

RV: Contestación demanda - Verbal acción rescisoria por lesión enorme - 2021-00177-00

Juzgado 04 Civil Circuito - Cauca - Popayan <j04ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 18/04/2022 14:35

Para: Gustavo Adolfo Montua Muñoz <gmontuam@cendoj.ramajudicial.gov.co>

De: Abogados CCG <abogados.ccg.pop@gmail.com>

Enviado: lunes, 18 de abril de 2022 11:22 a. m.

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Cauca - Popayan <j04ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Contestación demanda - Verbal acción rescisoria por lesión enorme - 2021-00177-00

Buen día,

Cordial saludo

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN (CAUCA)

Mediante el presente, respetuosamente, adjunto documentación de la referencia, Contestación demanda a proceso **Verbal acción rescisoria por lesión enorme - 2021-00177-00**.

Datos del proceso:

VERBAL ACCIÓN RESCISORIA POR LESIÓN ENORME”

DEMANDANTE: JIMENA DEL SOCORRO URBANO CHAVES C.C. 25274682

DEMANDADO: DANIEL ESTEBAN GUZMÁN BETANCOURT C.C. 1061806627

Agradezco la atención prestada

Cordialmente,

--

Camilo Ernesto González - Abogado
C.C 1.061.694.131 de Popayán (Cauca)
T.P. 222.647 C.S. de la J.

Bogotá, abril de 2022

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN

E. S. D

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE LESIÓN ENORME

RADICADO: 2021-00177-00

DEMANDANTE: JIMENA DEL SOCORRO URBANO

DEMANDADO: DANIEL ESTEBAN GUZMAN BETANCOURTH

CAMILO ERNESTO GONZÁLEZ OBANDO, mayor de edad, domiciliado y residente en el municipio de Popayán (Cauca), abogado inscrito, con cédula de ciudadanía número 1.061.694.131 expedida en Popayán y tarjeta profesional de abogado número 222.647 del C.S de la Judicatura, en ejercicio de las facultades del poder suscrito por el demandado, señor **DANIEL ESTEBAN GUZMAN BETANCOURTH** me permito dentro del término procesal oportuno darle **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA DE LA REFERENCIA** exponiendo los criterios y excepciones de fondo que se deben tener en cuenta para proferir una decisión que beneficie a mi prohijado:

A LOS HECHOS

PRIMERO- ES CIERTO

SEGUNDO- ES PARCIALMENTE CIERTO. Si bien se estipulo y se demuestra con documento fehaciente que el valor del negocio jurídico fue de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$300.000.000)**, se aclara desde ya, que dicho valor se materializó en la escritura de compraventa, pero lo que realmente se hizo, fue una escritura de confianza, para así poder evitar un pago oneroso tanto en escrituración como en registro de dicha negociación.

TERCERO-. NO ES CIERTO Y ME PERMITO EXPLICAR- Si bien hoy la parte demandante pone en consideración el valor comercial de los dos (2) bienes a partir de un peritaje realizado al inmueble, no es menos cierto que es una afirmación que no ha surtido la debida contradicción y/o confrontación, es por ello que este apoderado no da como un hecho cierto el mismo, ya que solicitará la contradicción y aportará su propio dictamen para lo de su cargo.

CUARTO- ME ATENGO A LO QUE RESULTE PROBADO- Hay que destacar que solo dos (2) años posteriores a la negociación de los inmuebles la hoy demandante puso en consideración de la judicatura el supuesto perjuicio que se causó por la presunta lesión enorme, cuando ella es consciente que se realizó una escritura de confianza y, aunado a lo anterior, que el valor pagado por el inmueble fue mucho mayor al que hoy aduce como soporte del criterio de lesión enorme.

QUINTO- ES CIERTO

SEXTO- ES CIERTO

A LAS PRETENSIONES Y CONDENAS

Respetuosamente manifiesto señor Juez, que con base en los fundamentos de hecho y derecho que me permitiré relacionar en el presente caso, y como apoderado de la parte demandada en el presente litigio, me opongo a las

pretensiones propuestas por la parte accionante esbozando para lo de su cargo las siguientes excepciones;

PRIMERO: PAGO DE SUMA DISTINTA A LA PLANTEADA EN LA ESCRITURA PÚBLICA 2189 DEL 7 DE JUNIO DEL AÑO 2019 DE LA NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE POPAYÁN QUE EFECTIVIZÓ LA COMPRAVENTA ENTRE LOS SEÑORES JIMENA DEL SOCORRO URBANO Y DANIEL ESTEBAN GUZMAN BETANCOURTH

Si bien es cierto que en la referida escritura pública anteriormente citada se materializó una compraventa por valor de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$300.000.000)** de los inmuebles objeto de la litis, no es menos cierto que cuando se hizo efectivo el pacto de retroventa (hecho este que se realizó por medio de la certificación No 152 de fecha 30 del mes de julio del año 2020) mi prohijado en fecha 25 de junio del año 2020, había pagado a la hoy demandante **CIEN MILLONES DE PESOS MCTE (\$100.000.000)**, hecho este último que se puede verificar con la letra de cambio suscrita por la hoy demandante y debidamente autenticada por la misma, es decir de entrada se pone en consideración del despacho que el valor que se pago por el inmueble fue de CUATROSCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$400.000.000) y no hoy como se pregona por parte demandante afirmando que se canceló la suma de TESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000) , ahora bien, las razones por las cuales se aseguró el pago con un titulo valor radicó en que era un dinero adicional al contrato, pero había que tener soporte de dicha transacción y las partes consideraron loable hacerlo por dicho medio probatorio, que se itera se aporta al presente proceso.

SEGUNDO: SUSCRIPCIÓN DE ESCRITURA DE CONFIANZA EN VIRTUD DE UNA COSTUMBRE NETAMENTE COMERCIAL

Se tiene establecido de vieja data, que (y es una costumbre mercantil altamente conocida) en la negociación que se hace de bienes inmuebles no se estipule el valor real del acuerdo de las partes, todo ello en aras de evitar costos superiores, es una costumbre que si bien no es adecuada, porque, huelga aclarar desde ya, es para evitar gastos superiores, pero dicho acto no alcanza a ser de tal entidad que genere una presunta lesión enorme como lo pregona hoy la parte demandante, y es que para evitar el pago de valores elevados en cuanto a escrituración y registro siempre se habla de valores inferiores al real y un poco superiores al valor catastral que es el parámetro que tiene en cuenta la notaría para efectivizar el negocio jurídico, es más, técnicamente no se hace con el fin de defraudar a las partes dentro de la negociación sino- se itera- evitar que se incrementen los gastos, y como se entenderá en el caso sub lite lo que ocurrió fue ello, es decir, se colocó en la escritura de venta un valor inferior al entregado a la parte demandante y que hoy expresa tácitamente desconocer, cuando se está aportando el respectivo documento que corrobora está afirmación, es más, sería desleal por parte de este apoderado no referir que el negocio tiene tintes de Simulación relativa, ya que la voluntariamente si se quiso hacer el negocio jurídico de compraventa , pero se estableció por una valor inferior al real, respecto a este punto, la honorable Sala de Casación Civil Agraria e la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 9 de julio de 2002, expediente 6411 ha dicho:

«(...) Como es sabido, cuando se habla de simulación no se alude a un vicio en los negocios jurídicos, sino a una forma especial de concertarlos conforme a la cual las partes consciente y deliberadamente disfrazan la voluntad real de lo acordado, (...).»

Y la voluntad real fue la pluricitada compraventa, pero reduciendo los valores en aras de evitar costos para las partes en lo atinente a escrituración, registro y demás emolumentos.

TERCERO: FALTA DE FUNDAMENTO FÁCTICO Y JURÍDICO PARA ALEGAR LA PRESUNTA LESIÓN ENORME PREGONADA.

La hoy demandante refiere que se debe declarar la presunta lesión enorme porque de acuerdo a su decir las circunstancias fácticas dan a entender que se cumple a cabalidad el artículo 1947 del Código Civil en razón de que de acuerdo a su peritaje el inmueble cuesta poco más de SETESCIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$780.000.000) lo que sobrepasa objetivamente el valor de la compraventa, pero en este momento con los fundamentos acopiados y presentados por parte del suscrito se puede demostrar que se pagó CUATROSCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$400.000.000) es decir, que no se cumple a cabalidad lo esbozado en la norma, porque la Corte Suprema de Justicia ha referido respecto al tema:

La lesión enorme en el régimen civil no es un vicio del consentimiento, por el contrario, es eminentemente objetivo, es decir, que la misma se estructura de manera independiente de consideraciones subjetivas, así lo expresó:

"Así, no es exacto que en nuestro régimen civil la lesión sea vicio del consentimiento. **El que acepta enajenar una cosa por precio inferior a la mitad o adquirirla por precio superior al doble del que se considera justo, no hace proceso volitivo vicioso, o si lo hace no lo invoca como causa cuando pide que el acto o contrato se rescinda por lesión.** Su aceptación en estas circunstancias no implica de por sí una falsa noción del valor real de la cosa, ni una fuerza física o moral que lo constriña, ni un engaño del otro contratante, que fueran suficientes para inclinar su voluntad. La lesión está estructurada en Colombia sobre un factor puramente objetivo (el justo precio), con toda independencia del móvil subjetivo y de la manera como éste haya influido en el consentimiento".

Al referirse al justo precio esta Corte sostuvo que es lo que se aspira en cualquier contratación, destacando que son varios factores que influyen para la formación del mismo, al respecto precisó: "La noción de justo precio como categoría jurídica es el punto de equilibrio a que aspira la contratación conmutativa. Pero no son pocos los factores que de hecho inciden en la formación de los precios, por lo que se encuentra allí una de las materias más investigadas y discutidas en economía política, seguramente a consecuencia del plano de relatividad en que se mueve, y por el peligro previsible de que la actividad de las transacciones languidezca por causa de inadecuada tutela de la ley, en menoscabo del espíritu de empresa como propulsor del crecimiento de la riqueza pública.

Subrayado por fuera del texto

Ahora bien, se extracta de lo anterior que el peritaje debió ser superior a **OCHOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$800.000.000)** para que aquí se presentará la citada lesión enorme, no sin destacar que el valor del predio para el año 2019, es menor al planteado por la parte demandante, pero así se asumiera como cierto dicho valor, no se estría frente a la referida figura.

CUARTO: NADIE PUEDE BENEFICIARSE DE SU PROPIO DOLO

Es un hecho palpable y altamente demostrable, que hoy la parte demandante quiere beneficiarse de un negocio del cual había plena voluntad para la realización del mismo, tanto así, que fueron las partes y no otras, las que suscribieron el contrato de compraventa entendiendo las implicaciones del mismo, el valor del negocio, la fecha de entrega efectiva del inmueble y ahora pretenden desconocer un acuerdo enteramente legal que ya surtió efectos y que se hizo respetando todas las garantías judiciales, tanto así que es por ello que la parte demandante no pregona ningún tipo de vicio del consentimiento,

ya que tampoco podría demostrarlo, ya que la negociación fue libre de apremios y de cualquier circunstancia que viciara su querer negocial, de hecho la Corte Constitucional ha establecido frente al particular

*¿Hace parte del derecho colombiano la regla nemo auditur propriam turpitudinem allegans?. Es claro que su formulación explícita no se halla en ningún artículo del ordenamiento colombiano. Pero ¿significa eso que no hace parte de él y, por tanto, que si un juez la invoca como fundamento de su fallo está recurriendo a un argumento extra-sistemático? No, a juicio de la Corte, por las consideraciones que siguen. **No hay duda de que quien alega su propia culpa para derivar de ella algún beneficio, falta a la buena fé entendida como la ausencia de dolo, la conciencia de que el comportamiento que se observa es conforme al derecho, y los fines que persigue están amparados por éste.** Ahora bien: el artículo 83 de la Carta del 91, impone la buena fé como pauta de conducta debida, en todas las actuaciones, tanto de las autoridades públicas como de los particulares. Y los artículos 1525 y 1744 del Código Civil, tan anteriores en el tiempo a nuestra Constitución actual, constituyen sin embargo cabal desarrollo de ese principio al impedir -el primero- la repetición de lo que se ha pagado "por un objeto o causa ilícita a sabiendas", y el segundo al privar de la acción de nulidad al incapaz, a sus herederos o cesionarios, si aquél empleó dolo para inducir al acto o contrato. Ejemplar es también, en esa misma dirección, el artículo 156 del mismo estatuto, que impide al cónyuge culpable, invocar como causal de divorcio aquélla en que él mismo ha incurrido. Tales disposiciones, justo es anotarlos, eran reductibles inclusive a la Carta anterior que, no obstante, no consagraba explícitamente el deber de actuar de buena fe.¹*

Subrayado por fuera del texto

Deviene de lo anterior que la hoy demandante hoy quiere sacar beneficio de un comportamiento al cual ella instó, ya que ella fue quien ofreció a mi prohijado el bien para la venta, ella estableció el precio y la entrega del mismo, en los términos que han quedado debidamente establecidos y ahora pretende pregonar y desconocer hechos altamente demostrables por parte de este defensor.

QUINTO: MALA FE

Si bien es una excepción que no ataca el fondo del proceso, si es importante realizarla desde este mismo momento, en aras de clarificarle su señoría las circunstancias que bordean el caso sub examine, y es que mala fe se ha entendido como " el conocimiento que una persona tiene de la falta de fundamento de su pretensión del carácter delictuoso o cuasi-delictuoso de su acto, o de los vicios de sus título²" y aterrizando en el caso que nos concita hoy, se puede determinar que hay una mala fe en hacer este tipo de procedimiento cuando en primera medida se oculta y se obvia el informar al despacho entre otras cosas, que se materializó una escritura de confianza, que el valor que se pagó por el inmueble fue superior al referenciado en la escritura y que todo se realizó con la aquiescencia de las partes.

PETICIÓN SUBSIDIARIA

Si bien considera este defensor que se ha demostrado de manera proba y suficiente las circunstancias que bordearon la negociación en el caso sub lite, pongo en conocimiento de este honorable despacho que, si no estima debidamente demostradas las excepciones debidamente presentadas, se solicita se dé aplicación al artículo 1948 de la misma norma que reza:

¹ Corte Constitucional Sentencia C- 083 DE 1995. M.P Carlos Gaviria Diaz

² Corte Constitucional Sentencia C- 544 DE 1994. M.P Jorge Arango Mejía.

El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte. No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato

Aclarando, que no se asume como ciertos los hechos referidos en la demanda, pero entendiendo que es una petición subsidiaria que se debe alegar, es por ello que se pone en conocimiento de este despacho la misma.

