).
- Enfoque del Costo. (Cost Approach).

Estos enfoques pueden aplicarse y analizarse conjunta o separadamente. De la interpretación y correlación de los estimados de valor aportados por los diferentes enfoques se deriva una conclusión sobre el valor del inmueble, siendo éste el que corresponde a su más alto y mejor uso para la fecha del avalúo.

Actualmente en Colombia, estas metodologías o enfoques se han establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante la expedición de la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, reglamentaria del Decreto 1420 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual.

10. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

NA

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

11.1 PAÍS DE UBICACIÓN: COLOMBIA.

11.2 DEPARTAMENTO: CHOCÓ

11.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN: QUIBDÓ

11.4 CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO Y EL SECTOR:

11.4.1 MUNICIPIO DE QUIBDÓ

Quibdó es un municipio colombiano, capital del Departamento del Chocó, ubicada a orillas del Río Atrato y una población importante en la Región del pacífico, a 5°41'32" de latitud Norte y 76°39'29" de longitud Oeste.

Es conocida por su riqueza natural sustentada en abundancia de fauna, flora, recursos hídricos y minerales.

Se encuentra a una altitud desde 43 msnm hasta 53 msnm (el área urbana) y tiene una temperatura promedio de 28° C. Su topografía es llana y boscosa, por lo cual se encuentran dentro de su territorio bosque muy húmedo tropical y bosque pluvial tropical. El municipio de Quibdó fue fundado en el año de 1690, su nombre se debe a los Caciques Guasebá y Quibdó.

Limita por el norte con el municipio de Medio Atrato, por el Sur con los Municipios de Río Quito y Lloro, por el Oriente con el Municipio del Carmen de Atrato por el Nor-Oriente con el Departamento de Antioquia y por el Occidente con el Municipio de Alto Baudó.

B/CRISTO REY Carrera 3ª N° 29-24 oficina 201 Quibdó Celular: 310-6962056

AFILIADO LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CHOCÓ – RAA-ANA, RNA FEDELONJAS – RNA SIC

Tiene una extensión de 3337,5 Km2 que equivalen al 32% de la superficie total del Departamento del Chocó. Km2, de los cuales el área urbana le corresponde el 65%.

11.4.2 VIA A YUTO SECTOR CABI

Sector consolidado y tradicional de la ciudad de Quibdó, el cual se encuentra dentro de los siguientes límites generales:

11.4.2.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

POR EL NORTE:	SECTOR TERMINAL DE TRANSPORTE
POR EL SUR:	VIA A PURRE
POR EL ORIENTE:	TERRENOS DE LA NACION
POR EL OCCIDENTE:	CARRETERA QUIBDÓ- YUTO

11.4.2.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

Dentro del sector se observan los usos recreativo, agrícola, comercial y en pequeña escala residencial sobre las vías principal es la vía Quibdó-Yuto, en la actualidad al frente del predio queda un helipuerto para operaciones particulares, según manifestó un vecino.

11.4.2.4 VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector pueden considerarse favorables en razón a que cuenta con ejes viales importantes de la ciudad y al predio se ingresa por la vía Quibdó-Yuto

11.4.2.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA

El predio se encuentra ubicado en un sector clasificado como estrato 03.

11.4.2.6 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

El sector no dispone de Urbanismo

En relación con el espacio público del sector, este sector no dispone servicios públicos

El servicio de transporte público urbano al sector es bueno hasta el terminal de pasajeros, prestándose el mismo a cualquier lugar de la ciudad por medio de busetas intermunicipales, taxis, moto taxi, colectivos, los cuales tienen sus rutas por los ejes viales mencionados.

11.4.3 Normatividad urbanística del sector:

Las vigentes en el Código de Construcciones y Urbanizaciones, Acuerdo No. 009 de 2002.

Plan de Ordenamiento Territorial Municipal de Quibdó, Acuerdo Municipal No. 004 del 8 de mayo de 2002

Zona residencial de densidad media alta R-5 de acuerdo al código de urbanismo, en los Art.159 a 161.

USOS PRINCIPALES: Viviendas unifamiliares y bifamiliares, apareadas o continuas.

AREA Y FRENTE DE LOTE:

1. Para unifamiliares el área mínima de los lotes será de setenta y dos (72) metros cuadrados y el frente mínimo de seis (6) metros.
2. Para familiares; el lote mínimo será de ciento cinco (105) metros cuadrados y frente mínimo de ocho (8) metros.
3. Para agrupaciones o conjuntos de viviendas se exigirá un lote mínimo de mil cincuenta (1.050) metros cuadrados y frente mínimo de veintiún (21) metros.



AREA DE OCUPACIÓN:

1. Para unifamiliares, el cincuenta (50) por ciento del área del lote.
2. Para familiares, el sesenta (60) por ciento del área del lote.
3. Para conjuntos o agrupaciones de viviendas, el sesenta (60) por ciento del área del lote.

AREA DE CONSTRUCCIÓN:

1. Para unifamiliares, el cien (100) por ciento del área del lote.
2. Para bifamiliares y conjuntos o agrupaciones de vivienda, el ciento veinte (120) por ciento del área del lote.

