AVALÚO COMERCIAL 120-217998 POPAYAN

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

Valor Corp
NIT. 901765559-6

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL 3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL 3
3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA 3
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 4
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA – USO DE SUELO 5
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 7
7. MÉTODO DEL AVALÚO 10
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 11
9. JUSTIFICACION 15
10. RESULTADOS DEL AVALÚO LOTE 17
11. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE 17
12. DETERMINACION VALOR FINAL. 18
13. ANEXOS 20

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Residencial.

1.4. TIPO DE AVALÚO: Avalúo Comercial.

1.5. DEPARTAMENTO: Cauca.

1.6. MUNICIPIO: Popayán.

1.7. SECTOR: San Bernardo.

1.8. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA: CONJUNTO CERRADO PARCELACION LA PAZ

1.9. USO ACTUAL: Residencial.

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

1.11. TIPO DE BIEN: Lote con mejoras.

1.12. USO DE LA ZONA: Rural.

1.13. VIGENCIA DEL AVALUO: 12 meses

1.14. MARCO JURÍDICO:

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

1.15. FECHA DE SOLICITUD: 26 de mayo 2026

1.16. FECHA DE VISITA: 12 de junio 2026

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

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

2.1. REGISTRO CATASTRAL: 19001000100063333000

2.2. DIRECCION: CONJUNTO CERRADO PARCELACION LA PAZ

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO: INVERSIONES LA PAZ S.A. – NIT. 80000969015

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN Y MODO DE ADQUISICION:

Mediante Escritura Pública de DIVISION MATERIAL del 27-03-2017 anotación nro 1 de la consulta de ventanilla única de registro (VUR) emitido el 03/06/2026 para los números de matrícula 120-217998 con numero de consulta 816697699.

3.3. OBSERVACIONES: con el CTL presentado por el cliente, CTL emitido el 03/06/2026 para el número de matrícula 120-217998 con número de consulta 816697699, no presenta limitaciones al dominio, pero si corresponde a un inmueble bajo régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública 764 del 27-03-2017 celebrada en la Notaria 2 de Popayan.

3.4. FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA: 120-217998

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	
LOCALIZACIÓN	 *Ilustración 1- Google earth elaboración Propia* El municipio de Popayán ubicado al norte del departamento de Cauca. Se ubica en el Valle de Pubenza, Es la ciudad capital del departamento de Cauca, su economía destaca por ser el principal motor del departamento, impulsada fuertemente por el sector servicios, comercio, la educación. El turismo cultural y agroindustrial.
DELIMITACIÓN DEL SECTOR	Límites del Municipio de Popayán **Al norte**: Limita con Cajibio **Al sur**: Limita con Timbio y Sotara **Al occidente**: Limita con Purace y Totoro **Al oriente**: Limita con El Tambo
SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO	Para llegar a Popayán, Cauca, en transporte público: - Tipo interdepartamental y municipal que comunica el centro del país con el municipio de Popayán. Como también a los departamento de Nariño y Valle del Cauca, como también una pequeña parte del Departamento del Huila. - Tipo de transporte informal moto, mototaxi, carros particulares.

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA – USO DE SUELO

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

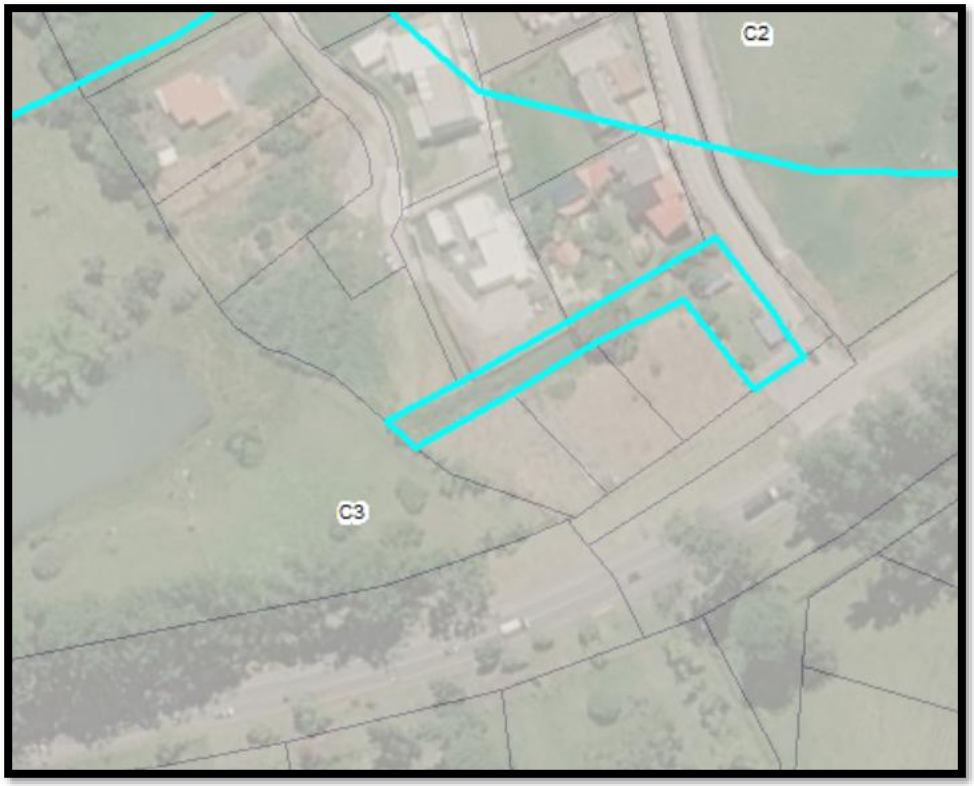


Ilustración 2 – Plano de Uso del Suelo Municipal. Elaboración propia- ArcGIS Pro

Encontrándose el predio en uso del suelo “Rural – C-3”.

Según el artículo 329 del POT 06 de 05 de agosto del 2002 son áreas de uso residencial.

