AVALÚO COMERCIAL 120-198922 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 5
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 7
7. MÉTODO DEL AVALÚO 10
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 10
9. JUSTIFICACION 13
10. RESULTADOS DEL AVALÚO LOTE 14
11. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE 14
12. DETERMINACION VALOR FINAL. 15
13. ANEXOS 16

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: VI MARGINAL PAISAJISTICA LT

1.9. USO ACTUAL: Público.

1.10. DESTINACIÓN ACTUAL: Predio destinado a circulación vial.

1.11. TIPO DE BIEN: Lote.

1.12. USO DE LA ZONA: Residencial .

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: 10 de julio del 2026

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

2.1. REGISTRO CATASTRAL: 19001010100000270018800000000

2.2. DIRECCION: VIA MARGINAL PAISAJISTICA

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO: MUNICIPIO DE POPAYÁN – NIT. 891580006-4

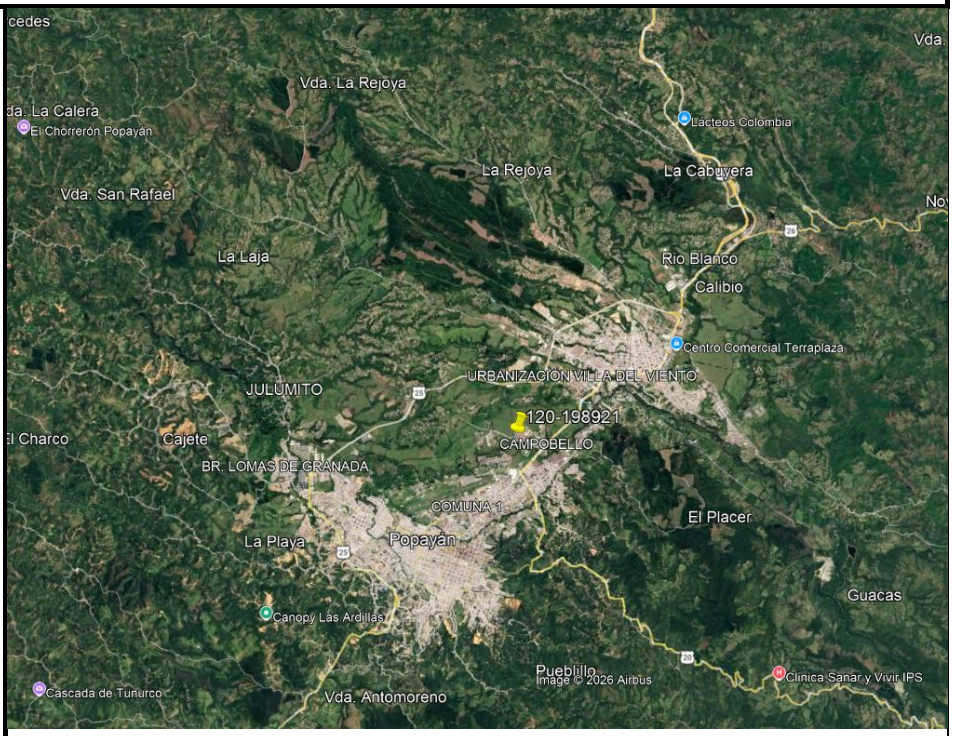
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN Y MODO DE ADQUISICION:

Mediante CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO del 05-09-2014 anotación nro 2 de la consulta de ventanilla única de registro (VUR) emitido el 03/06/2026 para los números de matrícula 120-198922 con numero de consulta 816697176.

3.3. OBSERVACIONES: con el CTL presentado por el cliente, CTL emitido el 03/06/2026 para el número de matrícula 120-198922 con número de consulta 816697176, presenta una servidumbre por Aguas negras pasivas y/o alcantarillado a favor de SOCIEDAD ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYÁN S.A. E.S.P. vigente.