11.5 CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE.

11.5.1 Tipo de bien inmueble: Lote de terreno

11.5.2 Uso actual: Ninguno

11.5.3 Ubicación: vía a Yuto kilómetro 7 sector Villa Gloria

1.5.4 TERRENO.

11.5.4.1 Linderos:

Los linderos del inmueble fueron verificados durante la visita de inspección ocular escritos por la escritura así:

NORTE:

CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR, en extensión de 470 metros

SUR:

CON PROPIEDAD DE HEREDEROS DEL SEÑOR EVER PAREJA, en extensión de 470 metros

ORIENTE:

CON CARRETERA QUE DESDE QUIBDO CONDUCE A YUTO-ATRATO, en extensión 52 metros

OCCIDENTE:

CON TERRENOS DEL SEÑOR EFRAIN RESTREPO, en extensión 52 metros

11.5.4.2 Topografía:

La topografía del inmueble es Semiondulada.

11.5.4.4 Forma:

El predio a avaluar presenta forma irregular.

11.5.4.5 Superficie:

ÁREA LOTE DE TERRENO = 24.440,00 m² (según documentos)
= **16.000,00 m²** (según Medición del terreno))

11.5.5 CONSTRUCCIÓN. NO APLICA

11.8.6 Servicios públicos domiciliarios:

El predio a avaluar NO cuenta con servicios públicos

12. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:

Instrucciones del encargo valuatorio.

El alcance que se le pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial (determinar el valor del inmueble avaluado).

13. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS. INFORME DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS

13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:

Su conformación es natural, terreno estable y consolidado, no presenta este tipo de problemas.
 Nota: los Avaluadores solo damos el concepto visual de la estabilidad del suelo.

13.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No se evidencian problemas ambientales o de salubridad que afecten el predio según lo observado

13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no se encuentra afectado por servidumbres de tránsito o aguas negras según se verifico en el momento de la visita.

13.4 SEGURIDAD:

No se presentan problemas de orden público según pobladores del lugar.

13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

No se presentan problemáticas sociales según los pobladores del sector

14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:

No existe ninguna condición especial, hechos, que afecten el método valuatorio empleado.

15. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS ENFOQUE SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

15.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Aunque en la actualidad se desarrolla un incremento en el sector inmobiliario no se alcanza a superar y/o obtener un equilibrio en el mercado en lo que respecta al mercado inmobiliario sobre todo la del sector residencial donde la demanda supera la oferta en un 70 y porque no decir en un 80% afectando todas las transacciones comerciales, puesto que un inmueble vacante vale en función al uso mejor y intensivo que pueda darse dentro del mercado es decir en relación a las condiciones óptimas de su utilización y aprovechamiento de espacios, teniendo en cuenta por una parte las normas vigentes y por otra parte la

mayor rentabilidad que sea susceptible de sacar, esto ha generado en los últimos dos (2) años una su valoración en los precios de las tierras, especialmente en aquellas destinadas a usos residenciales, pero afectando igualmente los inmuebles comerciales e Institucionales en el anillo central de la ciudad. El inmueble presenta una excelente perspectiva para el funcionamiento residencia.

17.2 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Existen perspectivas muy buenas de valorización, la expansión Urbana teniendo en cuenta la nueva normatividad vigente en cuanto a los usos del suelo, y por otra la mayor rentabilidad que sea susceptible sacar, cuando sobre un terreno ya existe una edificación, el valor de mercado del inmueble así configurado solamente coincide con la suma de sus componentes separados ó sea, terrenos y edificación - cuando a dicha edificación corresponde el uso mejor y más intensivo posible.

Para el caso de que dicha edificación existente sea diferente de aquella que correspondería a la utilización óptima, bien sea porque es de mayor o de menor área que la permitida, se produce una afectación del valor del terreno. Por el contrario, cuando las edificaciones son consistentes en el uso más alto y mejor de la tierra, entonces "ellas" se consideran como valor agregado. En el presente caso, el uso óptimo es RESIDENCIAL – COMERCIAL, INSTITUCIONAL Y RECREACIONAL.

15.2 METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las Premisas Básicas del presente informe, se utilizó las siguientes metodologías:

METODO VALUATORIO PARA EL LOTE DE TERRENO:

Se utilizó el método de COMPARACIÓN O DE MERCADO con predios semejantes, averiguando y apoyados en la base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz del Chocó. También se tuvieron en cuenta los siguientes criterios: la situación del mercado inmobiliario en zonas similares del Municipio de Quibdó -Chocó, especialmente el estado actual del inmueble, dimensiones, forma, ubicación, vías de acceso, topografía, dotación de servicios públicos, obras de infraestructura, uso actual etc.

TERRENO:

Realizado los cálculos respectivos de acuerdo a la calificación de factores objetivos que se califican (ubicación, tamaño, forma, etc.) se llegó al valor de:

VALOR METRO CUADRADO LOTE DE TERRENO: \$ 28.600,0 m2

Las bases y valores del presenta avalúo arrojo el siguiente resultado.

17.4 Valores unitarios:

ITEM	AREA	V/M2	SUBTOTAL
TERRENO	16.000,0	28.600,00	457.600.000,00
			-
			-
VALOR TOTAL APROX A MILES			457.600.000,00

FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

Es el porcentaje que se le asigna al valor neto de reposición de un inmueble para obtener un teórico precio comercial así:

$F_c = \text{Valor Comercial} / \text{Valor Físico}$ $F_c = 3.9 - 1.1$ se adoptó $F_c = 1.1$

Valor Comercial del Inmueble = \$ 457.600.000,00 x 1.1 = \$ 503.360.000,00

Acta de avalúo = valor comercial del inmueble + factor de comercialización =

17.5 VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN:

VALOR TOTAL AVALÚO EN MILES= \$ 503.360.000,00

SON: QUINIENTOS TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE

18. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

El Avaluador no revelará información (siendo esta de carácter confidencial) sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe se ha solicitado por una entidad competente; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

19. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Avaluador Alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que Se describen en el informe;
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- Los honorarios del Avaluador dependen de los aspectos del informe;
- La valuación ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación,

- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe; ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

20. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR.