La tabla 23, selecciona actividades comerciales y de servicio permitidas y sugeridas para el área rural del Municipio de Popayán, teniendo en cuenta las siguientes convenciones:

Upe	Uso Permitido.
UCC	Uso Complementario y compatible.
UR	Uso Restringido.

130

UP	Uso Prohibido.

USOS	AGRÍCOLA (C1-C2-C3-C4-AF)	FORESTAL PRODUCTOR (F1)	FORESTAL PROTECTOR-PRODUCTOR (F2)	FORESTAL PROTECTOR (F3)	USO MIXTO MISCELÁNEOS	EXPLOTACIÓN DE MINERALES
Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para preparar	UCC	UCC	---	---	UR	
Vivienda unifamiliar.	UR Únicamente la vivienda campesina. No se admiten instalaciones o construcciones en el predio (piscina, placas, pistas y similares)	UR LZR. Solo vivienda campesina para el manejo del área. No se admitirán instalaciones y construcciones en el predio (piscinas, placas, pista y similares)	UR LZR. cuadrados. Solo vivienda campesina para el manejo del área. No se admitirán instalaciones y construcciones en el predio (piscinas, placas, pista y similares)	UR Únicamente la vivienda existente. Siempre y cuando cumpla al menos con la normativa ambiental vigente y en la normativa.	UCC	UR Solo vivienda campesina de apoyo a actividades de producción primaria agrícola, pecuaria y forestal.
Servicios a vehículos						

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

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

6.1.1. UBICACIÓN:

El inmueble objeto de avalúo se encuentra geográficamente localizado dentro del municipio de POPAYÁN, sector o vereda SAN BERNARDO en el departamento de CAUCA, con coordenadas geográficas 76°36'33.61"W 2°28'44.42"N.

Es un predio rural que se ubica en el sector de San Bernardo ubicada al NORTE del casco urbano del municipio de Popayán; La vía de acceso es una vía del orden nacional que corresponde a la carretera 25 que comunica con el centro occidente del país. Es una carretera bidireccional pavimentada en buen estado de conservación.



Ilustración 4 - Google earth elaboración Propia

6.1.2. CUADRO DE ÁREAS

FUENTE	ÁREA
VUR 120-217998	113154,13 m2
CATASTRO - CONJUNTO CERRADO PARCELACION LA PAZ	14103 m2
Plano predial 19001000100063333000	313,83 m2
Area Requerida Plano predial 19001000100063333000	313,83 m2

Tabla 1 – Cuadro de Áreas

Se toma el área de terreno requerida o afectada por el proyecto según plano predial 19001000100063333000.

DIRECCION:	AREA COMUN PORTERIA-CONJUNTO CERRADO PARCELACION LA PAZ
AREA DEL TERRENO:	313.83 m2
E.P.N° 0764 del 27-03-2017 Notaría segunda de Popayán	
AREA DE TERRENO AFECTADA:	313.83 m2
AREA CONSTRUIDA:	25.51 m2
AREA CONSTRUIDA AFECTADA:	25.51 m2
AREA ANTEJARDIN AFECTADA:	0 m2
AREA TERRENO REMANENTE:	0 m2
AREA CONSTRUIDA REMANENTE:	0 m2
DIBUJÓ:	JORGE A. BETANCOURT H.
CONTRATISTA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	
LEVANTÓ:	JORGE. BETANCOURT H.
LICENCIA PROFESIONAL N° 19202-246529	
FECHA DE ELABORACION:	16/08/2022

Ilustración 5 – Cuadro de áreas Plano 19001000100063333000.

6.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Norte, 10.65 m con el predio 000100063349000. Oriente, 26.98 m con el predio 000100063349000. Sur 11.93 m con el predio 001006335000, Occidente, 24.73 m con el predio 000100063351000

Información obtenida- Del plano predial.

6.1.4. TOPOGRAFIA : Plana.

6.1.5. CARACTERISTICAS CLIMATICAS:

ALTURA:1752 m.s.n.m.

TEMPERATURA: 20°C

PRECIPITACIÓN: 1941 mm

PISO TÉRMICO: Cálido.

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

6.1.7. VIA DE ACCESO: La vía principal de acceso al predio es la avenida nacional 25.

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 rural de vivienda rural dispersa del municipio de Popayán.

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

6.1.11. ESTRATO SOCIOECONÓMICO: Información no suministrada.

6.2. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

Al momento de la visita se identificaron un total de 2 construcciones no convencionales que sirven de soporte a las áreas comunales de la copropiedad. Corresponden a la portería de acceso de un nivel, edificada en mampostería, con cubierta plana y ventaneria destinada al control visual del ingreso, integradas funcionalmente al sistema de acceso peatonal y vehicular. Adicionalmente la unidad de almacenamiento de residuos (UAR) construida en mampostería y dotada de acceso mediante portón metálico para operación y recolección.

Por otro lado se encontraron otros anexos que corresponde a una 50 plantas ornamentales, y tres espacios que corresponden a placa de concreto, placa de concreto enchapada baldosa que corresponde a la portería y un afirmado de área de rio y gravilla.

6.2.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.

PORTERIA

Cimentación	Zapatas y vigas de cimentación
Estructura	Vigas y columnas
Cubierta	Teja en Fibrocemento
Fachada	Pañetada y pintada
Muros	Pañetados y pintados
Marquetería	Estructura metálica para el exterior y estructura en madera para interior
Acabados	Pisos en baldosa de cerámica y cielorraso pañetado y pintado.
Distribución	Espacio de portería con baño y cocineta

UNIDAD DE ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS

Cimentación	Zapatas y vigas de cimentación
Estructura	Vigas y columnas
Cubierta	Teja en Fibrocemento
Fachada	Pañetada y pintada
Muros	Pañetados y pintados
Marquetería	Estructura metálica para el exterior e interior
Acabados	Pisos en baldosa de cerámica y cielorraso pañetado y pintado.
Distribución	Espacio de abierto para depósito de residuos

Áreas anexas: Placa de concreto, placa enchapada y afirmado.

6.2.2. AREAS.

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

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	UDAD	CANTIDAD
1	Porteria construccion en mampostería con ventanales y baño	m2	10.3026
2	Shut construccion en mampostería con 5 ventanales metalicos de 0.75*1.25 m porton metalico de 5.5m * 2 m	m2	15.21
3	Plantas ornamentales	udad	50
4	Placa de concreto	M2	6.65
5	placa concreto enchape baldosa porteria	m2	36.6
6	Afirmado en arena de rio y gravilla	m2	131.8

Ilustración 6 – Cuadro de áreas construcciones Plano 19001000100063333000.

7. MÉTODO DEL AVALÚO

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

8.1.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

8.1.2. METODOLOGÍA:

Método 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 y tipología o naturaleza jurídica que corresponden a un inmueble bajo régimen de propiedad horizontal donde se compone por parcelas, se encontraron 4 ofertas representativas de suelo rural, pero todas se caracterizan por ser parte de una unidad de propiedad horizontal y similares en áreas de parcelación, todas se encuentran en el mismo municipio cercanas a via nacional:

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	CIUDAD VERDE	Lote	1530.00	0.00	$ 310,000,000	1%	$ 306,900,000	$ 200,588	$ -	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1946286629-venta-de-lote-en-popayan-ciudad-verde-_JM#polycard_client=search-map&be_origin=backend&sear	$ -	$200,588	Lote plano y listo para construir. Frente por ambos lados, ofreciendo máxima flexibilidad para tu proyecto. Servicios públicos completos: Acueducto de Popayán, energía de la Compañía Energética de Occidente, teléfono, internet y televisión. Seguridad y tranquilidad: Vigilancia las 24 horas y portería.
2	CIUDAD VERDE	Lote	1530.00	0.00	$ 330,000,000	0%	$ 330,000,000	$ 215,686	$ -	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-3983642842-venta-de-lote-en-popayan-ciudad-verde-_JM#polycard_client=search-map&be_origin=backend&sear	$ -	$215,686	Se vende exclusiva Parcela de 1530 m en la prestigiosa Parcelación Ciudad Verde. Ubicada en uno de los sectores más valorizados de Popayán, a solo 800 metros de la Variante, esta joya de la naturaleza ofrece lo mejor de dos mundos: la comodidad de la ciudad y la serenidad de un entorno natural único.
3	CIUDAD VERDE	Lote	2154.00	0.00	$ 430,800,000	2%	$ 422,184,000	$ 196,000	$ -	315 520 0619	$ -	$196,000	Se vende hermoso lote campestre de 2.154 m², ideal para construir la casa de tus sueños en un entorno natural, seguro y exclusivo. Cuenta con servicios de energía, acueducto e internet, vista panorámica y acceso pavimentado. Ubicado en urbanización cerrada con portería y vigilancia 24/7, club house, zonas verdes, áreas deportivas y parqueadero para
3	TABLON DE RIO BLANCO	Lote	2550.00	0.00	$ 519,990,000	2%	$ 509,590,200	$ 199,839	$ -	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/f53b-a869-19ede5e-b2593fee89f2-7ef6	$ -	$199,839	LOTE PLANO de 2.550 m², ubicado en el Km 1 vía al Huila, a tan solo 5 minutos de la ciudad Un terreno con excelente proyección para quienes buscan construir, invertir o desarrollar un proyecto rentable.

Tabla 2 – Metodología mercado

El detalle de las ofertas de mercado utilizadas es el siguiente

Link/Oferta de Campo - URL
https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1946286629-venta-de-lote-en-popayan-ciudad-verde-_JM#polycard_client=search-map&be_origin=backend&search_layout=map&position=4&type=item&tracking_id=5fe35352-543d-46a3-9b09-013c35b72942&price_drop=not_apply&sid=search
https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-3983642842-venta-de-lote-en-popayan-ciudad-verde-_JM#polycard_client=search-map&be_origin=backend&search_layout=map&position=5&type=item&tracking_id=5fe35352-543d-46a3-9b09-013c35b72942&price_drop=not_apply&sid=search
315 520 0619
https://www.puntopropiedad.com/inmueble/f53b-a869-19ede5e-b2593fee89f2-7ef6

Tabla 3 – Tabla de comparables

De acuerdo con el análisis estadístico realizado, se ha obtenido un promedio de $203.028 una desviación estándar de $8.675 y un coeficiente de variación del 4,27%. 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 $194.354 y un límite superior de $211.703

Según lo anterior, se adopta el valor promedio de la de la estadística correspondiente a **$203.000 por m2**, debido a que las ofertas presentan características similares de parcelaciones:

PROMEDIO	$203,028
DES ESTAN	$8,675
COEF VARIA	4.27%
LIM SUP	$211,703
LIM INF	$194,354
VALOR ADOPTADO	$203,000

Tabla 4 – Cuadro valores por m2

8.1.3. PARA EL MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:

El punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y por estado de conservación, para lo cual se utilizarán las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC No. 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista **Construdata 201** del año **2022** y con el índice de IPC para el año 2023, 2024, 2025 y lo corrido del año 2026.

CASETA VIGILANTE			
	Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo AÑO 2022	Valor capítulo AÑO 2026
1.00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 64,660.00	$ 81,730.24
2.00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$ 484,739.60	$ 612,710.85
3.00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ -	$ -
4.00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 1,014,344.00	$ 1,282,130.82
5.00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 1,658,914.40	$ 2,096,867.80
6.00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ -	$ -
7.00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 352,841.00	$ 445,991.02
8.00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ -	$ -
9.00	CUBIERTAS	$ 255,788.00	$ 323,316.03
10.00	ENCHAPES Y PISOS	$ 160,988.00	$ 203,488.83
11.00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ -	$ -
12.00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ -	$ -
13.00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 814,398.00	$ 1,029,399.07
14.00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 87,120.00	$ 110,119.68
15.00	PINTURAS Y ESTUCO	$ 62,548.00	$ 79,060.67
16.00	CERRAJERÍA	$ 72,800.00	$ 92,019.20
17.00	EXTERIORES	$ 136,000.00	$ 171,904.00
18.00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 188,154.23	$ 237,826.95
19.00	PERSONAL DE OBRA	$ 4,702,165.00	$ 5,943,536.56
COSTO DIRECTO		$ 10,055,460.23	$ 12,710,101.73
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		$ 2,513,865.06	$ 3,177,525.43
COSTO UNIT	12%	$ 301,663.81	$ 381,303.05
COSTO TOTAL		$ 2,815,528.86	$ 3,558,828.48
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		$ 2,816,000.00	$ 3,559,000.00

UNIDAD DE ALMACENAMIENTO RESIDUAL			
Consecutivo	**Actividad**	Valor capitulo 2022	
1.00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 12,576,411.11	Valor capítulo AÑO 2026
2.00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$ 61,041,601.15	$ 77,156,583.85
3.00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 147,667,660.64	$ 186,651,923.05
4.00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 26,111,433.00	$ 33,004,851.31
5.00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ -	$ -
6.00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 6,644,268.00	$ 8,398,354.75
7.00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 40,725,215.00	$ 51,476,671.76
8.00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ -	$ -
9.00	CUBIERTAS	$ 87,361,200.00	$ 110,424,556.80
10.00	ENCHAPES Y PISOS	$ 6,462,720.00	$ 8,168,878.08
11.00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 2,724,870.00	$ 3,444,235.68
12.00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 1,548,778.00	$ 1,957,655.39
13.00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 7,357,502.00	$ 9,299,882.53
14.00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 401,364.00	$ 507,324.10
15.00	PINTURAS Y ESTUCO	$ 5,949,939.00	$ 7,520,722.90
16.00	CERRAJERÍA	$ 673,365.00	$ 851,133.36
17.00	EXTERIORES	$ -	$ -
18.00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 6,960,076.00	$ 8,797,536.06
19.00	PERSONAL DE OBRA	$ 219,784,110.00	$ 277,807,115.04
COSTO DIRECTO		$ 633,990,512.90	$ 785,467,424.66
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		$ 1,320,813.57	$ 1,636,390.47
COSTO UNIT	12%	$ 158,497.63	$ 196,366.86
COSTO TOTAL		$ 1,479,311.20	$ 1,832,757.32
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		$ 1,479,000.00	$ 1,833,000.00

PLACA CONCRETO ENCHAPE EN BALDOSA			
Presupuesto de Obra por Capítulos			
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo 2022	Valor capítulo AÑO 2026
1.00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 105,154.00	$ 132,914.66
2.00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$ 507,015.96	$ 640,868.17
10.00	ENCHAPES Y PISOS	$ 3,671,556.00	$ 4,640,846.78
19.00	PERSONAL DE OBRA	$ 80,000.00	$ 101,120.00
COSTO DIRECTO		$ 4,363,725.96	$ 5,515,749.61
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		121,214.61	$ 153,215.27
COSTO UNIT	12%	$ 14,545.75	$ 18,385.83
COSTO TOTAL		$ 135,760.36	$ 171,601.10
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		$ 136,000.00	$ 172,000.00

PLACA DE CONCRETO (UAR)			
Presupuesto de Obra por Capítulos			
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo 2022	Valor capítulo AÑO 2026
1.00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 105,154.00	$ 132,914.66
2.00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$ 507,015.96	$ 640,868.17
10.00	ENCHAPES Y PISOS	$ 1,218,456.00	$ 1,540,128.38
19.00	PERSONAL DE OBRA	$ 160,000.00	$ 202,240.00
COSTO DIRECTO		$ 1,990,625.96	$ 2,516,151.21
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		55,295.17	$ 69,893.09
COSTO UNIT	12%	$ 6,635.42	$ 8,387.17
COSTO TOTAL		$ 61,930.59	$ 78,280.26
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		$ 62,000.00	$ 78,000.00

AFIRMADO ARENA DE RIO Y GRAVA			
Presupuesto de Obra por Capítulos			
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo	Valor capítulo AÑO 2026
1.00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 105,154.00	$ 132,914.66
2.00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	$ 703,000.00	$ 888,592.00
19.00	PERSONAL DE OBRA	$ 40,000.00	$ 50,560.00
COSTO DIRECTO		$ 848,154.00	$ 1,072,066.66
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		23,559.83	$ 29,779.63
COSTO UNIT	12%	$ 2,827.18	$ 3,573.56
COSTO TOTAL		$ 26,387.01	$ 33,353.18
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		$ 26,000.00	$ 33,000.00

Tabla 5 – Cuadro de valores construcciones.

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

DETALLE CONSTRUCCIONES INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO								
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
Portería	8	70	11%	2	8.74%	$ 3,559,000.00	$ 310,918.82	$ 3,248,081.18
UAR	8	70	11%	2	8.74%	$ 1,833,000.00	$ 160,133.24	$ 1,672,866.76
Placa concreto (anden exterior UAR)	8	40	20%	2	14.22%	$ 78,000.00	$ 11,093.71	$ 66,906.29
Plca de concreto enchape en baldosa	8	40	20%	2	14.22%	$ 172,000.00	$ 24,463.04	$ 147,536.96

Tabla 6 – Cuadro de depreciación

Teniendo en cuenta que el afirmado no presenta tipo de obra civil no representa una depreciación por ello se toma su valor neto que corresponde a $33.000 puesto en sitio.

Adoptando un valor de:

VALORES ADOPTADOS CONSTRUCCIONES	
ITEM	**VALOR ($)**
Portería	$3.248.801,18
Unidad de almacenamiento residual (UAR)	$ 1.672.866,76
Placa de concreto (UAR)	$66.906,29
Placa de concreto con enchape en baldosa	$147.536,96
Afirmado	$33.000

Tabla 7 – Cuadro de valores adoptados construcciones.

9. JUSTIFICACION

- El inmueble objeto de avaluó corresponde a áreas comunes de una copropiedad por ello se encuentra bajo régimen de propiedad horizontal.
- El presente avaluó no aplica el lucro, si se aplica el daño emergente.
- Dentro del área afectada se encuentra contador de energía y contador de acueducto, estos no se contemplan dentro del daño emergente ya que no se contabilizan dentro del plano predial suministrado, por lo que el proyecto tiene la responsabilidad de dejar en correcto funcionamiento estos puntos al momento de la construcción o adecuación del proyecto.
- El presente avaluó contempla el valor de cada uno del inventario encontrado en visita.
- Los presupuestos corresponden a tipologías constructivas del año 2022 que se basan en revistas especializadas de construcción.

- De acuerdo con el decreto 1420 del 1998 el presente informe valuatorio tiene vigencia de 1 año, contados a partir de la fecha del presente informe, siempre y cuando se mantengan las mismas condiciones físicas y normativas del inmueble a valorar, como también se presenten condiciones de cambio del mercado inmobiliario del sector.

10. RESULTADOS DEL AVALÚO LOTE

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	TOTAL
TERRENO				
Parcelación la Paz-Área afectada	m2	313,83	$203.000	$63.707.490
CONSTRUCCIONES				
Portería	m2	10.30	$3.248.801,18	$33,455,236
Unidad de almacenamiento residual (UAR)	m2	15.21	$ 1.672.866,76	$25,444,303
Placa de concreto (UAR)	m2	6.65	$66.906,29	$444,927
Placa de concreto con enchape en baldosa	m2	36.60	$147.536,96	$5,399,853
Afirmado	m2	131.80	$33.000	$4,349,400
TOTAL, AVALÚO				$132.801.209

Tabla 8 – Cuadro valores totales

SON: CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS UN MIL DOSCIENTOS NUEVE 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			$ 132,801,209.11
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Acto de Compraventa	1	0.003	$398,403.63
Copias (3 Copias de 50)	150	$ 5,600.00	$840,000.00
IVA Gastos actos de compraventa y Copias (19%)	1	19%	$235,296.69
Identificación Biometrica	1	$ 5,700.00	$5,700.00
Recaudos a terceros	3.61	$ 12,110.00	$43,717.10
Total Gastos de Escrituración			**$1,523,117.42**
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Registro	1	0.0067	$ 889,768.10
Certificado de Tradición y Libertad	2	$24,300.00	$48,600.00
Gastos de sistematización 2%		2%	$17,795.36
Total Gastos Registro			**$ 956,163.46**
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Beneficencia (1%)	1	1%	$ 1,328,012.09
Total Gastos Beneficencia			**$ 1,328,012.09**
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			$ 3,807,292.97

- GASTOS REFORMA RPH

ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Honorarios reforma RPH	1	2626358	$ 2,626,358.00
Gastos notariales	1	$1,180,000.00	$1,180,000.00
Gastos registrales	1	1923400	$1,923,400.00
Total Gastos Reforma RPH			**$ 5,729,758.00**

TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO	$ 9,537,050.97

Tabla 9 – Cuadro valores daño emergente

12. DETERMINACION VALOR FINAL.

DEPARTAMENTO:	Cuaca
MUNICIPIO:	Popayan
PREDIO O DIRECCIÓN:	Parcelación La Paz – Área afectada
ÍTEM	VALOR TOTAL
DAÑO EMERGENTE	$ 9.357.050,27

LUCRO CESANTE	**$ 0**
TOTAL COMPONENTE INDEMNIZATORIO	**$ 9.357.050,27**
AVALÚO COMERCIAL	**$ 132.801.209**
AVALÚO INDEMNIZATORIO	**$ 142.158.259,27**

Tabla 10 – Cuadro valores definitivos

SON: CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON VEINTISIETE CENTAVOS MCTE

Bogotá, 11 de julio de 2026

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

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

13. ANEXOS

13.1. REGISTRO FOTOGRAFICO.



13. ANEXOS

13.1. REGISTRO FOTOGRAFICO.




12 jun 2026 11:00:50 a.m.
2°29'11.35135"N 76°36'44.84082"W
Popayán


12 jun 2026 11:02:56 a.m.
2°29'11.35135"N 76°36'44.84082"W
Popayán


12 jun 2026 11:10:47 a.m.
2°29'11.35135"N 76°36'44.50062"W
Popayán


12 jun 2026 11:10:37 a.m.
2°29'11.35135"N 76°36'44.50062"W
Popayán

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 03/06/2026 **Hora:** 03:43 PM **No. Consulta:** 816698192

N° Matrícula Inmobiliaría: 120-217998 **Referencia Catastral:**

Departamento: CAUCA **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: POPAYAN **Cédula Catastral:**

Vereda: POPAYAN **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: # CONJUNTO CERRADO PARCELACION LA PAZ

Direcciones Anteriores:

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

Fecha de Apertura del Folio: 26/04/2017 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 27/03/2017

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

120-211752

Matrícula(s) Derivada(s):

120-218037
120-218036
120-218029
120-218030
120-218031
120-218034
120-218032
120-218019
120-218035
120-218020
120-218027
120-218028
120-218033
120-218026
120-218003
120-218010
120-218009
120-218008
120-218007

120-218005
120-218011
120-218012
120-218013
120-218017
120-218018
120-218016
120-218014
120-218015
120-218004
120-218006
120-218001
120-218002
120-218023
120-218024
120-218025
120-218022
120-218021

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.- LA SOCIEDAD INVERSIONES LA PAZ S.A. ADQUIRIO ELINMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRAVENTA A GUSTAVO LOPEZ NAVIA, POR ESCRITURA #2680 DE 18-09-1990 DE LA NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 26-10-90 BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #120-77027. SEGUNDO.-LA SOCIEDAD INVERSIONES LA PAZ S.A., POR ESCRITURA 2353 DE 02-08-2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 08-08-2016, BAJO MATRICULA 120-120654, EFECTUO DIVISION MATERIAL, SEGREGANDOSE LA MATRICULA INMOBILIARAIA 120-211752 ENTRE OTRAS.- TERCERO.- LA SOCIEDAD INVERSIONES LA PAZ S.A., POR ESCRITURA #3154 DEL 04-08-1997 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 28-08-1997, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #120-77027, EFECTUO DIVISION MATERIAL EN DOS LOTES, SEGREGANDOSE LA MATRICULA #120-120654 ENTRE OTRA.

Cabidad y Linderos

CONJUNTO CERRADO PARCELACION LA PAZ CON AREA DE 113.154.13 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 0764, 2017/03/27, NOTARIA SEGUNDA POPAYAN. ARTICULO 8 PAR�GRAFO 1�. DE LA LEY 1579 DE 2012.- CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE: INICIA DESDE EL V�RTICE QUE PROYECTA EL LINDERO DEL LOTE DE RESERVA CON EL CENTRO DEL LAGO QUE COLINDA CON LA PARCELACI�N SAN FRANCISCO, DESDE ESTE PUNTO, EN L�NEA QUEBRADA Y EN EXTENSI�N DE 166,76 METROS, HASTA LLEGAR AL TRINCHO DEL LAGO. DESDE ESTE PUNTO EN EXTENSI�N DE 22,98 METROS EN EL TRINCHO QUE COLINDA CON LA PARCELACI�N SAN FRANCISCO HASTA LLEGAR A LA V�A DE INGRESO A LAS PARCELACIONES SAN FRANCISCO, LA PAZ Y A TERRENOS DE INVERSIONES LA PAZ S. A.. A CONTINUACI�N Y SOBRE ESTA V�A EN 14,90 METROS CON EL LOTE NO. 5 DE LA MANZANA D, FRANJA VERDE 3 DE POR MEDIO, EN 15,46 METROS CON LA FRANJA VERDE 3, EN 60,41 METROS CON EL LOTE NO. 1 DE LA MANZANA E FRANJA VERDE 3 DE POR MEDIO, EN 62,50 METROS CON EL LOTE NO. 2 DE LA MANZANA E FRANJA VERDE 3 DE POR MEDIO, EN 18,82 METROS CON EL LOTE NO. 3 DE LA MANZANA E FRANJA VERDE 3 DE POR MEDIO, EN 103,27 METROS CON EL LOTE NO. 8 DE LA MANZANA E FRANJA VERDE 3 DE POR MEDIO, EN 56,64 METROS CON EL LOTE NO. 7 DE LA MANZANA E FRANJA VERDE 3 DE POR MEDIO Y EN 59,96 METROS CON EL LOTE NO. 6 DE LA MANZANA E FRANJA VERDE 3 DE POR MEDIO. POR EL ORIENTE, EN DIRECCI�N A LA V�A DE INGRESO A LAS PARCELACIONES SAN FRANCISCO, LA PAZ Y A TERRENOS DE INVERSIONES LA PAZ S. A., EN EXTENSI�N DE 40,90 METROS CON EL LOTE NO. 6 DE LA MANZANA E FRANJA VERDE 3 DE POR MEDIO, EN EXTENSI�N DE 8 METROS CON LA V�A DE INGRESO A LAS PARCELACIONES SAN FRANCISCO, LA PAZ Y TERRENOS DE INVERSIONES LA PAZ S. A., EN EXTENSI�N DE 83,30 METROS CON EL LOTE NO. 6 DE LA MANZANA C FRANJA VERDE 2 DE POR MEDIO, EN 76,67 METROS CON EL LOTE NO. 5 DE LA MANZANA C FRANJA VERDE 2 DE POR MEDIO, EN 55,06 METROS CON EL LOTE NO. 4 DE LA MANZANA C FRANJA VERDE 2 DE POR MEDIO, EN 6 METROS CON LA V�A DE INGRESO A LAS PARCELACIONES SAN FRANCISCO, LA PAZ Y A TERRENOS DE INVERSIONES LA PAZ S. A., EN 31,16 METROS CON EL LOTE NO. 1 DE LA MANZANA A FRANJA VERDE 1 DE POR MEDIO, EN 34,65 METROS CON EL LOTE NO. 2 DE LA MANZANA A FRANJA VERDE 1 DE POR MEDIO, EN 33,92 METROS CON EL LOTE NO. 3 DE LA MANZANA A FRANJA VERDE 1 DE POR MEDIO, EN 33,40 METROS CON EL LOTE NO. 4 DE LA MANZANA A FRANJA VERDE 1 DE POR MEDIO, EN 31,75 METROS CON EL LOTE NO. 5 DE LA MANZANA A FRANJA VERDE 1 DE POR MEDIO Y EN 26,73 METROS CON LA V�A DE INGRESO A LAS PARCELACIONES SAN FRANCISCO, LA PAZ Y A TERRENOS DE INVERSIONES LA PAZ S. A., HASTA EL V�RTICE DE ESTA V�A CON LA L�NEA DE PARAMENTO DEL POT 2002 Y EN 3,5 METROS HASTA LA L�NEA DE EXCLUSI�N VIAL DE LA VARIANTE PANAMERICANA. POR EL SUR: DESDE EL PUNTO ANTERIOR LOCALIZADO EN LA V�A DE INGRESO A LAS PARCELACIONES SAN FRANCISCO, LA PAZ Y A TERRENOS DE INVERSIONES LA PAZ S. A., HASTA EL V�RTICE DE ESTA V�A CON LA L�NEA DE EXCLUSI�N VIAL DE LA VARIANTE PANAMERICANA EN EXTENSI�N DE 16,08 METROS HASTA ENCONTRAR EL V�RTICE SUR DEL LOTE COMERCIAL 1, CONTINUANDO DESDE ESTE PUNTO EN LINDERO CON EL LOTE COMERCIAL 1 EN EXTENSI�N DE 30,51 METROS HASTA EL V�RTICE NORTE DE ESTE LOTE COMERCIAL, DESDE ESTE V�RTICE EN 26,16 METROS CON EL LOTE COMERCIAL 1, EN 28.07 EN CON EL LOTE COMERCIAL 2 Y EN 30,50 METROS CON EL LOTE COMERCIAL 3 HASTA EL V�RTICE QUE SE FORMA CON EL PREDIO DE JUAN MANUEL MOSQUERA. POR EL OCCIDENTE: DESDE EL V�RTICE QUE FORMA EL LOTE COMERCIAL 3 CON EL PREDIO DE JUAN MANUEL MOSQUERA, EN 3,67 METROS CON EL PREDIO DE JUAN MANUEL MOSQUERA, Y EN COLINDANCIA CON ESTE PREDIO, EN L�NEA QUEBRADA HASTA LLEGAR AL V�RTICE QUE SE FORMA CON EL LOTE DE RESERVA; AS�: EN EXTENSI�N DE 59,24 METROS CON EL LOTE NO. 1 DE LA MANZANA B, EN L�NEA QUEBRADA EN EXTENSI�N DE 59,24 METROS CON EL LOTE NO. 1 DE LA MANZANA B, EN L�NEA QUEBRADA EN EXTENSI�N DE 24,74 METROS CON EL LOTE NO. 2 DE LA MANZANA B, EN L�NEA QUEBRADA EN EXTENSI�N DE 30,95 METROS CON EL LOTE NO. 3 DE LA MANZANA B, EN L�NEA QUEBRADA EN EXTENSI�N DE 34,35 METROS CON EL LOTE NO. 4 DE LA MANZANA B, EN L�NEA QUEBRADA EN EXTENSI�N DE 33,80 METROS CON EL LOTE NO. 5 DE LA MANZANA B, EN L�NEA QUEBRADA EN EXTENSI�N DE 27,33 METROS CON EL LOTE NO. 6 DE LA MANZANA B, EN DONDE HACER UN GIRO AL ORIENTE EN 5,14 METROS COLINDANDO CON ESTE MISMO LOTE PARA CONTINUAR EN L�NEA QUEBRADA EN 39,66 METROS CON EL LOTE NO. 6 DE LA MANZANA B, EN L�NEA QUEBRADA EN EXTENSI�N DE 68,80 METROS CON EL LOTE NO. 7 DE LA MANZANA B, EN L�NEA QUEBRADA EN EXTENSI�N DE 44,79 METROS CON EL LOTE COMUNAL DE RECREACI�N DE LA PARCELACI�N LA PAZ EN DONDE HACE UN GIRO DE 90 GRADOS HACIA EL OCCIDENTE EN COLINDANCIA CON EL PREDIO DE JUAN MANUEL MOSQUERA, ZANJA DE POR MEDIO, EN L�NEA QUEBRADA Y EN EXTENSI�N DE 40,91 METROS CON LA ZONA VERDE 1, SENDERO PEATONAL DE LA PARCELACI�N LA PAZ, EN L�NEA QUEBRADA EN EXTENSI�N DE 78,67 METROS CON EL LOTE NO. 1 DE LA MANZANA D Y EN L�NEA QUEBRADA EN EXTENSI�N DE 65,28 METROS CON EL LOTE NO. 2 DE LA MANZANA D, HASTA ENCONTRAR EL V�RTICE QUE SE FORMA EN LA COLINDANCIA DEL LOTE DE RESERVA CON EL LOTE DE JUAN MANUEL MOSQUERA, ZANJA DE POR MEDIO. DESDE ESTE PUNTO CONTINUA EN COLINDANCIA CON EL LOTE DE RESERVA EN EXTENSI�N DE 50, 03

METROS CON EL LOTE NO. 5 DE LA MANZANA D, EN EXTENSI�N DE 20,01 METROS CON LA ZONA VERDE 4 Y EN L�NEA QUEBRADA EN EXTENSI�N DE 60,39 METROS CON EL LOTE NO. 3 DE LA MANZANA D Y EN 29,14 METROS EN COLINDANCIA CON TERRENOS DEL LOTE NO. 3 DE LA MANZANA D, EN EL LAGO QUE COLINDA CON LA PARCELACI�N SAN FRANCISCO, EN DONDE CIERRA.

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

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

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

Salvedades

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

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

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

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

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 03/06/2026
Hora: 03:42 PM
No. Consulta: 816697699
No. Matricula Inmobiliaria: 120-217998
Referencia Catastral:

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 28-03-2017 Radicación: 2017-120-6-5407
Doc: ESCRITURA 0764 DEL 2017-03-27 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES LA PAZ S.A NIT. 8000969015 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 28-03-2017 Radicación: 2017-120-6-5407
Doc: ESCRITURA 0764 DEL 2017-03-27 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN 37 UNIDADES PRIVADAS. NOTA: SOBRE ESTE FOLIO QUEDAN COMPRENDIDAS LAS ZONAS COMUNES. (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES LA PAZ S.A NIT. 8000969015

