AVALÚO COMERCIAL ZONA SOCIAL VALLERROBLEDO POPAYAN

En el marco del contrato NO. 20261800024367 suscrito entre
VALOR CORP SAS
y la ALCALDIA DE POPAYAN

Valor Corp
NIT. 901765559-6

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL 3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL 3
3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA 3
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 4
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA – USO DE SUELO 6
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 7
7. MÉTODO DEL AVALÚO 11
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 11
9. JUSTIFICACION 19
10. RESULTADOS DEL AVALÚO LOTE 20
11. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE 20
12. DETERMINACION VALOR FINAL. 22
13. ANEXOS 24

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE : El presente avaluó fue requerido en el marco del contrato NO. 20261800024367 suscrito entre VALORCORP y la ALCALDIA DE POPAYÁN

1.2. OBJETO DE LA VALUACIÓN: La prestación de servicios para realizar el avaluó comercial del predio donde objeto de intervención vial.

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Residencial.

1.4. TIPO DE AVALÚO: Avalúo Comercial.

1.5. DEPARTAMENTO: Cauca.

1.6. MUNICIPIO: Popayán.

1.7. SECTOR: Campobello.

1.8. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA: CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO

1.9. USO ACTUAL: Residencial.

1.10. DESTINACIÓN ACTUAL: Predio destinado a zonas comunes copropiedad.

1.11. TIPO DE BIEN: Lote con mejoras.

1.12. USO DE LA ZONA: Urbano.

1.13. VIGENCIA DEL AVALUO: 12 meses

1.14. MARCO JURÍDICO:

En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 160 de 1994, Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.15. FECHA DE SOLICITUD: 26 de mayo 2026

1.16. FECHA DE VISITA: 12 de junio 2026

1.17. FECHA DE INFORME DE AVALUO: 14 de julio del 2026

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

2.1. REGISTRO CATASTRAL: 19001010100000270080280000000

2.2. DIRECCION: CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

El presente informe contempla el avaluo sobre las zonas comunes del Conjunto residencial Vallerrobledo, que además comprende las siguientes matriculas inmobiliarias.

- 120-184941
- 120-188312
- 120-195657

3.1. PROPIETARIO: VERSION URBANA S.A.S – NIT. 9003934264

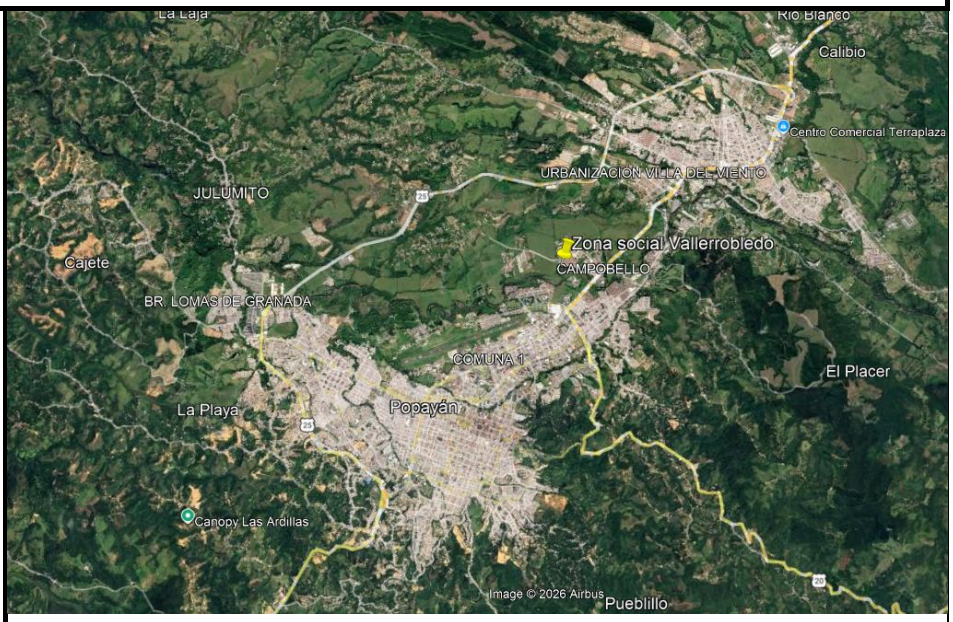
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN Y MODO DE ADQUISICION:

Los presentes folios de matrículas inmobiliarias fueron adquiridos de manera diferentes, uno por englobe mediante la Escritura Publica 3995 del 29/11/29 celebrado en la Notaria 2 de Popayan y los otros por división material mediante la Escritura Pública 3796 del 21/11/2012 celebrado en la misma Notaria 2 de Popayan, todoes se encuentra afectados bajo reglamento de propiedad horizontal de la misma escritura pública mencionada en el último apartado.

3.3. OBSERVACIONES: De acuerdo con información plasmada los predio 120-184941 y 120-195657 se encuentran afectadas por la servidumbre de Agua negras pasiva y/o alcantarillado a favor de la Sociedad Acueducto y Alcantarilla de Popayan ESP.

3.4. FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA: 120-184941, 120-188312 y 120-195657

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	
LOCALIZACIÓN	 *Ilustración 1- Google earth elaboración Propia* El municipio de Popayán ubicado al norte del departamento de Cauca. Se ubica en el Valle de Pubenza, Es la ciudad capital del departamento de Cauca, su economía destaca por ser el principal motor del departamento, impulsada fuertemente por el sector servicios, comercio, la educación. El turismo cultural y agroindustrial.
DELIMITACIÓN DEL SECTOR	Límites del Municipio de Popayán **Al norte**: Limita con Cajibio **Al sur**: Limita con Timbio y Sotara **Al occidente**: Limita con Purace y Totoro **Al oriente**: Limita con El Tambo

SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO	Para llegar a Popayán, Cauca, en transporte público: - Tipo interdepartamental y municipal que comunica el centro del país con el municipio de Popayán. Como también a los departamento de Nariño y Valle del Cauca, como también una pequeña parte del Departamento del Huila. - Tipo de transporte informal moto, mototaxi, carros particulares.
SERVICIOS PÚBLICOS	El municipio de Popayán cuenta con acceso a todos los servicios publicos tales como; energía eléctrica, acueducto y alcantarillado. Puntualmente el predio sujeto no dispone de servicios públicos domiciliarios.
VIA DE ACCESO	la vía de acceso es pavimentada la autopista nacional Ruta 25. Su ubicación es estratégica, conectada por vías importantes que comunican el interior del país con el Occidente y países del Sur, también conocida como la vía Patagonia de Argentina.
ESTRATO SOCIO ECONÓMICO	El municipio de Popayán, ubicado en el departamento de Cauca, Colombia, se divide en seis estratos socioeconómicos, según la clasificación del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). La ubicación del lote sujeto no posee estrato asignado.
TIPO DE EDIFICACIONES	En Popyan, Cauca, se encuentran diversas edificaciones como: - Casas tradicionales y apartamentos - Centros comerciales y mercados - Edificios gubernamentales e instituciones educativas - Hoteles, restaurantes y bares - Iglesias y casonas históricas - Conjuntos residenciales y edificios de oficinas. Además de ser llamada la ciudad blanca de Colombia.
DESCRIPCION DEL SECTOR	sector de Campobello, al norte de Popayán, goza de una ubicación estratégica de alta valorización y excelente conectividad vial gracias a su cercanía con la Carrera 9 y la Variante Norte. El terreno se encuentra rodeado de condominios residenciales de gama alta y a solo minutos del Centro Comercial Campanario, lo que garantiza un acceso inmediato a la mayor zona de comercio, restaurantes y entretenimiento de la ciudad, además de contar en sus alrededores con supermercados, la sede norte de la Universidad del Cauca y entornos naturales que ofrecen un aire limpio y seguro.
SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO	No presenta Situación de orden público.
CARACTERISTICAS ESPECIALES	En este sector del municipio se evidencia su importancia residencial y comercial por su ubicación estratégica con los diferentes puntos de la ciudad.
PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN	La valorización del inmueble se considera a largo plazo. Al ser un inmueble objeto de gestión predial por parte del municipio por lo que .

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA – USO DE SUELO

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante acuerdo 06 del 2002 del POT del 05 de agosto del 2002 "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Popayán" el predio denominado "CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO ". su uso de suelo corresponde a la zonificación:



Ilustración 2 – Plano de Uso del Suelo Municipal. Elaboración propia- ArcGIS Pro

Encontrándose el predio en uso del suelo "Residencial –AR-3" y Area de protección – Ronda A-P.

Según el artículo 62 del POT 06 de 05 de agosto del 2002 son áreas de uso residencial.

ARTÍCULO 62. Uso Residencial. Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecue específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial; estos se podrán desarrollar en cualquier parte del área urbana, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de incompatibilidad con otros usos asignados, inestabilidad, seguridad o ambientales, según las siguientes tipologías:

Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bifamiliar, Vivienda Multifamiliar.

ARTÍCULO 63. Uso Comercial y de Servicios. Se entiende por uso comercial la actividad

Ilustración 3 – Art 62 del POT 006 de 05 de agosto de 2002

Y usos de ronda A-P.

ARTÍCULO 59. Fajas de Protección y Áreas de Amenaza. En el plano de usos del suelo proyectado (PLANO 13) y en el plano de aptitud urbanística (plano 23B) se ha demarcado el área de protección que se establece para las rondas de los ríos y quebradas de la zona urbana del Municipio. Los planos de amenazas (PLANOS 16-17) demarcan las áreas que presentan una topografía inconveniente para el desarrollo urbano, fallas geológicas, áreas erosionadas, de posible inundación y demás aspectos que justifiquen la identificación de zonas que pueden ser objeto de advertencia.

Estas áreas conforman una estructura y constituyen una reserva, de terrenos para la protección del paisaje natural y aún para el uso recreacional con algunas limitaciones. Tal es el caso de las áreas o sectores situadas en el oriente y en el sur de la Ciudad, las áreas de posible inundación y las áreas de interés paisajístico.

Ilustración 4 – Art 59 del POT 006 de 05 de agosto de 2002

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

6.1.1. UBICACIÓN:

El inmueble objeto de avalúo se encuentra geográficamente localizado dentro del municipio de POPAYÁN, sector o barrio CAMPOBELLOARDO en el departamento de CAUCA, con coordenadas geográficas 76°35'38.95"W 2°27'58.56"N.

Es un predio urbano que se ubica en el sector de Campobello ubicada al NORTE del casco urbano del municipio de Popayán; La vía de acceso es una vía municipal con nomenclatura Calle 32 N, que se deriva de la Carrera 9.



Ilustración 5 - Google earth elaboración Propia

6.1.2. CUADRO DE ÁREAS

FUENTE	ÁREA
VUR 120-184941, 120-188312 y 120-195657	19659,07 m2
CATASTRO - CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO	9217.85 m2
Plano predial 120-184941,120-188312,120-195657	5122.5 m2
Area Requerida Plano predial 19001000100063333000	4729.4 m2

Tabla 1 – Cuadro de Áreas

Se toma el área de terreno requerida o afectada por el proyecto según plano predial 120-184941,120-188312,120-195657.

DIRECCION:	
AREA DEL TERRENO:	5122.5 m2
AREA DE TERRENO AFECTADA:	4729.4 m2
AREA CONSTRUIDA:	1128 m2
AREA CONSTRUIDA AFECTADA:	1128 m2
AREA ANTEJARDIN AFECTADA:	0 m2
AREA TERRENO REMANENTE:	3675.5 m2
AREA CONSTRUIDA REMANENTE:	0 m2
DIBUJÓ:	JORGA A. BETANCOURT H.
CONTRATISTA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	
LEVANTÓ:	JORGA A. BETANCOURT H.
LICENCIA PROFESIONAL N° 19202-246529	
FECHA DE ELABORACION:	11/10/2021

Ilustración 6 – Cuadro de áreas Plano 120-184941,120-188312,120-195657.