20.1 NOMBRE DEL VALUADOR:

Arquitecto YASIR VELASQUEZ PARRA, cédula de ciudadanía 11'799.112 de Quibdó

20.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR:
R.A.A AVAL N° 11799112 RNA 3190.

20.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN
(CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

Declaro así mismo, no encontrarme incursos en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer las actividades para adelantar la realización de los avalúos que me sean asignados.

20.4 FIRMA DEL VALUADOR:



YASIR VELASQUEZ PARRA

Avaluador Profesional.

Registro Abierto de Evaluadores R.A.A. AVAL N° 11.799.112

Registro Nacional de Evaluadores R.N.A. No 3190

Este avalúo fue practicado por el perito Avaluador miembro de la Lonja de Propiedad Raíz del Chocó, realizado el día 10 de octubre del año 2025; el cual se expide en folios con membrete.



YASIR VELASQUEZ PARRA
Arquitecto Especialista Gestión Ambiental
Magister en Arquitectura y Urbanismo UCP

**INFORME DE VALUACIÓN
DE BIENES INMUEBLES
URBANOS**



CÓDIGO: 061-2025
FECHA INFORME:
10/10/2025
Página 14 de 23

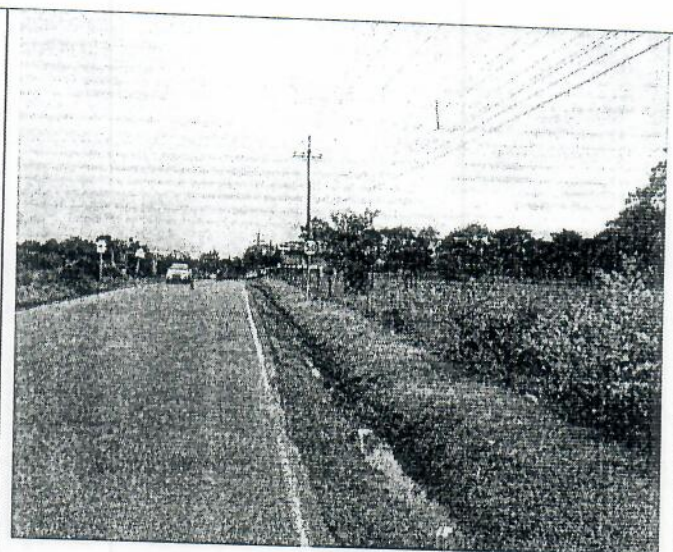
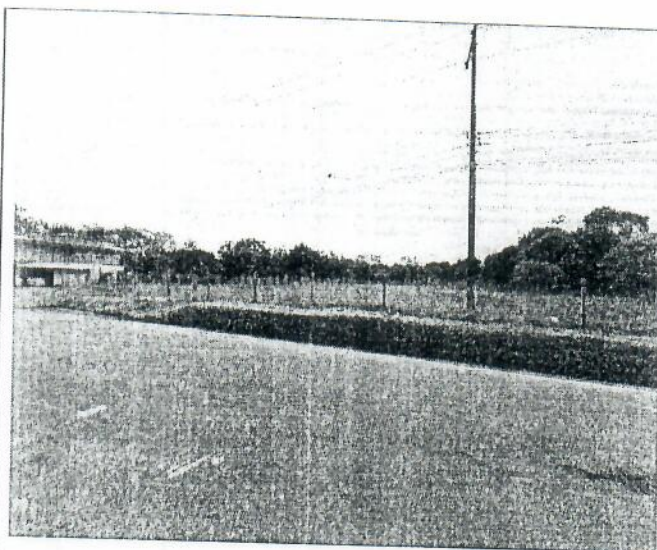