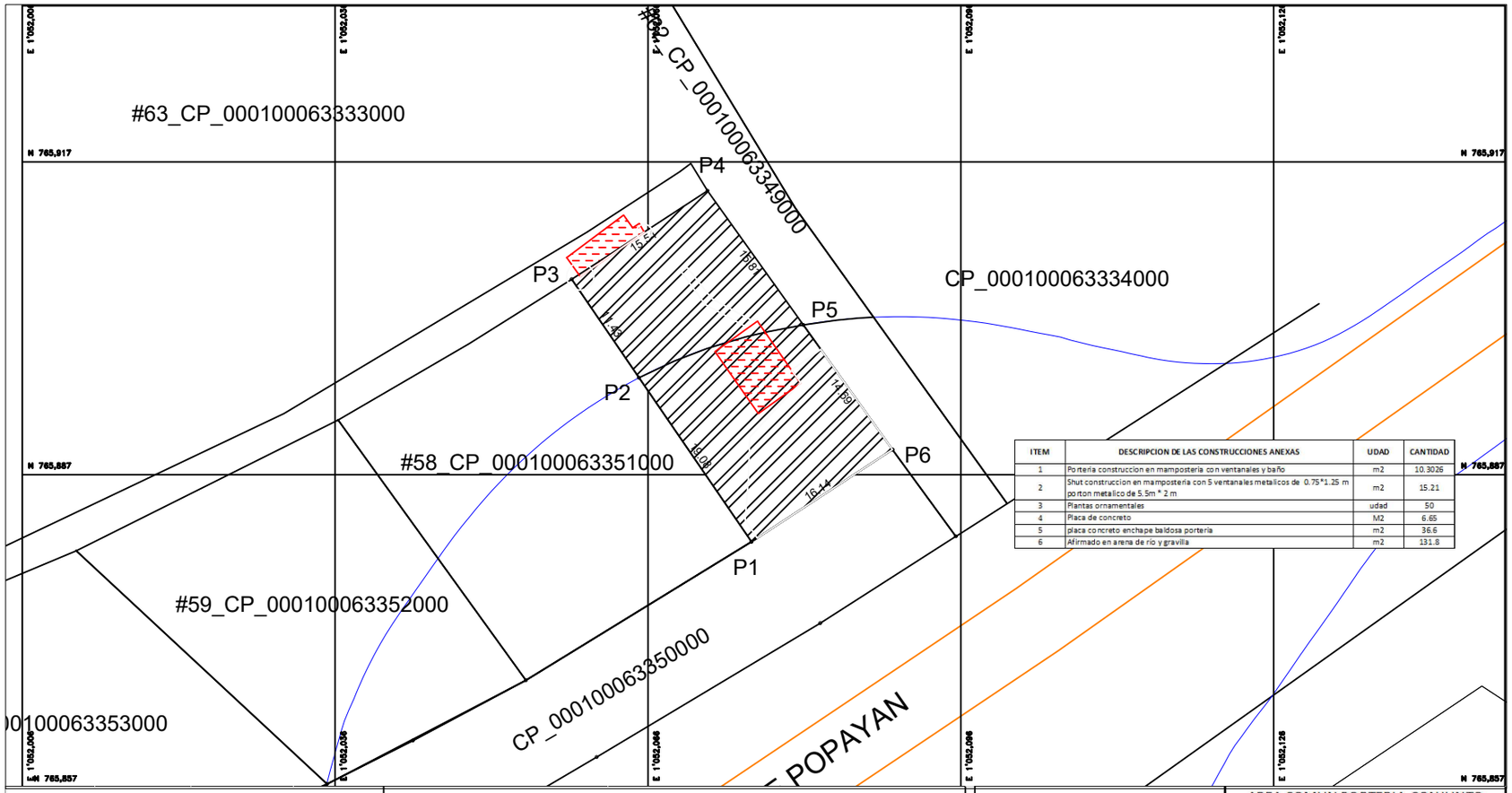
ANOTACION: Nro 3 Fecha: 20-12-2018 Radicación: 2018-120-6-18992
Doc: ESCRITURA 4086 DEL 2018-12-14 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 764 DE 27-03-2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN, EN CUANTO A CITAR LINDEROS CORRECTOS DE DOS UNIDADES PRIVADAS, SE EXTINGUE UNAS

UNIDADES Y SE CREAN OTRAS, SE INCORPORAN 7 NUEVAS UNIDADES PRIVADAS PROVENIENTES DEL LOTE DE RESERVA,SE MODIFICA ZONAS COMUNES Y COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, SE MODIFICA EL ARTICULO 37 NUMERAL 2 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSIONES LA PAZ S.A. NIT. 8000969015

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 25-04-2023 Radicación: 2023-120-6-5279
Doc: OFICIO 20231400172101 DEL 2023-04-24 11:14:27 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: INVERSIONES LA PAZ S.A. EN REORGANIZACION NIT.8000969015

DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE POPAYAN

PLANO PREDIAL



ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	UDAD	CANTIDAD
1	Porteria construccion en mamposteria con ventanales y baño	m2	10.3026
2	Shut construccion en mamposteria con 5 ventanales metalicos de 0.75*1.25 m porton metalico de 5.5m * 2 m	m2	15.21
3	Plantas ornamentales	udad	50
4	Placa de concreto	M2	6.65
5	placa concreto enchape baldosa porteria	m2	36.6
6	Afirmado en arena de rio y gravilla	m2	131.8

Alcaldía de Popayán

ALCALDIA DE POPAYAN
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA

NUMERO PREDIAL
19001000100063333000

MATRICULA INMOBILIARIA
120-217998

PROPIETARIO(S)
CONJUNTO CERRADO PARCELACION LA PAZ



ESCALA FUENTE: GEOPORTAL IGAC

CONVENCIONES

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

FICHA PREDIAL RURAL No 63

DATOS DEL PREDIO

NODO O VERTICE	COORDENADAS PLANAS NORTE	COORDENADAS PLANAS ESTE	DISTANCIA LINERO	DATOS COLINDANTES NOMBRE	DATOS COLINDANTES NUMERO PREDIAL
P1	1052075.632	765880.195			
			24.73	PREDIO PRIVADO	_000100063351000
P3	1052058.396	765905.37			
			10.65	PREDIO PRIVADO	_000100063349000
P4	1052071.411	765913.858			
			26.98	PREDIO PRIVADO	_000100063349000
P6	1052089.139	765889.036			
			11.93	PREDIO PRIVADO	_000100063350000
P1	1052075.632	765880.195			

LINDERO ESPECIAL: Norte, 10.65 m con el predio 000100063349000. Oriente, 26.98 m con el predio 000100063349000. Sur 11.93 m con el predio 0001006335000, Occidente, 24.73 m con el predio 000100063351000

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

DIRECCION:	AREA COMUN PORTERIA-CONJUNTO CERRADO PARCELACION LA PAZ
AREA DEL TERRENO:	313.83 m2
E.P.N° 0764 del 27-03-2017 Notaría segunda de Popayán	
AREA DE TERRENO AFECTADA:	313.83 m2
AREA CONSTRUIDA:	25.51 m2
AREA CONSTRUIDA AFECTADA:	25.51 m2
AREA ANTEJARDIN AFECTADA:	0 m2
AREA TERRENO REMANENTE:	0 m2
AREA CONSTRUIDA REMANENTE:	0 m2
DIBUJÓ:	JORGE A. BETANCOURT H.
CONTRATISTA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	
LEVANTÓ:	JORGE. BETANCOURT H.
LICENCIA PROFESIONAL N° 19202-246529	
FECHA DE ELABORACION:	16/08/2022

Karla Betancourt A Edvet.
FIRMA AUTORIZADA
FECHA DE EXPEDICION: AGOSTO 2022