APORTE DE PERITAJE

En aras de determinar el avalúo cierto del predio objeto de la litis el suscrito se permite aportar el respectivo avalúo del bien cuyo perito es el Ingeniero José Andrés Mejía López, perito adscrito a la Lonja de propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, y es por ello que el mismo se aporta en procura de determinar el valor real y efectivo del inmueble para el año 2019, generando con ello y solicitando se me permite interrogar al perito aportado por la parte demandante en razón del debido contradictorio y de acuerdo a lo normado en el artículo 228 de la norma adjetiva, pongo en consideración de este honorable despacho el peritaje que se presenta por parte del suscrito para la respectiva contradicción- si es del caso- y cuando este despacho así lo estime pertinente.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito comedidamente se realice interrogatorio a la señora **JIMENA DEL SOCORRO URBANO CHAVES**, demandante en el proceso de la referencia, para abordar los siguientes temas, que, si bien entiende que se podrán abordar al realizar el interrogatorio exhaustivo a las partes, no es menos cierto que este defensor la requiere para aclarar ciertas situaciones y soportando mi petición en lo normado en el artículo 212 del C.G del Proceso, es decir que el interrogado referirá entre otras cosas; si ella recibió el dinero que el suscrito refiere, si reconoce la letra que se le pondrá de presente, si ella autenticó la misma en la notaría, si dicho dinero lo devolvió o tiene soportes de la devolución, entre otros aspectos de vital importancia para el proceso, como se entenderá su señoría me abrogo la facultad de plantear más preguntas que hagan alusión al mismo tema, teniendo como rasero la pertinencia y utilidad de las preguntas.

TESTIGOS SOLICITADOS POR LA PARTE DEMANDADA

CRISTIAN DAVID ARGOTE

C.C 1061.774.483 de Popayán (Cauca)

Ubicable en la Calle 15 A # 17 AN- 36

Teléfono: 311-7085408

El anterior testigo podrá dar fe (y no porque lo considere este apoderado necesario, sino para una labor de corroboración) del pago adicional de los CIENTO MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 100.000.000) que se pagaron por el inmueble, dónde se pagó, cuándo se pagó, quien fue la persona que recibió dicho dinero, entre otros aspectos de vital importancia en virtud de que dicha información es pertinente y útil para determinar el objeto del proceso y podrá relatar todo lo que su señoría estime pertinente para esclarecer el caso sub examine, como bien podrá entenderse me reservo el derecho a requerir a mi testigo para que contesten todo lo atinente al tema procesal sub examine.

CAMILO ERNESTO GONZÁLEZ OBANDO
ABOGADO UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ESPECIALISTA UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

Me permito referir que desconozco el correo electrónico de mi testigo, pero cuando a bien lo tenga este honorable despacho concurrirá a verter su testimonio.

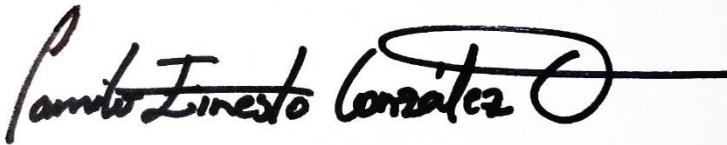
DOCUMENTOS APORTADOS

Primero: Poder suscrito por el demandado con la respectiva autenticación en dos (2) folios.

Segundo: Letra de cambio suscrita por la hoy demandada, señora **JIMENA DEL SOCORRO URBANO CHAVES** y debidamente autenticada en la Notaria Tercera del Círculo de Popayán en tres (4) folios.

Tercero: Avalúo suscrito por el perito, ingeniero José Andrés Mejía López en setenta y ocho (78) folios.

Agradezco la atención dispensada,

A handwritten signature in black ink, reading "Camilo Ernesto González Obando". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

CAMILO ERNESTO GONZÁLEZ OBANDO
C.C. No. 1.061.694.131 de Popayán
T.P. No 222.647 del C.S. de la J.
Dirección de Notificaciones Calle 3# 5-56 Oficina 103 Edificio Colonial.
Apoderado de la parte demandada
Correo Electrónico: abogados.ccg.pop@gmail.com

Popayán, marzo de 2022

Señores,

JUZGADO CUARTO CIVIL CIRCUITO DE POPAYÁN (CAUCA)

E. S. D.

REFERENCIA: PODER

DANIEL ESTEBAN GUZMÁN BETANCOURT mayor y vecino de Popayán (Cauca), identificada con cédula de ciudadanía No. 1.061.806.627 de Popayán (Cauca), por medio del presente escrito manifiesto que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al abogado **CAMILO ERNESTO GONZALEZ OBANDO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.061.694.131 de Popayán (Cauca), abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 222.647 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación **CONTESTE DEMANDA Y LLEVE HASTA SU TERMINACIÓN el PROCESO VERBAL DE ACCIÓN RESCISORIA POR LESIÓN ENORME** que cursa en mi contra por parte de la señora: **JIMENA DEL SOCORRO URBANO CHAVES** identificada con cédula de ciudadanía número 25.274.682, proceso que cursa en su despacho y se identifica con el número de radicado: 2021-00177-00.

Mi apoderado además de las facultades legales previstas en el artículo 77 del C.G.P. tiene las especiales y expresas para desistir, conciliar, interponer medidas cautelares, convocar a nuevos demandados, transigir, suscribir en mi nombre acuerdos extra-procesales, sustituir, reasumir, interponer y sustentar recursos procedentes y, en general realizar todas las diligencias legales que considere imprescindibles en defensa de mis intereses y derechos.

Atentamente,



DANIEL ESTEBAN GUZMÁN BETANCOURT
C.C No. 1.061.806.627 de Popayán (Cauca)

Acepto,



CAMILO ERNESTO GONZALEZ OBANDO
C.C No. 1.061.694.131 de Popayán (Cauca)
T.P. No 222.647 del C.S. de la J
abogados.ccg.pop@gmail.com



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



9554017

En la ciudad de Popayán, Departamento de Cauca, República de Colombia, el veinticinco (25) de marzo de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Tercera (3) del Círculo de Popayán, compareció: DANIEL ESTEBAN GUZMAN BETANCOURT, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1061806627 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



y1lkvkyo8vmd
25/03/2022 - 10:41:13



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Magister



LINEY MAGNOLIA COLLAZOS FERNANDEZ

Notario Tercero (3) del Círculo de Popayán, Departamento de Cauca - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: y1lkvkyo8vmd



NOTARIA TERCERA DE POPAYÁN
LA PRESENTE DILIGENCIA SE SURTIÓ POR
DETERMINACIÓN DEL COMPARECIENTE

No. []

POR \$

[]

No.

A favor

A cargo

A pagar

Fecha

Dir. Deudor

No. []

LETRA DE CAMBIO

(SIN PROTESTO)

POR \$ 100.000.000

Señor Jimena Urbano Chaves

El día 27

De Junio 20 20 Se servirá usted a pagar solidariamente en Popayán

a la orden de Daniel Esteban Guzman

La suma de: cien millones de pesos m/cte

Pesos moneda corriente, más intereses durante el término al ____ % mensual y moratorios del ____ % mensual-todos los suscriptores de ésta letra se obligan solidariamente y renuncian a la presentación para la aceptación y al aviso de rechazo.

Ciudad Popayán

Fecha 25/Julio del 20 20

su S.S.

Atimena Uibano chaves
25' 274' 682 pap.

60

4613

DILIGENCIA DE
 RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO
 NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE POPAYÁN
 en POPAYÁN el 09/06/2020 a las 12:19:24



Al despacho notarial se presentó:

Jimena Urbano Chaves
 JIMENA DEL SOCORRO URBANO CHAVES
 C.C. No 25.274.682

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es
 suya y el contenido del documento es cierto.

LINEY MAGNOLIA COLLAZOS FERNANDEZ

Notario Encargado

Resolución No. 4315 del 29 DE MAYO DE 2020 -
 SUPERINTENDENCIA NOTARIADO Y REGISTRO

NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE POPAYÁN - Colombia

PIN DE SEGURIDAD K2089538698960

Usted puede verificar este PIN en nuestra página
 WEB www.notaria3popayan.com



NOTARIA TERCERA DE POPAYÁN
 LA PRESENTE DILIGENCIA SE SURTIÓ POR
 PETICIÓN EXPRESA DEL COMPARECIENTE

EN BLANCO
 NOTARÍA TERCERA DE POPAYÁN

EN BLANCO
 NOTARÍA TERCERA DE POPAYÁN

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 25.274.682

URBANO CHAVES

APellidos
JIMENA DEL SOCORRO

SEXO
M

FIRMA
Jimena Urbano ch.



FECHA DE NACIMIENTO 15-ABR-1977

POPAYAN
(CAUCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.55 ESTATURA B+ G.S. RH F SEXO

05-MAR-1996 POPAYAN
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-1100100-00154738-F-0025274602-20090419 0010843773A 1 32008583

Abril 6 de 2022

Señor
CAMILO ERNESTO GONZÁLEZ OBANDO
La Ciudad

En atención a su solicitud, se adjunta el informe del Avaluó comercial de los predios ubicados en la Carrera 17 No. 8C – 30 y Calle 9 No. 17 – 20 del municipio de Popayán de folios 120-220672 y 120-45516, y prediales 010501940013000 y 010501940025000 respectivamente.

VALUACIÓN AÑO 2022

Inmueble Carrera 17 No. 8C - 30

ASPECTO	Área M2	Valor Unitario \$/UM	Valor Total \$
TERRENO	200,00	2.200.000	440.000.000
CONSTRUCCIONES	330,23	788.000	260.221.240
TOTAL AVALUO			700.221.240

Inmueble Calle 9 No. 17 - 20

ASPECTO	Área M2	Valor Unitario \$/UM	Valor Total \$
TERRENO	44,00	1.750.000	77.000.000
CONSTRUCCIONES	32,78	788.000	25.830.640
TOTAL AVALUO			102.830.640

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluator

 3127796745

 suavaluocolombia

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



Total Inmuebles

Inmueble	Valor Total \$
Carrera 17 No. 8C - 30	700.221.240
Calle 9 No. 17 - 20	102.830.640
Total Inmuebles	803.051.880

VALUACIÓN AÑO 2019

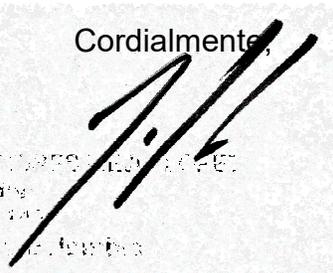
Concepto	Cifra
Avalúo Inmuebles 2022	\$ 803.051.880
Factor a Deflactar	1,0834
Avalúo Inmuebles 2019*	\$ 741.233.044

* Avalúo Inmuebles 2022 / Factor a deflactar

El valor del predio en mención se considera válido a la fecha de realización del presente estudio y bajo las condiciones expuestas en el informe adjunto.

Agradeciéndole la confianza depositada en nosotros para la realización del presente trabajo, y reiterándole nuestra disposición de continuar sirviéndole, le saludan.

Cordialmente,



JOSE ANTONIO LOPEZ
Avaluator
3127790441
suavaluo.com

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



AVALÚO COMERCIAL URBANO

COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE POPAYÁN
BARRIO LA ESMERALDA

CARRERA 17 # 8C – 30



CALLE 9 No. 17 - 20



ABRIL DE 2022

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador

 3127796745

 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales

TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	4
1.1. NOMBRE DEL SOLICITANTE	4
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	4
2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN	4
2.2. DESTINATARIO DEL INFORME DE VALORACIÓN	4
3. RESPONSABILIDAD DEL PERITO AVALUADOR.....	4
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	5
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	5
5.1. BASES DE LA VALUACIÓN	5
5.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR.....	9
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORASE	9
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	9
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS....	28
9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	29
10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	30
10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	30
10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.....	30
10.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	30
10.4. SEGURIDAD	31
10.5. PROBLEMÁTICAS SOCIECONÓMICAS.....	31
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.....	31

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
 3127796745
 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
 Inmuebles Rurales
 Inmuebles Especiales
 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
 Intangibles
 Intangibles Especiales



12. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS	31
12.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS	34
12.1. MEMORIAS DE CALCULOS	34
12.2. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA.....	52
12.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	52
12.4. CONCEPTO DE LA GARANTÍA	52
12.5. VALUACIÓN	52
13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	57
14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	57
15. CUALIFICACIÓN PROFESIONAL.....	58
15.1. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN	62
15.2. FIRMA DEL AVALUADOR	62
16. MEMORIA FOTOGRÁFICA	62

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
 **3127796745**
 **suavaluocolombia**
RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

AFILIADO



Inmuebles Urbanos
 Inmuebles Rurales
 Inmuebles Especiales
 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
 Intangibles
 Intangibles Especiales

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1. NOMBRE DEL SOLICITANTE

Sr. CAMILO ERNESTO GONZÁLEZ OBANDO con C.C. No. 1061.694.131 de Popayán. T.P 222.647 Del C.S de la J, ubicado en la Calle 4 # 7- 32 Oficina 303 Edificio Los Ingenieros (Popayán- Cauca), teléfono móvil 3004729983.

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN

Carrera 17 No. 8C – 30 y Calle 9 No. 17 – 20 del municipio de Popayán de folios 120-220672 y 120-45516, y prediales 010501940013000 y 010501940025000 respectivamente.

2.2. DESTINATARIO DEL INFORME DE VALORACIÓN

El solicitante lo destina para efectos particulares

3. RESPONSABILIDAD DEL PERITO AVALUADOR

En cuanto a las afirmaciones de los hechos contenidos en este informe de valuación, es necesario estipular que:

- 3.1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten los bienes inmuebles, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura). Por lo tanto, el avalúo no constituye un estudio jurídico de títulos.

3.2. El contenido de las fuentes de información o datos suministrados por el solicitante del presente dictamen pericial, no es responsabilidad del perito evaluador, considerando que el avalúo se basa en determinar el valor acorde a normatividad y validación de datos suministrados.

3.3. El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante del dictamen pericial que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por autoridad competente.

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

4.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE

Los inmuebles se visitaron el día 4 de abril de 2022

4.2 FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

El presente documento de valoración comercial con valores de fecha 6 de abril de 2022, de conformidad con el marco jurídico de solicitud del avalúo, fecha a partir del cual es aplicable el concepto de la valuación.

5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN

a. El inmueble objeto de avalúo, comprende dos unidades jurídicas y catastrales y físicamente englobado con 2 unidades comerciales y 4

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
 3127796745
 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



unidades habitacionales. De acuerdo con lo anterior, se liquidan los avalúos en las dos unidades jurídicas y catastrales para efectos de valoración comercial con sus respectivas áreas acorde a linderos.

- b. Es relevante aclarar que el bien objeto de avalúo del presente informe corresponde únicamente a los componentes del inmueble (terreno y construcciones), excluyendo del mismo el establecimiento de comercio y los activos fijos muebles que existen a la fecha de la inspección ocular, considerándose que dichos bienes no hacen parte del proceso de solicitud.
- c. A petición del solicitante, los avalúos comerciales determinados a la fecha, se deflactan con base en el índice de valorización predial (como índice correlacionado al tipo de bien) al año de 2019 para sus propósitos particulares.
- d. Los usos de suelo actual comercial, residencial convergen a los permitidos acordes al POT de Popayán tanto en área de actividad AR2 y Zona Comercial 2 y corredor comercial Panamericana donde se ubican los predios.
- e. Es preciso aclarar que los usos de suelo permitidos sobre corredor comercial solo aplican para los predios que tienen frente sobre la vía (Art. 240 POT), en este caso le corresponde este mayor y mejor uso por ubicación al predio Carrera 17 No. 8C – 30. Sin embargo, al predio Calle 9 No. 17 - 20 se permiten ciertos usos mixtos (Art 249 del POT).
- f. Los procedimientos de valoración utilizados para propósitos particulares adoptados de métodos reglamentados acorde a IVSC Norma Internacional de Valuación, tanto para la determinación del valor comercial unitario de los componentes de terreno y construcción del inmueble objeto de avalúo con base en los métodos de mercado y de costo. Igualmente, con base en las rentas definidas en el inmueble y

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluador

 3127796745

 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



contratos vigentes se apoya con el enfoque de ingreso. El Propósito del presente encargo valuatorio consiste en determinar el Valor de Mercado teniendo en cuenta su condición normativa acorde al Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Popayán.