6.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Norte, 116.46 m con zona social Valle Robledo y con diagonal 31 . **Oriente,** 29.55 m con el predio 010102700184000. **Sur**, 89.07 m con rio Cauca. **Occidente**, 98.82 m con el predio 000100060935000.

Información obtenida- Del plano predial.

6.1.4. TOPOGRAFIA : Plana.

6.1.5. CARACTERISTICAS CLIMATICAS:

ALTURA:1738 m.s.n.m.

TEMPERATURA: 20°C

PRECIPITACIÓN: 1941 mm

PISO TÉRMICO: Cálido.

6.1.6. RECURSOS HÍDRICOS: El area del predio a valorar cuenta con recursos hídricos de la empresa de acueducto y alcantarillado del municipio.

6.1.7. VIA DE ACCESO: La vía principal de acceso al predio es la calle 32N.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio dispone de servicios públicos básicos.

6.1.9. CARACTERISTICAS ESPECIALES: El predio objeto de avalúo se encuentra en zona residencial del municipio de Popayán.

6.1.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: Al momento de la visita no se evidencio problemas de orden público.

6.1.11. ESTRATO SOCIOECONÓMICO: Información no suministrada.

6.2. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

Al momento de la visita se identificó que el área afectada corresponde a una parte de la zona social del conjunto residencial Vallerrobledo, el cual de acuerdo a inspección ocular se encontró un pasillo cubierto con escalera y cerramiento metálico que tiene funcionalidad de comunicar el área residencial de la copropiedad y la zona común, así como también el salón social, piscina de adultos y niños, cancha de futbol, juegos infantiles, y una cancha en concreto. Además de los respectivos cerramientos de la copropiedad como de la delimitación de las zonas sociales y piscina.

.

6.2.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.

SALON COMUNAL

Cimentación	Zapatas y vigas de cimentación
Estructura	Aporticada
Cubierta	Teja de barro
Fachada	Pañetada y pintada
Muros	Pañetados y pintados
Marquetería	Estructura metálica para el exterior y estructura en madera para interior
Acabados	Pisos en baldosa de cerámica y cielorraso en dry wall pañetado y pintado.
Distribución	Espacio abierto de salón, con baño para cada genero y ducha con vestier y una cocina.

ANEXOS:

Cuarto de maquinas	Estrcutrura aproticada en concreto, con placa entrepiso y puerta metálica.
Cancha multiple	Cancha con piso en concreto
Juego infantil	Estrcutura en madera. Diseñada para el esparcimiento infantil.
Piscina	Estrcutura en concreto reforzada con diferentes profundidades y zona de circulación en baldosa de gres y gravilla
Cancha de grama	Espacio cerrado, con grama natural, y malla en altura de aproximadamente 6 metros.
Cerramientos	Se encontraron 3 tipos de cerramiento que corresponde al de la zona social, que son columnas con sección trasnversal de tubos metálicos. Cerramiento con malla eslabonada con zona de protección del rio o ronda de rio. Cerramiento de la zona de piscina, metálico a mediana altura.
Pasillo de paso a zona residencial	Corresponde a una excavación de escaleras en concreto reforzado.

Fuente: Inspección ocular.

6.2.2. AREAS.

De acuerdo al plano suministrado por el cliente y a lo corroborado en visita se tienen las siguientes áreas.

CUADRO DE AREAS ZONA SOCIAL VALLE ROBLEDO		
ID	**DESCRICPION**	**AREA m2**
1	AREA EFECTIVA PREDIO	5122.15
2	AREA CONSTRUIDA (ZONA SOCIAL, PISCINAS, CANCHAS, UTB	1128
3	ZONA DE PROTECCION RIO	2995.5

Ilustración 7 – Cuadro de áreas construcciones Plano 19001000100063333000.

ITEM	AREA
Salón social.	130 m2
Cancha múltiple	208 m2

Cuarto de maquinas	6 m2
Piscina adultos	90 m2
Piscina niños	55 m2
Jacuzzi	9.30 m2
Cancha de futbol	623 m2
Escaleras comunicación zona residencial (Box culvert)	1 und
Cerramiento zona social	39.2 m
Cerramiento malla eslabonada	65 m
Cerramiento piscina	41.2 m
Parque infantil	1 und

Tabla 2 – Cuadro de Áreas construidas.

7. MÉTODO DEL AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No 1170 del 2015 y la Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el instituto geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de mercado y costo de reposición para determinar el valor comercial del inmueble.

> **Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.
>
> **Artículo 3º.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

8.1.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

8.1.2. METODOLOGÍA:

Método Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares predio objeto del avalúo en cuanto al terreno, se encontraron 4 ofertas representativas de suelo urbano, pero todas se caracterizan por encontrarse por encima de los 100 m2 y menores a los 500 m2, todas se encuentran en el mismo sector:

Nº	DIRECCIÓN	TIPO	ÁREA TERRENO	AREA CONST	VALOR OFERTA	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	VALOR m2 TERRENO	VALOR CONST	FUENTE YIO TELEFONO	VALOR m2 INTEGRAL	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES
1	Campobello	Lote	160.00	0.00	$ 280,000,000	3%	$ 277,200,000	$ 1,732,500	$ -	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/51d9-b68a-197e660-593ad90f984c-7354	$ -	$1,732,500	Se vende lote de 160 m2, con acceso a servicios publicos. Cerca a la kr 9 y via Panamericana, ideal para desarrollo comercial y urbano.
2	Campobello	Lote	480.00	0.00	$ 729,990,000	0%	$ 729,990,000	$ 1,520,813	$ -	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/b764-b16b-199b940-6f6b19f60569-76b2	$ -	$1,520,813	Lote esquinero de 480 m2 ubicación a 1km de la carrera 9, vía Panamericana, Ideal para desarrollo urbano o comercial en una zona de alta valorización y exclusividad en la ciudad. Cerca a todo lo que necesitas Centros Comerciales, Supermercados, Farmacias, Centros de Salud, Unidades Educativas.
3	Campobello	Lote	398.00	0.00	$ 750,000,000	5%	$ 712,500,000	$ 1,790,201	$ -	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/656d-93b1-19dae20-36db03e8f744-7b95	$ -	$1,790,201	Se ofrece en venta lote totalmente plano, ubicado en el exclusivo barrio Campobello, reconocido como uno de los sectores más seguros, tranquilos y con mayor proyección de valorización en la ciudad. Cuenta con 13.5 de frente por 29,5 de fondo
3	Campobello	Lote	220.52	0.00	$ 374,000,000	1%	$ 370,260,000	$ 1,679,031	$ -	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/b865-8165-19ec9aa-1b219d8c42f4-7685	$ -	$1,679,031	Amplio lote ubicado a 1 cuadra del D1 de Campobello, totalmente plano Se encuentra ubicado a 4 cuadras de la via Panamericana, muy cerca al Centro Comercial Campanario, gimnacios, supermercados, colegios, transporte publico, etc.. Dimensiones: 11m x 20m

Tabla 3 – Metodología mercado

El detalle de las ofertas de mercado utilizadas es el siguiente

Link/Oferta de Campo - URL
https://www.puntopropiedad.com/inmueble/51d9-b68a-197e660-593ad90f984c-7354
https://www.puntopropiedad.com/inmueble/b764-b16b-199b940-6f6b19f60569-76b2
https://www.puntopropiedad.com/inmueble/656d-93b1-19dae20-36db03e8f744-7b95
https://www.puntopropiedad.com/inmueble/b865-8165-19ec9aa-1b219d8c42f4-7685

Tabla 4 – Tabla de comparables

De acuerdo con el análisis estadístico realizado, se ha obtenido un promedio de $1.680.636 una desviación estándar de $115.817 y un coeficiente de variación del 6,89%. Estos resultados indican que los conjuntos de datos utilizados son representativos y convergentes para el propósito de este estudio. Además, se ha calculado un límite inferior de $1.564.820 y un límite superior de $1.796.453

Según lo anterior, se adopta el valor promedio de la de la estadística correspondiente a **$1.681.000 por m2**, debido a que las ofertas presentan características similares de lotes urbanizados:

PROMEDIO	$1,680,636
DES ESTAN	$115,817
COEF VARIA	6.89%
LIM SUP	$1,796,453
LIM INF	$1,564,820
VALOR ADOPTADO	$1,681,000

Tabla 5 – Cuadro valores por m2

- **METODOLOGIA VALOR DEL SUELO EN ZONA DE PROTECCION URBANA**

Teniendo en cuenta que el presente inmueble se encuentra un área de protección por ronda hídrica y en la normativa colombiana vigente aplicable a la actividad valuatoria no existe una metodología específica que establezca un procedimiento único para determinar el valor comercial de las áreas clasificadas como suelo de protección dentro del perímetro urbano.

Esta circunstancia obedece a que dichos terrenos presentan restricciones legales y urbanísticas que limitan su aprovechamiento, por lo que generalmente no existe un mercado inmobiliario suficiente y homogéneo que permita establecer su valor mediante comparación directa.

En consecuencia, la determinación de su valor debe fundamentarse en el análisis de las limitaciones impuestas por la normatividad urbanística y ambiental vigente, el grado de aprovechamiento permitido, la utilidad que dichas áreas representan para el inmueble del cual hacen parte y la incidencia que las restricciones generan sobre su potencial de desarrollo.

Desde el punto de vista valuatorio, el valor comercial de un suelo de protección urbano mantiene una relación con el valor del suelo urbano de características similares ubicado en su entorno inmediato, aplicando un factor de afectación que refleje las limitaciones de uso, ocupación y edificabilidad derivadas de la reglamentación vigente.

Para la determinación de dicho factor se analizan, entre otros, los siguientes aspectos:

- Proporción del área de protección respecto del área total del predio.
- Restricciones establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y por la normativa ambiental aplicable.
- Posibilidad de desarrollar usos compatibles con el régimen de protección.
- Limitaciones para urbanizar, parcelar, construir o realizar obras permanentes.
- Condiciones topográficas, geotécnicas e hidráulicas del terreno, cuando correspondan.
- Función ambiental y paisajística que cumple el área de protección dentro del contexto urbano.
- Incidencia de las restricciones sobre el aprovechamiento urbanístico del inmueble.

Con fundamento en estos criterios, la práctica valuatoria reconoce que el valor de un suelo de protección urbano puede estimarse mediante la aplicación de un factor de afectación respecto del valor del suelo urbano de referencia, el cual dependerá del nivel de restricción identificado en cada caso particular. Dicho factor no es uniforme y debe sustentarse en el análisis técnico del inmueble y de la reglamentación que le resulte aplicable.

Como criterio orientador, pueden identificarse tres niveles de afectación:

Restricción baja: Corresponde a áreas donde las limitaciones urbanísticas permiten el desarrollo de usos compatibles con la protección ambiental, sin afectar significativamente el aprovechamiento general del inmueble. En estos casos, el valor puede situarse entre el 60 % y el 80 % del valor del suelo urbano de referencia.

Restricción media: Se presenta cuando las restricciones limitan parcialmente el desarrollo urbanístico del terreno, aunque permiten determinados usos compatibles con la finalidad de protección. En estas circunstancias, el valor suele ubicarse entre el 40 % y el 60 % del valor del suelo urbano de referencia.

Restricción alta: Corresponde a áreas en las cuales las restricciones normativas impiden o limitan de manera significativa la posibilidad de urbanizar, construir o desarrollar actividades económicas permanentes. En estos casos, el valor puede estimarse entre el 20 % y el 40 % del valor del suelo urbano de referencia. **(EL CASO DEL PRESENTE INMUEBLE)**

El porcentaje finalmente adoptado en el presente avalúo obedece al análisis particular de las condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas y ambientales del inmueble objeto de valoración, teniendo en cuenta las restricciones que recaen sobre el área de protección y su incidencia sobre el potencial de aprovechamiento del predio, por lo que no constituye un porcentaje de aplicación general para todos los casos.