REGISTRO FOTOGRAFICO AVALUO TECNICO COMERCIAL

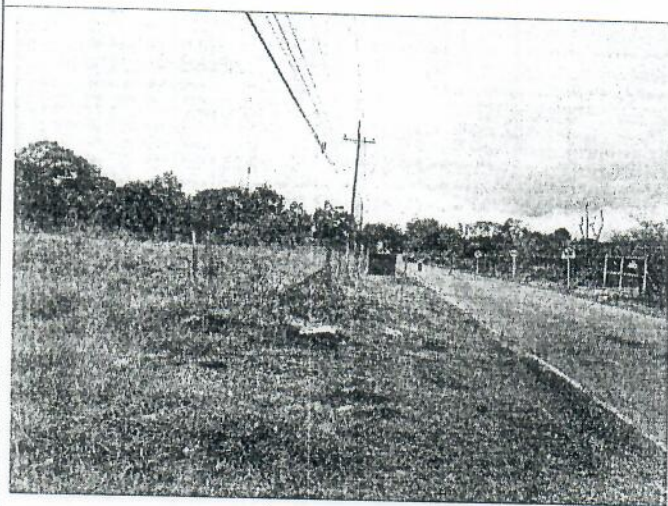
PROPIETARIO: NABOR TADEO

SOLICITANTE: **GOBERNACION DEL CHOCÓ**

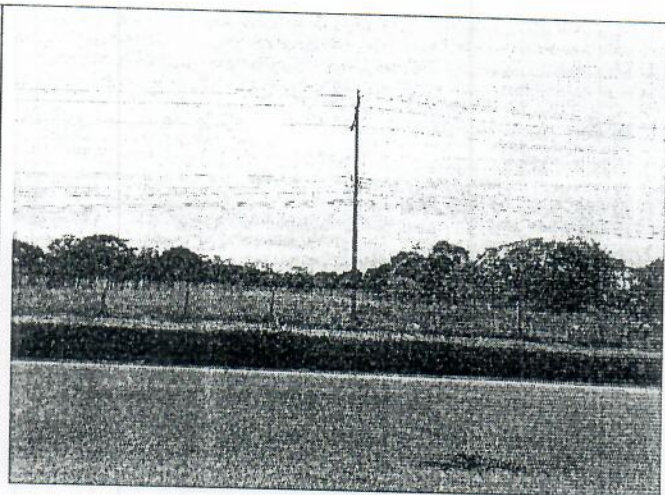
DIRECCION - VÍA A YUTO KILÓMETRO 7 SECTOR VILLA GLORIA



VISTAS SECTOR DEL INMUEBLE – VIA QUIBDÓ A YUTO (ATRATO)



INGRESO DEL INMUEBLE



ACCESOS AL INMUEBLE

B/CRISTO REY Carrera 3ª N° 29-24 oficina 201 Quibdó Celular: 310-6962056
AFILIADO LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CHOCO – RAA-ANA, RNA FEDELONJAS – RNA SIC



YASIR VELASQUEZ PARRA
Arquitecto Especialista Gestión Ambiental
Magister en Arquitectura y Urbanismo UCP

**INFORME DE VALUACIÓN
DE BIENES INMUEBLES
URBANOS**



CÓDIGO: 061-2025
FECHA INFORME:
10/10/2025
Página 15 de 23

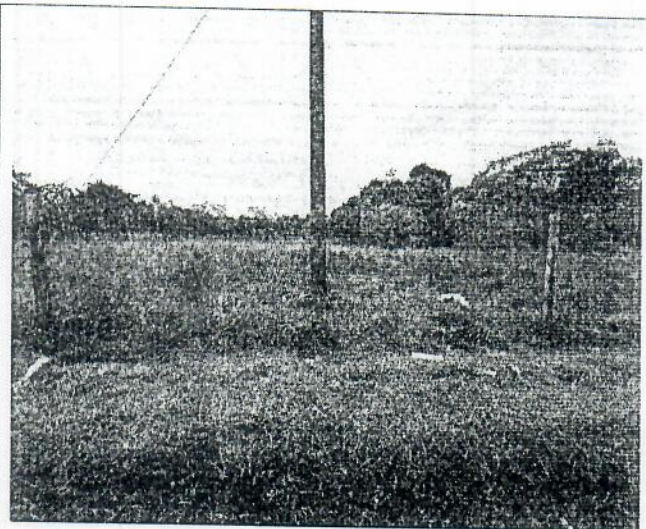
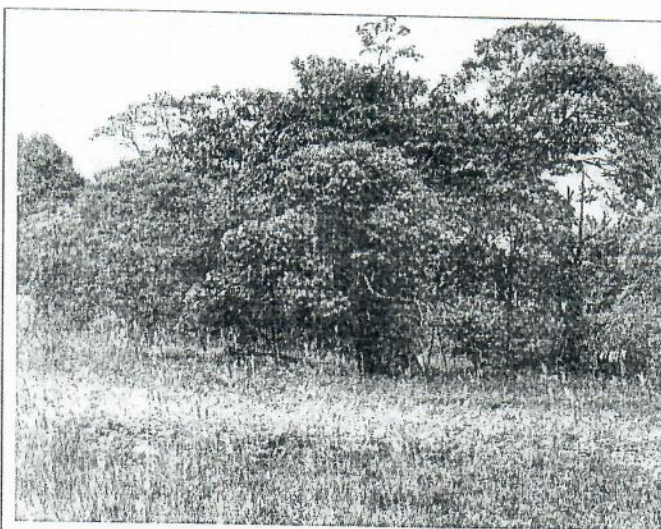


REGISTRO FOTOGRAFICO AVALUO TECNICO COMERCIAL

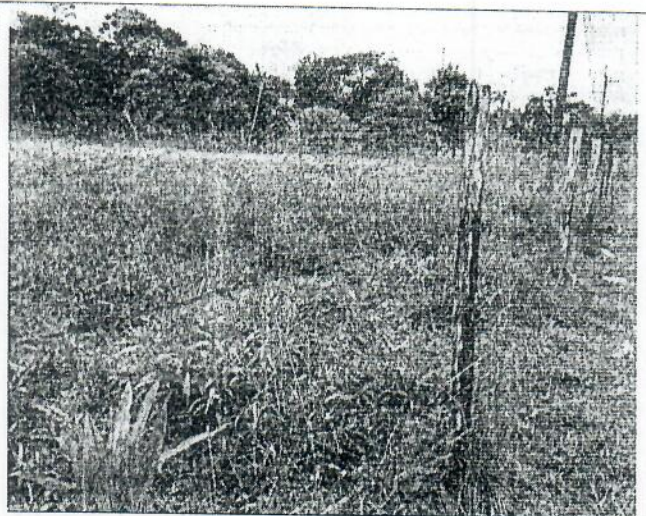
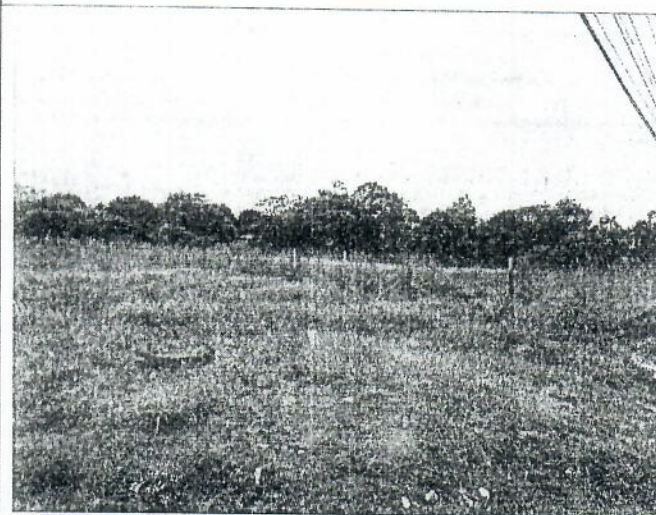
PROPIETARIO: **NABOR TADEO**