- g. La vigencia del avalúo comercial del inmueble es de un año calendario, a partir de la fecha en la cual se notifica el avalúo.
- h. El área del terreno de los predios se adopta del certificado de tradición y escritura.
- i. Las dimensiones de linderos del predio Carrera 17 No. 8C – 30, no convergen a la real y legal de 200M2, se recomienda validar y actualizar las dimensiones en documentos legales.
- j. Respecto al predio Carrera 17 No. 8C – 30, el antejardín como espacio público de uso privado (Art. 214 POT), se permite la ocupación con parasoles con licencia de obra menor (Art. 162 POT), al no tener dicha licencia, no se puede considerar en la valoración este espacio ocupado.
- k. Las construcciones del predio Carrera 17 No. 8C – 30, se encuentran protocolizadas como casa, sin especificar número de pisos, ni área, por lo tanto, en derecho adquirido se valoran las áreas construidas cubiertas medidas en sitio, áreas sujetas a verificación por los solicitantes del estudio, toda vez que el evaluador identifica lo existente y la responsabilidad de la información legal del predio es del solicitante del avalúo.
- l. Las edificaciones del predio Calle 9 No. 17 – 20, se encuentran protocolizadas según escrituras públicas aportadas y certificado de tradición con un área de 34 M2, única área máxima que se podrá valorar hasta tanto presente la respectiva licencia de reconocimiento de la construcción de la diferencia del área acorde al ARTÍCULO 7.

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluador

 3127796745

 [suvaluocolombia](https://www.instagram.com/suvaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



Decreto 1783 de 2021 y artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 del 2015, la legalización de una construcción existente sin haber obtenido la autorización previa por parte de autoridad competente se deberá realizar mediante la tramitación y obtención del acto de reconocimiento de dicha edificación.

- m. Acorde a normas anteriores, las áreas de construcción catastral no son áreas legales, solo es para efectos fiscales, por lo tanto, no se pueden tomar como fuente de legalidad para estudios de valoración comercial.
- n. El solicitante debe verificar las áreas objeto de avalúo, según la responsabilidad de la información suministrada.
- o. Las áreas de terreno y construcciones de los dos predios difieren entre las fuentes catastrales, las legales en documentos y las físicas tomadas, se recomienda realizar levantamiento de áreas con profesional competente y actualizar la información catastral y legal.
- p. Los pisos 2 y 3 del predio Calle 9 No. 17 – 20 comparte físicamente los espacios con el predio colindante Carrera 17 No. 8C – 30, el mismo predio Calle 9 No. 17 – 20 no tiene acceso directo a los pisos superiores. Igualmente, el predio Calle 9 No. 17 – 20 en los pisos superiores no tiene estructura constructiva independiente del predio colindante Carrera 17 No. 8C – 30 generando una amenaza de sismoresistencia y limitación a una división material a la fecha del presente estudio.
- q. La fuente de información y documentación del Avalúo:
 - Normas: Articulado y planos del POT de Popayán, IVSC Normas Internacionales de Valuación
 - Certificado de tradición
 - Escrituras
 - Mercado Inmobiliario

- Memoria Fotográfica
- Contratos de arrendamiento de dos unidades del predio Carrera 17 No. 8C – 30.
- Recibos prediales 2022

5.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Según el **International Valuation Standards Board – IVSB**, organismo dependiente del **International Valuation Standards Council - IVSC**, se entiende por **Valor de Mercado** “la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción”.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Los derechos del inmueble objeto de valoración según Certificado de tradición aportados de folios 120-220672 y 120-45516, los derechos de dominio corresponden a la GUZMAN BETANCOURTH DANIEL ESTEBAN cc 1061806627.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1. PAÍS DE UBICACIÓN

Colombia

7.2. DEPARTAMENTO

Cauca

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
3127796745
suavaluocolombia

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN

Popayán

7.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

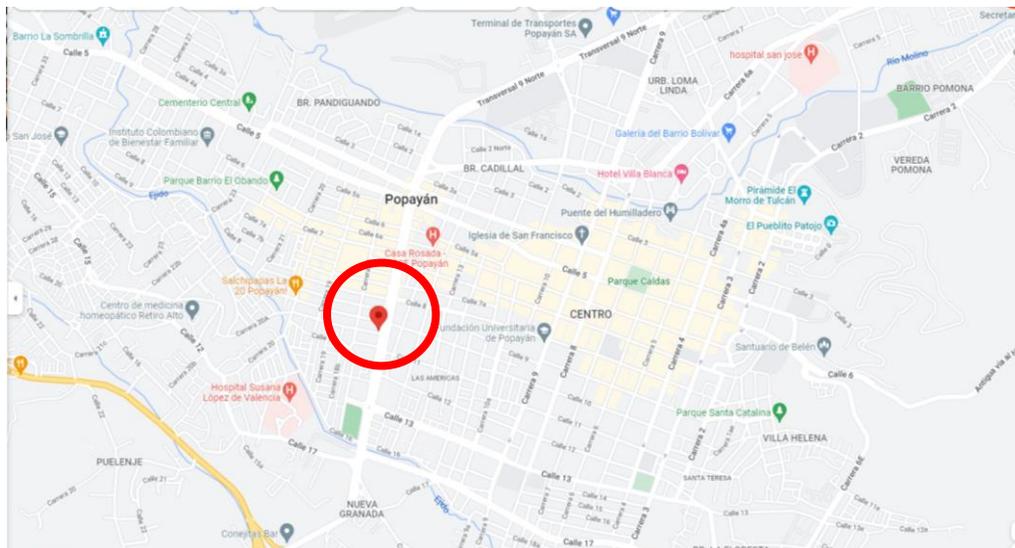
Carrera 17 No. 8C – 30 y Calle 9 No. 17 - 20

7.5. NOMBRE DEL SECTOR

Barrio La Esperanza

7.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.6.1. Localización



JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluador

 3127796745

 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales

AFILIADO



LONJA
DE PROPIEDAD RAIZ DE
CAJ
Y VALLE DEL CAUCA

7.6.2. Servicios públicos

Acueducto y Alcantarillado por parte de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN S.A., Energía eléctrica y alumbrado público por parte de la COMPAÑÍA ENERGÉTICA DE OCCIDENTE, gas natural con ALCANOS, recolección de basuras del municipio, internet y cable con variedad de operadores.

7.6.3. Usos predominantes

Mixto, vivienda, comercio y servicios El estado de conservación de las construcciones en regular a bueno, son edificaciones realizadas en procesos de autoconstrucción o proyecto individual, la caracterización constructiva es tradicional con estructura en concreto o muros de carga, muros en ladrillo, fachadas repelladas y pintadas, pisos en mosaico o cerámica, carpintería en madera y metálica, baños y cocina enchapadas.

7.6.4. Normatividad urbanística del sector

De conformidad con el POT de Popayán, sancionado mediante Acuerdo No. 006 de 2002, el sector donde se localizan los inmuebles objeto de valoración comprende:

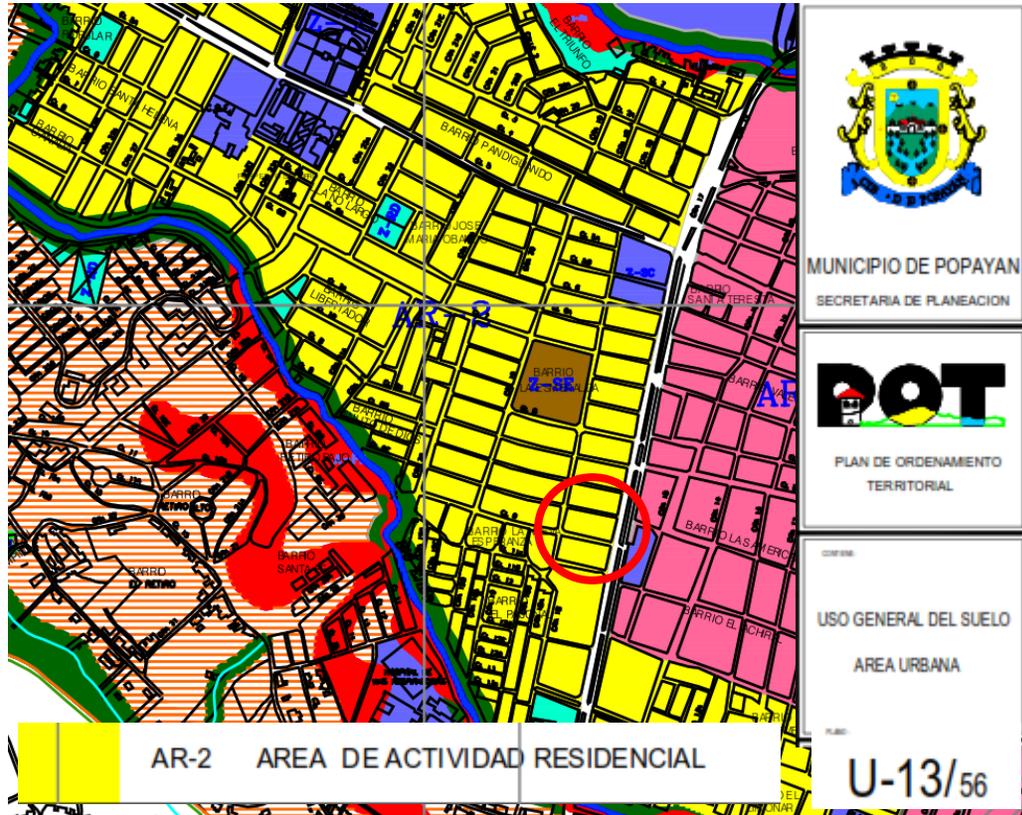
Inmueble	Área Actividad	Zonas Comerciales	Tratamiento
Carrera 17 No. 8C - 30	AR-2	Corredor Comercial Panamericana	Consolidación en modificación de la norma urbana
Calle 9 No. 17 - 20	AR-2	Zona 2 Comercial	Consolidación en modificación de la norma urbana

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
 **3127796745**
 **suavaluocolombia**
RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
 Inmuebles Rurales
 Inmuebles Especiales
 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
 Intangibles
 Intangibles Especiales



Plano parcial de Áreas de Actividad:



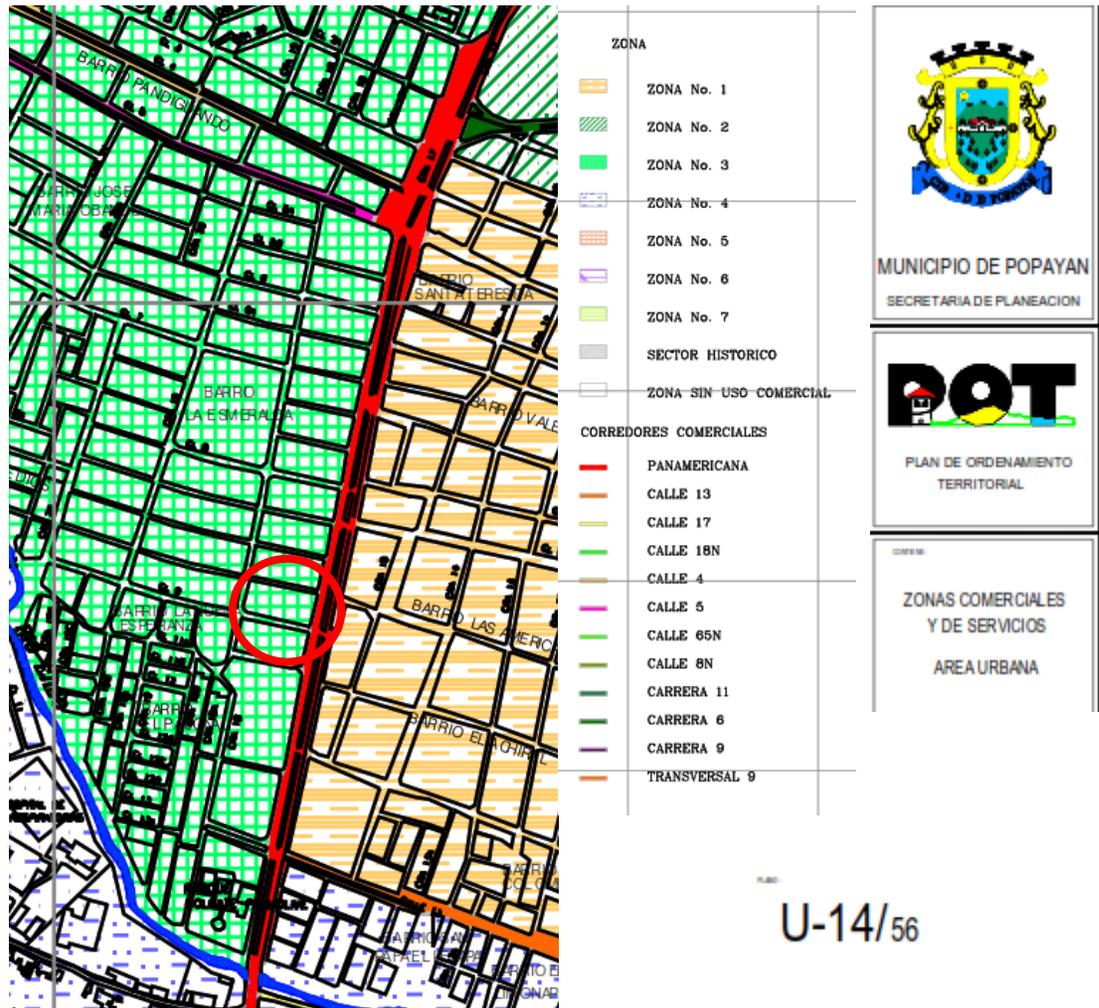
JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
 **3127796745**
 **suavaluocolombia**

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
 Inmuebles Rurales
 Inmuebles Especiales
 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
 Intangibles
 Intangibles Especiales



Plano parcial de Zonas Comerciales:



JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
 Avaluador
 3127796745
 suavaluocolombia
 RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

AFILIADO



Inmuebles Urbanos
 Inmuebles Rurales
 Inmuebles Especiales
 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
 Intangibles
 Intangibles Especiales

ARTÍCULO 46. Suelo Urbano (Ley 388 de 1.997, julio 18). Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio Municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o perímetro sanitario (PLANO 13). E desarrollo del suelo urbano se regirá por el estudio de Aptitud Urbanística (PLANO 23B).