VALOR RONDA HIDRICA			
DESCRIPCION	**UNIDAD**	**AFECTACION**	**VALOR FINAL**
Valor ronda hídrica	$1.681.000	35%	$588.350
VALOR FINAL m2 RONDA HIDRICA			**$588.350**

Tabla 6 – Cuadro valores por m2 zona Ronda A-P

8.1.3. PARA EL MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:

El punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y por estado de conservación, para lo cual se utilizarán las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC No. 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista **Construdata 201** del año **2022** y con el índice de IPC para el año 2023, 2024, 2025 y lo corrido del año 20216, se trajo a valor actual (2026), para las escaleras de acceso corresponden a un box culvert el cual se realiza un presupuesto unitario para esta obra civil y para la cancha múltiple, piscinas, cerramientos y cancha de futbol se adoptó un valor de las **tipologías constructivas del IGAC para la región occidental del año 2026**. Se resalta que para el cerramiento de la zona social corresponde a una mezcla de un muro corrido con vigas y cerramiento de tubo por ello se suman estos dos presupuestos. Para el parque infantil se tomó el valor de referencia de un almacén de cadena especializado en instalación de estos mobiliarios, por otro lado el césped natural se deprecia solo por estado de conservación ya que la edad depende de agentes externos, se deprecia de acuerdo a fitto y corvini teniendo en cuenta que el mobiliario no presenta obsolescencia funcional y presenta buen estado de conservación.

SALON COMUNAL			
	Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo AÑO 2022	Valor capítulo AÑO 2026
1.00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 5,896,461.00	$ 7,453,126.70
2.00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$ 5,517,116.38	$ 6,973,635.11
3.00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 26,954,137.90	$ 34,070,030.31
4.00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 34,841,831.60	$ 44,040,075.14
5.00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 4,243,236.98	$ 5,363,451.55
6.00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 9,483,725.00	$ 11,987,428.40
7.00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 28,251,110.00	$ 35,709,403.04
8.00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 2,160,030.00	$ 2,730,277.92
9.00	CUBIERTAS	$ 8,748,519.50	$ 11,058,128.65
10.00	ENCHAPES Y PISOS	$ 13,707,575.16	$ 17,326,375.00
11.00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 7,924,068.80	$ 10,016,022.96
12.00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 6,106,827.30	$ 7,719,029.71
13.00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 6,049,215.98	$ 7,646,209.00
14.00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 813,784.72	$ 1,028,623.89
15.00	PINTURAS Y ESTUCO	$ 20,748,433.13	$ 26,226,019.48
16.00	CERRAJERÍA	$ 914,332.00	$ 1,155,715.65
17.00	EXTERIORES	$ 3,241,689.00	$ 4,097,494.90
18.00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 3,362,604.00	$ 4,250,331.46
19.00	PERSONAL DE OBRA	$ 67,026,890.00	$ 84,721,988.96
COSTO DIRECTO		$ 255,991,588.46	$ 323,573,367.81
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		$ 1,462,809.08	$ 1,848,990.67
COSTO UNIT	12%	$ 175,537.09	$ 221,878.88
COSTO TOTAL		$ 1,638,346.17	$ 2,070,869.55
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		$ 1,638,000.00	$ 2,071,000.00

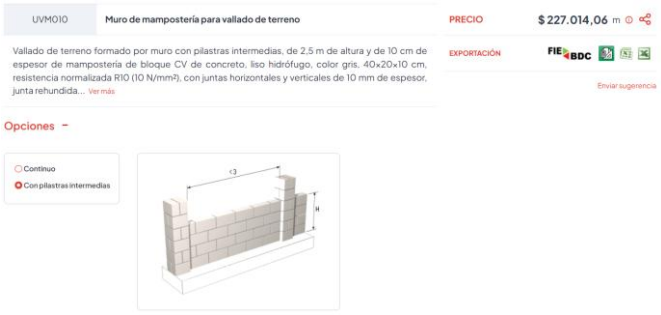
Anexos.Canchas_Multifuncional_Asfalto_Tipo_80	Cancha multifuncional en asfalto (640 m2)	Cancha multifuncional en asfalto, incluye la totalidad del proceso constructivo (placa o losa polideportiva en asfalto, demarcación, dotación), adicionalmente, incluye estructura de cerramiento perimetral en estructura metálica con una altura de 5 metros y antepecho		70	m²	$ 243.200	$ 223.600	$ 384.900	$ 232.300	$ 229.800	$ 228.600	$ 230.800

CUARTO DE MAQUINAS			
Consecutivo	Actividad	Valor capitulo 2022	Valor capítulo AÑO 2026
1.00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 2,703,840.00	$ 10,026,461.08
2.00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$ 7,932,326.80	$ 16,539,833.02
3.00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 13,085,310.93	$ 7,378,109.57
4.00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 5,837,112.00	$ 2,016,818.18
5.00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 1,595,584.00	$ 4,793,448.24
6.00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 3,792,285.00	$ 9,555,917.10
7.00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 7,560,061.00	$ -
8.00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ -	$ 9,532,243.65
9.00	CUBIERTAS	$ 7,541,332.00	$ -
10.00	ENCHAPES Y PISOS	$ -	$ 727,438.32
11.00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 575,505.00	$ 617,307.26
12.00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 488,376.00	$ 2,812,456.25
13.00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 2,225,044.50	$ -
14.00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ -	$ -
15.00	PINTURAS Y ESTUCO	$ -	$ 185,121.65
16.00	CERRAJERÍA	$ 146,457.00	$ -
17.00	EXTERIORES	$ -	$ 1,189,070.08
18.00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 940,720.00	$ 33,888,795.58
19.00	PERSONAL DE OBRA	$ 26,810,756.00	$ 99,263,019.97
COSTO DIRECTO		$ 81,234,710.23	$ 1,240,787.75
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		$ 1,015,433.88	$ 49,631.51
COSTO UNIT	4%	$ 40,617.36	$ 1,290,419.26
COSTO TOTAL		$ 1,056,051.23	$ 1,290,000.00
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		$ 1,056,000.00	

JACUZZI			
Consecutivo	**Actividad**		
1.00	INSTALACION BASICA	$	2,000,000.00
2.00	MONTAJE Y DISEÑO DE ESPACIO	$	1,500,000.00
3.00	JACUZZI HIDROMASAJE EMPOTRAR 2,50*2	$	9,444,675.00
COSTO DIRECTO		$	12,944,675.00
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		$	2,588,935.00
COSTO UNIT	4%	$	103,557.40
COSTO TOTAL		$	2,692,492.40
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		$	2,692,000.00

Descompuesto	Ud	Descomposición	Rend.	p.s.	Precio partida
mt48tis010	kg	Mezcla de semilla para césped.	0,030	9.390,18	281,71
mt48tie030a	m³	Tierra vegetal cribada, suministrada a granel.	0,150	34.743,65	5.211,55
mt48tie040	kg	Mantillo limpio cribado.	6,000	69,56	417,36
mt48tif020	kg	Abono para presiembra de césped.	0,100	769,99	77,00
mt08aaa010a	m³	Agua.	0,150	2.181,29	327,19
mq09rod010	h	Rodillo ligero.	0,036	6.223,41	224,04
mq09mot010	h	Motocultor 60/80 cm.	0,071	47.760,22	3.390,98
mo038	h	Oficial 1ª jardinero.	0,133	10.338,73	1.375,05
mo106	h	Peón jardinero.	0,266	6.665,65	1.773,06
	%	Medios auxiliares	2,000	13.077,94	261,56
	%	Costes indirectos	3,000	13.339,50	400,19
Coste de mantenimiento decenal: $ 35.585,80 en los primeros 10 años.				Total:	13.739,69

ANEXOS													
Anexos.Piscinas_Mediana_Tipo_50	Piscina mediana de fincas campestres - y zona rural - - centros de recreación, enchapadas en cerámica, con bordes en granito, borde perimetral con baldosín, piedra o granito. - (incluye equipos hidroneumáticos) - (áreas máximas de 60 m2)	Estructura de piscina en concreto, recubrimientos en hormigón o ladrillo, sobre pisos compactados y limpiados, revestimientos cerámicos, estructura perimetral de piso en cemento con acabados, o en adoquín		100	m²	$ 1.681.500	$ 1.547.000	$ 2.664.600	$ 1.607.100	$ 1.590.800	$ 1.582.200	$ 1.595.700
Anexos.Piscinas_Pequeña_Tipo_40	Piscina común de viviendas privadas - común en casas de fincas de campo, enchapadas en cerámica, con borde perimetral cubierto en baldosín, piedra o granito. - (incluye equipos hidroneumáticos) - (áreas máximas de 30 m2)	Estructura de piscina en concreto, ladrillo, recubrimientos en hormigón o ladrillo, sobre pisos compactados y limpiados, revestimientos cerámicos, estructura perimetral de piso en cemento con acabados, o en adoquín		100	m²	$ 1.491.700	$ 1.373.400	$ 2.365.900	$ 1.426.700	$ 1.412.500	$ 1.404.800	$ 1.415.700
Anexos.Canchas_Futbol_Tipo_20	Cancha de futbol (7140 m2)	Cancha de futbol en grama natural, incluye descapote, nivelación de la subrasante, construcción de drenajes, construcción del lecho filtrante, extendida y nivelación del sustrato vegetal o capa de arena, siembra, demarcación y dotación de elementos especiales (arcos, etc.). No incluye sistema de riego ni cerramiento perimetral.		70	m²	$ 92.200	$ 84.700	$ 145.800	$ 88.000	$ 87.000	$ 86.600	$ 87.500
Anexos.Cerramientos_Malla_Terreno	Cerramiento en malla eslabonada a nivel de terreno (metro lineal)	Cerramiento de terreno formado por malla eslabonada, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado, empotrados en dados de concreto, en pozos excavados en el terreno. Incluso accesorios para la fijación de la malla de simple torsión a los postes metálicos. Puede o no contar con concertina o alambre de púas en la cumbre de la malla. Altura promedio (2 m)		70	ml	$ 376.200	$ 345.500	$ 594.800	$ 358.900	$ 355.100	$ 353.200	$ 357.000
Anexos.Cerramientos_Estructura_Metalica	Cerramiento en estructura metálica sobre antepecho en mampostería (metro lineal)	Vallado de terreno sobre muro de mampostería con pilastras intermedias, formado por reja tradicional compuesta de tubos horizontales rectangulares de acero laminado 12x12 mm fijados con tornillos a las pilastras, tubos verticales de acero laminado y postes del mismo material empotrados en muros de mampostería. Incluso mortero de cemento para recibido de los postes. El precio incluye el muro y las pilastras intermedias.		70	ml	$ 1.164.100	$ 1.070.000	$ 1.842.000	$ 1.111.500	$ 1.099.700	$ 1.093.800	$ 1.104.800





Ocoplast

Parque Infantil 19

$16.555.900 und

Precio sujeto a cambios

	Excavaciones Varias sin Clasificar	M3	2.40		
	Relleno para Estructuras con material producto de la excavación	M3	3.12		
	Concreto reforzado resistencia 21 MPa (D) - mezcla in situ	M3	11.59		
	Concreto liviano resistencia 14 Mpa (F) - mezcla in situ	M3	0.52		
	Acero de Refuerzo Fy 4200 Mpa	KG	49.68		
				SUBTOTAL MATERIALES	$ 18,281,493.00
				PROVISIÓN PARA MATERIALES DE CONSUMO DE OBRA	$ 274,222.00
				SUBTOTAL MATERIALES + PROVISIÓN	$ 18,555,715.00

1.2 - EQUIPO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO DE REFERENCIA	Sub TOTAL
			SUBTOTAL EQUIPOS	$ 545,339.00