SOLICITANTE: **GOBERNACION DEL CHOCÓ**

DIRECCION - VÍA A YUTO KILÓMETRO 7 SECTOR VILLA GLORIA



VISTA AL INTERIOR DEL INMUEBLE



VISTA AL INTERIOR DEL INMUEBLE

VISTA AL INTERIOR DEL INMUEBLE



YASIR VELASQUEZ PARRA
Arquitecto Especialista Gestión Ambiental
Magister en Arquitectura y Urbanismo UCP

**INFORME DE VALUACIÓN
DE BIENES INMUEBLES
URBANOS**



CÓDIGO: 061-2025
FECHA INFORME:
10/10/2025
Página 16 de 23

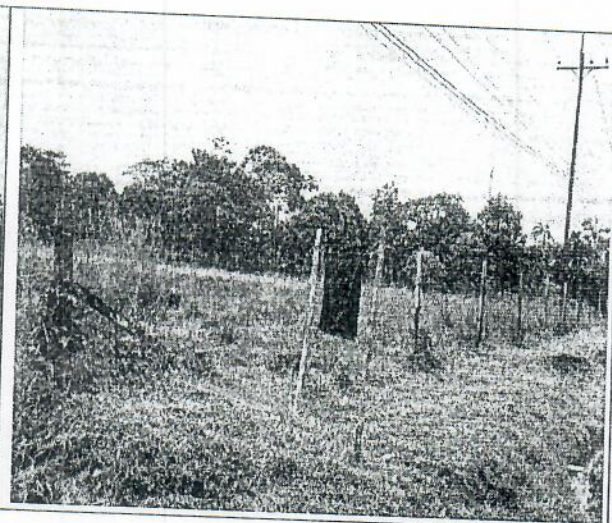
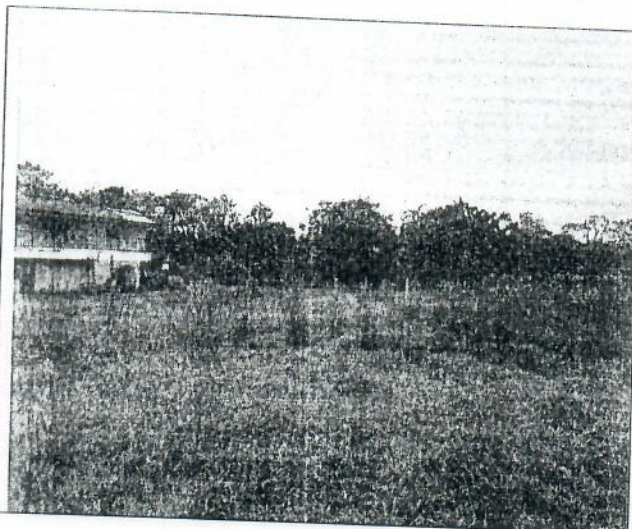


REGISTRO FOTOGRAFICO AVALUO TECNICO COMERCIAL

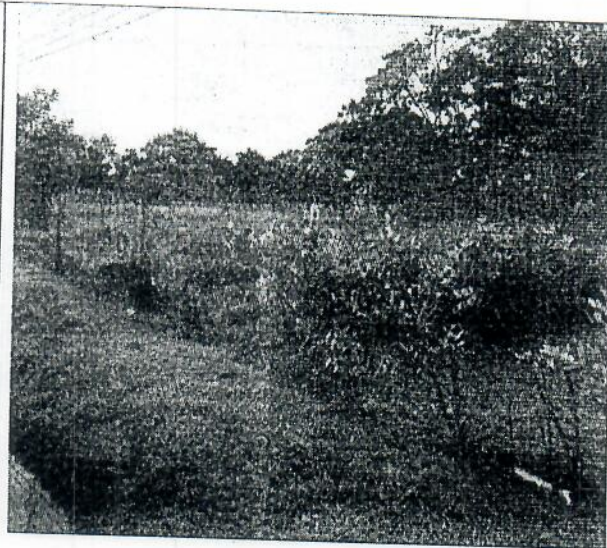
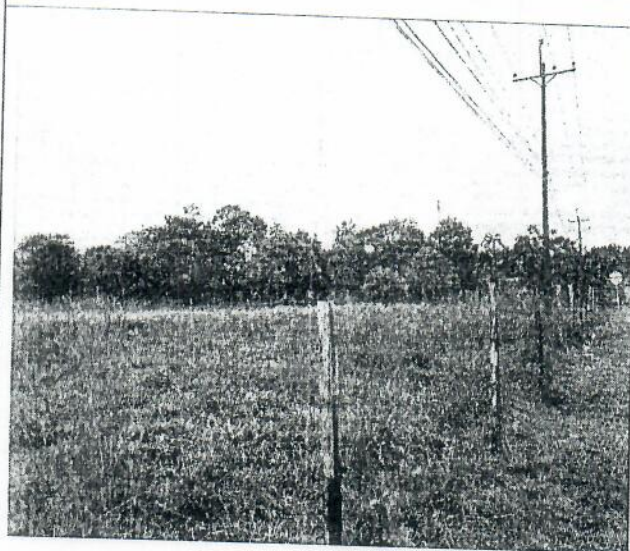
PROPIETARIO: NABOR TADEO

SOLICITANTE: GOBERNACION DEL CHOCÓ

DIRECCION - VÍA A YUTO KILÓMETRO 7 SECTOR VILLA GLORIA



VISTAS AL INTERIOR DEL INMUEBLE



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE

VISTA INTERIOR



YASIR VELASQUEZ PARRA
Arquitecto Especialista Gestión Ambiental
Magister en Arquitectura y Urbanismo UCP

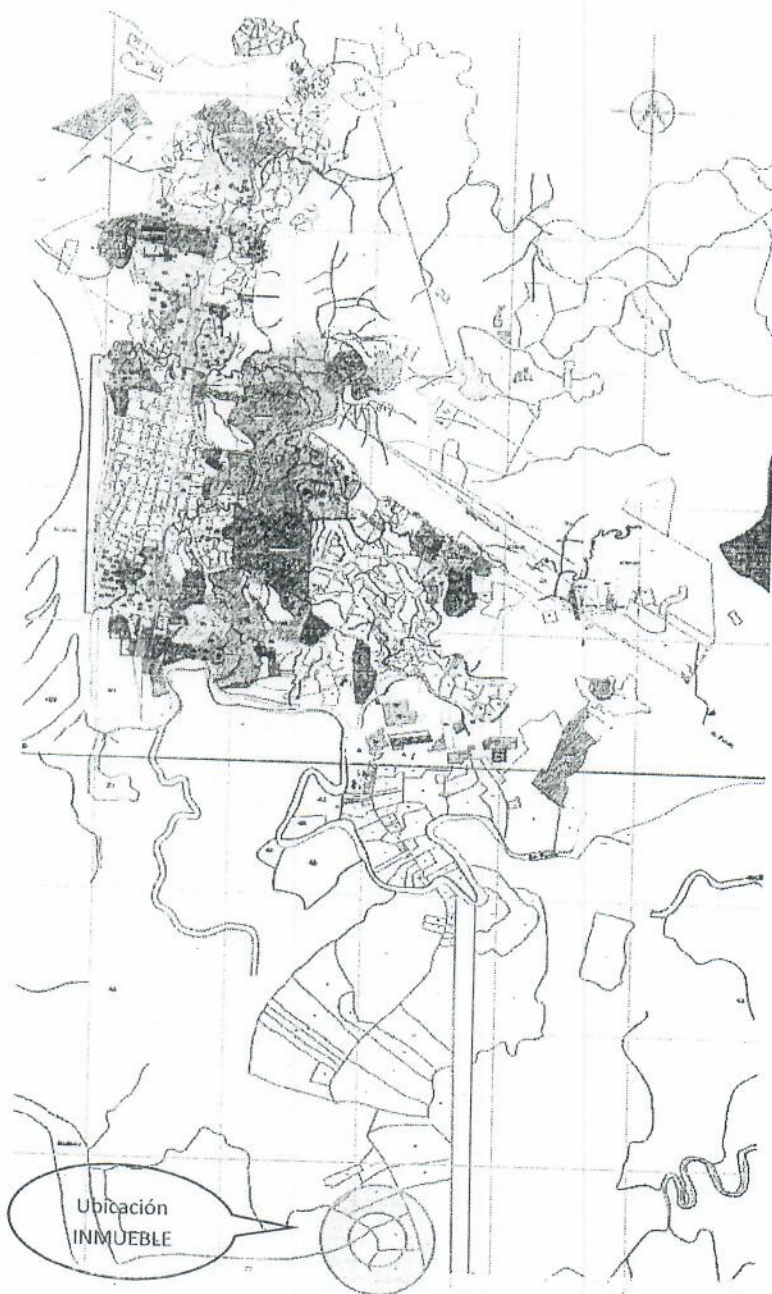
**INFORME DE VALUACIÓN
DE BIENES INMUEBLES
URBANOS**



CÓDIGO: 061-2025
FECHA INFORME:
10/10/2025
Página 17 de 23



LOCALIZACION - AVALUO TECNICO COMERCIAL
PROPIETARIO: NABOR TADEO
SOLICITANTE: GOBERNACION DEL CHOCÓ
DIRECCION - VÍA A YUTO KILÓMETRO 7 SECTOR VILLA GLORIA



B/CRISTO REY Carrera 3ª N° 29-24 oficina 201 Quibdó Celular: 310-6962056
AFILIADO LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CHOCO – RAA-ANA, RNA FEDELONJAS – RNA SIC