USOS DEL SUELO EN EL ÁREA URBANA.	
Uso Residencial R.	Uso de Actividad Comercial.
Uso residencial AR-5	Zonas comerciales y de servicio (Z).
Uso residencial AR-4	Z1
Uso residencial AR-3	Z2
Uso residencial AR-2	Z3
Uso residencial AR-1	Z4
	Z5
	Z6
	Z7
	S (Corredores Suburbanos)
Uso Industrial.	Uso de servicios a la comunidad.
	Uso de servicio recreativo.
	Suelo de protección.

CAPÍTULO 2.

ÁREAS MÍNIMAS EXIGIDAS EN VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.

ARTÍCULO 186. Criterios para las Densidades. Busca controlar la subdivisión exagerada de lotes con el fin de que no se afecten los usos del suelo ni la saturación de los acueductos y las soluciones al saneamiento de aguas servidas. Establecer control de la densidad que se genera a través de los desarrollos de construcción, con la asignación de aprovechamientos definidos, equilibrando los procesos de crecimiento, evitando se presenten concentraciones críticas de población. Se previenen situaciones de riesgo que se genera con una ocupación indiscriminada de terrenos, en muchos casos con severas restricciones para soportar desarrollos constructivos.

ARTÍCULO 187. Áreas Mínimas de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar. En todas las áreas residenciales y para todas las tipologías de vivienda deben cumplirse las normas establecidas en esta reglamentación en cuanto a paramentos, aislamientos, patios, índices de construcción y ocupación, alturas, condiciones mínimas de habitabilidad y las normas que rigen los proyectos estructurales y técnicos.

Las siguientes tablas muestran las áreas mínimas de lotes y áreas mínimas de construcción para las diferentes tipologías de vivienda:

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
3127796745
suavaluocolombia
RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



TABLA 11.

VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR INDIVIDUAL				
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	ÁREA M ² FRENTE ML	ALTURA Máxima Permitida	Índice de Construcción	Ocupación: Será la resultante después de establecer el área de antejardín y patio (deberá exigirse la inclusión de patios adicionales internos en caso de ser necesario iluminar y ventilar espacios) y/o aislamiento(s).
Todas las áreas de actividad	Se aceptará el frente y área que presente el lote	3 pisos	200%	
Los desarrollos bifamiliares se normatizan en el artículo 186. Usos compatibles: Los que se determinan para la zona de ubicación según la tabla 18. Usos restringidos: Los demás que hacen parte de la presente reglamentación.				

TABLA 12 .

ÁREAS MINIMAS URBANIZACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR ABIERTA					
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	ÁREA M ² Mínima de Lote	FRENTE ML Mínimo	ALTURA Máxima Permitida	Índice de Construcción	Índice de Ocupación
AR-5	180	10	3 pisos	200%	80%
AR-4	144	8			
AR-3	112	7			
AR-2	84	6			
AR-1	60	5			
Usos compatibles: Los que se determinan para la zona de ubicación según la tabla 18. Usos restringidos: Los demás que hacen parte de la presente reglamentación.					

ARTÍCULO 214. Definiciones.

1. Sección Transversal de una Vía. Es el corte de vía que muestra su ancho total y las dimensiones de las calzadas, separadores, andenes, ciclo vías, zonas de protección ambiental y demás elementos que la conforman.
2. Ancho de Vía. Es la longitud comprendida entre líneas de demarcación, de uso público o privado destinada a andenes, calzadas, separadores y zonas de protección vial.
3. Antejardín. Es el espacio público de uso privado, comprendido entre la línea de demarcación y la línea de paramento, sobre el cual no se permite ningún tipo de construcción.

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluador

 3127796745

 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



ARTÍCULO 162. Antejardines y Parasoles. Sobre el área de antejardín no se permite uso comercial y sólo se permitirá colocar piso duro en un 60% de dicha área previa aprobación de la Curaduría Urbana. El cerramiento de antejardines en viviendas individuales se podrá construir en muro bajo (0.60 m) y reja, altura máxima 1.50 m. En conjuntos multifamiliares cerrados, se permitirá el cerramiento del antejardín en muro bajo (0.60 m) y reja, altura máxima 2.00 m, la portería del conjunto cerrado podrá localizarse sobre el área de antejardín.

Parasoles. Se permitirán sobre el área de antejardín y sin cerramientos laterales, podrán adosarse sobre el paramento con una medida máxima de un metro (1.00 m), serán permitidos únicamente en corredores comerciales deberá tramitarse licencia de obra menor.

7.6.5. Vías de acceso

Carrera 17 o vía Panamericana vía arteria principal VAP-2 plano U18/56



7.6.5.1. Elementos

Vías presentan sardineles, pavimentada, con andenes, iluminación y señalización.

7.6.5.2. Estado de conservación

Las vías descritas del sector en general se encuentran de regular a buen estado de conservación.

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
3127796745
suavaluocolombia
RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



7.6.6. Amoblamiento urbano

Postes de nomenclatura de vías, vallas de sitios de interés y del sector, zonas verdes, parques, entre otros.

7.6.7. Estrato socioeconómico

De conformidad con el POT de Popayan, el sector se encuentra en estrato 3.

7.6.8. Legalidad de la urbanización

La zona comprende dentro de la División Administrativa del municipio de Popayan a la comuna 8.

7.6.9. Topografía

El sector donde se ubica el inmueble está en la zona plana o casi plana, con pendientes del 0 a 3%

7.6.10. Servicio de transporte público

7.6.10.1. Tipo de transporte

Vías de acceso con en taxis y busetas, transporte público urbano y eficiente.

7.6.10.2. Cubrimiento

La cobertura del servicio público es local o sea en toda la ciudad

7.6.10.3. Frecuencia

Tiempo permanente de taxis, buses y busetas cada 5 minutos.

7.6.11. Edificaciones importantes del sector

Colegio Nuestra Señora de Fátima, Galería y Centro Comercial La Esmeralda, Hospital Susana Lopez Valencia, parque barrio El Obando, Cementerio Central.

7.7. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.7.1. Tipo de bien inmueble

Casas predio a predio

7.7.2. Uso actual

Local comercial y habitacional

7.7.3. Ubicación



JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluator

 3127796745

 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



7.7.4. Terreno de los predios

7.7.4.1. Linderos según documentos legales

Carrera 17 No. 8C – 30

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA-LOTE CON AREA DE 200 MTS2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1991, 2011/06/21, NOTARIA SEGUNDA POPAYAN. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.- LINDEROS: ORIENTE, EN 9.80 MTS CON LA CARRERA 17; OCCIDENTE, EN 9.80 MTS CON LOCAL DE EDUARDO ARIZABALETA VALENCIA; NORTE, EN 18.80 MTS CON PROPIEDAD DE JAIME SANDOVAL; SUR, EN 18.80 MTS CON LA CALLE 9A.-

Fuente: Certificado de tradición 120-220672

Calle 9 No. 17 - 20

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO O LOCAL Y TERRENO. EXTENSION DE 45 METROS 2. Y DELIMITADO ASI: "POR EL ORIENTE, CON PROPIEDAD DEL MISMO VENDEDOR SEÑOR TANCREDO URBANO CRUZ, POR EL OCCIDENTE, LINDANDO CON PROPIEDAD DE LA SEÑORA ERNESTINA GOMEZ, POR EL NORTE, LINDANDO CON PROPIEDAD DEL SEÑOR JAIME SANDOVAL LOPEZ Y POR EL SUR, CON LA CALLE 9.- EN UNA EXTENSION DE DIEZ METROS (10 MTS), DE FONDO, CUATRO METROS, TREINTA Y SIETE CENTIMETROS (4.37 MTS), DE ANCHO HASTA UN MURO MEDIANERO Y CON SU RESPECTIVA PARED MEDIANERA". EL AREA ACTUAL DE ESTE INMUEBLE ES DE 49 M2, Y AREA CONSTRUIDA DE 34 M2.- ESCRITURA N° 3210 DEL 21/09/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN Y LA RESOLUCIÓN N° 19-001-1653-2017 DEL 31/08/2017 DEL IGAC, MENCIONAN UN AREA ACTUALIZADA DE 44 MTS2.-

Fuente: Certificado de tradición 120-45516

7.7.4.2. Topografía

Terreno con pendiente plana de 0 a 3%. No obstante, el terreno está explanado y acondicionado para las construcciones.

7.7.4.3. Forma

El terreno de cada predio presenta forma regular rectangular

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
 3127796745
 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



7.7.4.4. Frente, Fondo y Relación Frente / Fondo

Inmueble	Frente ml	Fondo ml	Relación Frente / Fondo
Carrera 17 No. 8C - 30	9,80	18,80	1,9
Calle 9 No. 17 - 20	4,37	10,00	2,3

7.7.4.5. Superficie

Inmueble	Física M2	Legal M2	Catastral M2
Carrera 17 No. 8C - 30	200,00	200,00	192,0
Calle 9 No. 17 - 20	44,00	44,00	46,0

Fuente: Levantamiento en sitio, documentos legales y recibos prediales

Notas:

- El solicitante debe verificar las áreas objeto de avalúo.
- El área del terreno de los predios se adopta del certificado de tradición y escritura.
- Las dimensiones de linderos del predio Carrera 17 No. 8C – 30, no convergen a la real y legal de 200M2, se recomienda validar y actualizar las dimensiones en documentos legales

7.7.4.6. Reglamentación del uso del suelo

De conformidad con los índices de ocupación de la norma relacionada, los dos predios cumplen sin superar con el índice máximo del 80%, por lo tanto las áreas del primer piso constituidas legalmente son objeto de valoración.

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
3127796745
suavaluocolombia

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



Índice de ocupación

Máximo 80%

Inmueble	Área primer piso máxima M2	Área primer piso real M2
Carrera 17 No. 8C - 30	160,00	121,50
Calle 9 No. 17 - 20	35,20	32,78

7.7.5. Construcciones

7.7.5.1. Número de pisos

3 pisos cada predio

7.7.5.2. Número de sótanos

No tiene

7.7.5.3. Áreas

Inmueble Carrera 17 No. 8C - 30

CONSTRUCCIONES	Inspección M2	Protocolizada* M2	Diferencias M2
Piso 1	121,50	121,50	0,00
Piso 2	140,25	140,25	0,00
Piso 3	68,48	68,48	0,00
Total	330,23	330,23	0,00

* En escritura figura casa, por lo tanto corresponde al área existente, sujeto a modalidades que se requiera licencia de construcción

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
3127796745
suavaluocolombia

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



Inmueble Calle 9 No. 17 - 20

CONSTRUCCIONES	Inspección M2	Protocolizada* M2	Diferencias M2
Piso 1	32,78	34,00	-1,22
Piso 2	36,06	0,00	36,06
Piso 3	24,11	0,00	24,11
Total	92,95	34,00	58,95

* En escritura y certificado de tradición estipula 34M2 construidos, por lo tanto, se debe legalizar o reconocer el resto del área mediante licencia de construcción para efectos de valorar

Fuente requerir licencia: ARTÍCULO 7. Decreto 1783 de 2021 - <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30043677>

Notas:

- Respecto al predio Carrera 17 No. 8C – 30, el antejardín como espacio público de uso privado (Art. 214 POT), se permite la ocupación con parasoles con licencia de obra menor (Art. 162 POT), al no tener dicha licencia, no se puede considerar en la valoración este espacio ocupado.
- Las construcciones del predio Carrera 17 No. 8C – 30, se encuentran protocolizadas como casa, sin especificar número de pisos, ni área, por lo tanto, en derecho adquirido se valoran las áreas construidas cubiertas medidas en sitio, áreas sujetas a verificación por los solicitantes del estudio, toda vez que el evaluador identifica lo existente y la responsabilidad de la información legal del predio es del solicitante del avalúo.
- Las edificaciones del predio Calle 9 No. 17 – 20, se encuentran protocolizadas según escrituras públicas aportadas y certificado de tradición con un área de 34 M2, única área máxima que se podrá valorar hasta tanto presente la respectiva licencia de reconocimiento de la construcción de la diferencia del área acorde al ARTÍCULO 7. Decreto 1783 de 2021 y artículo 2.2.6.4.1.1 del

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluador

 3127796745

 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



Decreto 1077 del 2015, la legalización de una construcción existente sin haber obtenido la autorización previa por parte de autoridad competente se deberá realizar mediante la tramitación y obtención del acto de reconocimiento de dicha edificación.

- Acorde a normas anteriores, las áreas de construcción catastral no son áreas legales, solo es para efectos fiscales, por lo tanto, no se pueden tomar como fuente de legalidad para estudios de valoración comercial.
- El solicitante debe verificar las áreas objeto de avalúo, según la responsabilidad de la información suministrada.
- Las áreas de terreno y construcciones de los dos predios difieren entre las fuentes catastrales, las legales en documentos y las físicas tomadas, se recomienda realizar levantamiento de áreas con profesional competente y actualizar la información catastral y legal.
- Los pisos 2 y 3 del predio Calle 9 No. 17 – 20 comparte físicamente los espacios con el predio colindante Carrera 17 No. 8C – 30, el mismo predio Calle 9 No. 17 – 20 no tiene acceso directo a los pisos superiores. Igualmente, el predio Calle 9 No. 17 – 20 en los pisos superiores no tiene estructura constructiva independiente del predio colindante Carrera 17 No. 8C – 30 generando una amenaza de sismoresistencia y limitación a una división material a la fecha del presente estudio.

7.7.5.4. Vetustez

De acuerdo con la información de documentos legales es del año 1978

7.7.5.5. Estado de la construcción

Las edificaciones corresponden a construcciones aptas para el uso actual.

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
 3127796745
 **suavaluocolombia**

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



7.7.5.6. Estado de conservación

El edificio está bien conservado en estructura y acabados, requiere reparaciones sencillas para el mantenimiento funcional, económico y físico.

7.7.5.7. Estructura

Carrera 17 No. 8C – 30: Mixta, mampostería confinada, columnas metálicas como refuerzo del local comercial.

Calle 9 No. 17 – 20: Mampostería confinada

7.7.5.8. Fachada

Local del predio Carrera 17 No. 8C – 30 en cerámica, el resto en pintura.

Predio de la Calle 9 No. 17 – 20 piedra laja y pintura

7.7.5.9. Cubierta

Teja fibrocemento y parte posterior en losa de la terraza descubierta

7.7.5.10. Dependencias

Carrera 17 No. 8C – 30

Piso 1: Antejardín cubierto, local comercial con zona de servicio, zona de atención del personal, cocina auxiliar, alacenas, cocina principal, dos zonas de preparación de alimentos, baño, oficina, baño público exterior.

Piso 2: Corredor, apartamento 201 con cocineta, corredor, zona de oficios, sala comedor, 2 cuartos, baño, balcón, apartamento 202,

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluador

 3127796745

 **suavaluocolombia**

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



alcoba, sala comedor, cocina, baño, apartamento 203 (parte correspondiente al predio) corredor de acceso, sala comedor, cocina.

Piso 3: Zona de oficios compartida, dos alcobas, sala comedor, cocina, baño, oficios en terraza, terraza

Calle 9 No. 17 – 20

Piso 1: Antejardín y local

Piso 2: Apartamento 203 (correspondiente al predio) con 2 alcobas, corredor, baño

Piso 3: Cuarto y parte terraza descubierta

7.7.5.11. Condiciones de iluminación

Natural por ventanas y puertas según diseño arquitectónico e iluminación artificial indirecta.