1.3 - TRANSPORTES

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD (1)	DISTANCIA (2)	(1) * (2)	TARIFA	Sub TOTAL
					SUBTOTAL TRANSPORTES	$ 5,025,312.00

1.4 - PERSONAL

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	Sub TOTAL
			SUBTOTAL PERSONAL	$ 41,956,755.00

(1) TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 66,083,121.00

2 - COSTOS INDIRECTOS

2.1 - PERSONAL ADMINISTRATIVO

DESCRIPCIÓN	UN	CANTIDAD	VALOR	Sub TOTAL
SUBTOTAL $				$ 11,250,000.00

2.2 - SEGURIDAD INDUSTRIAL Y DOTACIÓN

DESCRIPCIÓN	UN	CANTIDAD	VALOR DE REFERENCIA	Sub TOTAL
SUBTOTAL $				$ 3,208,982.00

2.3 - MEDIDAS AMBIENTALES

DESCRIPCIÓN	UN	CANTIDAD	VALOR DE REFERENCIA	Sub TOTAL
SUBTOTAL $				$ 3,103,400.00

2.4 - GASTOS BANCARIOS

DESCRIPCIÓN	UN	CANTIDAD	VALOR DE REFERENCIA	Sub TOTAL
SUBTOTAL $				$ 7,100,000.00

2.5 - OTROS COSTOS

DESCRIPCIÓN	UN	CANTIDAD	VALOR DE REFERENCIA	Sub TOTAL
SUBTOTAL $				$ 24,203,000.00

(2) TOTAL COSTOS INDIRECTOS $	$ 48,865,382.00
(3) PAGA (GESTIÓN SOCIAL Y AMBIENTAL) $	$ 2,443,269.00
(1) + (2) + (3) TOTAL PRESUPUESTO PLAN DE COMPRAS $	$ 117,391,772.00

Ilustración 8 – Cuadro de valores construcciones a nuevo.

Para hallar el valor actual de las construcciones se determina un estado de conservación; aplicando las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC No. 620 de 2008 y basadas en las tablas de Fitto y Corvini se adoptan los siguientes valores:

DETALLE CONSTRUCCIONES INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO								
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
Salon social	14	100	14%	1.5	8.00%	$ 2,071,000.00	$ 165,750.41	$ 1,905,249.59
Cancha multiple	14	100	14%	1.5	8.00%	$ 230,800.00	$ 18,471.85	$ 212,328.15
Cuarto de maquinas	14	70	20%	1.5	12.02%	$ 1,290,000.00	$ 155,086.38	$ 1,134,913.62
Piscina adultos	14	100	14%	1.5	8.00%	$ 1,595,700.00	$ 127,710.25	$ 1,467,989.75
Piscina niños	14	100	14%	1.5	8.00%	$ 1,415,700.00	$ 113,304.13	$ 1,302,395.87
Jacuzzi	14	100	14%	1.5	8.00%	$ 2,692,000.00	$ 215,451.53	$ 2,476,548.47
Cancha de futbol	14	70	20%	1.5	12.02%	$ 87,500.00	$ 10,519.43	$ 76,980.58
Escalera acceso	14	100	14%	1.5	8.00%	$117,391,772.00	$ 9,395,333.08	$ 107,996,438.92
Cerramineto zona social	14	70	20%	1.5	12.02%	$ 1,331,814.00	$ 160,113.34	$ 1,171,700.66
Cerramiento malla eslabonada	14	70	20%	1.5	12.02%	$ 357,000.00	$ 42,919.25	$ 314,080.75
Cerramiento piscina	14	70	20%	1.5	12.02%	$ 1,104,800.00	$ 132,821.27	$ 971,978.73
Juego infantil	1	20	5%	1.5	2.65%	$ 16,555,990.00	$ 438,766.85	$ 16,117,223.15
Cesped natural	1	100	1%	1.5	0.53%	$ 13,734.00	$ 72.93	$ 13,661.07

Tabla 7 – Cuadro de depreciación

Adoptando un valor de:

VALORES ADOPTADOS CONSTRUCCIONES	
ITEM	**VALOR ($)**
Salon social	$1,905,249.59
Cancha multiple	$212,328.15
Cuarto de maquinas	$1,134,913.62
Piscina adultos	$1,467,989.75
Piscina niños	$1,302,395.87
Jacuzzi	$2,476,548.47
Cancha de futbol	$76,980.58
Escalera acceso	$107,996,438.92
Cerramiento zona social	$1,171,700.66
Cerramiento malla eslabonada	$314,080.75

Cerramiento piscina	$971,978.73
Parque infantil	$16,117,223.15
Césped natural	$13,661.07

Tabla 8 – Cuadro de valores adoptados construcciones.

9. JUSTIFICACION

- El inmueble objeto de avaluó corresponde a áreas comunes de una copropiedad por ello se encuentra bajo régimen de propiedad horizontal.
- El presente avaluó no aplica el lucro, si se aplica el daño emergente.
- Dentro del área afectada se encuentra construcciones o adecuaciones que se realizaron para la copropiedad de Vallerrobledo, dentro de las cuales se encuentran el salón social, piscina adultos y niños, cancha multiple y cancha de futbol, cerramientos.
- El presente avaluó contempla el valor de cada uno del inventario encontrado en visita.
- Los presupuestos corresponden a tipologías constructivas del año 2022 que se basan en revistas especializadas de construcción.
- Las medidas son tomadas en campo y aproximadas de acuerdos a la ficha predial suministrada por el cliente.
- El valor de la zona de protección es el resultado de varios ejercicios valuatorios realizados por los diferentes tasadistas ya que la normatividad colombiana no contempla una metodología para este tipo de uso del suelo.
- Se adopto un porcentaje del 30% correspondiente a la topografía del suelo, uso actual y el uso normativo del suelo de protección.
- De acuerdo con el decreto 1420 del 1998 el presente informe valuatorio tiene vigencia de 1 año, contados a partir de la fecha del presente informe, siempre y cuando se mantengan las mismas condiciones físicas y normativas del inmueble a valorar, como también se presenten condiciones de cambio del mercado inmobiliario del sector.

10. RESULTADOS DEL AVALÚO LOTE

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	TOTAL
TERRENO				
Zona residencial AR-3	m2	1733.90	$1,681,000	$2,914,685,900
Zona Ronda A-P	m2	2995.50	$588,350	$1,762,402,425
TOTAL TERRENO				***$4,677,088,325***
CONSTRUCCIONES				
Salon social	m2	130.00	$1,905,249.59	$247,682,446
Cancha múltiple	m2	208.00	$212,328.15	$44,164,256
Cuarto de maquinas	m2	6.00	$1,134,913.62	$6,809,482
Piscina adultos	m2	90.00	$1,467,989.75	$132,119,077
Piscina niños	m2	55.00	$1,302,395.87	$71,631,773
Jacuzzi	m2	9.30	$2,476,548.47	$23,031,901
Cancha de futbol	m2	623.00	$76,980.58	$47,958,898
Escalera acceso	Und	1.00	$107,996,438.92	$107,996,439
Cerramiento zona social	Ml	39.20	$1,171,700.66	$45,930,666
Cerramiento malla eslabonada	Ml	65.00	$314,080.75	$20,415,248
Cerramiento piscina	Ml	41.20	$971,978.73	$40,045,524
Juego infantil	und	1	$16,117,223.15	$16,117,223
Césped natural	m2	3460.7	$13,661.07	$47,276,873
TOTAL CONSTRUCCIONES				***$851,179,806***
TOTAL, AVALÚO				$5,528,268,131

Tabla 9 – Cuadro valores totales

SON: CINCO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y UN PESOS MCTE

11. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

El presente inmueble se encuentra afectado por el proyecto “NO. 20261800024367” y en cumplimiento de la Ley 1682 del 2013 se realiza el presente calculo.

Daño Emergente	SI/NO
Notariado y Registro	SI
Gastos de desmonte, embalaje, traslado y montaje	NO
Gastos de desconexion servicios publicos	NO

Gastos de publicidad	NO
Impuesto Predial	NO
Adecuacion del inmueble de reemplazo	NO
Adecuacion áreas remanentes	NO
Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	NO
Reforma al reglamento de propiedad horizontal	SI
Gastos a nuevas construcciones	SI

ESCRITURACIÓN			
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			$ 5,528,268,131.14
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Acto de Compraventa	1	0.003	$16,584,804.39
Copias (3 Copias de 50)	150	$ 5,600.00	$840,000.00
IVA Gastos actos de compraventa y Copias (19%)	1	19%	$3,310,712.83
Identificación Biometrica	1	$ 5,700.00	$5,700.00
Recaudos a terceros	3.61	$ 12,110.00	$43,717.10
Total Gastos de Escrituración			**$20,784,934.33**
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Registro	1	0.0067	$ 37,039,396.48
Certificado de Tradición y Libertad	2	$24,300.00	$48,600.00
Gastos de sistematización 2%		2%	$740,787.93
Total Gastos Registro			**$ 37,828,784.41**
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Beneficencia (1%)	1	1%	$ 55,282,681.31
Total Gastos Beneficencia			**$ 55,282,681.31**
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			$ 113,896,400.05

ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Honorarios reforma RPH	1	2626358	$ 2,626,358.00
Gastos notariales	1	$4,000,000.00	$4,000,000.00
Copias y protocolo	1	800000	$800,000.00
Gastos registrales	1	2000000	$2,000,000.00
Actualizacion registral por matricula	100	$24300	$2,430,000.00
Total Gastos Reforma RPH			$ 11,856,358.00

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					**$ 880,878,631**
DISEÑOS Y ESTUDIOS					**$ 82,985,897**
1.	**Diseños Arquitectónicos**	5.00%	%C.D.CONST.	$ 880,878,631	$ 44,043,932
2.	**Diseños Estructurales**	1,128.00	$/m²	$ 15,000	$ 16,920,000
3.	**Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topografía, gas)**	1.50%	%C.D.CONST.	$ 880,878,631	$ 13,213,179
4.	**Presupuesto y Control**	1.00%	%C.D.CONST.	$ 880,878,631	$ 8,808,786
HONORARIOS					**$ 104,824,557**
1.	**Construcción**	4.00%	%C.D.CONST.	$ 880,878,631	$ 35,235,145
2.	**Interventoría**	1.00%	%C.D.CONST.	$ 880,878,631	$ 8,808,786
3.	**Gerencia**	5.00%	%C.D.CONST.	$ 880,878,631	$ 44,043,932
6.	**IVA Honorarios**	19.00%		$ 88,087,863	$ 16,736,694
GASTOS DE VENTA					**$ 0**
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS					**$ 8,808,786**
1.	**Fiducia**	0.80%	% VENTAS	$ 0	$ 0
2.	**Expensas de Curaduría+Delin.+Nom.**	1.00%	%C.D.CONST.	$ 880,878,631	$ 8,808,786
5.	**Impuesto Industria y Comercio**	0.50%	% VENTAS	$ 0	$ 0
6	**Cesiones Espacio Público**	0.00	m²	$ 0	$ 0
7.	**Legales y Seguros**	2.50%	% VENTAS	$ 0	$ 0
8.	**Gastos de POSTVENTA**	1.00%	% VENTAS	$ 0	$ 0
9.	**Cargo por Planes Parciales**	0.00	m²		$ 0
10.	**Cargos por Plusvalías**	0.00	m²	$ 0	$ 0
COSTOS FINANCIEROS					**$ 0**
COSTOS TOTALES POR NUEVAS CONSTRUCCIONES					**$ 196,619,241**

GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO	$	113,896,400.05
GASTOS REFORMA RPH	$	11,856,358.00
GASTOS ESTUDIOS Y DISEÑOS	$	196,619,240.68
TOTAL DAÑO EMERGENTE	$	322,371,998.73