LOCALIZACION SECTOR AVALUO TECNICO COMERCIAL

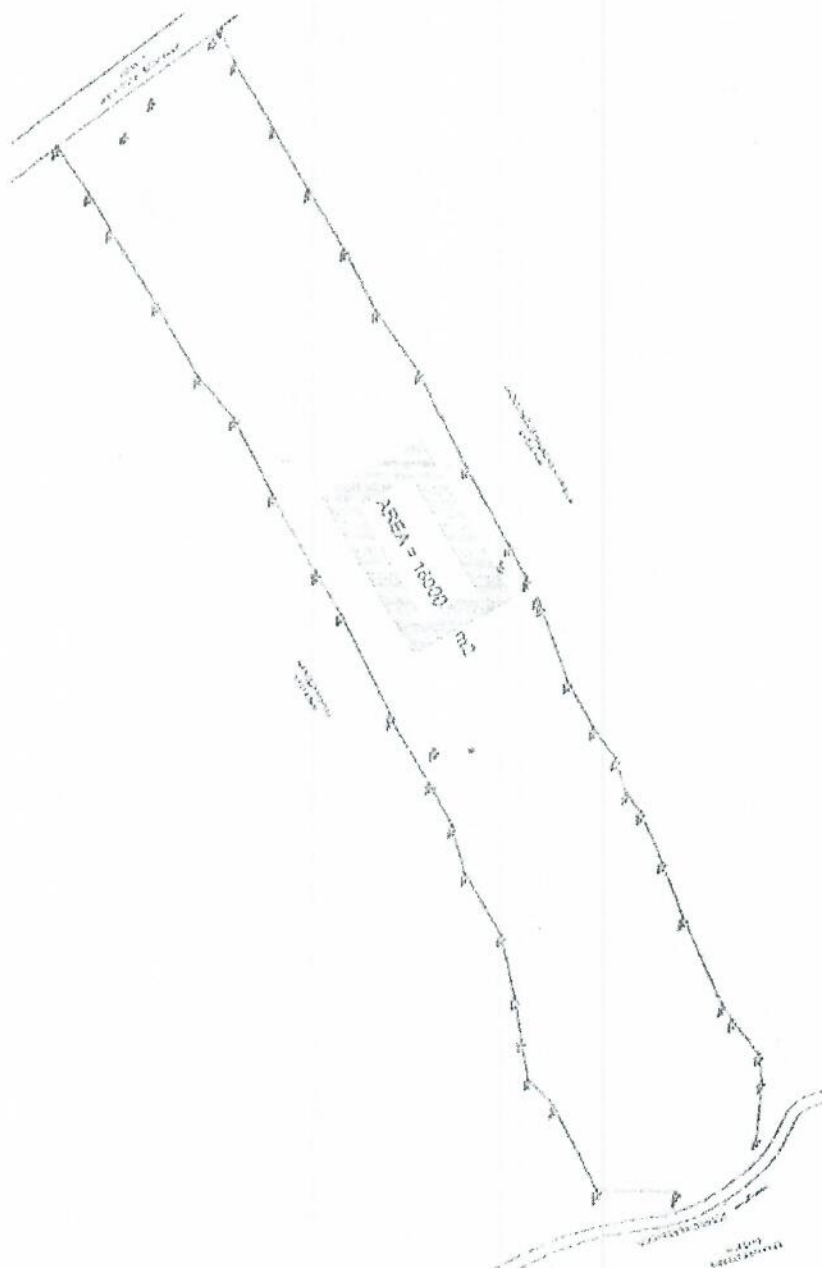
PROPIETARIO: NABOR TADEO

SOLICITANTE: **GOBERNACION DEL CHOCÓ**

DIRECCION - VÍA A YUTO KILÓMETRO 7 SECTOR VILLA GLORIA



LEVANTAMIENTO LOTE DE TERRENO
PROPIETARIO: NABOR TADEO
SOLICITANTE: GOBERNACION DEL CHOCÓ
DIRECCION - VÍA A YUTO KILÓMETRO 7 SECTOR VILLA GLORIA



EL FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

1. El Factor de Comercialización

Desde hace más de 30 años (al menos en lo que he podido encontrar) existen innumerables trabajos, estudios, propuestas y métodos de colegas tasadores de la geografía universal, que han procurado encontrar un Factor que exprese de manera acertada la relación existente entre el valor de un bien por el método comparativo del mercado y valor obtenido para el mismo bien por el método del costo de reposición o del costo depreciado.



**LUIS FERNANDO
RESTREPO GÓMEZ**
Ingeniero Civil, Especialista en Finanzas
Máster en Gerencia, Constructor,
Interventor, Tasador

En Colombia, este factor fue denominado según puede indagar como el "Factor de Comercialización" por el colega y admirado tasador barranquillero Hernando Weeber Tinoco por lo cual al nombre de este factor se ha conocido comúnmente en el argot de los tasadores colombianos con el apodo de HERWEET en referencia a una mezcla de las primeras letras del nombre y de los apellidos de este recordado y reconocido colega.

Es así como desde hace un par de décadas, aparece en el uso cotidiano de muchos colegas en Colombia el uso del "Factor de Comercialización de Herweet" y que además permite diferenciar este Factor de Comercialización de otros de similar aplicación en otras latitudes pero de distintas formas e hipótesis de obtención, pues también he encontrado diversas acepciones y procedimientos para su cálculo que obedecen en muchas oportunidades a realidades muy particulares tan distintas como países o lugares en los que se quiera aplicar.

