

AVALUO COMERCIAL

AV 022 03 116

CASA

CALLE 35N N° 21-100 CASA-LOTE 8D BLOQUE 2
PARQUE RESIDENCIAL MONTEMAYOR ETAPA I
MUNICIPIO DE POPAYAN

ORIGINAL FIRMADO

1.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE:
1.1.	NOMBRE Ó RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:
Este avalúo fue solicitado por OSCAR DEL CRISTO DIAZ MONTIEL	
1.2.	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:
C.C. 79603382 Bogotá	

2.	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:
2.1.	OBJETO DE LA VALUACIÓN:
Según lo manifestado, el objetivo es la compraventa del inmueble. El avalúo se ha basado en las normas internacionales para avalúos regidas por el IVSC (Internacional Valuation Standard Committee).	
2.2.	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:
OSCAR DEL CRISTO DIAZ MONTIEL	

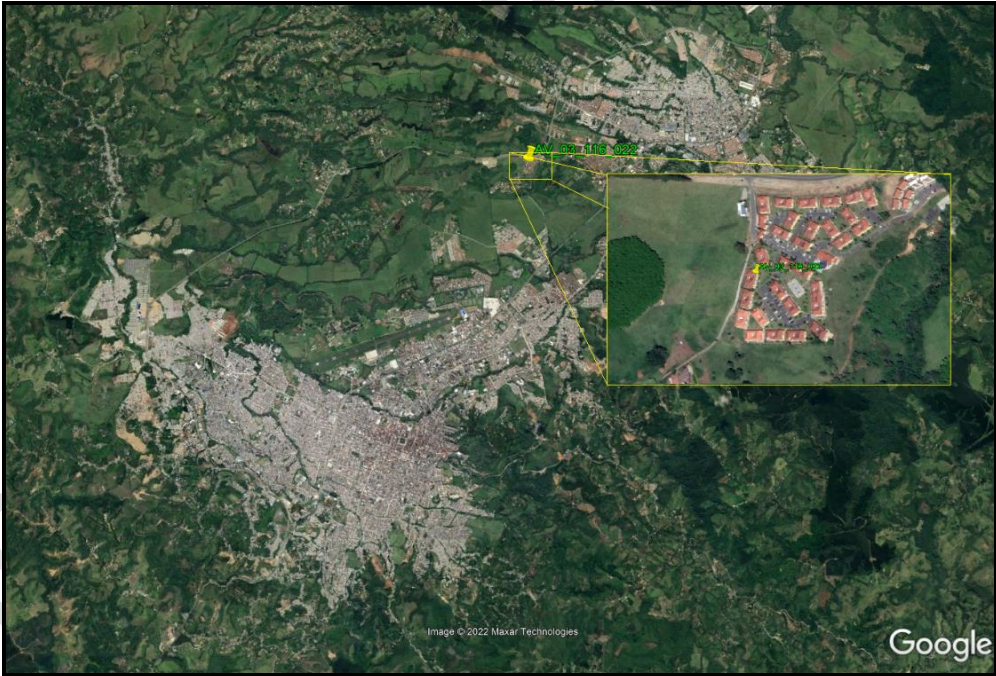
3.	RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:
El valuador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).	
El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural ó jurídica 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 una autoridad competente.	

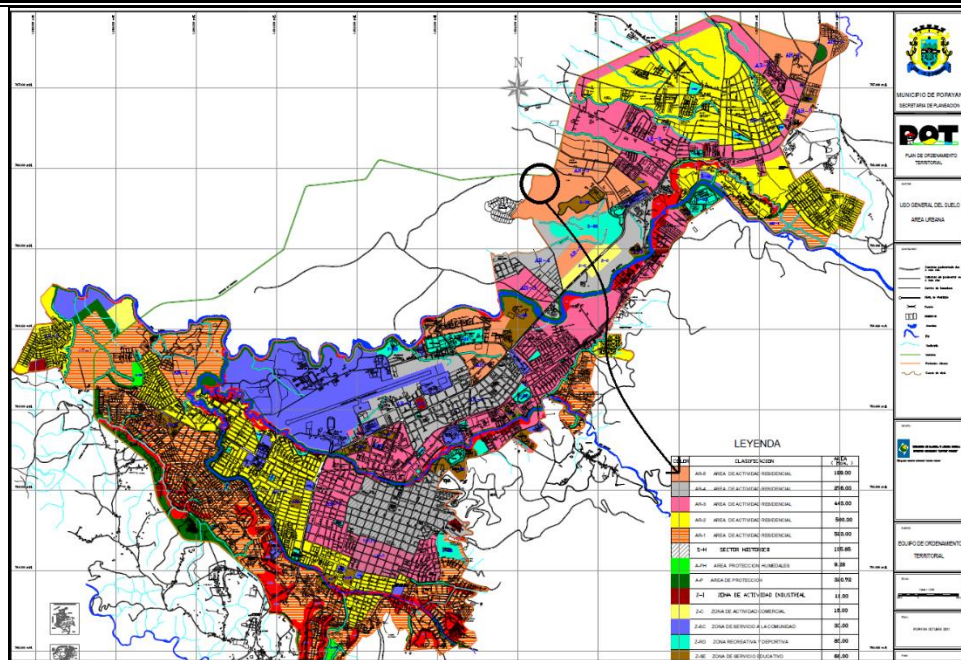
4.	IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:
4.1	FECHA DE VISITA Ó VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE:
Abril 15 de 2022 Visita realizada por la Arquitecta Diela Margarita Cardona Medina	
4.2.	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:
Este avalúo fue desarrollado y entregado el 08 de Mayo de 2022	