7.7.5.12. Condiciones de ventilación

Natural por ventanas y puertas según diseño arquitectónico.

7.7.5.13. Acabados generales

Muros: Ladrillo para los dos predios

Pisos: Carrera 17 No. 8C – 30 local mixto, en tableta y cerámica, apartamentos en baldosa de cemento y cerámica apartamento 201. Calle 9 No. 17 – 20 mixto local con retal de mármol y granito pulido, apartamentos en baldosa de cemento.

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluador

 3127796745

 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



Cubrimiento muros: Repellados, estucados y pintados para los dos predios

Cielo raso: Pintura sobre losa y tercer piso duela madera machihembrada para los dos predios

Cocineta: Mesón enchapados y muro con 3 hiladas, local muros enchapados totalmente con mesón metálicos en acero inoxidable

Baños: Enchape total, con aparatos sanitarios completos, sanitario y lavamanos en locales, en apartamentos con ducha enchapada con división en aluminio y acrílico

Puertas y ventanas: Metálicas predomina en hierro, rejas de seguridad metálicas en fachada de locales, algunas interiores en madera.

Ventanas: Metálicas en aluminio

7.7.5.14. Servicios Públicos Domiciliarios

SERVICIOS	Carrera 17 No. 8C - 30	Calle 9 No. 17 - 20
ENERGIA		
CONTADORES	Disponible	Disponible
EMPRESA SERVICIOS	COMPANÍA ENERGÉTICA DE OCCIDENTE	COMPANÍA ENERGÉTICA DE OCCIDENTE
110 V	Disponible	Disponible
220 V	Disponible	No disponible
TRIFILAR	No disponible	No disponible
REGULADA CON UPS	No disponible	No disponible
ALTERNA CON PLANTA ELECTRICA	No disponible	No disponible
ALTERNA CON PANELES SOLARES	No disponible	No disponible
CONTROL DE ENERGIA	No disponible	No disponible

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
 **3127796745**
 **suavaluocolombia**
RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
 Inmuebles Rurales
 Inmuebles Especiales
 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
 Intangibles
 Intangibles Especiales



SERVICIOS	Carrera 17 No. 8C - 30	Calle 9 No. 17 - 20
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO		
CONTADORES	Disponible	Disponible Compartido del otro predio
EMPRESA SERVICIOS	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN
TANQUES DE RESERVA	No disponible	No disponible
PTAP - PLANTA DE TRATAMIENTO AGUA POTABLE	No disponible	No disponible
PTAR - PLANTA DE TRATAMIENTO AGUA RESIDUAL	No disponible	No disponible
GAS DOMICILIARIO		
CONTADORES	Disponible	Disponible Compartido del otro predio para apartamentos
EMPRESA SERVICIOS	ALCANOS	ALCANOS
VOZ Y DATOS		
EMPRESA SERVICIOS	VARIOS OPERADORES	No disponible
PLANTA TELEFONICA	No disponible	No disponible
UNIDAD TECNICA DE BASURAS		
EMPRESA SERVICIOS	No disponible	No disponible
CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION LOCAL		
DVR #	Disponible	No disponible
MONITORES #	Disponible	No disponible
SISTEMA CONTRAINCENDIO		
RED CONTRAINCENDIOS	No disponible	No disponible
HIDRANTE (#)	No disponible	No disponible
EXTINTORES	Disponible	No disponible
ALARMA	Disponible	No disponible

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA

Inmueble	Folio
Carrera 17 No. 8C - 30	120-220672
Calle 9 No. 17 - 20	120-45516

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
3127796745
suavaluocolombia

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



8.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD

Inmueble	Escritura
Carrera 17 No. 8C - 30	Compraventa y otro mediante ESCRITURA 2189 DEL 07-06-2019 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN
Calle 9 No. 17 - 20	Compraventa y otro mediante ESCRITURA 2189 DEL 07-06-2019 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

8.3. CEDULA CATASTRAL

Inmueble	Predial
Carrera 17 No. 8C - 30	010501940013000
Calle 9 No. 17 - 20	010501940025000

9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

Efectos particulares

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
3127796745
suavaluocolombia
RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

Según la inspección ocular se observa buen estado de las estructuras de las edificaciones.

No obstante lo anterior, todo proyecto arquitectónico o de obra civil está sujeto a un estudio de suelo debidamente realizado por personal y entidades competentes.

Los pisos 2 y 3 del predio Calle 9 No. 17 – 20 comparte físicamente los espacios con el predio colindante Carrera 17 No. 8C – 30, el mismo predio Calle 9 No. 17 – 20 no tiene acceso directo a los pisos superiores. Igualmente, el predio Calle 9 No. 17 – 20 en los pisos superiores no tiene estructura constructiva independiente del predio colindante Carrera 17 No. 8C – 30 generando una amenaza de sismoresistencia y limitación a una división material a la fecha del presente estudio.

10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector no tiene causantes directos o efectos graves ambientales.

10.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Los predios tienen cumplidas todas las cesiones urbanísticas, considerando que el área del terreno de los inmuebles corresponde a áreas urbanizadas.

10.4. SEGURIDAD

El sector es estable relativamente respecto con la seguridad pública, debido a su vecindad residencial, comercial, servicios e institucionales y Policía.

10.5. PROBLEMÁTICAS SOCIECONÓMICAS

Ninguna conocida o que afecte el inmueble objeto de valoración.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

No aplica para el bien objeto de valoración, considerando que en las bases de valuación se describen los eventos, hechos, condiciones o situaciones especiales que afecta al inmueble del presente informe valuatorio.

12. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

12.1. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS

A continuación, consignaremos los procedimientos de valoración utilizados para propósitos particulares adoptados de métodos reglamentados acorde a IVSC, tanto para la determinación del valor comercial unitario de los componentes de terreno y construcción del inmueble objeto de avalúo con base en los métodos de mercado y de costo. Igualmente, con base en las rentas definidas en el inmueble y

contratos vigentes se apoya con el enfoque de ingreso. El Propósito del presente encargo valuatorio consiste en determinar el Valor de Mercado teniendo en cuenta su condición normativa acorde al Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Popayán.

20. Enfoque de comparación

20.1. El Enfoque de comparación provee una estimación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comparables (similares) para los cuales se dispone de información de precios.

20.2. El Enfoque de comparación debería aplicarse y recibir peso significativo bajo las siguientes circunstancias:

- a. el activo objeto ha sido vendido recientemente en una transacción apropiada para considerarse conforme a la base de valor,
- b. el activo objeto o activos sustancialmente similares se comercializan públicamente de manera activa, y/o
- c. hay transacciones observables frecuentes y/o recientes de activos similares.

60. Enfoque del coste

60.1. El enfoque del coste provee un indicador de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagaría por un activo más que el coste que representaría obtener un activo de igual utilidad, ya sea mediante compra o construcción, a no ser que ello involucrara tiempo, inconvenientes, riesgo u otros factores. El enfoque provee una estimación de valor calculando el coste de reposición o reproducción de un activo y haciendo deducciones por deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

60.2. El enfoque del coste debería aplicarse y atribuírsele peso significativo, en las siguientes circunstancias:

- a. los agentes pueden tener la posibilidad de recrear un activo con la misma utilidad que el activo objeto, sin restricciones reglamentarias o

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluador

 3127796745

 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



legales, y el activo podría ser recreado con tal rapidez que un agente no estaría dispuesto a pagar una prima significativa por la capacidad de usar el

activo objeto inmediatamente,

b. el activo no es un generador directo de ingresos y la naturaleza singular del activo desaconseja y no hace viable usar un enfoque basado en el ingreso o comparación, y/o

c. la base de valor que se está usando está basada fundamentalmente en el coste de reposición, como es el caso del valor de reposición.

40. Enfoque basado en el ingreso

40.1. El enfoque basado en el ingreso provee una estimación de valor convirtiendo un flujo futuro de tesorería a un solo valor presente. Según el enfoque basado en el ingreso, el valor de un activo se determina con referencia al valor de los ingresos, flujo de caja o ahorro de costes generados por el activo.

40.2. El enfoque basado en el ingreso debería aplicarse y asignársele peso significativo bajo las siguientes circunstancias:

a. la capacidad de generar rentas del activo es el elemento crítico que afecta al valor desde la perspectiva de un agente, y/o

b. se dispone de proyecciones razonables sobre la cantidad y momento de los ingresos futuros del activo objeto, pero hay pocos, si existen, comprables de mercado relevantes.

40. Base de Valor Definida IVS - Renta de mercado

40.1. La Renta de mercado es la cuantía estimada por la cual un derecho sobre un bien inmueble debería arrendarse, en la fecha de valuación, entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a contratar, en términos de un contrato de arrendamiento real o hipotético, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluador

 3127796745

 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



40.2. La Renta de mercado puede utilizarse como base de valor al valorar un arrendamiento o un interés creado por un contrato de arrendamiento.

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS

Para la determinación del avalúo comercial del inmueble, acorde a métodos normatizados y aplicados en el gremio valuatorio.

12.1. MEMORIAS DE CALCULOS

12.1.1. Valoración del terreno

Se presentan los puntos de investigación de predios con usos de suelo similares al predio objeto de valoración o con usos de suelo permitidos comparables, tipo de área y localización en la zona normativa.

Igualmente, para determinar el valor del terreno se descuentan de los puntos de investigación, las construcciones, mejoras y adecuaciones del terreno, con el fin de obtener el valor del terreno a las condiciones comparables del lote objeto de avalúo.

Puntos de investigación:

#	INICIAL \$	% Homogenización	FINAL \$	TERRENO		CONSTRUCCIONES		Valor Integral según área construida \$/m2
				M2	\$/M2	M2	\$/M2	
1	1.460.000.000	5,0%	1.387.000.000	140,00	2.152.143	658,00	1.650.000	2.107.903
2	1.500.000.000	13,3%	1.300.000.000	310,00	2.774.194	550,00	800.000	2.363.636
3	850.000.000	5,9%	800.000.000	140,00	3.003.571	253,00	1.500.000	3.162.055
4	420.000.000	5,0%	399.000.000	155,00	1.761.290	140,00	900.000	2.850.000
5	880.000.000	5,0%	836.000.000	180,00	1.711.111	320,00	1.650.000	2.612.500
6	290.000.000	5,0%	275.500.000	150,00	1.503.333	100,00	500.000	2.755.000
7	520.000.000	5,0%	494.000.000	190,00	1.547.368	250,00	800.000	1.976.000
8	574.900.000	5,0%	546.155.000	140,00	3.101.107	140,00	800.000	3.901.107

Evaluación estadística:

(X) = PROMEDIO \$/M2	2.194.265	2.716.025
Constante K (t - student)	1,895	1,895
DATOS	8	8
MINIMO	1.503.333	1.976.000
MEDIANA	1.956.717	2.683.750
MAXIMO	3.101.107	3.901.107
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0,43	0,87

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluator
3127796745
suavaluocolombia

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



INTERVALO DE LOS DATOS			
(S) = DESVIACION	668.922		618.197
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	30,49%		22,76%
LIMITE INFERIOR \$/M2	926.939		1.544.802
LIMITE SUPERIOR \$/M2	3.461.590		3.887.249
INTERVALO DE LA MEDIA			
(SE) = ERROR ESTANDAR	236.500		218.566
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	10,78%		8,05%
LIMITE INFERIOR \$/M2	1.746.198		2.301.935
LIMITE SUPERIOR \$/M2	2.642.332		3.130.115

Fuente de Puntos de investigación:

Los puntos del 1 al 4 se ubican en corredores comerciales sobre carrera 17 y calle 4, comparables por ubicación.

Punto 1

CARRERA 17 # 9 -24
Teléfonos: 322-681-92-35, 314-840-15-49
Venta de 8 apartamentos de 54M2 y 57M2 y dos locales



Punto 2

CALLE 4 # 20 -29/35
Teléfonos: 318-226-31-41, 312-850-29-24



JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluador

 3127796745

 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



Punto 3

CARRERA 17 # 7B -14
Teléfonos: 3117161274



LA ESMERALDA
PROPIEDAD EN VENTA

Valuada en
850.000.000
NEGOCIABLES

Sobre el inmueble

Tipo inmueble: Casa
Tipo edificación: Bifamiliar
Año construcción: 1993
Cumple norma técnica: Si
Cumple norma urbanística: Si
Acabados: Buenos.

- Estrato 3
- Vías pavimentadas
- Buena infraestructura en sus alrededores
- Zona comercial
- Área del lote 144 m².
- Área construida 228 m².

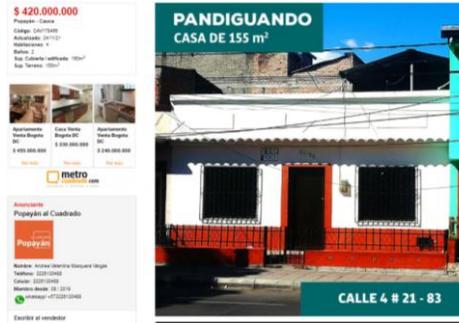
DISTRIBUCIÓN PISO 1

- Habitaciones 4
- Baños 2
- Cocina 1
- Sala 1
- Zona ropas 1
- Patios 1
- Puertas 7
- Ventanas 5

¡Llámanos!
311 716 1274

Punto 4

CALLE 4 # 21 -83
Teléfonos: 3226130488



\$ 420.000.000

Proyecto: Casa
Código: 00173451
Identificación: 011111
Módulos: 4
Banos: 2
Año Construcción: 1993
Año Termino: 2001

Apartmento: 100 m² \$ 420.000.000
Casa Termino: 80 m² \$ 420.000.000
Apartmento: 100 m² \$ 420.000.000

Proyecto al Cuadrado

Proyecto al Cuadrado

Nombre: Andres Mejia Lopez Segal
Telefono: 3117161274
Celular: 3226130488
Mensaje WhatsApp: 311 716 1274
Correo: andres@suavaluo.com

Escríbele al vendedor

PANDIGUANDO
CASA DE 155 m²

CALLE 4 # 21 - 83

Los puntos del 5 al 8 se ubican en zonas comerciales con influencia a los corredores comerciales, comparables por ubicación.