3.4. FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA: 120-198922

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 "LOTE". su uso de suelo corresponde a la zonificación:

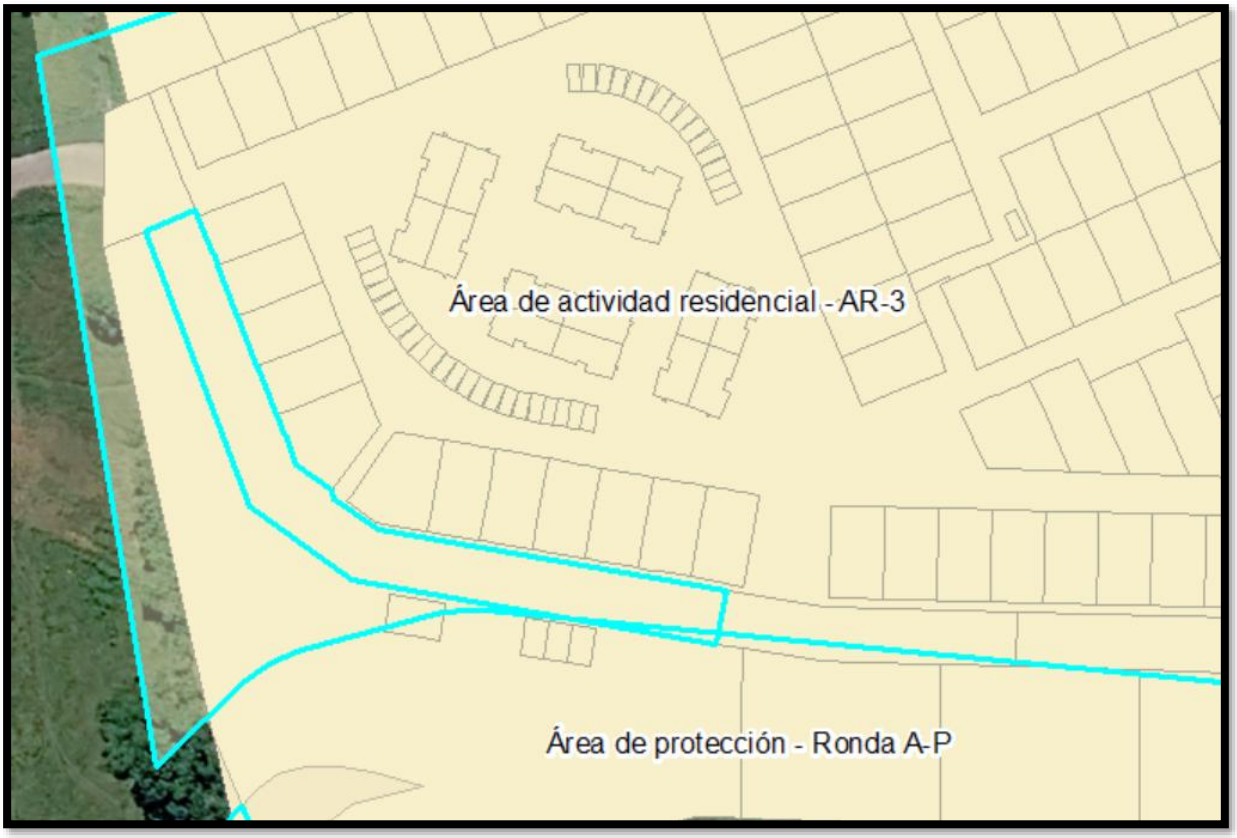


Ilustración 2 – Plano de Uso del Suelo Municipal. Elaboración propia- ArcGIS Pro

Encontrándose el predio en uso del suelo "Área de actividad residencial – AR-3" y una pequeña parte en 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 CAMPOBELLO en el departamento de CAUCA, con coordenadas geográficas 76°35'39.17"W 2°27'59.67"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 carretera sencilla que corresponde a la CL 32 N que viene de la KR 9.