Tabla 10 – Cuadro valores daño emergente

12. DETERMINACION VALOR FINAL.

DEPARTAMENTO:	**Cuaca**
MUNICIPIO:	**Popayan**
PREDIO O DIRECCIÓN:	**Conjunto residencial Vallerrobledo**
ÍTEM	**VALOR TOTAL**
DAÑO EMERGENTE	**$322,371,998.73**
LUCRO CESANTE	**$ 0**
TOTAL COMPONENTE INDEMNIZATORIO	**$322,371,998.73**
AVALÚO COMERCIAL	**$ 5,528,268,131**
AVALÚO INDEMNIZATORIO	**$ $5,850,640,129.73**

Tabla 11 – Cuadro valores definitivos

SON: CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL CIENTO VEINTINUEVE PESOS CON SETENTA Y TRES CENTAVOS MCTE

Bogotá, 11 de julio de 2026

Perito avaluador
Carlos Adrián Hernández Parrado **Numero de Avaluador (AVAL-1121948803)**

Control de calidad
Javier Eduardo Cataño Padilla **Numero de Avaluador (AVAL-98632989)**

13. ANEXOS

13.1. REGISTRO FOTOGRAFICO.




12 jun 2026 9:59:34 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'36.98594"W
Popayán


12 jun 2026 10:04:22 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'36.98594"W
Popayán


12 jun 2026 10:03:08 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'36.98594"W
Popayán


12 jun 2026 10:08:21 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'36.98594"W
Popayán


12 jun 2026 10:04:49 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'36.98594"W
Popayán


12 jun 2026 10:04:22 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'36.98594"W
Popayán


12 jun 2026 10:06:10 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'36.98594"W
Popayán


12 jun 2026 10:06:13 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'36.98594"W
Popayán


12 jun 2026 10:07:53 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'36.98594"W
Popayán


12 jun 2026 10:08:00 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'36.98594"W
Popayán


12 jun 2026 10:08:31 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'36.98594"W
Popayán


12 jun 2026 10:07:40 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'36.98594"W
Popayán



- **MAPA DE OFERTAS**



Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 03/06/2026 **Hora:** 03:44 PM **No. Consulta:** 816698976

N° Matrícula Inmobiliaría: 120-184941 **Referencia Catastral:** 010102700001000

Departamento: CAUCA **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: POPAYAN **Cédula Catastral:**

Vereda: POPAYAN **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: LT 1 B

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 05/12/2011 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 29/11/2011

Estado Folio: CERRADO

Matrícula(s) Matriz:

120-183421

Matrícula(s) Derivada(s):

120-188299
120-188304
120-188302
120-188267
120-188300
120-188306
120-188305
120-188310
120-188307
120-188297
120-188311
120-188308
120-188309
120-188298
120-188301
120-188296
120-188274
120-188276
120-188277

120-188278
120-188280
120-188281
120-188275
120-188273
120-188283
120-188272
120-188268
120-188303
120-188269
120-188270
120-188271
120-188282
120-188279
120-188292
120-188294
120-188289
120-188293
120-188291
120-188290
120-188295
120-188288
120-188285
120-188284
120-188286
120-188287
120-188312
120-195656
120-198922

Tipo de Predio: R

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN

Complementaciones

PRIMERO.- GUILLERMO URUBURU VALENCIA Y MARIA LEONOR GIRON DUARTE, REALIZARON DESENGLOBE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION SEGUN ESCRITURA NO.1839 DE 09-06-2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 10-06-2011 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-170413 DE LA CUAL SE SEGREGO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-183421.- SEGUNDO.- GUILLERMO URUBURU VALENCIA Y LUZ ALINA URUBURU DE APPEL, ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR DIVISION MATERIAL DE INMUEBLE, SEGUN ESCRITURA # 3.849 DE 16/11/2005 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18/11/2005, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-159870. - - - - POR ESTA MISMA ESCRITURA LOS DOS ANTES MENCIONADOS EFECTUARON LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, SEGREGANDOSE LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-170413, CORRESPONDIENDOLE ESTE INMUEBLE A GUILLERMO URUBURU VALENCIA.- TERCERO.- GUILLERMO URUBURU VALENCIA TRANSFIRIO POR COMPRAVENTA PARTE DE SUS DERECHOS DE CUOTA A MARIA LENOR GIRON DUARTE, SEGUN ESCRITURA NO.1265 DE 13-05-2010 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 21-05-2010 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-170413.- CUARTO.- LUZ ALINA URUBURU DE APPEL Y GUILLERMO URUBURU VALENCIA, ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE LUZ VALENCIA DE URUBURU, SEGUN ESCRITURA # 3.849 DE 16-11-2005 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18-11-2005, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-159865. ---- POR ESTA MISMA ESCRITURA SE REALIZO DIVISION MATERIAL, SEGREGANDOSE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 120-159869 A LA 120-159873.- QUINTO.- LUZ MARIA VALENCIA MU\OZ, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION MATERIAL, LLEVADA A CABO CON JOSEFINA Y GUIOMAR VALENCIA MU\OZ, CUYA SENTENCIA SOBRE EL JUICIO DIVISORIO DE FECHA 06-06-38, DEL JUZGADO 2. CIVIL DEL CTO. DE POPAYAN, SE REGISTRO EL 23-06-38, EN EL LIBRO 1. TOMO 2. FLS. 133 PDA. 114.-

Cabidad y Linderos

LOTE 1B CON AREA DE 10.845 M2.- CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 4053, 2011/11/29, NOTARIA SEGUNDA POPAYAN. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984.-EN LA ESCRITURA NO.3796 DE 21-11-2012 NOTARIA 2A.POPAYAN,SE MENCIONA: LINDEROS Y EXTENSION REMANENTE DE ESTE INMUEBLE ES DE 3.362,26 M2.- Y ZONAS COMUNES SEGUNDA FASE ETAPA I - CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO CON AREA DE 4.205,84 M2, PARA UN TOTAL DE 7.568,10 M2.-.-EN LA ESCRITURA NO.429 DE 19-02-2014 NOTARIA 2A.POPAYAN, SE MENCIONA: LINDEROS Y EXTENSION REMANENTE DE ESTE INMUEBLE ES DE 1.402,87 M2, QUE CORRESPONDE A LA VIA MARGINAL PAISAJISTICA Y ZONAS COMUNES SEGUNDA FASE ETAPA I - CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO CON AREA DE 5.887,42 M2, PARA UN TOTAL REMANENTE DE 7.290,29 M2.-.-EN LA ESCRITURA NO.2863 DE 05-09-2014 NOTARIA 2A.POPAYAN, SE MENCIONA: LINDEROS GRAFICOS Y EXTENSION REMANENTE DE ESTE INMUEBLE QUE CORRESPONDEN A LAS ZONAS COMUNES DEL PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO, CON UNA EXTENSION DE 5.887,42 M2.

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente:** %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO

0	1		04/12/2025	2025-120-3-1578	CIERRE DE FOLIO POR REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ART 59 LEY 1579 DE 2012	
0	2		05/03/2026	2026-120-3-43	CORREGIDO: ESTADO FOLIO CERRADO - SEGUN ESCRITURA 2863 DEL 05/9/2014 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN - (VALE - CONFORME ART�CULO 59 DE LA LEY 1579 DE 2012).-	
0	3		10/03/2026	2026-120-3-43	CORREGIDO: ESTADO FOLIO CERRADO - SEGUN ESCRITURA 2863 DEL 05/9/2014 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN - (VALE - CONFORME ART�CULO 59 DE LA LEY 1579 DE 2012).-	
13	2	2014-120-6-17309	05/03/2026	2026-120-3-43	CORREGIDO: SE INCLUYE COMENTARIO - ZONAS COMUNES - SEGUN ESCRITURA 2863 DEL 05/9/2014 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN - (VALE - CONFORME ART�CULO 59 DE LA LEY 1579 DE 2012).-	
10	1	2014-120-6-2707	04/12/2025	2025-120-3-1578	CORRIGE INGRESO AL COMENTARIO ZONAS COMUNES SEG�N ESCRITURA 429 DEL 19/2/2014 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN ART 59 LEY 1579 DE 2012	
13	1	2014-120-6-17309	04/12/2025	2025-120-3-1578	CORRIGE INGRESO AL COMENTARIO ZONAS COMUNES SEG�N ESCRITURA 429 DEL 19/2/2014 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN ART 59 LEY 1579 DE 2012	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 03/06/2026
Hora: 03:45 PM
No. Consulta: 816699424
No. Matricula Inmobiliaria: 120-184941
Referencia Catastral: 010102700001000

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 09-06-2011 Radicación: 2011-120-6-6566
Doc: ESCRITURA 1211 DEL 2011-06-08 03:00:00 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0337 SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA Y/O ALCANTARILLADO (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GIRON DUARTE MARIA LEONOR CC 35457519 X
DE: URUBURU VALENCIA GUILLERMO CC 10527396 X
A: SOCIEDAD ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN S.A. E.S.P.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 02-12-2011 Radicación: 2011-120-6-14324
Doc: ESCRITURA 4053 DEL 2011-11-29 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0915 DESENGLOBE (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: GIRON DUARTE MARIA LEONOR CC 35457519 X
A: URUBURU VALENCIA GUILLERMO CC 10527396 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 29-06-2012 Radicación: 2012-120-6-7448
Doc: ESCRITURA 1821 DEL 2012-06-22 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $455.490.000

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: URUBURU VALENCIA GUILLERMO CC 10527396
DE: GIRON DUARTE MARIA LEONOR CC 35457519
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 28-11-2012 Radicación: 2012-120-6-13971
Doc: ESCRITURA 3796 DEL 2012-11-21 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL SE CREAN 21 UNIDADES PRIVADAS (CASAS) Y SUS PARQUEADEROS (22) Y DOS LOCALES COMERCIALES. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 28-11-2012 Radicación: 2012-120-6-13971
Doc: ESCRITURA 3796 DEL 2012-11-21 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL LOTE QUE CORRESPONDE A LAS ZONAS COMUNES DE LA SEGUNDA FASE DE LA ETAPA I DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO X
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 28-11-2012 Radicación: 2012-120-6-13971
Doc: ESCRITURA 3796 DEL 2012-11-21 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 24-02-2014 Radicación: 2014-120-6-2706
Doc: ESCRITURA 3995 DEL 2013-11-29 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0919 ENGLOBE PARTE DE ESTE INMUEBLE (277,81 M2) CON EL LOTE CON MATRICULA INMOBILIARIA 120-184942. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 24-02-2014 Radicación: 2014-120-6-2706
Doc: ESCRITURA 3995 DEL 2013-11-29 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 24-02-2014 Radicación: 2014-120-6-2707
Doc: ESCRITURA 429 DEL 2014-02-19 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA NO.3796 DE 21-11-2012 Y ESCRITURA NO.3995 DE 29-11-2013 AMBAS DE LA NOTARIA 2A.POPAYAN, MANIFESTANDO QUE EL AREA DE AFECTACION DE LA RIBERA DEL RIO CAUCA (1.681,58 M2) HACE PARTE DE LA ZONA COMUN DEL PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO, SE MENCIONAN LINDEROS Y AREA REMANENTE Y LINDEROS PREDIOS OBJETO DE ENGLOBE. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 24-02-2014 Radicación: 2014-120-6-2707
Doc: ESCRITURA 429 DEL 2014-02-19 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE - (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 18-09-2014 Radicación: 2014-120-6-14121
Doc: ESCRITURA 2115 DEL 2014-07-09 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESC.NO.1177 DE 02-05-2012, REFORMADO POR ESC.NO.3796 DE 21-11-2012 Y POR ESC.NO.3995 DE 29-11-2013, ACLARADA POR ESCRITURA NO.429 DE 19-02-2014 TODAS DE LA NOTARIA 2A.POPAYAN, EN CUANTO A MENCIONAR COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEFINITIVO DEL PROYECTO VALLERROBLEDO. (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 25-11-2014 Radicación: 2014-120-6-17309
Doc: ESCRITURA 2863 DEL 2014-09-05 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO PARTE DE ESTE INMUEBLE, EXTENSION 1.402,87 M2 - VIA MARGINAL PAISAJISTICA.- (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264
A: MUNICIPIO DE POPAYAN