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
3127796745
suavaluocolombia

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

AFILIADO



Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales

LONJA
DE PROPIEDAD RAIZ DE
CAJÍ
Y VALLE DEL CAUCA

Punto 5

CALLE 8 # 18 -36
 Teléfonos: 312 861 7346



BROKER VENTA DE CASA SECTOR COMERCIAL BARRIO LA EMERALDA EN POPAYÁN \$ 880.000.000

Descripción

Atención Inversionistas amplia casa de dos pisos muy bien ubicada en pleno sector comercial de el barrio la Esmeralda en Popayán, el área de la casa es de 178 m2, todo de lim de frente a 20m de fondo, que se compone así:

- 5 habitaciones
- cocina
- zona comedor
- 3 baños
- Zona de lavos
- 1 local comercial

Nota: IDEAL PARA CONSTRUCTORES Espensas: 0 COP
[Ver fotos](#)

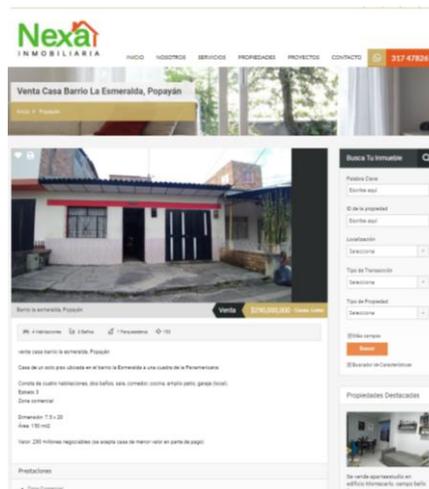
Localización

Ci. 8 #18-2, Popayán, Cauca, Colombia



Punto 6

CALLES # 17 -60
 Teléfonos: 3174782610



JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluator

 **3127796745**

 **suavaluocolombia**

RAA # AVAL-98380867

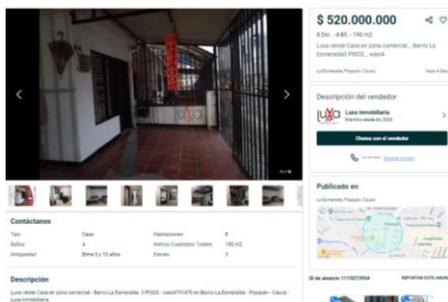
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
 Inmuebles Rurales
 Inmuebles Especiales
 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
 Intangibles
 Intangibles Especiales



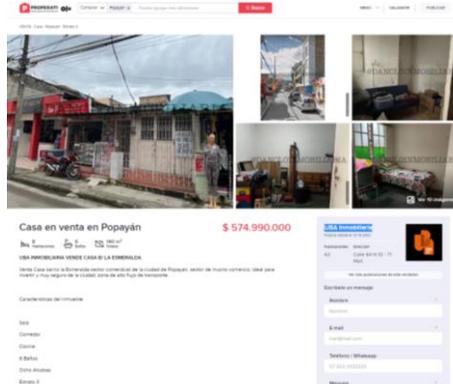
Punto 7

CALLE 9 # 17 - 24 o 30
 Teléfonos: 3148779909



Punto 8

CALLE 7 # 17 - 36/38
 Teléfonos: 310 5117275



12.1.2. Valoración de la construcción:

El valor comercial de las edificaciones se determina con los siguientes parámetros, con base en el Método Costo de Reposición:

- Valores o costos con base en la revista especializada Construdata y presupuesto actualizado y homogenizado a los predios objeto de estudio.
- El presupuesto se pondera en sus capítulos constructivos según las características constructivas de las edificaciones objeto de avalúo, considerando que el valor base o fuente de costos representa las particularidades estándar del tipo de construcción, y en el presente avalúo se debe particularizar las condiciones del predio por capítulo constructivo.

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
 **3127796745**
 **suavaluocolombia**
RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

AFILIADO



Inmuebles Urbanos
 Inmuebles Rurales
 Inmuebles Especiales
 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
 Intangibles
 Intangibles Especiales

Fuente de valores base: Construdata Revista 202 Marzo a Mayo de 2022

Concepto	INF. No.202	
	MAR A MAY	
	DIRECTO	TOTAL
UNIFAMILIAR VIP	1.241.507	1.427.733
UNIFAMILIAR VIS	1.512.352	1.739.205
UNIFAMILIAR MEDIO	2.146.511	2.468.488
VR. PROMEDIO m2 UNIFAMILIAR	1.633.457	1.878.475
MULTIFAMILIAR VIP	1.351.876	1.554.657
MULTIFAMILIAR VIS	1.550.349	1.782.901
MULTIFAMILIAR MEDIO	2.525.373	2.904.179
VR. PROMEDIO m2 MULTIFAMILIAR	1.809.199	2.080.579
ESTRUCTURA CONCRETO	500.024	575.027
ESTRUCTURA MAMP. ESTRUCTURAL	608.344	699.596
VR. PROMEDIO m2 ESTRUCTURA	554.184	637.312
BODEGA 100M2	1.685.729	1.938.589
BODEGA 1000M2	1.394.956	1.604.199
VR. PROMEDIO m2 BODEGAS	1.540.343	1.771.394

COSTOS DE REPOSICION OBRAS PARA METODOLOGIAS VALUATORIAS	Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca	
USO EN PERIODO MZO – MY 2022	DOC 001 22	BASE DE DATOS 01/2022

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluator
3127796745
suavaluocolombia
RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



CASAS – DETALLE- valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m² SOBRE AREA CONSTRUIDA
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE A IU)
ACTUALIZADO MZO - MY 2022 - CALI - VALLE DEL CAUCA

ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LLUJO
	VIP	VIS						
PRELIMINARES	5,29%	4,13%	2,50%	2,07%	2,03%	1,84%	1,52%	0,89%
CIMENTACION	12,81%	10,42%	5,35%	5,45%	5,78%	4,79%	4,25%	2,78%
DESAGÜES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	5,99%	5,43%	2,42%	2,19%	2,32%	1,79%	1,24%	0,81%
ESTRUCTURAS	19,01%	20,26%	20,13%	18,24%	17,29%	15,30%	11,59%	7,59%
MAESTRERIA Y REVOCOS	15,18%	14,26%	11,10%	12,51%	11,87%	13,08%	9,92%	6,49%
CUBIERTAS	12,62%	15,20%	12,02%	12,89%	12,05%	11,37%	5,04%	4,23%
PISOS	0,18%	3,80%	9,19%	7,93%	7,38%	7,83%	6,18%	23,06%
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	6,16%	7,37%	5,91%	5,88%	6,82%	6,17%	5,26%	3,51%
INSTALACIONES ELECTRICAS	8,49%	7,07%	3,61%	2,89%	3,24%	3,64%	2,28%	1,49%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1,32%	0,91%	1,18%	1,18%	1,21%	1,08%	0,79%	1,72%
APARATOS SANITARIOS	1,50%	2,10%	7,28%	6,05%	5,40%	4,56%	9,12%	6,03%
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	4,25%	3,14%	7,87%	11,71%	12,03%	14,55%	19,42%	13,17%
PINTURA	3,04%	2,46%	4,42%	5,12%	4,89%	4,22%	3,21%	2,10%
VARIOS	3,08%	2,55%	3,73%	3,04%	3,88%	5,83%	15,18%	18,94%
OBRAS EXTERIORES	1,10%	0,94%	3,28%	2,67%	3,68%	4,35%	4,93%	3,23%
COSTO TOTAL SIN ESTRATO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
VR m ² REPOSICION A NUEVO MZO - MY 2022 (INCLUYE A IU)	\$1.052.260 /m ²	\$1.225.349 /m ²	\$1.321.465 /m ²	\$1.550.236 /m ²	\$1.679.586 /m ²	\$2.004.755 /m ²	\$2.668.767 /m ²	\$4.067.713 /m ²
%O INCLUIDO	18,39%	20,56%	22,35%	23,49%	24,16%	27,82%	27,91%	27,59%
TOTAL MANO DE OBRA	25,37%	24,11%	21,36%	23,30%	23,90%	21,87%	18,18%	13,51%
TOTAL MATERIALES	51,98%	49,86%	47,30%	47,80%	46,84%	50,88%	75,50%	82,28%
TOTAL EQUIPOS	3,31%	3,49%	5,34%	6,45%	6,70%	5,81%	4,80%	3,10%
TOTAL TRANSPORTE	2,47%	2,53%	2,79%	2,65%	2,56%	2,27%	1,62%	1,12%

El valor comercial adoptado de la construcción se adopta el sistema de depreciación que define el valor descontando la edad transcurrida para predios que tienen vida de 100 años y estado de conservación, acorde a la table de ROSS – HEIDECHE, método universal utilizado en el gremio avaluador.

La IVSC, define: 80. Depreciación/Obsolescencia
80.1. En el contexto del enfoque del coste, la “depreciación” se refiere a los ajustes hechos al coste estimado de creación de un activo de igual utilidad, para reflejar el impacto sobre el valor de cualquier obsolescencia que afecte al activo objeto. Este significado es diferente al uso que se da a la palabra en la elaboración de informes financieros o en normas tributarias, en donde generalmente hace referencia a un método para distribuir sistemáticamente el gasto de capital a lo largo del tiempo.

80.2. Generalmente se consideraran ajustes por depreciación para los siguientes tipos de obsolescencia, que puede dividirse a su vez en subcategorías al hacer los ajustes:

a. Obsolescencia física: Cualquier pérdida de utilidad debida a un deterioro físico del activo o de sus componentes a causa de su edad o uso.

b. Obsolescencia funcional: Cualquier pérdida de utilidad que resulte de ineficiencias en el activo objeto comparadas con el activo que lo reemplaza, tales como su diseño, especificación o tecnología desactualizados.

c. Obsolescencia externa o económica: Cualquier pérdida de utilidad causada por factores económicos o de ubicación externos al activo. Este tipo de depreciación puede ser temporal o permanente.

Valor comercial de construcción adoptado

TOTAL COSTO	100,00%	89,68%	1.407.615
Edad		Años	44
Tipo de Sistema Constructivo		Tipo	CONCRETO
Vida Útil		Años	100
Vida Remanente		Años	56
% Edad Vida		%	44,0%
Estado de Conservación		1 a 5	3
% Depreciación		%	44,0%
\$ Depreciación		\$/M2	620.005
VALOR COMERCIAL ADOPTADO		\$/M2	788.000

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluador

 3127796745

 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



Presupuesto base

ítem	Incidencia Capítulo por Tipo Construcción			Valor \$/M2	
	Total Tipo	% Predio	Factor Incidencia Predio		
COSTO DIRECTO	Preliminares	0,24%	100%	0,24%	4.342
	Desagues	0,37%	100%	0,37%	6.513
	Muros	2,25%	90%	2,03%	36.148
	Pañetes	2,99%	100%	2,99%	53.190
	Estructura y Cimentació	19,99%	100%	19,99%	356.050
	Cubiertas	0,37%	100%	0,37%	6.513
	Cielorazos	0,06%	100%	0,06%	1.086
	Pisos	4,45%	100%	4,45%	79.243
	Enchapes, accesorios	1,22%	100%	1,22%	21.710
	Hidráulica y Sanitaria	2,19%	100%	2,19%	39.079
	Eléctrica	2,13%	100%	2,13%	37.993
	Aparatos Sanitarios	0,97%	100%	0,97%	17.368
	Carpintería Madera	2,44%	40%	0,97%	17.368
	Carpintería Metálica	1,95%	100%	1,95%	34.737
	Equipos Especiales	7,80%	0%	0,00%	0
	Cerrajería	0,30%	100%	0,30%	5.428
	Vidrios	0,55%	100%	0,55%	9.770
	Pintura	2,92%	100%	2,92%	52.105
	Varios (remates)	0,61%	80%	0,49%	8.684
	Equipos y Herramientas	2,62%	90%	2,36%	42.010
Administracion Obra	4,51%	90%	4,06%	72.296	
TOTAL COSTO DIRECTO	60,93%		50,61%	901.633	
COSTO INDIRECTO	Licencia	0,22%	100%	0,22%	3.131
	Seguros	0,10%	100%	0,10%	1.423
	Impuestos	0,10%	100%	0,10%	1.423
	Servicios	3,00%	100%	3,00%	42.692
	Topografía	0,05%	100%	0,05%	712
	Estudio De Suelos	0,30%	100%	0,30%	4.269
	Diseño	0,30%	100%	0,30%	4.269
	Diseño Estructuras	0,25%	100%	0,25%	3.558
	Diseño Hidrosanitario	0,19%	100%	0,19%	2.704
	Diseño Electrico	0,26%	100%	0,26%	3.700
	Interventoria	5,00%	100%	5,00%	71.154
	Presupuesto Programad	0,30%	100%	0,30%	4.269
	Administracion de Obra	2,50%	100%	2,50%	35.577
	Notariales	1,50%	100%	1,50%	21.346
Financiero	5,00%	100%	5,00%	71.154	
TOTAL COSTO INDIRECTO	19,07%		19,07%	271.380	
SUBTOTAL COSTO DIRECTO E INDIRECTO				1.173.012	
AIU		20,00%		20,00%	234.602
TOTAL COSTO	100,00%		89,68%	1.407.615	

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluator

3127796745

suavaluocolombia

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



12.1.3. Valoración integral de los inmuebles según el ingreso por renta

El valor del inmueble se determina bajo los siguientes parámetros del método de renta:

- Los valores de renta no superan el año de vigencia
- La renta está condicionado al inmueble y no al establecimiento de comercio
- **Estimación de la tasa de capitalización (i)** calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.

Fórmula siguiente, para obtener i

$$i = \frac{r}{A}$$

A = avalúo
r = arriendo
i = tasa de interés aplicable.

Tasa de renta

Valor	Cifra	Unidad de Medida
Mercado integral de predios similares	\$ 2.716.025,20	\$/M2
Renta bruta del predio con contratos	\$ 12.760,53	\$/M2
Tasa de renta	0,470%	%

* Calculada por valor avaluo comercial por tasa de renta bruta estimada

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluator
3127796745
suavaluocolombia

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



Tasas de referencia de locales de estudios gremiales

TASA DE RENTA EN LOCALES COMERCIALES	
▣	Zonas centrales y comercio popular: 0,7 - 1%
▣	Estratos altos = 0.5 – 0,6% mes
▣	Centro comercial: 0.5 – 0,7%
▣	Auge inmobiliario : 0.7 a 1. %
▣	Depresión: 0.4 – 0,6%
▣	Estimación del valor a partir de la renta.