Ilustración 5 - Google earth elaboración Propia

6.1.2. CUADRO DE ÁREAS

FUENTE	ÁREA
VUR 120-19892	1402,87 m2
CATASTRO VIA MARGINAL PAISAJISTICA	1454,57 m2
Plano predial 19001010102700188000	1402,87 m2
Area Requerida Plano predial 19001010102700188000	666,72 m2

Tabla 1 – Cuadro de Áreas

Se toma el área de terreno requerida o afectada por el proyecto según plano predial 19001010102700188000.

DIRECCION:	VIA MARGINAL PAISAJISTICA
AREA DEL TERRENO:	1402.87 m2
VUR matrícula inmobiliaria No. 120-198922	
AREA DE TERRENO AFECTADA:	666.72 m2
AREA CONSTRUIDA:	0 m2
AREA CONSTRUIDA AFECTADA:	0 m2
AREA ZONA PROTECCION RIO:	0 m2
AREA TERRENO REMANENTE:	957.87 m2
AREA CONSTRUIDA REMANENTE:	0 m2
DIBUJÓ:	JORGE A. BETANCOURT H.
CONTRATISTA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	
LEVANTÓ:	JORGE A. BETANCOURT H.
LICENCIA PROFESIONAL N° 19202-246529	
FECHA DE ELABORACION:	11/10/2023

Ilustración 6 – Cuadro de áreas Plano 19001010102700188000.

6.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Norte, 9.21 m con via publica. **Oriente**, 0m con via publica. **Sur**, 90.6 m con via publica. **Occidente,** 50.74 m con zona social Vallerrobledo

.

Información obtenida- Del plano predial.

6.1.4. TOPOGRAFIA : Plana.

6.1.5. CARACTERISTICAS CLIMATICAS:

ALTURA:1744 m.s.n.m.

TEMPERATURA: 20°C

PRECIPITACIÓN: 1941 mm

PISO TÉRMICO: Cálido.

6.1.6. RECURSOS HÍDRICOS: El area del predio a valorar no cuenta con recursos hídricos.

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

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio no 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

El inmueble actualmente no cuenta con ningún tipo de edificación.

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 residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

8.1.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

8.1.2. METODOLOGÍA:

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 Y/O 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 2 – 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 3 – 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 4 – Cuadro valores por m2

Teniendo en cuenta que el presente inmueble se encuentra en zona sin urbanizar se hace necesario realizar el ejercicio de técnica residual simulando que el predio cuenta con urbanización y corresponde a un lote de un proyecto urbanístico.

ANÁLISIS DE VALORES DEL SUELO POR M2 BAJO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO	
TIPO DE PROYECTO:	PROYECTO VIVIENDA LOTE predio 1

PROYECTO RESIDENCIAL LOTE	
AREA VENDIBLE LOTE	533.38
AREA PROMEDIO LOTE	533.38
Nº DE LOTES	1
NO VIS - ÁREA VENDIBLE CAS.	0.0
ÁREA PROMEDIO CASAS NO-VIS	0.0
Nº CASAS NO VIS	0.0
ÁREA TOTAL PARQUEADEROS	0.0
Nº PARQUEADEROS CARROS CUBIERTOS NO VIS	0
Nº PARQUEADEROS CARROS DESCUBIERTOS NO VIS	0
Nº PARQUEADEROS CARROS CUBIERTOS VIS	0
Nº PARQUEADEROS CARROS DESCUBIERTOS	0

ÁREA BRUTA LOTE	100.00%	666.72
ÁREA AFECTACIONES	0.00%	0.00
ÁREA RETIROS VIALES	3.00%	0.00
ÁREA NETA	100.00%	666.72
ÁREA CESIONES TIPO A	0.00%	0.00
ÁREA CESIONES EQUIPAMIENTO PUB.	17.00%	113.34
ÁREA ÚTIL TOTAL	83.00%	553.38