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 25-11-2014 Radicación: 2014-120-6-17309
Doc: ESCRITURA 2863 DEL 2014-09-05 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE EN LA ESCRITURA NO.2863 DE 05-09-2014 NOTARIA 2A.POPAYAN, SE MENCIONA: LINDEROS GRAFICOS Y EXTENSION REMANENTE DE ESTE INMUEBLE QUE CORRESPONDEN A LAS ZONAS COMUNES DE PROPIEDAD DEL PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO, CON UNA EXTENSION DE 5.887,42 M2. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 10-02-2023 Radicación: 2023-120-6-2026
Doc: OFICIO 20231400042813 DEL 2023-02-09 08:46:39 ALCALDIA DE POPAYAN DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0305 AFECTACION POR CAUSA DE UNA OBRA PUBLICA (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE POPAYAN NIT. 8915800064
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 05-12-2024 Radicación: 2024-120-6-16605
Doc: OFICIO 20241400603421 DEL 2024-12-04 03:00:00 ALCALDIA DE POPAYAN DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0455 OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO EJECUCI&#65533;N DEL PROYECTO VIAL CALLE 15 NORTE ENTRE CARRERA 2 Y CARRERA 5 (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE POPAYAN NIT. 8915800064
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 03/06/2026 **Hora:** 03:30 PM **No. Consulta:** 816700184

N° Matrícula Inmobiliaría: 120-188312 **Referencia Catastral:**

Departamento: CAUCA **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: POPAYAN **Cédula Catastral:**

Vereda: POPAYAN **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: CALLE 31 NORTE - ZONAS COMUNES SEGUNDA FASE ETAPA I - CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 03/12/2012 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 21/11/2012

Estado Folio: CERRADO

Matrícula(s) Matriz:
120-184941

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: R

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO	

Complementaciones

PRIMERO.- VERSION URBANA S.A.S., ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA A MARIA LEONOR GIRON DUARTE Y GUILLERMO URUBURU VALENCIA, SEGUN ESCRITURA #1.821 DEL 29-06-2.012 DE LA NOTARIA 2�. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 29-06-2.012, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #120-184941. SEGUNDO.- VERSION URBANA S.A.S., POR ESCRITURA #1.177 DEL 02-05-2.012 DE LA NOTARIA 2�. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 28-05-2.012, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #120-184940, SOMETIO EL INMUEBLE A PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO. TERCERO.- GUILLERMO URUBURU VALENCIA Y MARIA LEONOR GIRON DUARTE, POR ESCRITURA #4.053 DEL 19-11-2.011 DE LA NOTARIA 2�. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 02-12-2.011, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #120-183421, EFECTUARON DESENGLOBE DEL INMUEBLE EN DOS (2) LOTES, SEGREGANDOSE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS #120-184940 Y 120-184941. CUARTO.- GUILLERMO URUBURU VALENCIA Y MARIA LEONOR GIRON DUARTE, POR ESCRITURA #1.211 DEL 08-06-2.011 DE LA NOTARIA 1�. DE POAYAN, REGISTRADA EL 09-06-2.011, BAJO MATRICULA #120-184941, CONSTITUYERON SERVIDUMBRE PASIVA DE AGUAS NEGRAS Y/O ALCANTARILLADO. QUINTO.- GUILLERMO URUBURU VALENCIA Y MARIA LEONOR GIRON DUARTE, REALIZARON DESENGLOBE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION SEGUN ESCRITURA NO.1839 DE 09-06-2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 10-06-2011 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-170413 DE LA CUAL SE SEGREGO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-183421.- SEXTO.- GUILLERMO URUBURU VALENCIA Y LUZ ALINA URUBURU DE APPEL, ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR DIVISION MATERIAL DE INMUEBLE, SEGUN ESCRITURA # 3.849 DE 16/11/2005 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18/11/2005, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-159870. - - - - POR ESTA MISMA ESCRITURA LOS DOS ANTES MENCIONADOS EFECTUARON LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, SEGREGANDOSE LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-170413, CORRESPONDIENDOLE ESTE INMUEBLE A GUILLERMO URUBURU VALENCIA.- SEPTIMO.- GUILLERMO URUBURU VALENCIA TRANSFIRIO POR COMPRAVENTA PARTE DE SUS DERECHOS DE CUOTA A MARIA LENOR GIRON DUARTE, SEGUN ESCRITURA NO.1265 DE 13-05-2010 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 21-05-2010 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-170413.- OCTAVO.- LUZ ALINA URUBURU DE APPEL Y GUILLERMO URUBURU VALENCIA, ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE LUZ VALENCIA DE URUBURU, SEGUN ESCRITURA # 3.849 DE 16-11-2005 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18-11-2005, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-159865. ---- POR ESTA MISMA ESCRITURA SE REALIZO DIVISION MATERIAL, SEGREGANDOSE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 120-159869 A LA 120-159873.- NOVENO.- LUZ MARIA VALENCIA MU�OZ, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION MATERIAL, LLEVADA A CABO CON JOSEFINA Y GUIOMAR VALENCIA MU�OZ, CUYA SENTENCIA SOBRE EL JUICIO DIVISORIO DE FECHA 06-06-38, DEL JUZGADO 2. CIVIL DEL CTO. DE POPAYAN, SE REGISTRO EL 23-06-38, EN EL LIBRO 1. TOMO 2. FLS. 133 PDA. 114.-

Cabidad y Linderos

ZONAS COMUNES SEGUNDA FASE ETAPA I - CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO con area de 4.205,84 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3796, 2012/11/21, NOTARIA SEGUNDA POPAYAN. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente:** %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		05/03/2026	2026-120-3-43	CORREGIDO: ESTADO FOLIO CERRADO - SEGUN ESCRITURA 3796 DEL 21/11/2012 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN - (VALE - CONFORME ART�CULO 59 DE LA LEY 1579 DE 2012).-	
2	1	2012-120-6-13971	05/03/2026	2026-120-3-43	CORREGIDO: SE INCLUYE COMENTARIO - ZONAS COMUNES - SEGUN ESCRITURA 3796 DEL 21/11/2012 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN - (VALE - CONFORME ART�CULO 59 DE LA LEY 1579 DE 2012).-	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted estáconsultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejaráúnicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.
En caso de constitución de usufructo el sistema reflejarácomo propietario a los beneficiarios de dicho acto.

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 03/06/2026
Hora: 03:45 PM
No. Consulta: 816699763
No. Matricula Inmobiliaria: 120-188312
Referencia Catastral:

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 28-11-2012 Radicación: 2012-120-6-13971
Doc: ESCRITURA 3796 DEL 2012-11-21 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL LOTE QUE CORRESPONDE A LAS ZONAS COMUNES DE LA SEGUNDA FASE DE LA ETAPA I DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO X
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 28-11-2012 Radicación: 2012-120-6-13971
Doc: ESCRITURA 3796 DEL 2012-11-21 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA NO.1177 DE 02-05-2012 NOTARIA 2A.POPAYAN, EN CUANTO A ADICIONAR Y SOMETER TAMBIEN ESTE INMUEBLE AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y QUE COMPRENDEN LAS ZONAS COMUNES DE PROPIEDAD DE LA SEGUNDA FASE DE LA ETAPA I DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO. (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO X
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 24-02-2014 Radicación: 2014-120-6-2706
Doc: ESCRITURA 3995 DEL 2013-11-29 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA NO.1177 DE 02-05-2012 Y MODIFICADA POR ESCRITURA NO.3796 DE 21-11-2012 AMBAS DE LA NOTARIA 2A.POPAYAN, EN CUANTO A ADICIONAR UNIDADES PRIVADAS. (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 10-02-2023 Radicación: 2023-120-6-2026
Doc: OFICIO 20231400042813 DEL 2023-02-09 08:46:39 ALCALDIA DE POPAYAN DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0305 AFECTACION POR CAUSA DE UNA OBRA PUBLICA (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE POPAYAN NIT. 8915800064
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 05-12-2024 Radicación: 2024-120-6-16605
Doc: OFICIO 20241400603421 DEL 2024-12-04 03:00:00 ALCALDIA DE POPAYAN DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0455 OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO EJECUCI&#65533;N DEL PROYECTO VIAL CALLE 15 NORTE ENTRE CARRERA 2 Y CARRERA 5 (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE POPAYAN NIT. 8915800064
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 03/06/2026 **Hora:** 03:46 PM **No. Consulta:** 816700503

N° Matrícula Inmobiliaría: 120-195657 **Referencia Catastral:** 010102700002000

Departamento: CAUCA **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: POPAYAN **Cédula Catastral:**

Vereda: POPAYAN **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: CL 31 NORTE # 13 - 110 LT 2 A CO VALLERROBLEDO

Direcciones Anteriores:

LOTE 2A

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 03/03/2014 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 29/11/2013

Estado Folio: CERRADO

Matrícula(s) Matriz:

120-184942
120-195656

Matrícula(s) Derivada(s):

120-195678
120-195680
120-195677
120-195679
120-195683
120-195661
120-195682
120-195675
120-195676
120-195662
120-195681
120-195668
120-195667
120-195669
120-195664
120-195670
120-195665

120-195666
120-195658
120-195663
120-195659
120-195660
120-195673
120-195674
120-195671
120-195672
120-198556
120-198923

Tipo de Predio: R

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN

Complementaciones

PRIMERO.- VERSION URBANA S.A.S., ADQUIRIO EL INMUEBLE QUE SE MENCIONA EN LA ANOTACION 01, EL CUAL ESTA CONFORMADO POR DOS LOTES, ASI: A) UN LOTE POR COMPRAVENTA A MARIA LEONOR GIRON DUARTE Y GUILLERMO URUBURO VALENCIA, SEGUN ESCRITURA #1001 DEL 12-04-2013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 09-05-2013, BAJO MATRICULA #120-184942, Y B) OTRO LOTE QUE HACE PARTE DEL RESTO DE UNO DE MAYOR EXTENSION, BAJO MATRICULA #120-184941, SEGUN ESCRITURA #3995 DEL 29-11-2013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 24-02-2014, SEGREGANDOSE LA MATRICULA #120-195656. SEGUNDO.- VERSION URBANA S.A.S., ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA A MARIA LEONOR GIRON DUARTE Y GUILLERMO URUBURO VALENCIA, SEGUN ESCRITURA #1821 DEL 22-06-2012 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 29-06-2012, BAJO MATRICULA #120-184941. TERCERO.- MARIA LEONOR GIRON DUARTE Y GUILLERMO URUBURO VALENCIA, POR ESCRITURA #4053 DEL 29-11-2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 02-12-2011, BAJO MATRICULA #120-183421, EFECTUO DESENGLOBE EN DOS LOTES, SEGREGANDOSE LAS MATRICULAS #120-184940 Y 120-184941 Y POR ESTA MISMA ESCRITURA Y BAJO MATRICULA #120-183422, EFECTUO DESENGLOBE EN TRES LOTES, SEGREGANDOSE LAS MATRICULAS #120-184942 A 120-184944. CUARTO.- GUILLERMO URUBURU VALENCIA Y MARIA LEONOR GIRON DUARTE, REALIZARON DESENGLOBE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION SEGUN ESCRITURA #1839 DE 09-06-2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 10-06-2011 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA #120-170413 DE LA CUAL SE SEGREGO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-183421.- QUINTO.- GUILLERMO URUBURU VALENCIA Y LUZ ALINA URUBURU DE APPEL, ADQUIRIERON EL

INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR DIVISION MATERIAL DE INMUEBLE, SEGUN ESCRITURA #3.849 DE 16-11-2005 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18-11-2005, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-159870; POR ESTA MISMA ESCRITURA LOS DOS ANTES MENCIONADOS EFECTUARON LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, SEGREGANDOSE LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-170413, CORRESPONDIENDOLE ESTE INMUEBLE A GUILLERMO URUBURU VALENCIA.- SEXTO.- GUILLERMO URUBURU VALENCIA TRANSFIRIO POR COMPRAVENTA PARTE DE SUS DERECHOS DE CUOTA A MARIA LENOR GIRON DUARTE, SEGUN ESCRITURA NO.1265 DE 13-05-2010 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 21-05-2010 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA 120-170413. SEPTIMO.- LUZ ALINA URUBURU DE APPEL Y GUILLERMO URUBURU VALENCIA, ADQUIRIERON EL INMUEBLE, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE LUZ VALENCIA DE URUBURU, SEGUN ESCRITURA # 3.849 DE 16-11-2005 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18-11-2005, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-159865; POR ESTA MISMA ESCRITURA SE REALIZO DIVISION MATERIAL, SEGREGANDOSE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 120-159869 A LA 120-159873. OCTAVO.- LUZ MARIA VALENCIA MU&#65533;OZ, ADQUIRIO EL INMUEBLE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION MATERIAL, LLEVADA A CABO CON JOSEFINA Y GUIOMAR VALENCIA MU&#65533;OZ, CUYA SENTENCIA SOBRE EL JUICIO DIVISORIO DE FECHA 06-06-38, DEL JUZGADO 2. CIVIL DEL CTO. DE POPAYAN, SE REGISTRO EL 23-06-38, EN EL LIBRO 1. TOMO 2. FLS. 133 PDA. 114.