Avalúos CBO

Valor de renta por tipo de unidades físicas

Inmueble	Área de Inspección M2	Renta Bruta mes \$	\$/M2
Local	154,28	3.450.000,00	22.361,94
Apartamentos	268,90	1.950.000,00	7.251,77
Total	423,18	5.400.000,00	12.760,53

Renta por unidades físicas

Inmueble	Piso	Carrera 17 No. 8C - 30	Estado Contrato
Local panadería	1	3.000.000,00	Vigente
Local calle 9	1	450.000,00	1,5 años sin renta
Apto 201	2	500.000,00	Vigente
Apto 202	2	350.000,00	1,5 años sin renta
Apto 203	2	400.000,00	1,5 años sin renta
Apto 301	3	700.000,00	Ocupado sin renta
Total		5.400.000,00	

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluador

 3127796745

 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



Tasas de ocupación y vacancia según datos a la fecha según cifras de rentas

Tasa	Índice
Tasa de vacancia	0,35
Tasa de ocupación	0,65

Valores de renta según contratos vigentes y determinados

Inmueble Carrera 17 No. 8C - 30

CONSTRUCCIONES	Área de Inspección M2	Renta Bruta* \$	Renta Bruta* \$/M2
Piso 1	121,50	3.000.000,00	
Piso 2 (80% área)	140,25	994.342,35	
Piso 3 (74% area)	68,48	517.723,30	
Total	330,23	4.512.065,65	13.663,40

* En contratos no aplica iva, ni administración, ni seguros

Inmueble Calle 9 No. 17 - 20

CONSTRUCCIONES	Área de Inspección M2	Renta Bruta* \$	Renta Bruta* \$/M2
Piso 1	32,78	450.000,00	
Piso 2 (20% área)	36,06	255.657,65	
Piso 3 (26% área)	24,11	182.276,70	
Total	92,95	887.934,35	9.552,82

* En contratos no aplica iva, ni administración, ni seguros

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluador

 3127796745

 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



Contrato vigente (Primera hoja) Local Carrera 17 No. 8C - 30

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
CASA COMERCIAL

ARRENDADOR:	DANIEL ESTEBAN BETANCOURT CC: 1.061.806.627 DE POPAYAN
ARRENDATARIO:	JUAN DIEGO RAMIREZ GOMEZ C.C 94.508.426 DE CALI GENARO DE JESUS GOMEZ VILLEGAS
CODEUDOR	CC: 70.902.331 DE MARINILLA
CANON DE ARRENDAMIENTO:	\$3.000.000 (TRES MILLONES DE PESOS M/CTE) 20 DE SEPTIEMBRE DEL 2020 A 20 DE SEPTIEMBRE DEL 2021 (DOCE MESES)
VIGENCIA:	MESES
UBICACIÓN:	CARRERA 17#8C-30 Y CALLE 19-17-20

Entre los suscritos DANIEL ESTEBAN BETANCOURT identificado con c.c. Nro 1.061.806.627 DE POPAYAN, quien obta como dueño, que para efectos de este contrato se denominará el "ARRENDADOR" y JUAN DIEGO RAMIREZ GÓMEZ identificada con c.c. Nro C.C 94.508.426 DE CALI quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará "ARRENDATARIO", se ha convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento de un bien inmueble destinado a uso comercial, el cual se rige por las siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento a EL ARRENDATARIO el siguiente inmueble, tipo local Comercial, ubicado en la ciudad de Popayán, con dirección: CARRERA 17#8C-30 Y CALLE 19-17-20, de la ciudad de Popayán, destinado para el uso de vivienda y comercio de EL ARRENDATARIO. **CLAUSULA SEGUNDA - VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO:** El canon de arrendamiento mensual corresponde a la suma de \$3.000.000 (TRES MILLONES DE PESOS M/CTE), que EL ARRENDATARIO pagará anticipadamente dentro de los cinco (05) días después del 5 de cada mes, en efectivo o a la cuenta de ahorros 261-636316-19 de BANCOLOMBIA. **PARÁGRAFO UNO:** Si el valor del canon de arrendamiento al sexto (06) día después de cumplido el mes por cualquier circunstancia no ha sido cancelado en su totalidad, se correrá multa por pago extemporáneo por valor de \$30.000 (treinta mil pesos m/cte) y hasta el día treinta (30) del mes. **PARAGRAFO DOS:** El valor del canon de arrendamiento una vez terminada la ejecución del presente contrato y una vez se defina la renovación del mismo será reajustado en una proporción igual de acuerdo a lo que convengan las partes, sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste fijado por la ley. **PARAGRAFO TRES:** Si el límite máximo de reajuste del canon de arrendamiento señalado por el ARTICULO 20 LEY 820 DE 2003 Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, EL ARRENDADOR podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon. **PARÁGRAFO CUARTO:** EL ARRENDATARIO deberán dejar por concepto de *consumo a futuro* una letra autenticada; utilizada para posibles daños y/o perjuicios que presente el inmueble en el tiempo que lo habiten, éstos serán reintegrado al final del contrato siempre y cuando este a paz y salvo en el canon de arrendamiento, servicios públicos y el inmueble se encuentra en el mismo estado en que fue entregado. **CLAUSULA TERCERA: DURACIÓN:** el contrato se firma por el término de 12 (DOCE MESES), contados a partir del día 20 DE SEPTIEMBRE DEL 2020 A 20 DE SEPTIEMBRE DEL 2021 (DOCE MESES). **PARAGRAFO UNO:** El término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicial, si ninguna de las Partes dentro de los tres meses anteriores al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato, lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrada en el artículo 518 del código de comercio. **CLAUSULA CUARTA ENTREGA:** EL ARRENDATARIO en la fecha de suscripción de este documento declaran recibir el Inmueble de manos de EL ARRENDADOR en perfecto estado, de conformidad con el inventario y/o acta de entrega, que forma parte integrante de este contrato como *Anexo 01*, el cual se realiza al momento de la entrega del bien Inmueble según acuerdo entre las partes. **PARAGRAFO UNO:** No obstante, lo dispuesto en esta cláusula EL ARRENDATARIO están obligados a efectuar las reparaciones locativas para su conservación y cuidado conforme a los Art. 2029 y 2030 del Código Civil. **PARAGRAFO DOS:** Las partes acuerdan un término, correspondiente a los quince (15) primeros días de vigencia del presente contrato para verificar el funcionamiento de todos y cada uno de los elementos y servicios de la vivienda, debiéndose dentro del mismo término comunicar por escrito EL ARRENDADOR las observaciones o deficiencias al respecto, para que igualmente sean verificadas y corregidas, según se hayan hecho constar como observaciones dentro del inventario referido. Los daños al inmueble derivados del mal trato o descuido por parte de EL ARRENDATARIO, durante su tenencia, serán de su cargo y EL ARRENDADOR estará facultado para hacerlos por su cuenta y posteriormente reclamar su valor a EL ARRENDATARIO. **CLAUSULA QUINTA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR:** 1. Entregar a EL ARRENDATARIO en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos. 2. Mantener en el inmueble los servicios, cosas o usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido. 3. Suministrar copia del presente contrato a EL ARRENDATARIO y

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluator

3127796745

suavaluocolombia

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos

Inmuebles Rurales

Inmuebles Especiales

Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Intangibles

Intangibles Especiales

AFILIADO



LONJA
DE PROPIEDAD RAIZ DE
CALI
Y VALLE DEL CAUCA

Contrato vigente (Primera hoja) Apartamento 201 como oficina Calle 9 No. 17 – 20

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OFICINA SEGUNDO PISO

ARRENDADOR:	DANIEL ESTEBAN BETANCOURT CC: 1.061.806.627 DE POPAYAN
ARRENDATARIO:	DIEGO MELENDEZ CRUZ C.C 76.322.836
CANON DE ARRENDAMIENTO:	\$500.000 (QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE)
VIGENCIA:	15 DE SEPTIEMBRE DEL 2020 A 15 DE SEPTIEMBRE DEL 2021 (DOCE MESES)
UBICACIÓN:	CARRERA 17#8C-30 Y CALLE 19-17-20

Entre los suscritos DANIEL ESTEBAN BETANCOURT identificado con c.c. Nro 1.061.806.627 DE POPAYAN, quien obra como dueño, que para efectos de este contrato se denominará el "ARRENDADOR" y DIEGO MELENDEZ CRUZ identificado con c.c. Nro C.C 76.322.836 DE CALI quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará "ARRENDATARIO", se ha convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento de un bien inmueble destinado a uso comercial, el cual se rige por las siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento a EL ARRENDATARIO el siguiente inmueble, tipo OFICINA SEGUNDO PISO, ubicado en la ciudad de Popayán, con dirección: CARRERA 17#8C-30 Y CALLE 19-17-20, de la ciudad de Popayán, destinado para el uso de vivienda y comercio de EL ARRENDATARIO. **CLAUSULA SEGUNDA - VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO:** El canon de arrendamiento mensual corresponde a la suma de \$500.000 (QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE), que EL ARRENDATARIO pagará anticipadamente dentro de los cinco (05) días después del 5 de cada mes, en efectivo o a la cuenta de ahorros 261-636316-19 de BANCOLOMBIA. **PARÁGRAFO UNO:** Si el valor del canon de arrendamiento al sexto (06) día después de cumplido el mes por cualquier circunstancia no ha sido cancelado en su totalidad, se correrá multa por pago extemporáneo por valor de \$30.000 (treinta mil pesos m/cte) y hasta el día treinta (30) del mes. **PARÁGRAFO DOS:** El valor del canon de arrendamiento una vez terminada la ejecución del presente contrato y una vez se defina la renovación del mismo será reajustado en una proporción igual de acuerdo a lo que convengan las partes, sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste fijado por la ley. **PARÁGRAFO TRES:** Si el límite máximo de reajuste del canon de arrendamiento señalado por el ARTICULO 20 LEY 820 DE 2003 Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, EL ARRENDADOR podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon. **PARÁGRAFO CUARTO:** EL ARRENDATARIO deberán dejar por concepto de *consumo a futuro* una letra autenticada; utilizada para posibles daños y/o perjuicios que presente el inmueble en el tiempo que lo habiten, éstos serán reintegrado al final del contrato siempre y cuando este a paz y salvo en el canon de arrendamiento, servicios públicos y el inmueble se encuentra en el mismo estado en que fue entregado. **CLAUSULA TERCERA: DURACIÓN:** el contrato se firma por el término de 12 (DOCE MESES), contados a partir del día 15 DE SEPTIEMBRE DEL 2020 A 15 DE SEPTIEMBRE DEL 2021 (DOCE MESES). **PARÁGRAFO UNO:** El término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicial, si ninguna de las Partes dentro de los tres meses anteriores al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato, lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrada en el artículo 518 del código de comercio. **CLAUSULA CUARTA ENTREGA:** EL ARRENDATARIO en la fecha de suscripción de este documento declaran recibir el Inmueble de manos de EL ARRENDADOR en perfecto estado, de conformidad con el inventario y/o acta de entrega, que forma parte integrante de este contrato como Anexo 01, el cual se realiza al momento de la entrega del bien Inmueble según acuerdo entre las partes. **PARÁGRAFO UNO:** No obstante, lo dispuesto en esta cláusula EL ARRENDATARIO están obligados a efectuar las reparaciones locativas para su conservación y cuidado conforme a los Art. 2029 y 2030 del Código Civil. **PARÁGRAFO DOS:** Las partes acuerdan un término, correspondiente a los quince (15) primeros días de vigencia del presente contrato para verificar el funcionamiento de todos y cada uno de los elementos y servicios de la vivienda, debiéndose dentro del mismo término comunicar por escrito EL ARRENDADOR las observaciones o deficiencias al respecto, para que igualmente sean verificadas y corregidas, según se hayan hecho constar como observaciones dentro del inventario referido. Los daños al Inmueble derivados del mal trato o descuido por parte de EL ARRENDATARIO, durante su tenencia, serán de su cargo y EL ARRENDADOR estará facultado para hacerlos por su cuenta y posteriormente reclamar su valor a EL ARRENDATARIO. **CLAUSULA QUINTA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR:** 1. Entregar a EL ARRENDATARIO en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos. 2. Mantener en el inmueble los servicios, cosas o usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido. 3. Suministrar copia del presente contrato a EL ARRENDATARIO y deudores solidarios, cuyas firmas sean originales a su celebración. 4. Las demás obligaciones consagradas para los

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluator

3127796745

suavaluocolombia

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



Carrera 17 No. 8C - 30

Valor del inmueble según renta estática ponderada

Concepto	Area Renta M2	Valor \$/M2	Total
Renta Bruta	330,23	13.663	\$ 4.512.066
Vacancia y cartera 15%	330,23	2.050	\$ 676.810
Renta Bruta Operativa	330,23	11.614	\$ 3.835.256
Egresos de renta*	330,23	1.926	\$ 636.167
Mantenimiento	330,23	515	\$ 170.000
Impuesto predial	330,23	1.412	\$ 466.167
Renta neta	330,23	9.687	\$ 3.199.089
Tasa de renta mes			0,470%
Avaluó Comercial			\$ 680.912.818
Valor \$/M2			\$ 2.061.935

* Los inmuebles no son administrados por inmobiliaria, ni el inmueble está asegurado

Valor de los inmuebles según renta dinámica ponderada

Vida remanente de mercado

Descripción	Año	Años Transcurridos	Años Remanente
Construcción	1.978		
Avaluó	2.022	44	
Vida comercial estimada	2.078		56

COMPONENTE	Año 1	Año 10	Año 30	Año 50	Año 56
Renta Bruta anual	46.023.070	60.049.667	108.456.378	195.884.283	233.896.078
Egresos de renta anual	7.634.000	9.960.638	17.990.021	32.491.979	38.797.122
Renta neta anual	38.389.070	50.089.029	90.466.357	163.392.304	195.098.956
Tasa de renta anual	5,64%				
Avaluó Comercial Total	\$ 1.102.168.832				
Valor \$/M2	\$ 3.337.579				

Incremento anual del 3%

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
3127796745
suavaluocolombia

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



Calle 9 No. 17 - 20

Valor del inmueble según renta estática ponderada

Concepto	Area Renta M2	Valor \$/M2	Total
Renta Bruta	92,95	9.553	\$ 887.934
Vacancia y cartera 15%	92,95	1.433	\$ 133.190
Renta Bruta Operativa	92,95	8.120	\$ 754.744
Egresos de renta*	92,95	1.677	\$ 155.917
Mantenimiento	92,95	861	\$ 80.000
Impuesto predial	92,95	817	\$ 75.917
Renta neta	92,95	6.442	\$ 598.828
Tasa de renta mes			0,470%
Avaluó Comercial			\$ 127.457.950
Valor \$/M2			\$ 1.371.253

* Los inmuebles no son administrados por inmobiliaria, ni el inmueble está asegurado

Valor de los inmuebles según renta dinámica ponderada

Vida remanente de mercado

Descripción	Año	Años Transcurridos	Años Remanente
Construcción	1.978		
Avaluó	2.022	44	
Vida comercial estimada	2.078		56

COMPONENTE	Año 1	Año 10	Año 30	Año 50	Año 56
Renta Bruta anual	9.056.930	11.817.240	21.343.250	38.548.283	46.028.666
Egresos de renta anual	1.871.000	2.441.231	4.409.134	7.963.387	9.508.700
Renta neta anual	7.185.930	9.376.009	16.934.116	30.584.897	36.519.966
Tasa de renta anual	5,64%				
Avaluó Comercial Total	\$ 206.311.551				
Valor \$/M2	\$ 2.219.597				

Incremento anual del 3%

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
3127796745
suavaluocolombia

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



Resumen de valor integral de los predios según enfoque basado en el ingreso con base valor de renta de contratos y valores definidos en el inmueble.

Inmueble	Renta Estática \$	Renta Dinámica \$
Carrera 17 No. 8C - 30	680.912.818	1.102.168.832
Calle 9 No. 17 - 20	127.457.950	206.311.551
Total	808.370.768	1.308.480.383

Conclusión de los métodos aplicados

El método de renta es un ejercicio significativo que se basa en criterios de renta apoyado en factores económicos exclusivamente, el cual no contempla aspectos físicos y funcionales, que son intrínsecos en la valoración de los inmuebles, sin embargo, el método de renta es una referencia o apoyo de determinación de valor, cuyos resultados convergen al valor determinado por la valoración por componentes.

Respecto al método o enfoque de mercado que sustenta el componente de terreno y el enfoque de costos para determinar el valor de la construcción, estos analizan e incluyen las variables de valor acorde al uso de norma, valores de mercado en ubicación, estudio de obsolescencia física, funcional y económica de la construcción, y demás particularidades de la construcción, entre otros factores presentados, fundamentado lo anterior, se infiere la adopción en el presente avalúo de los dos predios el método de mercado para el terreno y costo para la construcción.

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
 3127796745
 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
 Inmuebles Rurales
 Inmuebles Especiales
 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
 Intangibles
 Intangibles Especiales



Al predio Carrera 17 No. 8C - 30 sobre corredor comercial se adopta el valor promedio de la investigación y el predio Calle 9 No. 17 - 20 el valor mínimo de la evaluación estadística, considerando que no se ubica sobre corredor comercial acorde al POT de Popayán (Art. 240). El valor de las construcciones se homogeniza ponderando en el presupuesto como un solo valor considerando las especificaciones constructivas, estado de construcción y edad de los inmuebles.

12.2. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA

El movimiento inmobiliario actual de la zona en lo que respecta a los usos predominantes del sector, presenta un movimiento de oferta medio, alquiler y demanda moderado.

12.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

La perspectiva de valorización en el sector es medio o estable considerando el uso tradicional de la zona como uso residencial y comercial y servicios.

12.4. CONCEPTO DE LA GARANTÍA

Para efectos particulares

12.5. VALUACIÓN

12.5.1. VALUACIÓN AÑO 2022

Inmueble Carrera 17 No. 8C - 30

ASPECTO	Área M2	Valor Unitario \$/UM	Valor Total \$
TERRENO	200,00	2.200.000	440.000.000
CONSTRUCCIONES	330,23	788.000	260.221.240
TOTAL AVALUO			700.221.240

SON: SETECIENTOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTE Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE

Inmueble Calle 9 No. 17 - 20

ASPECTO	Área M2	Valor Unitario \$/UM	Valor Total \$
TERRENO	44,00	1.750.000	77.000.000
CONSTRUCCIONES	32,78	788.000	25.830.640
TOTAL AVALUO			102.830.640

SON: CIENTO Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE

Atentamente,

Jose Andres Mejia Lopez

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluador

 3127796745

 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales

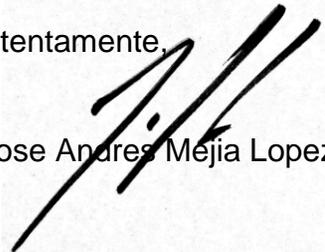


Total Inmuebles

Inmueble	Valor Total \$
Carrera 17 No. 8C - 30	700.221.240
Calle 9 No. 17 - 20	102.830.640
Total Inmuebles	803.051.880

SON: OCHOCIENTOS Y TRES MILLONES CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE

Atentamente,



Jose Andres Mejia Lopez

12.5.2. VALUACIÓN AÑO 2019

A petición del solicitante, los avalúos comerciales determinados a la fecha, considerando lo anterior, se deflactan con base en el índice de valorización predial (como índice correlacionado al tipo de bien inmueble) al año de 2019 para sus propósitos particulares.

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluador

 3127796745

 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
 Inmuebles Rurales
 Inmuebles Especiales
 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
 Intangibles
 Intangibles Especiales



Indice de Valoración Predial (IVP*)

Variaciones porcentuales por ciudad y total nacional

2001 - 2021

CIUDAD	AÑO							
	2001*	2002	2016	2017	2018	2019	2020	2021
POPAYÁN	n.d	5,60	6,08	7,10	5,50	3,98	6,07	2,14

Fuente: DANE - IGAC

* Promedio de los avalúos comerciales de los bienes inmuebles urbanos entre los años 1999 y 2001. Para más información consultar Conpes 3147 de Reajuste de los avalúos catastrales para la vigencia de 2002.

Actualizado el 23 de diciembre de 2021

Indice de Valoración Predial (IVP*)

Indices por ciudad y total nacional**

2003 - 2021

CIUDAD	AÑO							
	2003	2004	2016	2017	2018	2019	2020	2021
POPAYÁN	105,60	111,83	232,91	249,44	263,16	273,62	290,23	296,45

Fuente: DANE

*El IVP da cuenta de la variación anual promedio de los avalúos comerciales, por lo que no se constituye como una herramienta sustitutiva de ejercicio de avalúo.

**El índice tiene año base: 2002=100

Actualizado el 23 de diciembre de 2021

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluador

 3127796745

 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales

AFILIADO



LONJA
DE PROPIEDAD RAIZ DE
CAJALI
Y VALLE DEL CAUCA

Vigencia	Índice Valorización Predial*
2019	273,62
2021	296,45
Factor a Deflactar	2021 / 2019
	1,0834

* Fuente: DANE, <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-valoracion-predial-ivp>

Concepto	Cifra
Avaluó Inmuebles 2022	\$ 803.051.880
Factor a Deflactar	1,0834
Avaluó Inmuebles 2019*	\$ 741.233.044

* Avaluó Inmuebles 2022 / Factor a deflactar

SON: SETECIENTOS CUARENTA Y UN MILLON DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
 3127796745
 suavaluocolombia
 RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
 Inmuebles Rurales
 Inmuebles Especiales
 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
 Intangibles
 Intangibles Especiales



13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

A excepción del solicitante, todo o parte del presente informe tiene prohibida su publicación o reproducción por cualquier medio de copia o duplicación, así mismo cualquier referencia al mismo a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La siguiente declaración de cumplimiento se basa según la NTS I O1 – Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal a los bienes inmuebles objeto de valuación

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluador

 3127796745

 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



15. CUALIFICACIÓN PROFESIONAL



PIN de Validación: a9510a28



<https://www.raa.org.co>



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) JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98380867, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98380867.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> 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	Regimen		
24 Ene 2017	Régimen de Transición		
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> 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	Regimen		
24 Ene 2017	Régimen de Transición		
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
24 Ene 2017	Régimen de Transición	22 Jun 2017	Régimen Académico
Página 1 de 4			

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
 3127796745
 suavaluocolombia

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
 Inmuebles Rurales
 Inmuebles Especiales
 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
 Intangibles
 Intangibles Especiales





PIN de Validación: a9510a28



<https://www.raa.org.co>



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
24 Ene 2017

Regimen
Régimen de Transición

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
24 Ene 2017

Regimen
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
24 Ene 2017

Regimen
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
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ

Avaluador

 3127796745

 **suavaluocolombia**

RAA # AVAL-98380867

www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales





PIN de Validación: a9510a28



<https://www.raa.org.co>



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0323, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0484, vigente desde el 10 de Enero de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0067, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0948, vigente desde el 01 de Mayo de 2021 hasta el 30 de Abril de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1204, vigente desde el 01 de Mayo de 2021 hasta el 30 de Abril de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0269, vigente desde el 01 de Julio de 2021 hasta el 30 de Junio de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: JAMUNDÍ, VALLE DEL CAUCA
Dirección: C RES. FARALLONES CASA 17
Teléfono: 3127796745
Correo Electrónico: jamejalopez@hotmail.com

Experiencia verificada:

- INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2006.
- INVERSIONES FLOREZ E.U - AVALÚOS URBANOS, MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL E INTANGIBLES - 2008.
- INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2015
- CENTRAL DE INVERSIONES S.A CISA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2014.

Página 3 de 4

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
 **3127796745**
 **suavaluocolombia**

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales





PIN de Validación: a9510a28



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Industrial - Universidad Nacional.
Especialista en Gerencia Financiera - Universidad Santiago de Cali.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98380867.

El(la) señor(a) JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ 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

a9510a28

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 un (01) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
3127796745
suavaluocolombia

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales



15.1. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

- La retribución para realizar el presente informe de valoración no depende del reporte de un valor determinado que favorezca los intereses del solicitante, el monto del valor de opinión, el logro de un resultado estipulado, o de la ocurrencia de un evento futuro relacionado en forma directa al uso a que es destinado este peritazgo.
- No existe una relación directa o indirecta con el solicitante o propietarios de los inmuebles objeto de peritazgo y que pudieran dar conflicto de intereses.
- El presente informe de valuación es confidencial para ambas partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.
- El valuador no acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte.
- El valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

15.2. FIRMA DEL AVALUADOR


JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ.

16. MEMORIA FOTOGRÁFICA

JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ
Avaluador
 3127796745
 [suavaluocolombia](https://www.instagram.com/suavaluocolombia)

RAA # AVAL-98380867
www.raa.org.co

Inmuebles Urbanos
Inmuebles Rurales
Inmuebles Especiales
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
Intangibles
Intangibles Especiales





CARRERA 17



CARRERA 17



FACHADA CARRERA 17



FACHADA CALLE 9



CONTADORES AGUA Y GAS



CONTADORES ENERGIA



CONTADOR ENERGIA



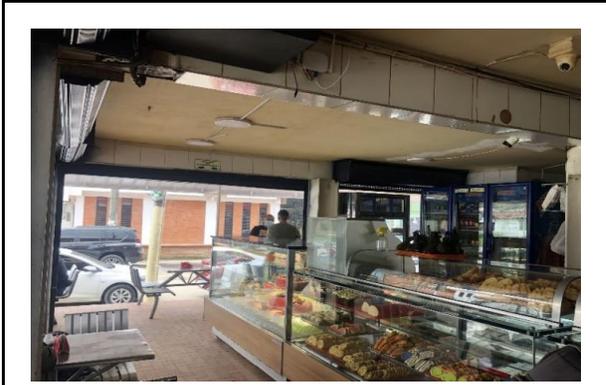
CONTADOR GAS



CONTADOR GAS



PISO 1 - ANTEJARDIN CUBIERTO



PISO 1 - LOCAL ZONA SERVICIO



PISO 1 - LOCAL ZONA SERVICIO



PISO 1 - LOCAL ZONA ATENCION



PISO 1 - LOCAL ZONA ATENCION



PISO 1 - COCINA AUXILIAR



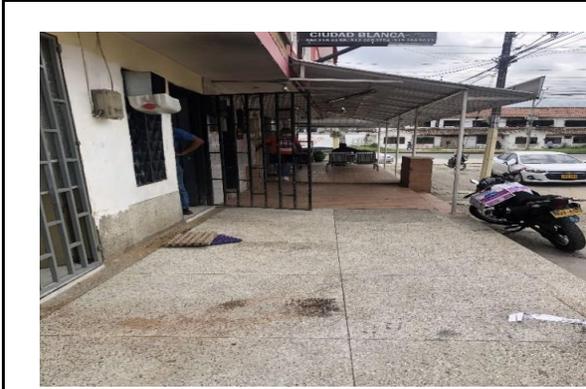
PISO 1 - LOCAL



PISO 1 - LOCAL ALACENA



PISO 1 - LOCAL COCINA



PISO 1 - ANTEJARDIN



PISO 1 - FACHADA CALLE 9 LOCAL



PISO 1 - LOCAL 2 FACHADA



PISO 1 - LOCAL ZONA PRODUCCION



PISO 1 - LOCAL ACCESO CALLE 9



PISO 1 - LOCAL ZONA PRODUCCION

	
PISO 1 - BAÑO LOCAL	PISO 1 - OFICINA INTERNA LOCAL
	
PISO 1 - ACCESO PISOS SUPERIORES	PISO 1 - BAÑO PUBLICO LOCAL
	
PISO 1 - NOMENCLATURA PISOS SUPERIORES	PISO 1 - ESCALERAS PISOS APARTAMENTOS

	
PISO 2 - APTO 201 - ACCESO	PISO 2 - APTO 201 - CORREDOR
	
PISO 2 - APTO 201 - SALA COMEDOR	PISO 2 - APTO 201 - SALA COMEDOR
	
PISO 2 - APTO 201 - CUARTO (OFICINA)	PISO 2 - APTO 201 - CORREDOR



PISO 2 - APTO 201 - BAÑO



PISO 2 - APTO 201 - BAÑO



PISO 2 - APTO 201 - COCINA



PISO 2 - APTO 201 - BALCON

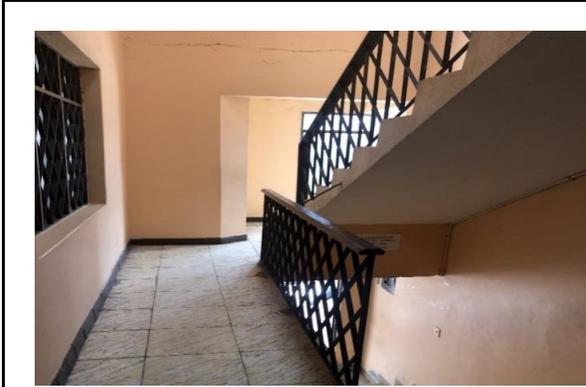


PISO 2 - APTO 201 - CUARTO (OFICINA)



PISO 2 - APTO 201 - OFICIOS

	
<p>PISO 2 - APTO 202 - ACCESO</p>	<p>PISO 2 - APTO 202 - ALCOBA</p>
	
<p>PISO 2 - APTO 202 - ALCOBA Y SALON MULTIPLE</p>	<p>PISO 2 - APTO 202 - ALCOBA Y SALON MULTIPLE</p>
	
<p>PISO 2 - APTO 202 - SALON MULTIPLE, COCINA</p>	<p>PISO 2 - APTO 202 - OFICIOS</p>



PISO 2 - CORREDOR ACCESO APTO 203



PISO 2 - CORREDOR ACCESO APTO 203



PISO 2 - APTO 203 - SALA COMEDOR



PISO 2 - APTO 203 - COCINA



PISO 2 - APTO 203 - SALA COMEDOR



PISO 2 - APTO 203 - SALA COMEDOR

	
PISO 3 - ACCESO APTO 301	PISO 3 - APTO 301 - SALA COMEDOR
	
PISO 3 - APTO 301 - COCINA	PISO 3 - APTO 301 - ALCOBA
	
PISO 3 - APTO 301 - ACCESO TERRAZA	PISO 3 - APTO 301 - CORREDOR TERRAZA

	
<p>PISO 3 - APTO 301 - TERRAZA</p>	<p>PISO 3 - APTO 301 - TERRAZA OFICIOS</p>
	
<p>PISO 3 - APTO 301 - OFICIOS</p>	<p>PISO 3 - APTO 301 - DETALLE CUBIERTA</p>
	
<p>PISO 3 - APTO 301 - OFICIOS</p>	<p>PISO 3 - APTO 301 - OFICIOS</p>



CALLE 9



CALLE 9



FACHADA CL 9 # 17 - 20



ANTEJARDIN



NOMENCLATURA



CONTADOR ENERGIA

	
PISO 1 - LOCAL	PISO 1 - LOCAL
	
PISO 1 - COCINETA LOCAL	PISO 1 - BAÑO LOCAL
	
PISO 2 - APTO 203 - ALCOBA	PISO 2 - APTO 203 - ALCOBA



PISO 2 - APTO 203 - ALCOBA



PISO 2 - APTO 203 - BAÑO



PISO 2 - APTO 203 - BAÑO



PISO 3 - ACCESO ZONA OFICIOS



PISO 3 - CUARTO



PISO 3 - CORREDOR TERRAZA