INDICE DE OCUPACION	80.00%	533.38
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANT.	UND	VALOR UND.	VALOR TOTAL	%/INGRESOS
TOTAL INGRESOS				**$ 896,605,056**	**100.00%**
VENTAS				**$ 896,605,056**	**100.00%**
Apartamentos VIS	0.00	m²	$ 0	$ 0	0.00%
Lotes	533.38	m²	$ 1,681,000	$ 896,605,056	100.00%
Apartamento Tipo No VIS	0.00	und	$ 0	$ 0	0.00%
Parqueaderos vendibles descubiertos	0.00	und	$ 0	$ 0	0.00%
Parqueadero vendibles cubiertos	0.00	und	$ 0	$ 0	0.00%
TOTAL ÁREA VENDIBLE	533.38	und	$ 1,681,000	$ 896,605,056	
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE NI UTILIDAD)				**$ 233,655,885**	**26.06%**
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN				**$ 111,648,547**	**12.45%**
1. Adecuación y movimiento de tierras	533.38	m²	$ 201,400	$ 107,421,926	11.98%
2. Construcción espacio publico	113.34	m²	$ 37,291	$ 4,226,620	0.47%
4. Construcción de vías publicas	0.00	m²		$ 0	0.00%
5. Construcción de servicios públicos	0.00	m		$ 0	0.00%
6. Construcción de equipamiento publico	0.00	m²		$ 0	0.00%
TOTAL ÁREA CONSTRUIBLE	613.38	m²	$ 0	$ 0	
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				**$ 122,007,338**	**13.61%**
DISEÑOS Y ESTUDIOS				**$ 10,640,779**	**1.19%**
1. Diseños Arquitectónicos	1.00%	% VENTAS	$ 896,605,056	$ 8,966,051	1.00%
2. Diseños Estructurales	613.38	$/m²	$ 0	$ 0	0.00%
3. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topografía, gas)	1.50%	%C.D.CONST.	$ 111,648,547	$ 1,674,728	0.19%
4. Presupuesto y Control	1.00%	%C.D.CONST.	$ 0	$ 0	0.00%
HONORARIOS				**$ 27,982,289**	**3.12%**
1. Construcción	4.00%	%C.D.CONST.	$ 111,648,547	$ 4,465,942	0.50%
2. Interventoría	1.00%	%C.D.CONST.	$ 111,648,547	$ 1,116,485	0.12%
3. Gerencia	2.00%	% VENTAS	$ 896,605,056	$ 17,932,101	2.00%
6. IVA Honorarios	19.00%		$ 23,514,528	$ 4,467,760	0.50%
GASTOS DE VENTA				**$ 35,864,202**	**4.00%**
1. Publicidad	1.00%	% VENTAS	$ 896,605,056	$ 8,966,051	1.00%
4. Promoción del Proyecto	0.50%	% VENTAS	$ 896,605,056	$ 4,483,025	0.50%
5. Ventas	2.00%	% VENTAS	$ 896,605,056	$ 17,932,101	2.00%
2. Reembolsables	0.50%	% VENTAS	$ 896,605,056	$ 4,483,025	0.50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				**$ 47,520,068**	**5.30%**
1. Fiducia	0.80%	% VENTAS	$ 896,605,056	$ 7,172,840	0.80%
2. Expensas de Curaduría+Delin.+Nom.	0.50%	% VENTAS	$ 896,605,056	$ 4,483,025	0.50%
5. Impuesto Industria y Comercio	0.50%	% VENTAS	$ 896,605,056	$ 4,483,025	0.50%
6 Cesiones Espacio Público	0.00	m²	$ 0	$ 0	0.00%
7. Legales y Seguros	2.50%	% VENTAS	$ 896,605,056	$ 22,415,126	2.50%
8. Gastos de POSTVENTA	1.00%	% VENTAS	$ 896,605,056	$ 8,966,051	1.00%
9. Cargo por Planes Parciales	666.72	m²		$ 0	0.00%
10. Cargos por Plusvalías	666.72	m²	$ 0	$ 0	0.00%
COSTOS FINANCIEROS				**$ 0**	**0.00%**
1. Préstamo Banca	0.00%	% VENTAS	$ 896,605,056	$ 0	0.00%
2. Capital Propio	0.00%	% VENTAS	$ 896,605,056	$ 0	0.00%