Lo que en realidad si es común es el criterio que lo define, pues el mismo está expresado por el cociente que se genera al dividir el Valor de Comercial de un bien



entre el Valor del Costo de reposición o costo depreciado del mismo bien.

$$FC = \frac{VC}{CR}$$

Dónde:

- FC: Factor de Comercialización
- VC: Valor Comercial
- CR: Costo de Reproducción



YASIR VELASQUEZ PARRA
Arquitecto Especialista Gestión Ambiental
Magister en Arquitectura y Urbanismo UCP

**INFORME DE VALUACIÓN
DE BIENES INMUEBLES
URBANOS**



CÓDIGO: 061-2025
FECHA INFORME:
10/10/2025
Página 21 de 23



Asesoría Colombiana de Arquitectos - SANTANDER

TASACION

INFORMATIVO VIRTUAL

Nº 9 Septiembre - 2017

$$FC = VM / VF$$

**FACTOR DE COMERCIALIZACION EN
LOCALES COMERCIALES**

Por: Ing. JAVIER PRÍZCO PINZÓN

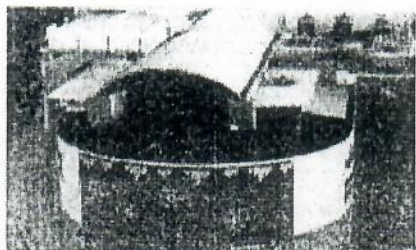
El factor de comercialización (FC) - Es el cociente entre el Valor de Mercado (VM) y el Valor Físico (VF) - $FC = VM / VF$

Factor de Comercialización o Tercer Componente



Nota: Una vez construido y vendido por primera vez el inmueble, esa utilidad o factor de comercialización inicial ya se incorpora al valor de mercado del inmueble y hace parte del avalúo (Diagrama de Oscar Borrero)

La factorización es una operación algebraica para expresar un número o un objeto como el producto de otros factores más pequeños; se conoce como factores de producción o factores productivos a los recursos que combinados en un proceso productivo, agregan valor en la elaboración de bienes y servicios, la economía clásica reconoce tres factores fundamentales: la tierra, el capital y el trabajo. Para este caso de locales comerciales el (FC) El factor de comercialización es el hallazgo del valor del mercado y solo se puede calcular mediante transacciones reales y/o por el método de renta y capitalización, el factor no se obtiene de tablas estadísticas, no tampoco es una estimación subjetiva es un valor real comprobable y objetivo que nos dice cuanto se ha valorizado un inmueble. En vivienda y con el tiempo el factor se va disminuyendo hasta llegar a 1.0 por lo cual al calcular el valor de mercado casi siempre coincide con el valor físico del inmueble = suma de (lote + construcción) pero en inmuebles comerciales el valor del mercado se va distanciando del valor físico a medida que el tiempo pasa y generalmente aumenta hasta un 2.0 /3.0 - Para determinar el valor de mercado por (PH) propiedad horizontal en un local comercial se recomienda (métodos de mercado y de capitalización de rentas) = VALOR RAZONABLE Y ESTIMADO. Se calcula el valor construcción se deprecia por el método del costo reposición, y la diferencia es el factor de comercialización (FC) + más el lote y no se debe deprecia.



Centro Comercial Cacique es un ejemplo de (FC) creciente



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900798614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **YASIR VELASQUEZ PARRA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11799112, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-11799112**.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) **YASIR VELASQUEZ PARRA** 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:
11 Mayo 2018

Régimen:
Régimen de Transición

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:
11 Mayo 2018

Régimen:
Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- * Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0949, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- * Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0688, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

Página 1 de 2



YASIR VELASQUEZ PARRA
Arquitecto Especialista Gestión Ambiental
Magister en Arquitectura y Urbanismo UCP

**INFORME DE VALUACIÓN
DE BIENES INMUEBLES
URBANOS**

CÓDIGO: 061-2025
FECHA INFORME:
10/10/2025
Página 23 de 23



NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: QUIBDÓ, CHOCÓ

Dirección: CARRERA 3 # 29 - 24 APTO 201 BARRIO CRISTO REY

Teléfono: 3106962056

Correo Electrónico: yasir.ar@gmail.com

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) YASIR VELASQUEZ PARRA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 11799112.

El(la) señor(a) YASIR VELASQUEZ PARRA 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

b2540a7b

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 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 2 de 2

B/CRISTO REY Carrera 3ª N° 29-24 oficina 201 Quibdó Celular: 310-6962056
AFILIADO LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CHOCO – RAA-ANA, RNA FEDELONJAS – RNA SIC



EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ.

La Secretaría de Planeación Municipal de Quibdó, en ejercicio de sus funciones y en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente,

CERTIFICA QUE:

De acuerdo con la información contenida en los instrumentos de ordenamiento territorial actualmente en aplicación y la cartografía vigente, el terreno con **Matrícula Inmobiliaria No. 180-34044** ubicado en el kilómetro 6 sobre la vía Quibdó – Yuto, se encuentra clasificado como suelo urbano y corresponde a una zona de uso mixto, según las disposiciones establecidas en el POT del municipio.

En tal sentido, **se permite la construcción de equipamientos institucionales en el sector salud**, conforme a las normas de uso y tratamiento del suelo aplicables, siempre y cuando se cumpla con los requisitos urbanísticos, técnicos y ambientales exigidos por las autoridades competentes.

No obstante, ante cualquier edificación vertical que se proyecte en el lugar, deberá cumplirse con las siguientes restricciones normativas y técnicas:

- Servidumbre para líneas de alta tensión: 7.5 metros medidos desde el eje central de la torre o poste a cada lado (si el terreno es atravesado por ellas).
- Retiro de derecho de vía nacional: 30 metros a partir del eje vial.
- Servidumbre para líneas de media tensión: 2.3 metros (si el terreno es atravesado por ellas).
- Retiro para zona de protección de quebradas: 15 metros.
- Retiro para zona de protección de cuerpos de agua menor: 5 metros.

Se expide la presente certificación para los fines pertinentes, a los veinticinco (25) días del mes de setiembre de 2025.

Atentamente,

YAN CARLOS BLANDÓN ARANGO
Secretario de Planeación Municipal de Quibdó
Contáctenos: planeacion@quibdo-choco.gov.co