Cabidad y Linderos

LOTE 2A CON EXTENSI&#65533;N DE 9.565,81 M2 CUYOS LINDEROS Y DEM&#65533;S ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 3995, 29/11/2013, NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN. ARTICULO 8 PAR&#65533;GRAFO 1&#65533;. DE LA LEY 1579 DE 2012.- LINDEROS REMANENTE: SE INICIA EN EL PUNTO DONDE COINCIDEN LAS PARTICIONES O LOTES NOS 2, 3, 4 Y 5 EN LA COORDENADA X=1054020.46, Y=764615.23, SE SIGUE EN DIRECCI&#65533;N SUR-ESTE EN UNA LONGITUD DE 25.15 MTS, POR EL L&#65533;MITE DEL LOTE O PARTICI&#65533;N NO. 5 HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1054039.07, Y=764598.33, PARA GIRAR EN 113&#65533; 49&#65533; 53.7&#65533; EN DIRECCI&#65533;N SUR-OESTE POR EL L&#65533;MITE CON EL LOTE 2B, EN LONGITUD DE 86.90 MTS, HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X= 1053959.65, Y=764563.07 PARA GIRAR EN -55&#65533; 36&#65533; 34.3&#65533; Y SEGUIR EN DIRECCI&#65533;N SUR-OESTE, EN UNA LONGITUD DE 47.90 MTS HASTA LA COORDENADA X=1053950.97, Y=764515.97, PARA GIRAR EN 89&#65533; 6&#65533; 21.7&#65533; Y SEGUIR EN DIRECCI&#65533;N NOR-OESTE, EN UNA LONGITUD DE 19.14 MTS HASTA LA COORDENADA X=1053932.09, Y=764519.14, PARA GIRAR EN -90&#65533; 0&#65533; 0.4&#65533; Y SEGUIR EN DIRECCI&#65533;N SUR-OESTE, EN UNA LONGITUD DE 8.08 MTS HASTA LA COORDENADA X=1053930.75, Y=764511.17, PARA GIRAR EN 90&#65533; 0&#65533; 0&#65533; Y SEGUIR EN DIRECCI&#65533;N NOR-OESTE, EN UNA LONGITUD DE 40.92 MTS HASTA LA COORDENADA X=1053890.40, Y=764517.97, PARA GIRAR EN -90&#65533; 0&#65533; 0&#65533; Y SEGUIR EN DIRECCI&#65533;N SUR-OESTE, EN UNA LONGITUD DE 33.03 MTS HASTA LA COORDENADA X=1053884.91, Y=764485.39, PARA GIRAR EN 82&#65533; 4&#65533; 24.8&#65533; Y SEGUIR EN DIRECCI&#65533;N NOR-OESTE, POR EL L&#65533;MITE DEL LOTE 2C, EN UNA LONGITUD DE 16.04 MTS HASTA LA COORDENADA X=1053868.88, Y=764485.85, PARA GIRAR EN 7&#65533; 9&#65533; 0.4&#65533; Y SEGUIR EN DIRECCI&#65533;N NOR-OESTE, EN UNA LONGITUD DE 16.03 MTS HASTA LA COORDENADA X=1053853.04, Y=764488.29 (ESTOS DOS &#65533;LTIMOS TRAMOS APROXIMAN EL ARCO DE 32.07 MTS MOSTRADO EN LOS PLANOS ANEXOS), PARA GIRAR EN -98&#65533; 46&#65533; 47.4&#65533; Y SEGUIR EN DIRECCI&#65533;N SUR, EN UNA LONGITUD DE 30.23 MTS HASTA LLEGAR AL L&#65533;MITE CON EL R&#65533;O CAUCA EN LA COORDENADA X=1053853.04, Y=764458.06 PARA GIRAR EN 97&#65533; 39&#65533; 21.3&#65533; EN DIRECCI&#65533;N OESTE INICIALMENTE Y SUR-OESTE POSTERIORMENTE POR EL BORDE DEL R&#65533;O CAUCA EN UNA LONGITUD DE 60.42 MTS HASTA LA COORDENADA X= 1053793.89, Y=764455.43 PARA GIRAR EN 127&#65533; 25&#65533; 24.3&#65533; Y SEGUIR EN DIRECCI&#65533;N NOR-ESTE, EN UNA LONGITUD DE 65.72 MTS POR EL L&#65533;MITE DEL LOTE 1B HASTA LA COORDENADA X=1053838.51, Y=764503.69, PARA GIRAR -123&#65533;12&#65533;00&#65533; EN DIRECCI&#65533;N NOR &#65533; OESTE EN LONGITUD DE 2.34 METROS HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053836.20, Y=764504.08, PARA GIRAR 90&#65533;00&#65533;00&#65533; EN DIRECCI&#65533;N NOR-ESTE EN LONGITUD DE 17,00 METROS HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053839.02, Y=764520.84, PARA GIRAR 90&#65533;00&#65533;00&#65533; EN DIRECCI&#65533;N SUR-ESTE EN LONGITUD 13.46 METROS HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053852.30, Y=764518.61, PARA GIRAR -56&#65533;48&#65533;00&#65533; EN DIRECCI&#65533;N NOR-ESTE EN UNA LONGITUD DE 30.62 METROS HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053873.06, Y=764541.06, PARA GIRAR -64&#65533;47&#65533;11&#65533; EN DIRECCI&#65533;N NOR-OESTE EN UNA LONGITUD DE 12.16 METROS HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053868.50, Y=764554.33, PARA GIRAR 90&#65533;00&#65533;00&#65533; EN DIRECCI&#65533;N NOR-ESTE EN UNA LONGITUD DE 17.20 METROS HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053884.26, Y=764558.71, PARA GIRAR 90&#65533;00&#65533;00&#65533; EN DIRECCI&#65533;N SUR-ESTE EN UNA LONGITUD DE 4.06 METROS HASTA LA COORDENADA X=1053885.97, Y=764555.02, PARA GIRAR EN 23&#65533; 7&#65533; 33.4&#65533; EN DIRECCI&#65533;N NOR-ESTE EN LONGITUD DE 147.35 MTS POR EL L&#65533;MITE DE LA PARTICI&#65533;N O LOTE 3, HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1054020.46, Y=764615.23, PUNTO DE PARTIDA.- EN EL REMANENTE DE ESTE INMUEBLE QUEDAN COMPRENDIDAS, LAS ZONAS COMUNES, ASI; A) 8 PARQUEADEROS VISITANTES 89,24 M2; B)ZONAS VERDES 219,31 M2; C) AREA PAVIMENTO LOTE 2A 1.129,41 M2; Y D) AREA ANDENES 299,74 M2, PARA UN TOTAL DE 1.737,8 M2. IGUALMENTE AREA ZONA DE PROTECCIONDEL RIO CAUCA AREA 3.010,86 M2 Y REMANENTES CASAS 81, 92, 94, 95 Y 97 CON 494,77 M2, TOTAL AREA REMANENTE 5.243,43 M2.-.-EN LA

ESCRITURA NO.429 DE 19-02-2014 NOTARIA 2A.POPAYAN, SE MENCIONA: LINDEROS Y EXTENSION REMANENTE DE ESTE INMUEBLE, ASI: A) VIA MARGINAL PAISAJISTICA 544,56 M2, LOTES (81,92,94,95 Y 97) PARA FUTURO ENGLOBE 494,77 M2 Y ZONA DE RESERVA 176,11 M2, PARA UN TOTAL DE 1.215,44 M2 Y B) ZONAS COMUNES - CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO CON AREA DE 4.087,63 M2, PARA UN TOTAL REMANENTE DE 5.303,07 M2.-.-EN LA ESCRITURA NO.2863 DE 05-09-2014 NOTARIA 2A.POPAYAN, SE MENCIONA: LINDEROS GRAFICOS Y EXTENSION REMANENTE DE ESTE INMUEBLE QUE CORRESPONDEN A LAS ZONAS COMUNES DEL PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO, CON UNA EXTENSION DE 4.087,63 Y UN LOTE DE RESERVA CON UNA EXTENSION DE 117,07 M2, EL CUAL SE ENCUENTRA MENCIONADO EN LA ESCRITURA NO.429 DE 19-02-2014 NOTARIA 2A.POPAYAN, PARA UN TOTAL DE AREA REMANENTE DE 4.204,70 M2.-

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente:** %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
11	1	2014-120-6-17309	10/03/2026	2026-120-3-43	CORREGIDO: COMENTARIO - ZONAS COMUNES - (VALE - CONFORME ART�CULO 59 DE LA LEY 1579 DE 2012).-	
0	1		10/03/2026	2026-120-3-43	CORREGIDO: ESTADO FOLIO CERRADO - SEGUN ESCRITURA 2863 DEL 05/9/2014 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN - (VALE - CONFORME ART�CULO 59 DE LA LEY 1579 DE 2012).-	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 03/06/2026
Hora: 03:46 PM
No. Consulta: 816700785
No. Matricula Inmobiliaria: 120-195657
Referencia Catastral: 010102700002000

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 09-06-2011 Radicación: 2011-120-6-6566
Doc: ESCRITURA 1211 DEL 2011-06-08 03:00:00 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0337 SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA Y/O ALCANTARILLADO (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GIRON DUARTE MARIA LEONOR CC 35457519 X
DE: URUBURU VALENCIA GUILLERMO CC 10527396 X
A: SOCIEDAD ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN S.A. E.S.P.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 24-02-2014 Radicación: 2014-120-6-2706
Doc: ESCRITURA 3995 DEL 2013-11-29 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0919 ENGLOBE (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 24-02-2014 Radicación: 2014-120-6-2706
Doc: ESCRITURA 3995 DEL 2013-11-29 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA NO.1177 DE