TOTAL INGRESOS				$ 896,605,056	100.00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE NI UTILIDAD)				$ 233,655,885	26.06%
DEVOLUCIÓN IVA				$ 0	0.00%
MARGEN OPERACIONAL			100%	$ 662,949,171	73.94%
UTILIDAD DEL PROYECTO NO VIS			20%	$ 134,490,758	15.00%
VALOR TOTAL DEL LOTE		a	80%	$ 528,458,413	58.94%
AREA TOTAL DEL LOTE (m²)	VALOR /m²		VALOR / m² - ADOPTADO INTEGRAL		
666.72	792,624		$ 793,000		

Ilustración 7 – Técnica residual.

Por lo que teniendo en cuenta que se trata de una adecuación para un lote donde el urbanizador prevé una utilidad del 15% *obteniendo* un valor de terreno de $ 793.000 para lotes urbanizados en el sector de Campobello.

9. JUSTIFICACION

Durante la inspección ocular valuatoria no se evidenciaron construcciones. Se evidencia que el entorno presenta carácter predominantemente residencial y cuenta con acceso mediante vía asfaltada en buen estado de conservación, complementada con infraestructura de alcantarillado y redes eléctricas con luminarias tipo LED, condiciones que evidencian adecuado nivel de urbanización y prestación de servicios. En el costado izquierdo se localiza el conjunto cerrado Villa Robledo, conformado por edificaciones residenciales de dos niveles con acabados en pintura y ladrillo, delimitado mediante cerramiento compuesto por muros bajos en mampostería y rejas metálicas negras con elementos de seguridad superior como se observa en la imagen.

En el costado derecho del predio se observa una franja vegetal con cobertura predominante de gramíneas de porte medio a bajo, compatibles visualmente con pastos naturalizados o especies de uso ornamental y cerramiento vivo propias del entorno urbano–periurbano, con presencia de vegetación arbustiva y arbórea de follaje denso. Esta cobertura antecede una cerca viva de gran altura y se encuentra reforzada internamente mediante alambrado discontinuo de una a tres hebras de púas, definiendo el límite físico del predio y aportando condiciones de cerramiento perimetral.

Por lo que el presente informe contiene el avalúo de lo encontrado en la inspección ocular del perito y el estado de las mismas.

10. RESULTADOS DEL AVALÚO LOTE

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	TOTAL
TERRENO				
Lote 120-198922	m2	666,72	$793.000	$528.708.960
TOTAL, AVALÚO				**$528.708.960**

Tabla 5 – Cuadro valores totales

SON: QUINIENTOS VEINTIOCHO MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA 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	SI
Adecuacion del inmueble de reemplazo	NO
Adecuacion áreas remanentes	NO
Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	NO

Ahora bien, teniendo en cuenta que el presente inmueble se encuentra bajo la propiedad del municipio no se realiza el presenta calculo.

12. DETERMINACION VALOR FINAL.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	TOTAL
TERRENO				
Valor lote	m2	666,72	$793.000	$528.708.960
TOTAL, AVALÚO				**$528.708.960**

Tabla 6 – Cuadro valores definitivos

SON: QUINIENTOS VEINTIOCHO MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 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 Y PLANO DE VISITA.




12 jun 2026 10:36:32 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'37.10834"W
Popayán


12 jun 2026 9:48:38 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'37.11256"W
Popayán


12 jun 2026 9:52:08 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'37.11256"W
Popayán


12 jun 2026 10:36:52 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'37.10834"W
Popayán

-MAPA DE OFERTAS



Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 03/06/2026 **Hora:** 03:41 PM **No. Consulta:** 816696817

N° Matrícula Inmobiliaría: 120-198922 **Referencia Catastral:**

Departamento: CAUCA **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: POPAYAN **Cédula Catastral:**

Vereda: POPAYAN **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: VI MARGINAL PAISAJISTICA LT

Direcciones Anteriores:

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

Fecha de Apertura del Folio: 26/11/2014 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 05/09/2014

Estado Folio: ACTIVO

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
		MUNICIPIO DE POPAYAN	

Complementaciones

PRIMERO.- VERSION URBANA S.A.S., ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA A GUILLERMO URUBURU VALENCIA Y MARIA LEONOR GIRON DUARTE, SEGUN ESCRITURA #4053 DEL 29-11-2011 DE LA NOTARIA 2�. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 02-12-2011, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #120-184940.----------POR ESTA MIMA ESCRITURA GUILLERMO URUBURU VALENCIA Y MARIA LEONOR GIRON DUARTE, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #120-183421 EFECTUARON DESENGLOBE DEL INMUEBLE EN DOS LOTES, SEGREGANDOSE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS #120-184940 Y 120-184941. SEGUNDO.- 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.- TERCERO.- 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.- CUARTO.- GUILLERMO URUBURU VALENCIA TRANSFIRIO POR COMPRAVENTA PARTE DE SUS DERECHOS DE CUOTA A MARIA LENOR GIRON DUARTE, SEGUN ESCRITURA #1265 DE 13-05-2010 DE LA NOTARIA 2�. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 21-05-2010 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA #120-170413. QUINTO.- 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.- SEXTO.- 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

VIA MARGINAL PAISAJISTICA CON AREA DE 1.402,87 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2863, 2014/09/05, NOTARIA SEGUNDA POPAYAN. ARTICULO 8 PAR�GRAFO 1�. DE LA LEY 1579 DE 2012. SE INICIA EN EL PUNTO DONDE COINCIDEN LA V�A MARGINAL PAISAJ�STICA CON EL LOTE 2B Y EL LOTE 1 DE PROPIEDAD DE CAICEDO HERMANOS EN LA COORDENADA X=1053972.23, Y=764476.83, SE SIGUE EN DIRECCI�N NOR-ESTE POR EL L�MITE CON LA V�A MARGINAL PAISAJ�STICA EN UNA LONGITUD DE 13.02 MTS, HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053980.99, Y=764486.46, PARA GIRAR EN -116�3�37.4� EN DIRECCI�N NOR-OESTE POR EL L�MITE CON EL CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO EN UNA LONGITUD DE 36.36 MTS HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053944.32, Y=764484.95, PARA GIRAR EN -14�45�41.3� EN DIRECCI�N NOR-OESTE POR EL L�MITE CON EL LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO EN UNA LONGITUD DE 75.42 MTS, HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053870.74, Y=764498.55, PARA GIRAR 8�7�3.1� EN DIRECCI�N NOR-OESTE POR EL L�MITE CON EL CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO EN UNA LONGITUD DE 85.00 MTS, HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053786.92, Y=764512.66, PARA GIRAR 26�36�23.9� EN DIRECCI�N NOR-OESTE POR EL L�MITE CON EL CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO EN UNA LONGITUD DE 17.62 MTS, HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053772.73, Y=764523.09, PARA GIRAR 31�50�45.8� EN DIRECCI�N NOR-OESTE POR EL

L�MITE CON EL CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO EN UNA LONGITUD DE 72.44 MTS HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053745.60, Y=764590.25, PARA GIRAR -89�47�14.8� EN DIRECCI�N SUR-OESTE POR EL L�MITE CON CAMPOBELLO EN UNA LONGITUD DE 9.09 MTS HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053737.15, Y=764586.88, PARA GIRAR -80�7�49.6� EN DIRECCI�N SUR-ESTE POR EL L�MITE CON LA SEDE SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO, EN UNA LONGITUD DE 14.90 MTS, HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053740.22, Y=764572.30, PARA GIRAR -10�4�55.7� EN DIRECCI�N SUR-ESTE POR EL L�MITE CON LA SEDE SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO EN UNA LONGITUD DE 61.17 MTS HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053763.07, Y=764515.62, PARA GIRAR -31�50�45.8� EN DIRECCI�N SUR-ESTE POR EL L�MITE CON LA SEDE SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VALLERROBLEDO EN UNA LONGITUD DE 23.78 MTS, HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053782.23, Y=764501.60, PARA GIRAR -26�38�28.3� EN DIRECCI�N SUR-ESTE POR EL L�MITE CON LA ZONA DE PROTECCI�N DEL RIO CAUCA EN UNA LONGITUD DE 88.55 MTS HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053869.62, Y=764486.87, PARA GIRAR -8�4�58.7� EN DIRECCI�N SUR-ESTE POR EL L�MITE CON EL LOTE 2C EN UNA LONGITUD DE 74.71 MTS HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053944.32, Y=764484.95, PARA GIRAR 14�45�41.3� EN DIRECCI�N SUR-ESTE POR EL L�MITE CON EL LOTE 2C EN UNA LONGITUD DE 29.07 MTS HASTA LLEGAR A LA COORDENADA X=1053972.23, Y=764476.83, PUNTO DE PARTIDA.

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

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: 03:41 PM
No. Consulta: 816697176
No. Matricula Inmobiliaria: 120-198922
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 ()

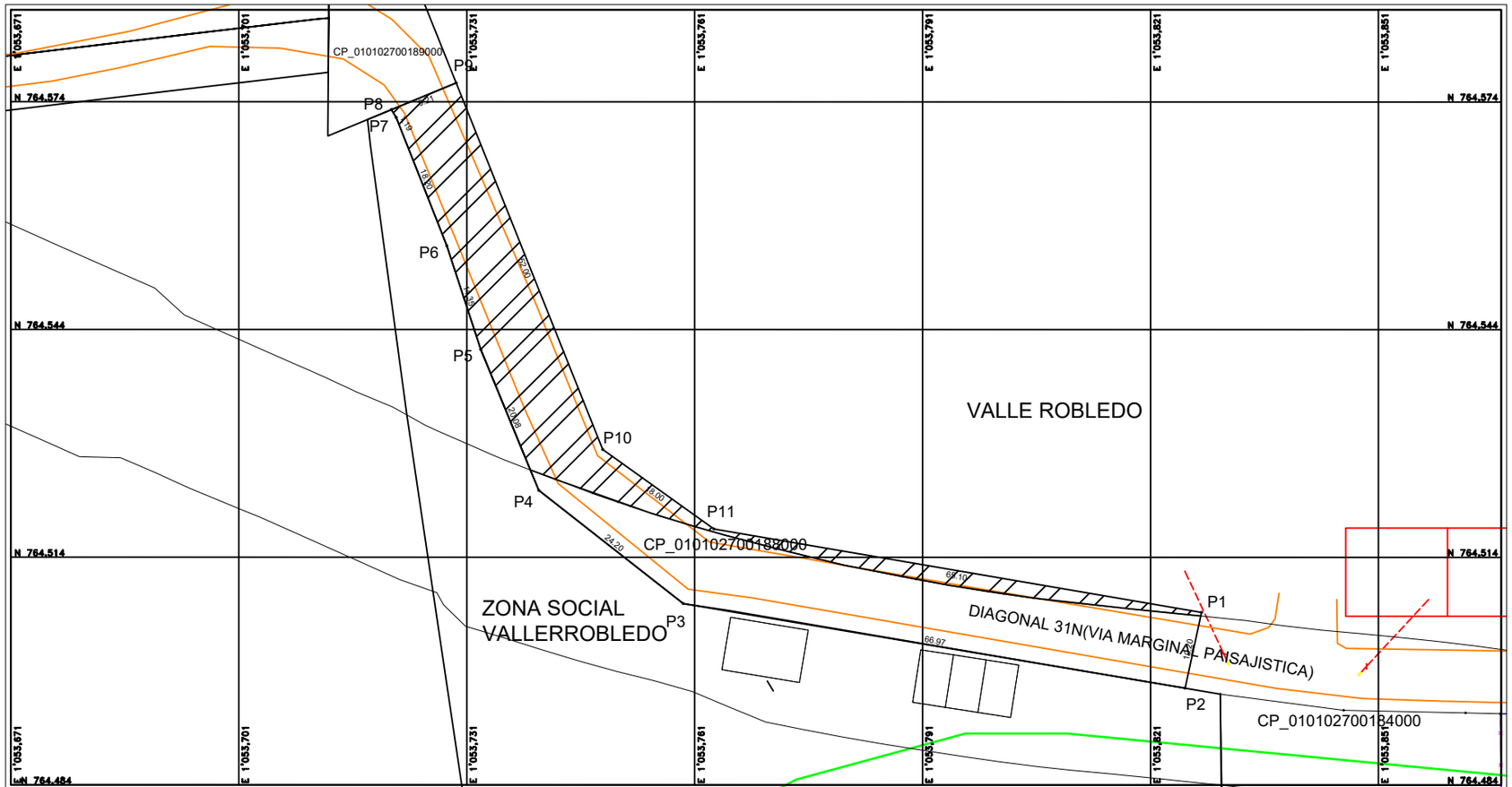
Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 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: URUBURU VALENCIA GUILLERMO CC 10527396 X
DE: GIRON DUARTE MARIA LEONOR CC 35457519 X
A: SOCIEDAD ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN S.A. E.S.P.

ANOTACION: Nro 2 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 (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 X

DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE POPAYAN

PLANO PREDIAL



Alcaldía de Popayán

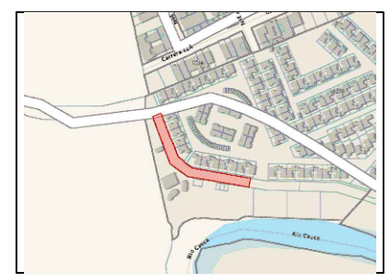
ALCALDIA DE POPAYAN
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA

NUMERO PREDIAL
19001010102700188000

MATRICULA INMOBILIARIA
120-198922

PROPIETARIO(S)

MUNICIPIO DE POPAYAN



ESCALA FUENTE: GEOPORTAL IGAC

CONVENCIONES

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

FICHA PREDIAL No 1

DATOS DEL PREDIO				DATOS COLINDANTES	
NODO O VERTICE	COORDENADAS PLANAS NORTE	COORDENADAS PLANAS ESTE	DISTANCIA LINERO	NOMBRE	NUMERO PREDIAL
P8	1053721.040	764573.178			
			9.21	VIA PUBLICA	N/A
P9	1053729.550	764576.698			
			135.1	PREDIO PRIVADO	VALLERROBLEDO
P1	1053827.652	764506.929			
			10.2	VIA PUBLICA	N/A
P2	1053825.505	764496.959			
			144.99	PREDIO PRIVADO	ZONA SOCIAL VALLERROBLEDO
P8	1053721.040	764573.178			

DIRECCION:	VIA MARGINAL PAISAJISTICA
AREA DEL TERRENO:	1402.87 m2
VUR matrícula inmobiliaria No. 120-198922	
AREA DE TERRENO AFECTADA:	666.72 m2
AREA CONSTRUIDA:	0 m2
AREA CONSTRUIDA AFECTADA:	0 m2
AREA ZONA PROTECCION RIO:	0 m2
AREA TERRENO REMANENTE:	957.87 m2
AREA CONSTRUIDA REMANENTE:	0 m2
DIBUJÓ:	JORGE A. BETANCOURT H.
CONTRATISTA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	
LEVANTÓ:	JORGE A. BETANCOURT H.
LICENCIA PROFESIONAL N° 19202-246529	
FECHA DE ELABORACION:	11/10/2023

AREA AFECTACION: Norte, 9.21 m con via publica . **Oriente,** 0 m con via publica. **Sur, 90.6** m con via publica. **Occidente,** 50.74 m con zona social Vallerrobledo.

FIRMA AUTORIZADA
FECHA DE EXPEDICION: OCTUBRE 2023

SISTEMA DE COORDENADAS GEOGRAFICAS DATUM MAGNA SIRGAS PROYECCION: TRANSVERSE MERCATOR ORIGEN DE LA ZONA : OESTE