ÁVALUO COMERCIAL 120-159867 POPAYAN

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

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL 3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL 4
3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA 4
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 5
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA – USO DE SUELO 7
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 8
7. MÉTODO DEL AVALÚO 11
10. RESULTADOS DEL AVALÚO 14
11. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE 14
12. DETERMINACION VALOR FINAL. 15
13. ANEXOS 17

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

1.2. OBJETO DE LA VALUACIÓN: El presente avalúo comercial tiene como finalidad determinar el valor comercial del inmueble objeto de estudio, considerando las condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas y de mercado existentes a la fecha de la valuación. La estimación del valor se realiza mediante la aplicación del enfoque de comparación de mercado, sustentado en el análisis de información de ofertas y transacciones comparables, complementado con la inspección del inmueble y la evaluación de las características propias del predio y de su entorno inmediato.

El valor consignado en este informe corresponde al valor comercial del inmueble, entendido como el precio más probable por el cual el bien podría ser negociado entre un comprador y un vendedor debidamente informados, actuando de manera libre, voluntaria y sin presiones indebidas, dentro de un mercado abierto y en condiciones normales de competencia.

Para la determinación del valor se analizaron los factores que inciden en el comportamiento del mercado inmobiliario, incluyendo variables de carácter físico, legal, urbanístico, económico y de localización, así como las condiciones de oferta y demanda del sector, permitiendo establecer criterios técnicos de comparación con inmuebles de características similares.

El valor estimado refleja las condiciones del mercado vigentes a la fecha de emisión del presente informe. En consecuencia, cualquier modificación en las condiciones económicas, normativas, urbanísticas o del mercado inmobiliario podrá incidir en el valor comercial del inmueble, por lo que este avalúo conserva su vigencia únicamente dentro de los términos establecidos por la normatividad aplicable y bajo el supuesto de que las condiciones analizadas permanezcan sustancialmente inalteradas.

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Rural.
1.4. TIPO DE AVALÚO: Avalúo Comercial.
1.5. DEPARTAMENTO: Cauca.
1.6. MUNICIPIO: Popayán.
1.7. SECTOR: Rural
1.8. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA: LOTE 1.
1.9. USO ACTUAL: Sin uso.
1.10. DESTINACIÓN ACTUAL: Sin uso.
1.11. TIPO DE BIEN: Lote.
1.12. USO DE LA ZONA: Zona de expansión.
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: 12 de mayo de 2026

1.16. FECHA DE VISITA: 20 junio 2026

1.17. FECHA DE INFORME DE AVALUO: 10 de julio del 2026

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

REGISTRO CATASTRAL: 19001000100000006168400000000

2.1. DIRECCION: Lote de Terreno ubicado contiguo al área de expansión el aljibe, y al área urbana, denominado: lote 1, en el municipio de Popayán, departamento del Cauca

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO: DESARROLLOS INTEGRALES BELALCAZAR S.A.S.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN Y MODO DE ADQUISICION:

La sociedad DESARROLLOS INTEGRALES BELALCAZAR S.A.S. adquirió el bien inmueble, por aporte a sociedad realizado por el señor GUILLERMO URUBURU VALENCIA, mediante Escritura Pública N° 4379 del 31-12-2018, otorgada por la Notaría Segunda de Popayán, debidamenteregistrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria 120-159867.

3.3. OBSERVACIONES: mediante la consulta VUR presentada por el cliente, se identifica que el predio presenta el siguiente gravamen vigente:

"Servidumbre pasiva de alcantarillado a favor de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Popayán S.A. E.S.P., cedida por la Corporación Autónoma Regional del Cauca C.R.C., mediante Escritura Pública 4451 del 31-12-2012, otorgada por la Notaría Segunda de Popayán.
Afectación por causa de una obra pública del Municipio de Popayán, Oficio 20231400122081 del 27-03-2023.

FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA: 120-159867

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

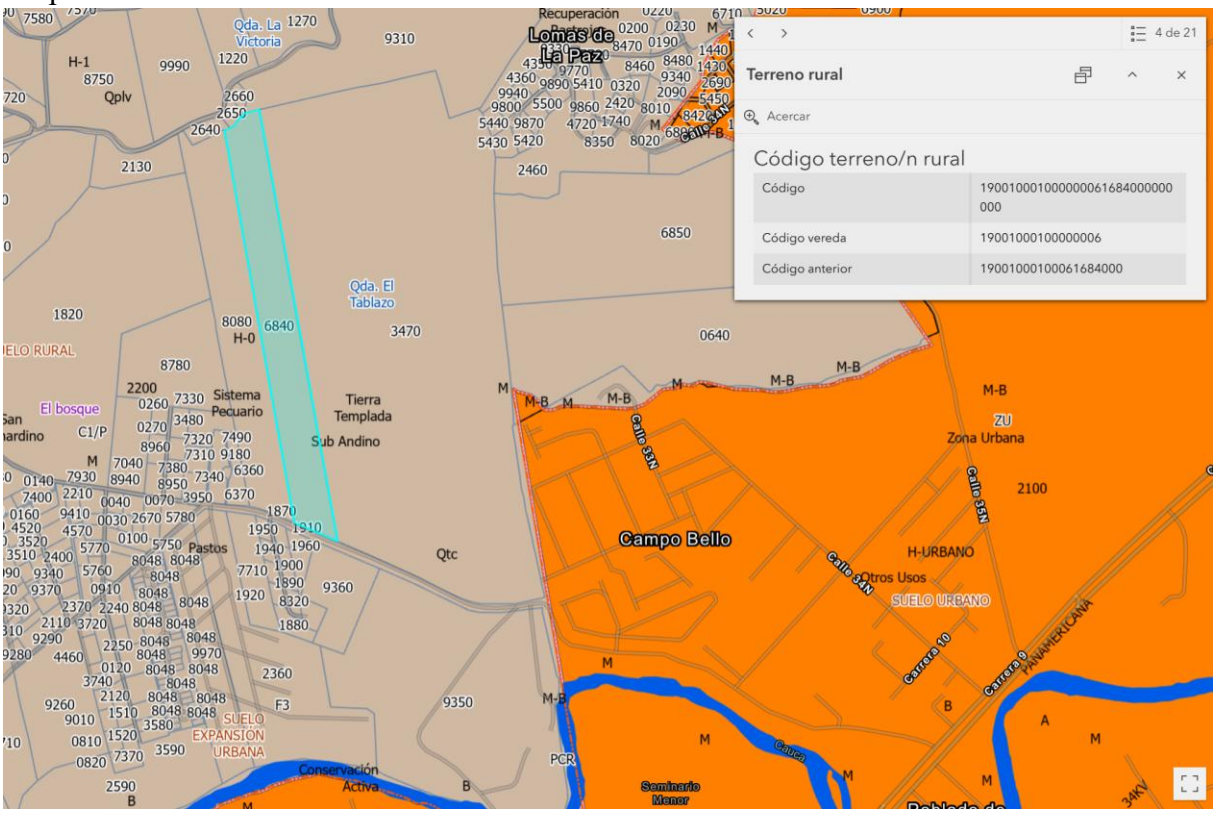
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	
LOCALIZACIÓN	 *Ilustración 1- Google earth elaboración Propia* El municipio de Popayán, capital del departamento del Cauca, se localiza en el suroccidente de Colombia, sobre el valle de Pubenza, entre las cordilleras Central y Occidental. Su ubicación estratégica sobre el corredor vial que comunica el sur y el centro del país le confiere una importante función administrativa, comercial, educativa y de servicios,

	consolidándose como el principal centro urbano del departamento y un nodo de articulación regional.
DELIMITACIÓN DEL SECTOR	Límites del Municipio de Popayán **Al norte**: Variante Cali - Pasto. **Al sur**: Río Cauca. **Al occidente**: Genagra. **Al oriente:** Barrio Campobello.
SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO	Para llegar a Popayan, Cauca, en transporte público: - Tipo interdepartamental y municipal que comunica el centro del país con el municipio de Popayan. Como también a los departamentos de Valle del Cauca y departamento de Nariño.
SERVICIOS PÚBLICOS	El municipio de Popayán cuenta con acceso a todos los servicios publicos tales como; energía eléctrica, acueducto y alcantarillado. Puntualmente el sector dispone de servicios públicos directamente.
VIA DE ACCESO	Se ingresa por un carreteable que se encuentra en regular estado en los primeros 100 metros, después la vía es pavimentada por 530 metros aproximadamente, pasando por el conjunto Bosques de Campobello, y las instalaciones de Sanidad de la Policía Nacional hasta el conjunto Vallerrobledo, frente a éste se encuentra el predio. Desde la carrera 9 o panamericana hasta el lote hay 600 metros aproximadamente.
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 Popayan, 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.
DESCRIPCION DEL SECTOR	Popayán es un municipio ubicado en el departamento del Cauca, en el suroccidente de Colombia. Su economía se fundamenta principalmente en los sectores de servicios, comercio, educación, administración pública y turismo, destacándose como el principal centro administrativo y económico del departamento. En los últimos años ha presentado un crecimiento en actividades relacionadas con el turismo cultural, la gastronomía, la educación superior y el comercio, impulsado por su reconocido centro histórico y por eventos tradicionales como la Semana Santa, declarada Patrimonio Cultural Inmaterial de la Humanidad por la UNESCO. En materia de seguridad, Popayán enfrenta retos asociados a la dinámica regional del Cauca; sin embargo, las autoridades han implementado estrategias de control y vigilancia orientadas a fortalecer la seguridad ciudadana y la actividad económica del municipio.

SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO	No presenta Situación de orden público.
CARACTERISTICAS ESPECIALES	Es un sector residencial, donde se observan conjuntos residenciales cerrados de vivienda y construcciones de vivienda tipo campestre sobre lote de gran extensión.
PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN	La valorización del inmueble se considera a mediano plazo. Al ser un inmueble de tipo lote, pero en zona de expansión. La mejora en infraestructura, como la ampliación de vías y proyectos de transporte, ha aumentado la demanda de terrenos y propiedades.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA – USO DE SUELO

El municipio de Popayán es reglamentado por el Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado mediante el ACUERDO 06 DE AGOSTO 5 DE 2.002.



Ilustracion 2 – Plano de Uso del Suelo Municipal. Portal SIG Popayán

Encontrándose el predio en uso del suelo “Suelo de expansión urbana”.

Zona de expansión El Aljibe

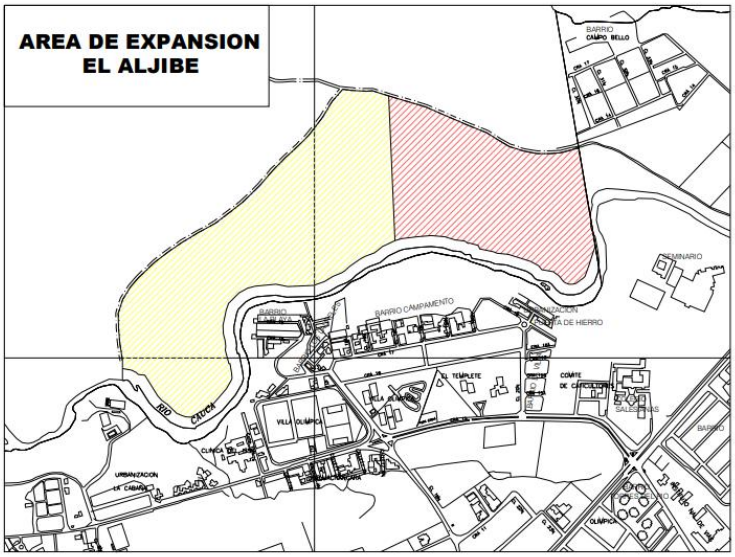


Ilustración 3 –Zona de expansión El Aljibe, POT 006 de 05 de agosto de 2002

Localización: Zona Nor - Occidente de Popayán. Extensión: 52,30 hectáreas, de las cuales 47.00 hectáreas son para vivienda y 5.30 hectáreas son de protección. Delimitación: Al norte con la vía que va del Barrio Campobello a la Hacienda Genagra, al sur con el río Cauca, al occidente con un camino carreteable que une la variante con el río Cauca y al oriente con la urbanización Campobello. Usos del suelo: Residencial, zona comercial y de servicios ZC-5. No. de habitantes: 9.312.

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 El Aljibe en el departamento de Cauca, con coordenadas geográficas 2°28'9.034"N, 76°35'41.14"O.

Es un predio en suelo de expansión urbano que se ubica en el sector de El Aljibe ubicada al NOR-ORIENTE del casco urbano del municipio de Popayán; La vía de acceso es una carretera sencilla que corresponde a la Diagonal 31.



Ilustración 4 - Google earth elaboración Propia

6.1.2. CUADRO DE ÁREAS

FUENTE	ÁREA
VUR 120-159867 (EP 2005)	52,883 m2
VUR 120-159867 (EP 2022)	49,581 m2
Plano Topográfico	49,581 m2
AREA REQUERIDA: Plano predial suministrado cliente	647.80 m2

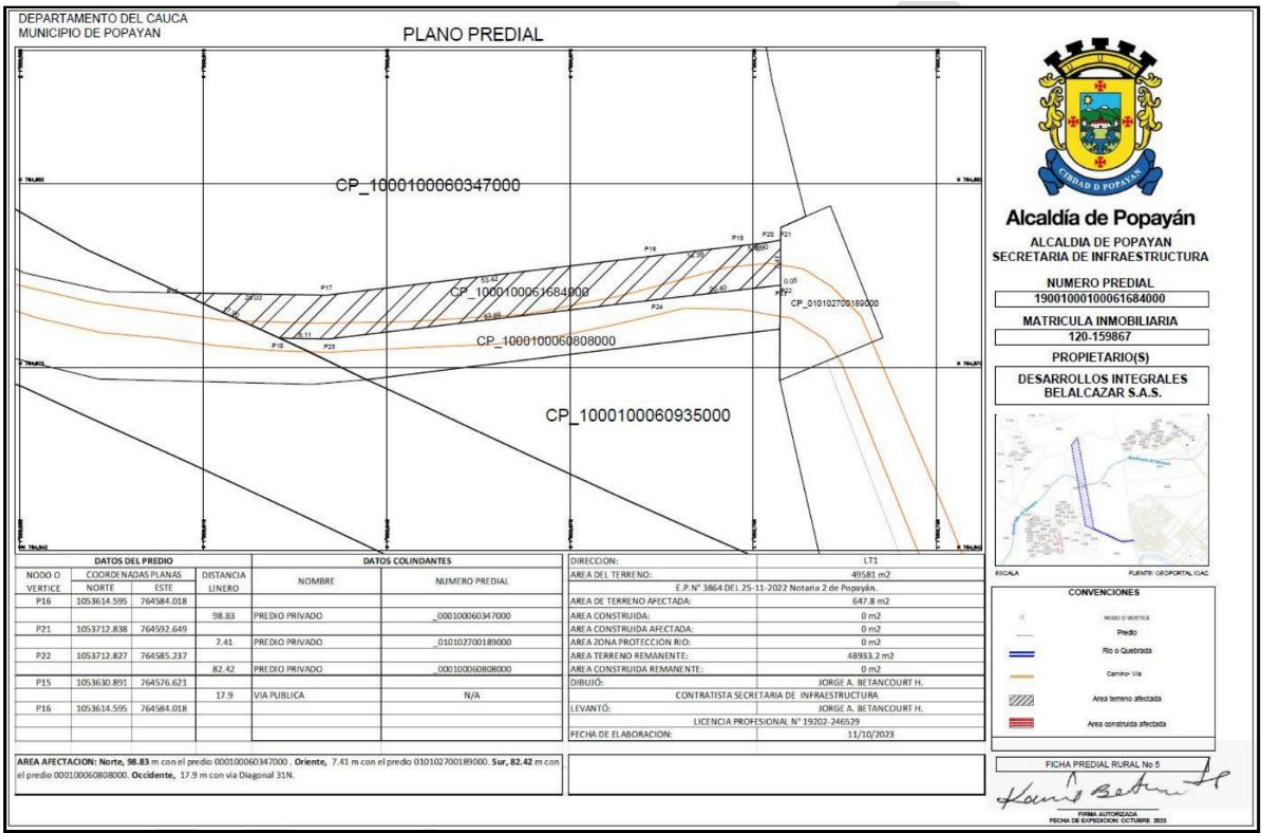
Tabla 1 – Cuadro de Áreas

6.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Según la ficha predial suministrada 11-10-2023, los linderos del área afectada son los siguientes:

NORTE 98.83 m con el predio 000100060347000.
SUR 7.41 m con el predio 010102700189000.
ESTE 82.42 m con el predio 000100060808000.
OESTE 17.9m con vía Diagonal 31N.

Información obtenida- Del plano entregado por el cliente.



6.1.4. TOPOGRAFIA: Plana.

6.1.5. CARACTERISTICAS CLIMATICAS:

ALTURA:2000 m.s.n.m.

TEMPERATURA: 17°C

PRECIPITACIÓN: 1760 mm

PISO TÉRMICO: Medio-Humedo.

6.1.6. RECURSOS HÍDRICOS: El area del predio a valorar cuenta con recursos hídricos como acueducto público.

6.1.7. VIA DE ACCESO: La vía principal de acceso al predio es la diagonal 31N.

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 netamente residencial, por la carrera 9 o panamericana transitan diferentes rutas de transporte público

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 edificaciónes de ningún tipo

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

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, se encuentran en zona netamente residencial y son del 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 U 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...

Tabla 1 – 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 2 – 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:

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 3 – Cuadro valores por m2

8.1.3. PARA EL MÉTODO RESIDUAL:

Con base en el estudio de mercado efectuado para la zona de influencia, en el cual se establecieron los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables, se aplicó el método residual como procedimiento para estimar el valor del terreno. Este método consiste en analizar un escenario de desarrollo inmobiliario acorde con la reglamentación urbanística vigente y con las condiciones del mercado, identificando el proyecto que constituye el mejor y mayor uso del predio. A partir de los ingresos esperados por la comercialización del proyecto y descontando la totalidad de los costos de desarrollo, gastos, impuestos, cargas, costos financieros y la utilidad esperada del desarrollador, se obtiene el valor residual del suelo, expresado como el valor comercial por metro cuadrado del terreno bajo su máximo aprovechamiento económico.

En el siguiente cuadro se presenta el ejercicio realizado para llegar al valor de **$793.000** pesos por m2.

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	518,24
AREA PROMEDIO LOTE	518,24
Nº DE LOTES	1
NO VIS - AREA VENDIBLE CAS.	0,0
AREA PROMEDIO CASAS NO-VIS	0,0
Nº CASAS NO VIS	0,0
AREA 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

AREA BRUTA LOTE	100,00%	647,80
AREA AFECTACIONES	0,00%	0,00
AREA RETIROS VIALES	3,00%	0,00
AREA NETA	100,00%	647,80
AREA CESIONES TIPO A	0,00%	0,00
AREA CESIONES EQUIPAMIENTO PUB.	17,00%	110,13
AREA UTIL TOTAL	83,00%	537,67

INDICE DE OCUPACION	80,00%	518,24
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANT.	UND	VALOR UND.	VALOR TOTAL	%/INGRESOS
TOTAL INGRESOS				**$ 871.161.440**	**100,00%**
VENTAS				**$ 871.161.440**	**100,00%**
Apartamentos VIS	0,00	m²	$ 0	$ 0	0,00%
Lotes	518,24	m²	$ 1.681.000	$ 871.161.440	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	518,24	und	$ 1.681.000	$ 871.161.440	
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE NI UTILIDAD)				**$ 227.025.261**	**26,06%**
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCION				**$ 108.480.214**	**12,45%**
1. Adecuación y movimiento de tierras	518,24	m²	$ 201.400	$ 104.373.536	11,98%
2. Construcción espacio publico	110,13	m²	$ 37.291	$ 4.106.678	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	595,98	m²	$ 0	$ 0	
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCION				**$ 118.545.047**	**13,61%**
DISEÑOS Y ESTUDIOS				**$ 10.338.818**	**1,19%**
1. Diseños Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	$ 871.161.440	$ 8.711.614	1,00%
2. Diseños Estructurales	595,98	$/m²	$ 0	$ 0	0,00%
3. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topografía, gas)	1,50%	%C.D.CONST.	$ 108.480.214	$ 1.627.203	0,19%
4. Presupuesto y Control	1,00%	%C.D.CONST.	$ 0	$ 0	0,00%
HONORARIOS				**$ 27.188.215**	**3,12%**
1. Construcción	4,00%	%C.D.CONST.	$ 108.480.214	$ 4.339.209	0,50%
2. Interventoría	1,00%	%C.D.CONST.	$ 108.480.214	$ 1.084.802	0,12%
3. Gerencia	2,00%	% VENTAS	$ 871.161.440	$ 17.423.229	2,00%
6. IVA Honorarios	19,00%		$ 22.847.240	$ 4.340.976	0,50%
GASTOS DE VENTA				**$ 34.846.458**	**4,00%**
1. Publicidad	1,00%	% VENTAS	$ 871.161.440	$ 8.711.614	1,00%
4. Promoción del Proyecto	0,50%	% VENTAS	$ 871.161.440	$ 4.355.807	0,50%
5. Ventas	2,00%	% VENTAS	$ 871.161.440	$ 17.423.229	2,00%
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	$ 871.161.440	$ 4.355.807	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				**$ 46.171.556**	**5,30%**
1. Fiducia	0,80%	% VENTAS	$ 871.161.440	$ 6.969.292	0,80%
2. Expensas de Curaduría+Delin.+Nom.	0,50%	% VENTAS	$ 871.161.440	$ 4.355.807	0,50%
5. Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	$ 871.161.440	$ 4.355.807	0,50%
6 Cesiones Espacio Público	0,00	m²	$ 0	$ 0	0,00%
7. Legales y Seguros	2,50%	% VENTAS	$ 871.161.440	$ 21.779.036	2,50%
8. Gastos de POSTVENTA	1,00%	% VENTAS	$ 871.161.440	$ 8.711.614	1,00%
9. Cargo por Planes Parciales	647,80	m²		$ 0	0,00%
10. Cargos por Plusvalías	647,80	m²	$ 0	$ 0	0,00%
COSTOS FINANCIEROS				**$ 0**	**0,00%**
1. Préstamo Banca	0,00%	% VENTAS	$ 871.161.440	$ 0	0,00%
2. Capital Propio	0,00%	% VENTAS	$ 871.161.440	$ 0	0,00%

TOTAL INGRESOS			$ 871.161.440	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE NI UTILIDAD)			$ 227.025.261	26,06%
DEVOLUCIÓN IVA			$ 0	0,00%
MARGEN OPERACIONAL		100%	$ 644.136.179	73,94%
UTILIDAD DEL PROYECTO NO VIS		20%	$ 130.674.216	15,00%
VALOR TOTAL DEL LOTE	a	80%	$ 513.461.963	58,94%

AREA TOTAL DEL LOTE (m²)	VALOR /m²	VALOR / m² - ADOPTADO INTEGRAL
647,80	792.624	$ 793.000

Tabla 4 – Cuadro del ejercicio residual.

9. JUSTIFICACION

Durante la inspección ocular valuatoria no se evidenciaron construcciones y para el área de terreno se hizo referencia a la suministrada en los planos topográficos.

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

10. RESULTADOS DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	TOTAL
TERRENO				
Lote 1	m2	647,8	$793.000	$513.705.400

Tabla 5 – Cuadro valores totales

SON: QUINIENTOS TRECE MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS 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

ESCRITURACIÓN			
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			$ 513.705.400,00
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Acto de Compraventa	1	0,003	$1.541.116,20
Copias (3 Copias de 50)	150	$ 5.600,00	$840.000,00
IVA Gastos actos de compraventa y Copias (19%)	1	19%	$294,93
Identificación Biometrica	1	$ 5.700,00	$5.700,00
Recaudos a terceros	2,39	$ 12.110,00	$28.942,90
Total Gastos de Escrituración			**$2.416.054,03**
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Registro	1	0,0067	$ 3.441.826,18
Certificado de Tradición y Libertad	1	$24.300,00	$24.300,00
Gastos de sistematización 2%		2%	$68.836,52
Total Gastos Registro			**$ 3.534.962,70**
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Beneficencia (1%)	1	1%	$ 5.137.054,00
Total Gastos Beneficencia			**$ 5.137.054,00**
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			$ 11.088.070,73

Tabla 6 – Cuadro valores daño emergente

12. DETERMINACION VALOR FINAL.

DEPARTAMENTO:	**Cuaca**
MUNICIPIO:	**Popayan**
PREDIO O DIRECCIÓN:	**LOTE 1**
ÍTEM	**VALOR TOTAL**
DAÑO EMERGENTE	**$ 11.088.070,73**
LUCRO CESANTE	**$ 0**
TOTAL COMPONENTE INDEMNIZATORIO	**$ 11.088.070,73**
AVALÚO COMERCIAL	**$ 513.705.400**
AVALÚO INDEMNIZATORIO	**$524.793.470,73**

Tabla 11 – Cuadro valores totales

SON: QUINIENTOS VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS CON SETENTA Y TRES CENTAVOS MCTE

Bogotá, 14 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 9:23:15 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'36.9973"W
Popayán
12 jun 2026 9:28:01 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'36.9973"W
Popayán


12 jun 2026 9:28:06 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'37.33211"W
Popayán


12 jun 2026 9:29:02 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'36.9973"W
Popayán


12 jun 2026 9:11:06 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'36.90559"W
Popayán


12 jun 2026 9:10:42 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'36.90559"W
Popayán


12 jun 2026 9:10:13 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'36.90559"W
Popayán

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 03/06/2026 **Hora:** 03:38 PM **No. Consulta:** 816694709

N° Matrícula Inmobiliaría: 120-159867 **Referencia Catastral:**

Departamento: CAUCA **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: POPAYAN **Cédula Catastral:**

Vereda: MORINDA **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: LT 1

Direcciones Anteriores:

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

Fecha de Apertura del Folio: 22/11/2005 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 18/11/2005

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
120-159864

Matrícula(s) Derivada(s):
120-253248

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
8170029322	NIT	DESARROLLOS INTEGRALES BELALCAZAR SAS NIT.	

Complementaciones

PRIMERO.- 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, SE GUN ESCRITURA # 3.849 DE 16-11-2005 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18-11-2005, BAJO MATRICULA INMOBILIA RIA # 120-159864. SEGUNDO.- 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 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

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 3849 DE FECHA 16-11-2005 EN NOTARIA 2 DE POPAYAN LOTE N.1 CON AREA DE 52,883 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).--//-- SEG�N ESCRITURA 3864 DEL 25/11/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, EL PREDIO POSEE UN �REA REMANENTE DE 4 HECT�REAS Y 9.581 M2.-

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: 4 **Metros:** 9581 **Area Centimietros:** 0

Area Privada Metros: 0 **Centimietros:** 0 **Area Construida Metros:** 0 **Centimietros:** 0

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 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: 03:22 PM
No. Consulta: 816694352
No. Matricula Inmobiliaria: 120-159867
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: 18-11-2005 Radicación: 2005-15813
Doc: ESCRITURA 3849 DEL 2005-11-16 00:00:00 NOTARIA 2 DE POPAYAN VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: URUBURU VALENCIA GUILLERMO CC 10527396 X
A: URUBURU DE APPEL LUZ ALINA CC 41324267 X C.C.41324267

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 18-11-2005 Radicación: 2005-15813
Doc: ESCRITURA 3849 DEL 2005-11-16 00:00:00 NOTARIA 2 DE POPAYAN VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: URUBURU DE APPEL LUZ ALINA CC 41324267 C.C.41324267
DE: URUBURU VALENCIA GUILLERMO CC 10527396
A: URUBURU VALENCIA GUILLERMO CC 10527396 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 21-12-2006 Radicación: 2006-120-6-17235
Doc: ESCRITURA 4842 DEL 2006-12-18 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: 0337 SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA (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
A: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA - C.R.C

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 31-05-2013 Radicación: 2013-120-6-6510
Doc: ESCRITURA 4451 DEL 2012-12-31 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0900 OTRO CESI�N SERVIDUMBRE PASIVA DE ALCANTARILLADO CONSTITUIDA POR ESCRITURA 4842 DEL 18/12/2006 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA C.R.C. NIT. 8915018854
A: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN S.A. E.S.P. - NIT 891500117-1

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 09-09-2016 Radicación: 2016-120-6-13809
Doc: OFICIO 20161400410841 DEL 2016-09-05 00:00:00 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: URUBURU VALENCIA GUILLERMO CC 10527396 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 17-01-2019 Radicación: 2019-120-6-743
Doc: ESCRITURA 4379 DEL 2018-12-31 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $214.417.000
ESPECIFICACION: 0118 APORTE A SOCIEDAD (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
A: DESARROLLOS INTEGRALES BELALCAZAR SAS NIT. NIT. 8170029322 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 15-10-2021 Radicación: 2021-120-6-15243
Doc: OFICIO 20211400368761 DEL 2021-10-14 00:00:00 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: ALCALDIA DE POPAYAN

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 01-07-2022 Radicación: 2022-120-6-10222
Doc: OFICIO 20221400264701 DEL 2022-06-28 00:00:00 ALCALDIA DE POPAYAN DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL (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: DESARROLLOS INTEGRALES BELALCAZAR SAS NIT. NIT. 8170029322 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 27-10-2022 Radicación: 2022-120-6-16154
Doc: OFICIO 20221400461241 DEL 2022-10-27 00:00:00 ALCALDIA DE POPAYAN DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
Se cancela anotación No: 5
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA AFECTACION POR CAUSA DE UNA OBRA PUBLICA, OFICIO 20161400410841 DEL 05/9/2016 ALCALDIA DE POPAYAN (CANCELACION)
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: DESARROLLOS INTEGRALES BELALCAZAR SAS NIT. NIT. 8170029322 X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 23-01-2023 Radicación: 2023-120-6-756
Doc: ESCRITURA 3864 DEL 2022-11-25 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
Se cancela anotación No: 8
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA OFERTA DE COMPRA INSCRITA MEDIANTE OFICIO 20221400264701 DEL 28/6/2022 DE LA ALCALDIA DE POPAYAN (CANCELACION)
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: DESARROLLOS INTEGRALES BELALCAZAR SAS NIT. NIT. 8170029322 X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 23-01-2023 Radicación: 2023-120-6-756
Doc: ESCRITURA 3864 DEL 2022-11-25 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA AFECTACI�N INSCRITA MEDIANTE OFICIO 20211400368761 DEL 14/10/2021 DE LA ALCALDIA DE POPAYAN (CANCELACION)
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: DESARROLLOS INTEGRALES BELALCAZAR SAS NIT. NIT. 8170029322 X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 23-01-2023 Radicación: 2023-120-6-756
Doc: ESCRITURA 3864 DEL 2022-11-25 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $419.055.459
ESPECIFICACION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL MODALIDAD: (NOVIS) 3.302 M2. UTILIDAD DE OBRA P�BLICA. (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: DESARROLLOS INTEGRALES BELALCAZAR SAS NIT. NIT. 8170029322
A: MUNICIPIO DE POPAYAN NIT. 8915800064

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 23-01-2023 Radicación: 2023-120-6-756
Doc: ESCRITURA 3864 DEL 2022-11-25 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: DESARROLLOS INTEGRALES BELALCAZAR SAS NIT. NIT. 8170029322 X

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 28-03-2023 Radicación: 2023-120-6-4054
Doc: OFICIO 20231400122081 DEL 2023-03-27 09:25:57 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

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