02-05-2012 Y MODIFICADA POR ESCRITURA NO.3796 DE 21-11-2012 AMBAS DE LA NOTARIA 2A.POPAYAN, EN CUANTO A CREAR SOBRE PARTE DE ESTE INMUEBLE 24 UNIDADES PRIVADAS QUE HACE PARTE DEL PROYECTO DENOMINADO CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO Y DOS LOCALES COMERCIALES QUE NO HACEN PARTE DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 24-02-2014 Radicación: 2014-120-6-2706
Doc: ESCRITURA 3995 DEL 2013-11-29 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 24-02-2014 Radicación: 2014-120-6-2707
Doc: ESCRITURA 429 DEL 2014-02-19 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA NO.3995 DE 29-11-2013 DE LA NOTARIA 2A.POPAYAN, MANIFESTANDO ZONAS COMUNES DEL PROYECTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO Y SE MENCIONAN LINDEROS Y AREA REMANENTE. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 24-02-2014 Radicación: 2014-120-6-2707
Doc: ESCRITURA 429 DEL 2014-02-19 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 18-09-2014 Radicación: 2014-120-6-14121
Doc: ESCRITURA 2115 DEL 2014-07-09 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0919 ENGLOBE PARTE DE ESTE INMUEBLE (494,77 M2) CON EL LOTE CON MATRICULA INMOBILIARIA 120-184943. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 18-09-2014 Radicación: 2014-120-6-14121
Doc: ESCRITURA 2115 DEL 2014-07-09 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESC.NO.1177 DE 02-05-2012, REFORMADO POR ESC.NO.3796 DE 21-11-2012 Y POR ESC.NO.3995 DE 29-11-2013, ACLARADA POR ESCRITURA NO.429 DE 19-02-2014 TODAS DE LA NOTARIA 2A.POPAYAN, EN CUANTO A MENCIONAR COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEFINITIVO DEL PROYECTO VALLERROBLEDO. (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 25-11-2014 Radicación: 2014-120-6-17309
Doc: ESCRITURA 2863 DEL 2014-09-05 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA NO.2115 DE 09-07-2014 NOTARIA 2A.POPAYAN, MANIFESTANDO MATRICULA INMOBILIARIA CORRECTA DE ESTE INMUEBLE, ASI COMO TAMBIEN SE MENCIONA AREA REMANENTE DE ESTE INMUEBLE. IGUALMENTE SE ACLARA LA ESCRITURA NO.429 DE 19-02-2014 NOTARIA 2A.POPAYAN, EN CUANTO A LA PARTE INICIAL DEL PUNTO SEXTO Y EL PUNTO OCTAVO.- (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 25-11-2014 Radicación: 2014-120-6-17309
Doc: ESCRITURA 2863 DEL 2014-09-05 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO PARTE DE ESTE INMUEBLE, EXTENSION 544,56 M2 - VIA MARGINAL PAISAJISTICA.- (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264
A: MUNICIPIO DE POPAYAN

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 25-11-2014 Radicación: 2014-120-6-17309
Doc: ESCRITURA 2863 DEL 2014-09-05 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE NOTA: SOBRE EL RESTO DE ESTE INMUEBLE QUEDAN COMPRENDIDAS LAS ZONAS COMUNES DE PROPIEDAD DEL PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO.- (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264

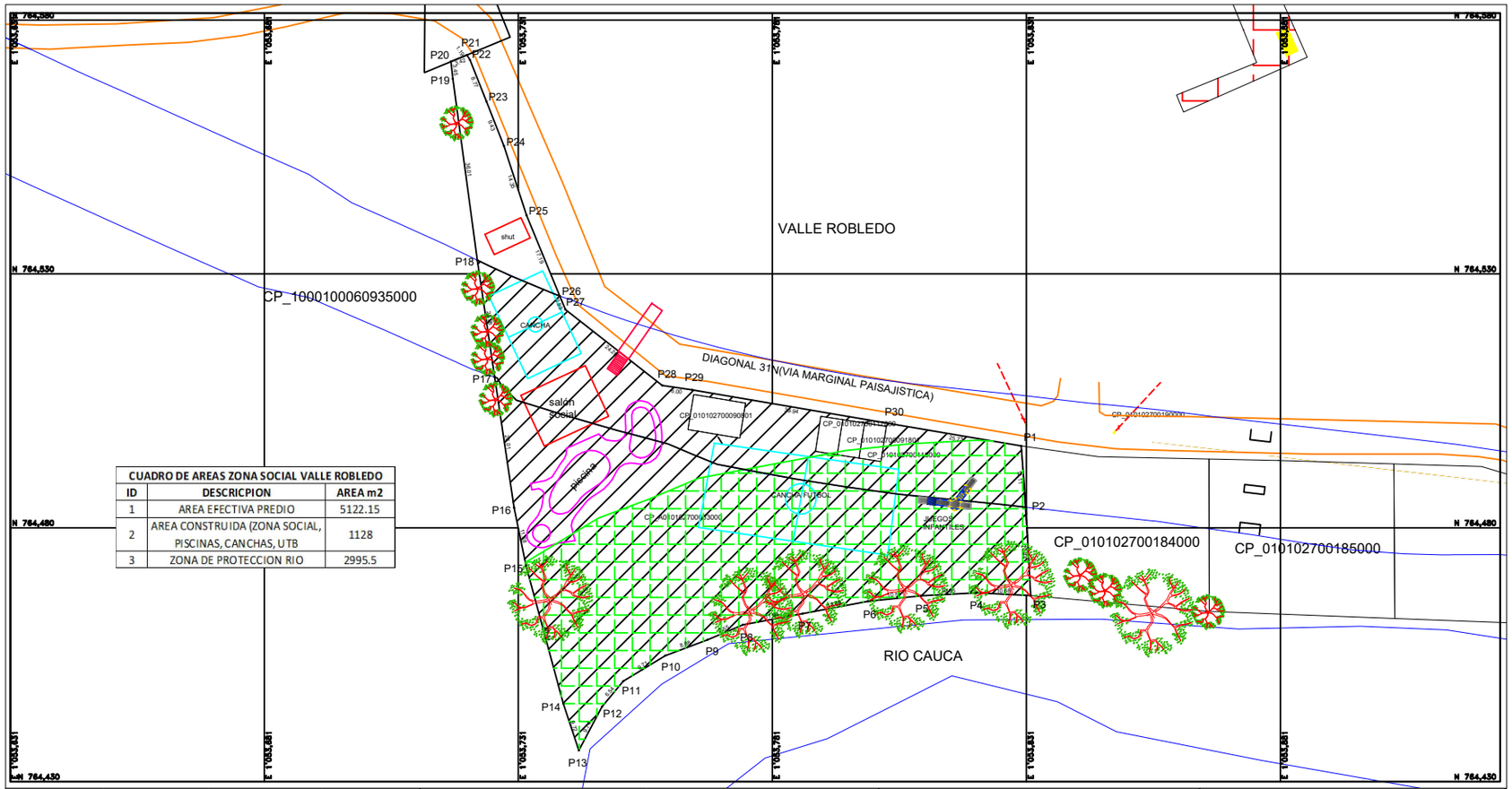
ANOTACION: Nro 12 Fecha: 25-11-2014 Radicación: 2014-120-6-17309
Doc: ESCRITURA 2863 DEL 2014-09-05 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA NO.2115 DE 09-07-2014 NOTARIA 2A.POPAYAN, MANIFESTANDO LINDEROS Y EXTENSION DE LAS ZONAS COMUNES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 10-02-2023 Radicación: 2023-120-6-2026
Doc: OFICIO 20231400042813 DEL 2023-02-09 08:46:39 ALCALDIA DE POPAYAN DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0305 AFECTACION POR CAUSA DE UNA OBRA PUBLICA (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE POPAYAN NIT. 8915800064
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 05-12-2024 Radicación: 2024-120-6-16605
Doc: OFICIO 20241400603421 DEL 2024-12-04 03:00:00 ALCALDIA DE POPAYAN DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0455 OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO EJECUCI�N DEL PROYECTO VIAL CALLE 15 NORTE ENTRE CARRERA 2 Y CARRERA 5 (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE POPAYAN NIT. 8915800064
A: VERSION URBANA S.A.S. NIT. 9003934264 X

DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE POPAYAN

PLANO PREDIAL



CUADRO DE AREAS ZONA SOCIAL VALLE ROBLEDO		
ID	DESCRICPION	AREA m2
1	AREA EFECTIVA PREDIO	5122.15
2	AREA CONSTRUIDA (ZONA SOCIAL, PISCINAS, CANCHAS, UTB	1128
3	ZONA DE PROTECCION RIO	2995.5

Alcaldía de Popayán

ALCALDIA DE POPAYAN
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA

NUMERO PREDIAL

MATRICULA INMOBILIARIA
120-184941,120-188312,120-195657

PROPIETARIO(S)
CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO



ESCALA FUENTE: GEOPORTAL IGAC

CONVENCIONES

- NODO O VERTICE
- Predio
- Rio o Quebrada
- Camino- Via
- Area terreno afectada
- Area construida afectada
- Zona proteccion rio

DATOS DEL PREDIO				DATOS COLINDANTES		DIRECCION:	
NODO O VERTICE	COORDENADAS PLANAS NORTE	COORDENADAS PLANAS ESTE	DISTANCIA LINERO	NOMBRE	NUMERO PREDIAL	AREA DEL TERRENO:	5122.5 m2
P1	1053832.016	764466.692				AREA DE TERRENO AFECTADA:	4729.4 m2
			29.54	PREDIO PRIVADO	_010102700184000	AREA CONSTRUIDA:	1128 m2
P3	1053832.016	764466.692				AREA CONSTRUIDA AFECTADA:	1128 m2
			109.3	RIO CAUCA	N/A	AREA ANTEJARDIN AFECTADA:	0 m2
P13	1053743.058	764436.183				AREA TERRENO REMANENTE:	3675.5 m2
			132.68	PREDIO PRIVADO	_000100060935000	AREA CONSTRUIDA REMANENTE:	0 m2
P20	1053717.750	764573.016				DIBUJÓ:	JORGA A. BETANCOURT H.
			150.61	DIAGONAL 31	N/A	CONTRATISTA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	
P1	1053832.016	764466.692				LEVANTÓ:	JORGA A. BETANCOURT H.
						LICENCIA PROFESIONAL N° 19202-246529	
						FECHA DE ELABORACION:	11/10/2021

LINDERO ESPECIAL: Norte, 116.46 m con zona social Valle Robledo y con diagonal 31 . **Oriente,** 29.55 m con el predio 010102700184000. **Sur, 89.07** m con rio Cauca. **Occidente,** 98.82 m con el predio 000100060935000. NOTA: SE DEBE RECONOCER TODAS LAS CONSTRUCCIONES INCLUIDO CANCHAS Y ZONAS DE JUEGOS INFANTILES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	UDAD	CANTIDAD
1	VER ANEXO ESTRUCTURAL Y ANEXO ARQUITECTONICO	N/A	N/A

FICHA PREDIAL No.11

FIRMA AUTORIZADA
FECHA DE EXPEDICION: OCTUBRE 2023

PIN de Validación: b1890a96

https://www.raa.org.co

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JAVIER EDUARDO CATAÑO PADILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98632989, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Febrero de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98632989.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER EDUARDO CATAÑO PADILLA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Feb 2024	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Feb 2024	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Feb 2024	**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
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
09 Feb 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
09 Feb 2024	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Feb 2024	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: ENVIGADO, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 27 SUR # 27B - 100
Teléfono: 3137169117
Correo Electrónico: Valor.Corp@outlook.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAVIER EDUARDO CATAÑO PADILLA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 98632989.

El(la) señor(a) JAVIER EDUARDO CATAÑO PADILLA 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.

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

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

b1890a96

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 tres (03) días del mes de Agosto del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: af5a0a99

https://www.raa.org.co

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

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) CARLOS ADRIAN HERNANDEZ PARRADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1121948803, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Abril de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1121948803.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ADRIAN HERNANDEZ PARRADO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
21 Abr 2023	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CALLE 44 SUR # 36 - 52
Teléfono: 3167174773
Correo Electrónico: hcarlosadrian@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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) CARLOS ADRIAN HERNANDEZ PARRADO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1121948803.

El(la) señor(a) CARLOS ADRIAN HERNANDEZ PARRADO 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

af5a0a99

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 tres (03) días del mes de Agosto del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal