AVALÚO COMERCIAL 120-87036 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
8. INVESTIGACION ECONOMICA 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 avaluó 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 LA GOLONDRINA.
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:

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: 19001000100000006093500000000

2.1. DIRECCION: Lote de Terreno ubicado en área de expansión el aljibe, parte restante finca la golondrina, parte restante lote triangular ubicado en el municipio de Popayán, departamento del Cauca

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO: LUZ ALINA URUBURU DE APPEL

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN Y MODO DE ADQUISICION:

Mediante COMPRAVENTA a LUZ VALENCIA DE URUBURU según Escritura Pública N° 1932 del 15/11/1977 de la Notaría Segunda del círculo de Popayán, mediante escritura N° 1519 del 05-04-1993 de la Notaría Segunda de Popayán, se englobó el inmueble debidamente registrado con matrícula inmobiliaria N° 120-87036 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

3.3. OBSERVACIONES: mediante la consulta VUR presentada por el cliente, se identifica que el predio presenta el siguiente gravámen vigente: "Servidumbre de agua negras pasiva y/o alcantarillado a favor de la Corporación Autónoma Regional del cauca, CRC constituida mediante Escritura Pública N° 2680 del 20-12-2006, otorgada por la Notaría Tercera de Popayán. Franja de Terreno con un ancho de franja de 2.00 mts y con una longitud de 95.308 metros lineales para un área total afectada segun lo registado de 190.16 m2, comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: "Tomado como punto de inicio el eje del trazado de la línea de conducción del alcantarillado para el norte de Popayán interceptor Cauca II, en el predio de la señora Luz Alina Uruburu de Appel, en el delta 109 mts (-) 58.64 mts que es el límite con las hermanas Betlehemitas con un ángulo de flexión de cero grados (0), con el alineamiento anterior (o sea delta 108) y coordenadas X=1053392.81 Y=764488.41 siguiendo en dirección SE en 1.00m, lineales por el lindero con terrenos de las hermanas Betlehemitas, luego en dirección SW en una longitud 953.08 m lineales en terrenos de la misma propietaria para llegar así al lindero ubicado en el delta 109 mas (+) 36.44 mts lineales con un ángulo de deflexión de cero grados (0) con el alineamiento anterior (o sea el delta 109) y coordenadas X=1053356.67 Y=764400.44. lindero con número predial 00-01-0006-1132-000, para luego girar en sentido NW 2.00 mts lineales por el mismo lindero, y luego girar en dirección NE en 95.08 metros lineales en terrenos de la misma propietaria y llegar así al lindero del predio de las Hermanas Betlehemitas y luego girar en sentido SE 1.00 mts lineal por el mismo lindero llegando al punto de inicio".

3.4. FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA: 120-87036

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

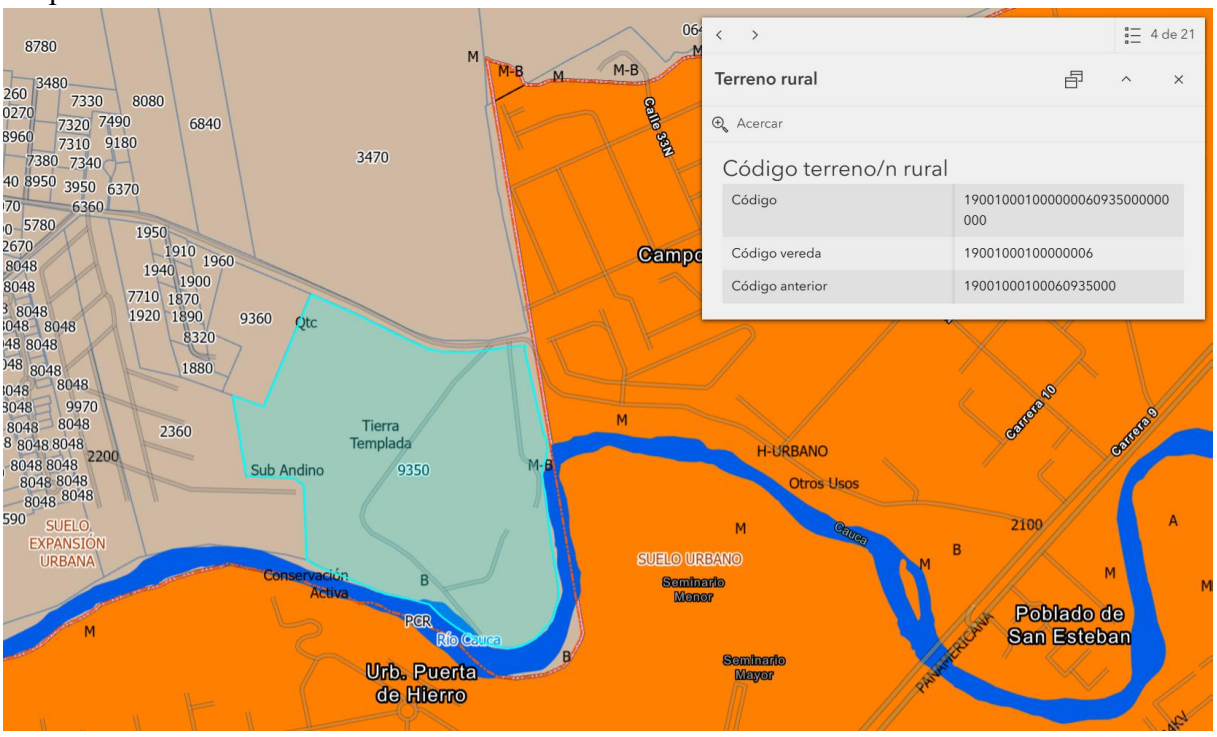
CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	
LOCALIZACIÓN	 *Ilustración 1- Google earth elaboración Propia* El municipio de Popayán, capital del departamento del Cauca, se localiza en el suroccidente de Colombia, sobre el valle de Pubenza, entre las cordilleras Central y Occidental. Su ubicación estratégica sobre el 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

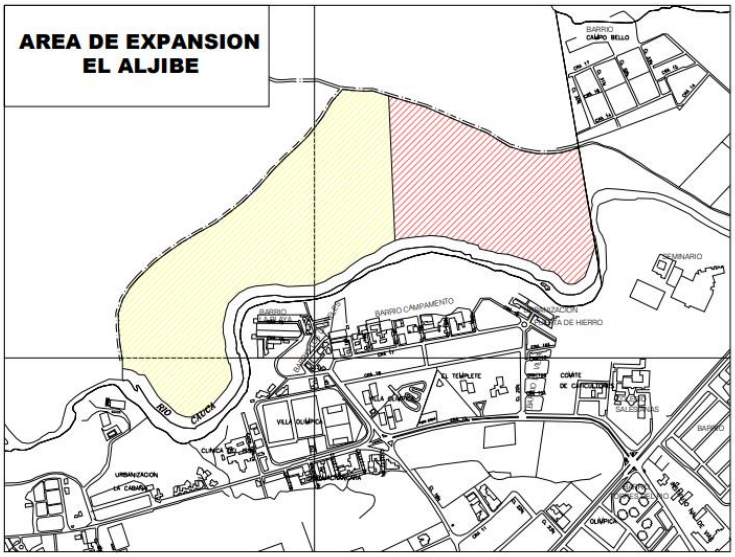


Ilustración 3 –Zona de expansión El Aljibe, POT 006 de 05 de agosto de 2002

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 120-87036	12 Ha y 938,6 m2 y 1402,4 m2
Plano Topográfico	126286 m2

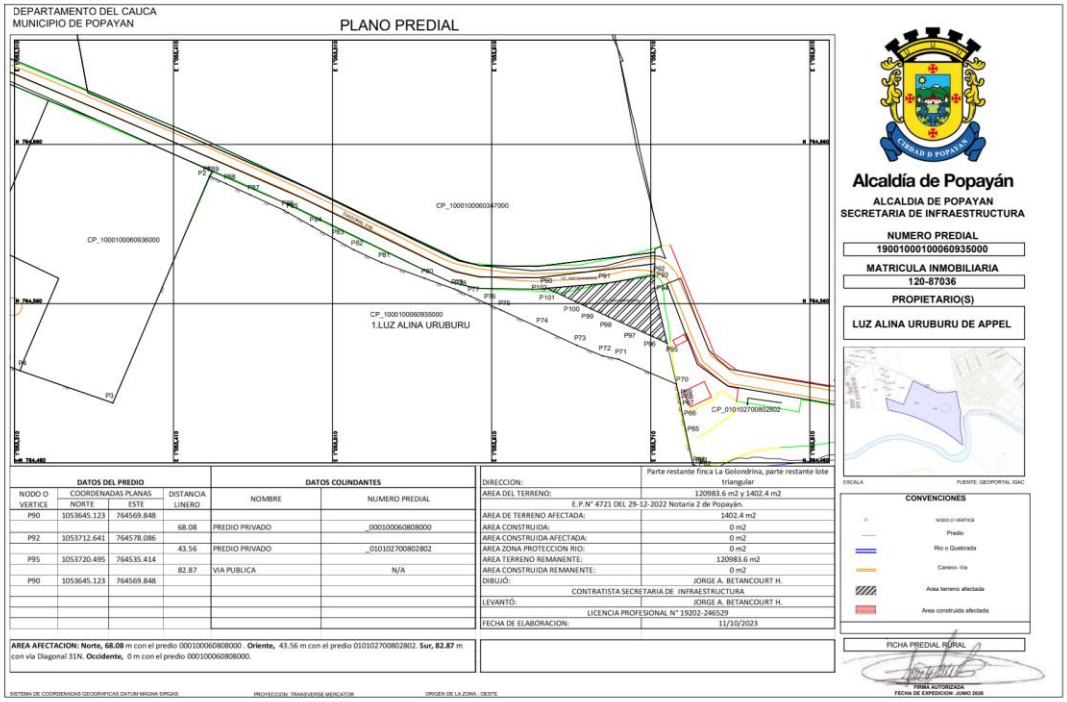
Tabla 1 – Cuadro de Áreas

6.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

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

NORTE 68.08 m con el predio 000100060808000**.**
SUR 82.87 m con Vía Diagonal 31 N**.**
ESTE 43.56 m con el predio 010102700802802.
OESTE 0m con el predio 000100060808000**.**

Información obtenida- Del plano entregado por el cliente.



6.1.4. TOPOGRAFIA : Plana.

6.1.5. CARACTERISTICAS CLIMATICAS:

ALTURA:200 m.s.n.m.

TEMPERATURA: 17°C

PRECIPITACIÓN: 1760 mm

PISO TÉRMICO: Templado.

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. INVESTIGACION ECONOMICA

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 ls 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 CT de Campobello, totalmente plano Se encuentra ubicado a 4 cuadras de la via Panamericana, muy cerca al Centro Comercial Campanario, gimnasios, 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	1.121,92
AREA PROMEDIO LOTE	1.121,92
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%	1.402,40
AREA AFECTACIONES	0,00%	0,00
AREA RETIROS VIALES	3,00%	0,00
AREA NETA	100,00%	1.402,40
AREA CESIONES TIPO A	0,00%	0,00
AREA CESIONES EQUIPAMIENTO PUB.	17,00%	238,41
AREA UTIL TOTAL	83,00%	1.163,99

INDICE DE OCUPACION	80,00%	1.121,92
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANT.	UND	VALOR UND.	VALOR TOTAL	%/INGRESOS
TOTAL INGRESOS				**$ 1.885.947.520**	**100,00%**
VENTAS				**$ 1.885.947.520**	**100,00%**
Apartamentos VIS	0,00	m²	$ 0	$ 0	0,00%
Lotes	1.121,92	m²	$ 1.681.000	$ 1.885.947.520	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	1.121,92	und	$ 1.681.000	$ 1.885.947.520	
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE NI UTILIDAD)				**$ 491.479.201**	**26,06%**
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN				**$ 234.845.095**	**12,45%**
1. Adecuación y movimiento de tierras	1.121,92	m²	$ 201.400	$ 225.954.688	11,98%
2. Construcción espacio publico	238,41	m²	$ 37.291	$ 8.890.407	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	1.290,21	m²	$ 0	$ 0	
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				**$ 256.634.105**	**13,61%**
DISEÑOS Y ESTUDIOS				**$ 22.382.152**	**1,19%**
1. Diseños Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	$ 1.885.947.520	$ 18.859.475	1,00%
2. Diseños Estructurales	1.290,21	$/m²	$ 0	$ 0	0,00%
3. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, hidráulicos, Topografía, gas)	1,50%	%C.D.CONST.	$ 234.845.095	$ 3.522.676	0,19%
4. Presupuesto y Control	1,00%	%C.D.CONST.	$ 0	$ 0	0,00%
HONORARIOS				**$ 58.858.834**	**3,12%**
1. Construcción	4,00%	%C.D.CONST.	$ 234.845.095	$ 9.393.804	0,50%
2. Interventoría	1,00%	%C.D.CONST.	$ 234.845.095	$ 2.348.451	0,12%
3. Gerencia	2,00%	% VENTAS	$ 1.885.947.520	$ 37.718.950	2,00%
6. IVA Honorarios	19,00%		$ 49.461.205	$ 9.397.629	0,50%
GASTOS DE VENTA				**$ 75.437.901**	**4,00%**
1. Publicidad	1,00%	% VENTAS	$ 1.885.947.520	$ 18.859.475	1,00%
4. Promoción del Proyecto	0,50%	% VENTAS	$ 1.885.947.520	$ 9.429.738	0,50%
5. Ventas	2,00%	% VENTAS	$ 1.885.947.520	$ 37.718.950	2,00%
2. Reembolsables	0,50%	% VENTAS	$ 1.885.947.520	$ 9.429.738	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				**$ 99.955.219**	**5,30%**
1. Fiducia	0,80%	% VENTAS	$ 1.885.947.520	$ 15.087.580	0,80%
2. Expensas de Curaduría+Delin.+Nom.	0,50%	% VENTAS	$ 1.885.947.520	$ 9.429.738	0,50%
5. Impuesto Industria y Comercio	0,50%	% VENTAS	$ 1.885.947.520	$ 9.429.738	0,50%
6 Cesiones Espacio Público	0,00	m²	$ 0	$ 0	0,00%
7. Legales y Seguros	2,50%	% VENTAS	$ 1.885.947.520	$ 47.148.688	2,50%
8. Gastos de POSTVENTA	1,00%	% VENTAS	$ 1.885.947.520	$ 18.859.475	1,00%
9. Cargo por Planes Parciales	1.402,40	m²		$ 0	0,00%
10. Cargos por Plusvalías	1.402,40	m²	$ 0	$ 0	0,00%
COSTOS FINANCIEROS				**$ 0**	**0,00%**
1. Préstamo Banca	0,00%	% VENTAS	$ 1.885.947.520	$ 0	0,00%
2. Capital Propio	0,00%	% VENTAS	$ 1.885.947.520	$ 0	0,00%

TOTAL INGRESOS			$ 1.885.947.520	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE NI UTILIDAD)			$ 491.479.201	26,06%
DEVOLUCIÓN IVA			$ 0	0,00%
MARGEN OPERACIONAL		100%	$ 1.394.468.319	73,94%
UTILIDAD DEL PROYECTO NO VIS		20%	$ 282.892.128	15,00%
VALOR TOTAL DEL LOTE	a	80%	$ 1.111.576.191	58,94%
AREA TOTAL DEL LOTE (m²)	VALOR /m²	VALOR / m² - ADOPTADO INTEGRAL		
1.402,40	792.624	$ 793.000		

Tabla 4 – Cuadro del ejercicio residual.

9. JUSTIFICACION

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

La información del área requerida corresponde al plano predial suministrado por la entidad.

10. RESULTADOS DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	TOTAL
TERRENO				
Lote La Golondrina	m2	1402,40	$793.000	$1.111.576.191

Tabla 5 – Cuadro valores totales

SON: MIL CIENTO ONCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA 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	SI
Adecuacion del inmueble de reemplazo	NO
Adecuacion áreas remanentes	NO
Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	NO

ESCRITURACIÓN			
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			$ 1.112.103.200,00
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Acto de Compraventa	1	0,003	$3.336.309,60
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			**$4.211.247,43**
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Registro	1	0,0067	$ 7.451.091,44
Certificado de Tradición y Libertad	1	$24.300,00	$24.300,00
Gastos de sistematización 2%		2%	$149.021,83
Total Gastos Registro			**$ 7.624.413,27**
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Beneficencia (1%)	1	1%	$ 11.121.032,00
Total Gastos Beneficencia			**$ 11.121.032,00**
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			**$ 22.956.692,69**

Tabla 6 – Cuadro de daño emergente

12. DETERMINACION VALOR FINAL.

DEPARTAMENTO:	**Cuaca**
MUNICIPIO:	**Popayan**
PREDIO O DIRECCIÓN:	**LOTE LA GOLONDRINA**
ÍTEM	**VALOR TOTAL**
DAÑO EMERGENTE	**$ 22.956.692,69**
LUCRO CESANTE	**$ 0**
TOTAL COMPONENTE INDEMNIZATORIO	**$ 22.956.692,69**
AVALÚO COMERCIAL	**$1.111.576.191**
AVALÚO INDEMNIZATORIO	**$1.113.871.860.69**

Tabla 7 – Cuadro valores definitivos

SON: MIL CIENTO TRECE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS MCTE

Bogotá, 4 de agosto 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 9:41:51 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'37.5864"W
Popayán


12 jun 2026 9:42:08 a.m.
2°28'6.48649"N 76°35'37.5864"W
Popayán



- **MAPA DE OFERTAS**



Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 03/06/2026 **Hora:** 03:36 PM **No. Consulta:** 816692979

N° Matrícula Inmobiliaría: 120-87036 **Referencia Catastral:** 00-01-0006-0935-000

Departamento: CAUCA **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: POPAYAN **Cédula Catastral:**

Vereda: POPAYAN **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: LOTE LA GOLONDRINA

Direcciones Anteriores:

LOTE

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

Fecha de Apertura del Folio: 29/11/1993 **Tipo de Instrumento:** RESOLUCION

Fecha de Instrumento: 22/11/1993

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

120-74226
120-74225

Matrícula(s) Derivada(s):

120-89582
120-253158
120-269996

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.- LUZ ALINA URUBURU VALENCIA, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRAVENTA A LUZ VALENCIA DE URUBURU, SEGUN ESCRITURA N. 1932 DE 15-11-77 DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 18-11-77 BAJO MATRICULA INMOBILIARIA N. 120-0004936. SEGUNDO.- POR ESCRITURA N. 630 DE 26-02-86 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 28-02-86 BAJO MATRICULAS NS. 120-0058286, 120-0058309, 120-0058310 Y 120-0058317, LUZ ALINA URUBURU DE APPEL, EFECTUO DIVISION MATERIAL DEL INMUEBLE ANTES MENCIONADO, FRACCIONANDOLO EN CUATRO LOTES. TERCERO.- POR ESCRITURA N. 2831 DE 17-09-86 DE LA NOTARIA 1. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 23-09-86 BAJO MATRICULAS NS. 120-0058286, 120-0058310, 120-0058309 Y 120-0058317, LUZ ALINA URUBURU DE APPEL, ANULO LA DIVISION EFECTUADA POR ESCRITURA N. 630 DE 1.986, MENCIONADA EN EL NUMERAL ANTERIOR Y VOLVIO A ENGLOBAR LOS INMUEBLES Y SE MATRICULARON BAJO EL N. 120-0060758. CUARTO.- POR ESCRITURA N. 970 DE 19-04-88 DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 03-05-88 BAJO MATRICULA N. 120-0066673, LUZ ALINA URUBURU DE APPEL, VENDIO PARTE DEL INMUEBLE ANTES MENCIONADO A LA SOCIEDAD S. DUQUE J. Y CIA LIMITADA O SEAN 10.000 METROS 2. QUINTO.- POR ESCRITURA N. 544 DE 02-03-90 DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 09-03-90 BAJO MATRICULAS NS. 120-0074225 Y 120-0074226, LUZ ALINA URUBURU DE APPEL, EFECTUO DIVISION MATERIAL DEL RESTO DEL INMUEBLE MENCIONADO EN EL NUMERAL TERCERO.- SEXTO.- POR ESCRITURA N. 1519 DE 05-04-93 DE LA NOTARIA 2. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 06-04-93, BAJO MATRICULAS NS. 120-0074225 Y 120-0074226, LUZ ALINA URUBURU DE APPEL, DECLARO SIN VALOR NI EFECTO ALGUNO LA DIVISION EFECTUADA POR ESCRITURA N. 544 DE 02-03-90. SEPTIMO.- LUZ MARIA VALENCIA, ADQUIRIO EL INMUEBLE MENCIONADO EN EL NUMERAL PRIMERO, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA DIVISION DE UN PREDIO MAYOR, SEGUN SENTENCIA DE 06-06-38 DEL JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN, REGISTRADA EL 23-06-38 EN EL LIBRO 1. TOMO 2. FOLIOS 133 PARTIDA 114.

Cabidad y Linderos

ESCRITURA N. 1519 DE 05-04-93 NOTARIA 2. DE POPAYAN.- EXTENSION APROXIMADA DE 16 HECTAREAS.ESCRITURA # 2680 DEL 20-12-2006 NOTARIA 3 DE POPAYAN.- AREA ACTUAL: 12-6.286 HTS. Y LINDEROS.- AREA FRANJA: 190,16 M2. Y LINDEROS.-ESCRITURA N. 1519 DE 05-04-93 NOTARIA 2. DE POPAYAN.- EXTENSION APROXIMADA DE 16 HECTAREAS.ESCRITURA # 2680 DEL 20-12-2006 NOTARIA 3 DE POPAYAN.- AREA ACTUAL: 12-6.286 HTS. Y LINDEROS.- AREA FRANJA: 190,16 M2. Y LINDEROS.----------. MEDIANTE ESCRITURA 4721 DEL 29/12/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, CAUCA SE MENCIONA UN AREA REMANENTE, CONFORMADA POR DOS LOTES, ASI: A) UN LOTE FINCA LA GOLONDRINA 12H Y 983,6 MTRS2 FOLIO DE MAYOR EXTENSIN Y OTRO LOTE TRIANGULAR 1.402,4 MTRS2 CON FOLIO DE MATRICULA 120-269996

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: 0 **Metros:** 0 **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	COMENTA SALVED FOLIC
0	2		27/02/2009	2009-120-3-92	**********	
0	3		16/03/2023	2023-120-3-337	CORREGIDO : AREAS DE PARTES RESTANTES, SEG&#65533;N ESCRITURA NUMERO 4721 DEL 29-12-2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN- (VALE - SEG&#65533;N ART. 59 DE LA LEY 1579/2012)	
13	1	2023-120-6-2227	14/10/2025	2025-120-3-1432	CORRIGE CREA FOLIO DE MATRICULA LOTE TRIANGULAR SEG&#65533;N ESCRITURA 4721 DEL 29/12/2022 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN ART 59 LEY 1579 DE 2012	
0	4		14/10/2025	2025-120-3-1432	CORRIGE ELIMINA &#65533;REA GENERA ERROR A LA HORA DE SEGREGAR ART 59 LEY 1579 DE 2012	
8	1	2006-120-6-17358	24/02/2009	2009-120-3-80	LUZ ALINA URUBURU DE APPEL (VALE)*******	
0	1		24/02/2009	2009-120-3-80	TIPO DE PREDIO: URBANO (VALE) *******	

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: 03:21 PM
No. Consulta: 816693838
No. Matricula Inmobiliaria: 120-87036
Referencia Catastral: 00-01-0006-0935-000

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: 06-04-1993 Radicación: 5129
Doc: ESCRITURA 1519 DEL 1993-04-05 00:00:00 NOTARIA 2. DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 999 ENGLOBE (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: URUBURU DE APPEL LUZ ALINA CC 41324267 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 04-10-1993 Radicación: 12973
Doc: ESCRITURA 6612 DEL 1993-09-29 00:00:00 NOTARIA 2. DE POPAYAN VALOR ACTO: $2.000.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL (EXTENS.9.483 MTS2) (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 X
A: SOCIEDAD S. DUQUE J. & CIA LIMITADA

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 13-09-1995 Radicación: 11118
Doc: ESCRITURA 3386 DEL 1995-08-23 00:00:00 NOTARIA 2. DE POPAYAN VALOR ACTO: $4.000.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL (10.000 MTS 2) (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 X
A: SOCIEDAD "S. DUQUE J. Y CIA LTDA

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 08-02-1999 Radicación: 1999-1309
Doc: RESOLUCION 5287 DEL 1998-10-08 00:00:00 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS DE BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 380 AFECTACION DE INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION (VARIANTE) (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS
A: URUBURU APPEL LUZ ALINA (SIC)

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 28-04-1999 Radicación: 1999-4613
Doc: OFICIO 740 DEL 1999-04-27 00:00:00 INVIAS DE POPAYAN VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 4
ESPECIFICACION: 780 CANCELACION DE VALORIZACION. , RESOLUCION #5287/98. (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS
A: URUBURU APPEL LUZ ALINA X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 10-03-2005 Radicación: 2005-3032
Doc: OFICIO 559 DEL 2005-03-03 00:00:00 JUZGADO 4 CIV. MPAL DE POPAYAN VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0414 DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRES (MEDIDA CAUTELAR)
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.
A: URUBURU DE APPEL LUZ ALINA CC 41324267 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 19-12-2006 Radicación: 2006-120-6-17134
Doc: OFICIO 2715 DEL 2006-12-19 00:00:00 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
Se cancela anotación No: 6
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL -DEMANDA, OFICIO # 559 DEL 03-03-2005 (CANCELACION)
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.
A: URUBURU DE APPEL LUZ ALINA CC 41324267 X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 26-12-2006 Radicación: 2006-120-6-17358
Doc: ESCRITURA 2680 DEL 2006-12-20 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: $2.472.080
ESPECIFICACION: 0337 SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA Y/O DE ALCANTARILLADO, SOBRE PARTE DE ESTE INMUEBLE (LIMITACION AL DOMINIO)
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.
A: URUBURU DE APPEL LUZ ALINA CC 41324267 X

ANOTACION: Nro 9 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 10 Fecha: 02-05-2022 Radicación: 2022-120-6-6703
Doc: OFICIO 20221400151551 DEL 2022-04-20 00:00:00 ALCALDIA DE POPAYAN DE POPAYAN VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: 0455 OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO (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: URUBURU DE APPEL LUZ ALINA CC 41324267 X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 14-02-2023 Radicación: 2023-120-6-2227
Doc: ESCRITURA 4721 DEL 2022-12-29 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
Se cancela anotación No: 10,9
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION POR CAUSA DE UNA OBRA PUBLICA DE OFICIO 20211400368761 DEL 14/10/2021 Y OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO DE OFICIO 20221400151551 DEL 20/4/2022 DE LA ALCALDIA DE POPAYAN, CAUCA. (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: URUBURU DE APPEL LUZ ALINA CC 41324267 X
A: MUNICIPIO DE POPAYAN NIT. 8915800064

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 14-02-2023 Radicación: 2023-120-6-2227
Doc: ESCRITURA 4721 DEL 2022-12-29 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $494.727.000
ESPECIFICACION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL MODALIDAD: (NOVIS) (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
A: MUNICIPIO DE POPAYAN NIT. 8915800064

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 14-02-2023 Radicación: 2023-120-6-2227
Doc: RESOLUCION 4721 DEL 2022-12-29 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE CONFORMADA POR DOS LOTES, ASI: A) UN LOTE PARTE RESTANTE FINCA LA GOLONDRINA 12H Y 983,6 MTRS2 PREDIO DE MAYOR EXTENSION Y OTRO LOTE TRIANGULAR 1.402,4 MTRS2 CON FOLIO DE MATRICULA 120-269996 (OTRO)
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 X

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 01-03-2023 Radicación: 2023-120-6-2945
Doc: OFICIO 20231400049251 DEL 2023-02-14 11:00:41 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

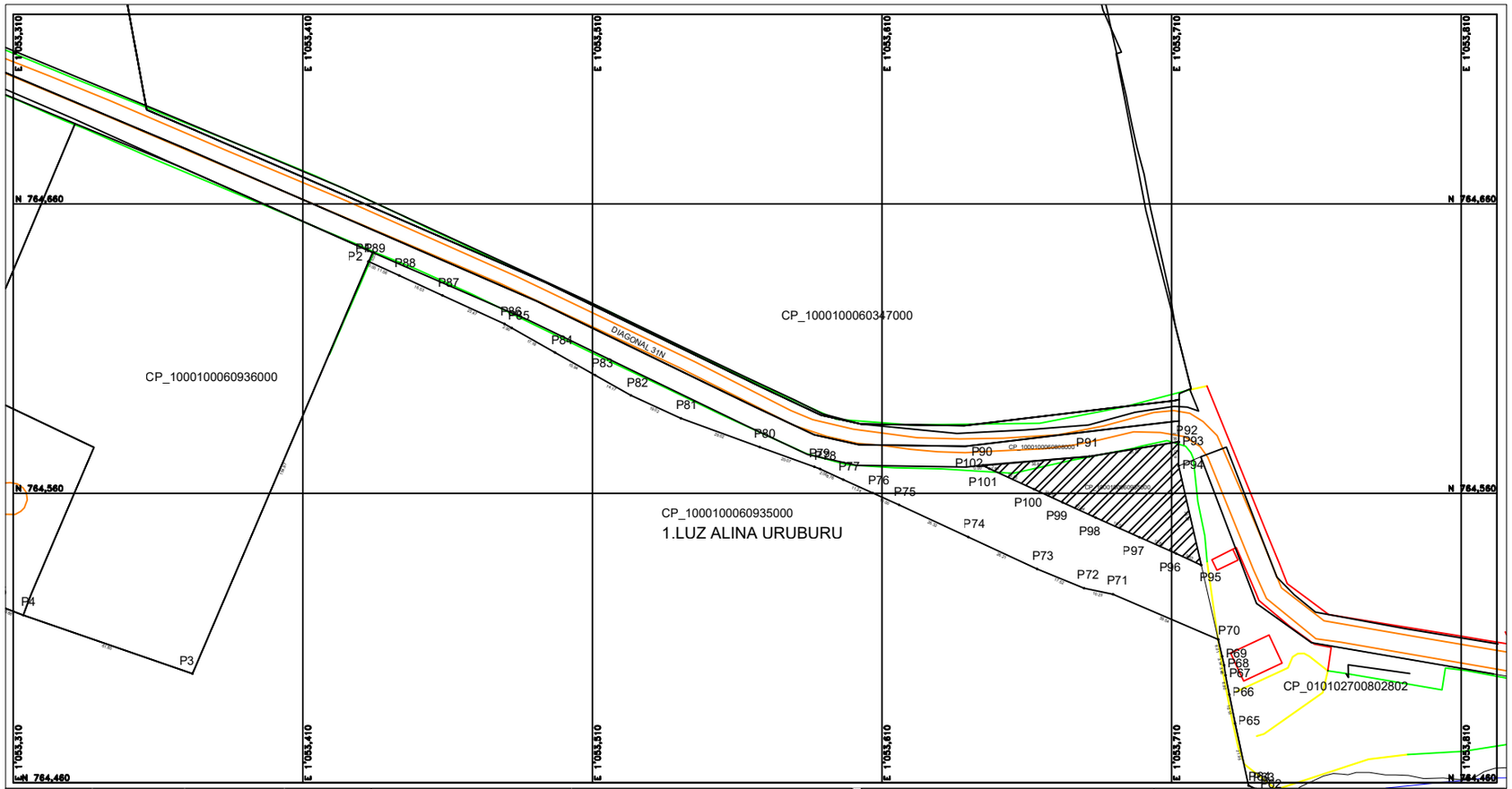
ANOTACION: Nro 15 Fecha: 29-12-2023 Radicación: 2023-120-6-19168
Doc: RESOLUCION 1066 DEL 2023-07-29 10:02:21 CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA CRC DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0900 OTRO CESI�N DE SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA DE ALCANTARILLADO CONSTITUIDA POR ESCRITURA 2680 DEL 20/12/2006 NOTARIA 3 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. 8915001171 X

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 04-02-2026 Radicación: 2026-120-6-1263
Doc: OFICIO 20261400009891 DEL 2026-01-15 03:00:00 ALCALDIA DE POPAYAN DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
Se cancela anotación No: 14
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA AFECTACION POR CAUSA DE UNA OBRA PUBLICA DE OFICIO 20231400049251 DEL 14-02-2023 DE LA ALCALDIA DE POPAYAN, CAUCA. (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: URUBURU DE APPEL LUZ ALINA CC 41324267

DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE POPAYAN

PLANO PREDIAL



Alcaldía de Popayán

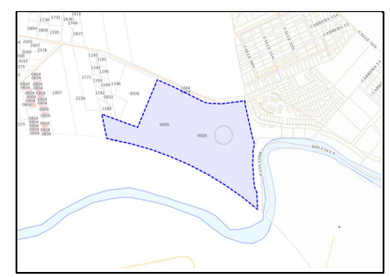
ALCALDIA DE POPAYAN
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA

NUMERO PREDIAL
19001000100060935000

MATRICULA INMOBILIARIA
120-87036

PROPIETARIO(S)

LUZ ALINA URUBURU DE APPEL



ESCALA FUENTE: GEOPORTAL IGAC

CONVENCIONES

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

FICHA PREDIAL RURAL

DATOS DEL PREDIO

NODO O VERTICE	COORDENADAS PLANAS NORTE	COORDENADAS PLANAS ESTE	DISTANCIA LINERO
P90	1053645.123	764569.848	
			68.08
P92	1053712.641	764578.086	
			43.56
P95	1053720.495	764535.414	
			82.87
P90	1053645.123	764569.848	

DATOS COLINDANTES

NOMBRE	NUMERO PREDIAL
PREDIO PRIVADO	_000100060808000
PREDIO PRIVADO	_010102700802802
VIA PUBLICA	N/A

DIRECCION:	Parte restante finca La Golondrina, parte restante lote triangular
AREA DEL TERRENO:	120983.6 m2 y 1402.4 m2
E.P.N° 4721 DEL 29-12-2022 Notaria 2 de Popayán.	
AREA DE TERRENO AFECTADA:	1402.4 m2
AREA CONSTRUIDA:	0 m2
AREA CONSTRUIDA AFECTADA:	0 m2
AREA ZONA PROTECCION RIO:	0 m2
AREA TERRENO REMANENTE:	120983.6 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, 68.08 m con el predio 000100060808000 . **Oriente,** 43.56 m con el predio 010102700802802. **Sur, 82.87** m con via Diagonal 31N. **Occidente,** 0 m con el predio 000100060808000.

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

FIRMA AUTORIZADA
FECHA DE EXPEDICION: JUNIO 2026

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

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