5.	BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:
5.1.	BASES DE LA VALUACIÓN:
La base de esta valuación es el Valor de Mercado que tendría el inmueble.	
5.2.	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:
Se entiende por Valor de Mercado (según el International Valuation Standards Council – IVSC) “la cuantía estimada por la que un bien podría 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 la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.	

6.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:
Según documentos suministrados Certificado de Tradición y Libertad Matricula Inmobiliaria número 120-176480 Y 120-176415, de fecha mayo 05 de 2022, Escritura número 2996 del 13/11/2009 Notaría Tercera de Popayán, el 100% de los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo son propiedad de:	
OSCAR DEL CRISTO DIAZ MONTIEL. C.C. 79603382 LUZ NEIDA MUÑOZ MARTINEZ C.C. 34671505	
En la anotación N°017 figura: medida cautelar: 0427 Embargo ejecutivo con acción personal	
<i>Nota: Este avalúo no se constituye en ningún momento en un estudio de Títulos de propiedad, el evaluador confía en la veracidad de los documentos entregados por el solicitante</i>	

7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:
7.1.	PAÍS DE UBICACIÓN:
Colombia.	
7.2.	DEPARTAMENTO:
Cauca.	
7.3.	MUNICIPIO DE UBICACIÓN:
Popayán.	
7.4.	DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:
Calle 35 Norte N° 21-100 Casa lote 8D Bloque 2 Montemayor Parque Residencial Etapa I	

7.5.	NOMBRE DEL BARRIO:
Montemayor Parque Residencial	
7.6.	LOCALIZACION PREDIO
Google Earth: Nueva/o Marca de posición ✕ Nombre: AV_03_116_022 P Latitud: <input n"="" style="border: 1px solid #ccc;" type="text" value="2°28'40.26"/> Longitud: <input o"="" style="border: 1px solid #ccc;" type="text" value="76°35'26.38"/>  <i>Fuente: Google Earth</i>	
7.7.	INFORMACIÓN DEL SECTOR:
7.7.1.	LOCALIZACIÓN:
De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT), se encuentra localizado en SUELO URBANO, del Municipio de Popayán Área residencial AR-5.	



El inmueble se encuentra ubicado en el Parque Residencial Montemayor, conjunto Cerrado hacia el norte de la ciudad de Popayán, con acceso por la variante Popayán, importante eje vial de la ciudad, vía vehicular pavimentada en buen estado.

7.7.2. SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR:

El sector cuenta con los servicios de ENERGÍA DE LA COMPAÑÍA ENERGÉTICA DE OCCIDENTE, de Acueducto por la empresa de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN S.A. y servicio de teléfonos por la EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES DE POPAYAN S.A. E.S.P

7.7.3. USOS PREDOMINANTES:

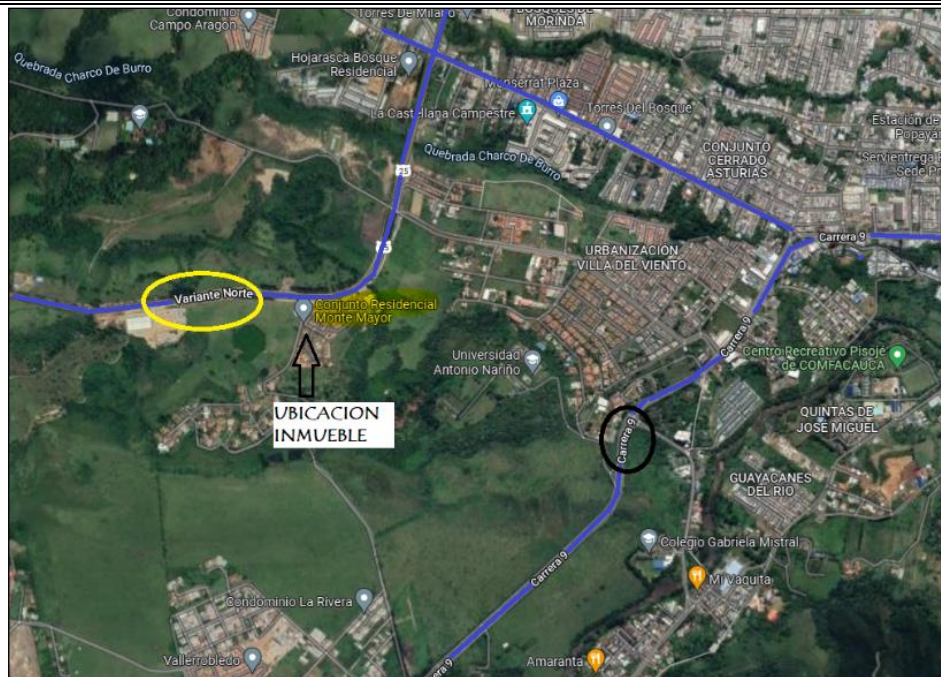
Se trata de un sector de uso residencial.

7.7.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:

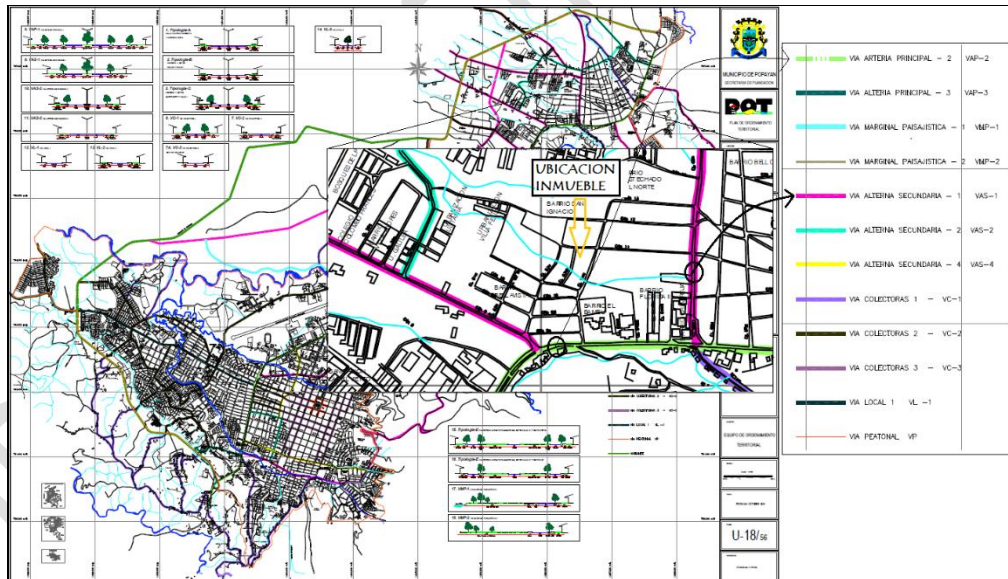
ACUERDO NÚMERO 06 DE 2.002, POT DEL MUNICIPIO DE POPAYÁN:
El predio se encuentra localizado en un Sector Urbano, Residencial AR-5 del Municipio de Popayán

7.7.5. VÍAS DE ACCESO:

Para acceder al predio en valoración se tiene la variante Popayán, (vía alterna secundaria VAS-1) transversal 9A norte, según información del plano U-18 del POT vigente de la ciudad de Popayán.



Fuente: Google Earth

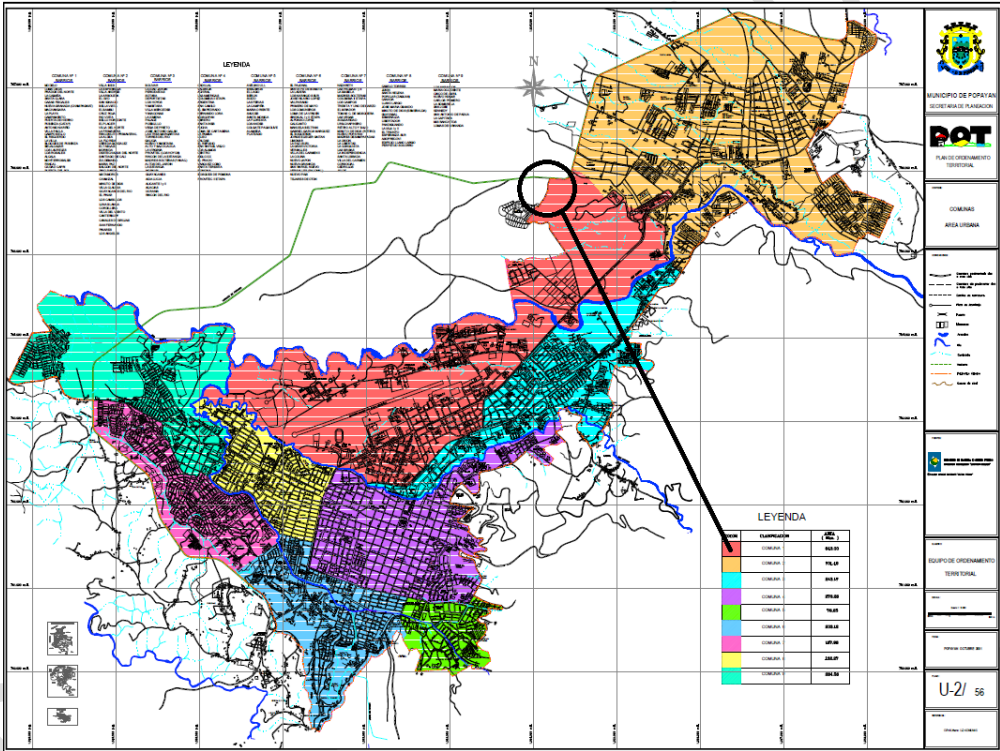


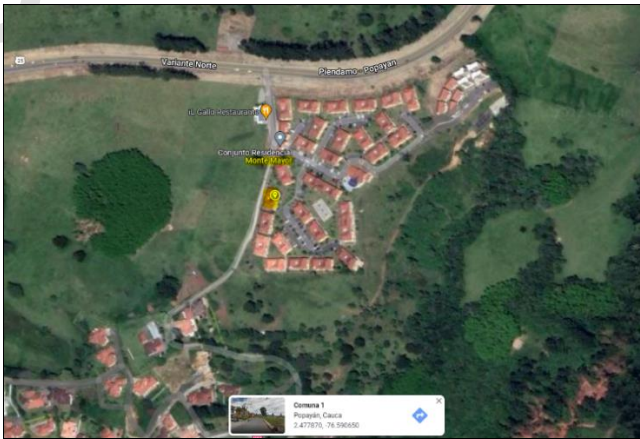
Fuente: Plano U-18 POT Popayán

7.7.5.1.

ELEMENTOS:

Andenes:	Si. El conjunto cuenta con andenes completos en concreto.
Sardineles:	Si. El sector cuenta con sardineles completos en concreto.
Vías Pavimentadas:	Si. El sector cuenta con vías pavimentadas.

Iluminación pública:	Si. El sector cuenta con postes en concreto para la iluminación pública.
7.7.5.2.	ESTADO DE CONSERVACIÓN:
El estado de conservación de las vías del sector es bueno.	
7.7.6.	AMOBLAMIENTO URBANO:
El amoblamiento urbano del sector comprende elementos de nomenclatura urbana, paradero y señalización vial.	
7.7.7.	ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:
Pertenece a la comuna 1 estrato 5, según estratificación suministrada por la Oficina de Planeación de la Alcaldía Municipal de Popayán.	
	
<i>Fuente: Plano U-2, Comunas – POT Popayán</i>	
7.7.8.	LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:
El conjunto cuenta con licencia de construcción número 2477 del 31/12/2008, de urbanismo número 052 de la misma fecha, adicionadas con la licencia de construcción número 4125 del 18 de diciembre de 2012 y de urbanismo la número 085 de la misma fecha, otorgadas por la Curaduría Urbana número Dos.	
7.7.9.	TOPOGRAFÍA:

Ligera.	
7.7.10.	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:
Bueno, por la transversal 9 circula variedad de rutas de transporte público, y por la variante Popayán - Cali, circulan algunas rutas, actualmente se encuentra en construcción la calle 53 Norte que une la variante con la carrera 9.	
7.7.11.	FORMA DEL LOTE CONJUNTO:
Polígono regular, el parque residencial está conformado por grupos de viviendas pareadas rodeadas por zona verde, por lo que todas las viviendas son esquineras.	
7.7.12.	EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR
Hospital del norte San Ignacio, Centro Comercial Monserrat, Colegio San Francisco de Asís, Conjunto residencial San Fernando Campestre, Conjunto La Rioja, Restaurante La Lomita, Restaurante Brasa Brava, Complejo Deportivo Juegos Nacionales, en construcción la Clínica Espíritu Santo	
7.8.	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:
7.8.1.	TIPO DE BIEN INMUEBLE:
Se trata de una casa construida sobre un lote de terreno de 73.36m ² y un área construida de 138.98m ² , (el presente avalúo se liquida sobre el área construida privada ya que se trata de un inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal donde se incluye el valor del terreno, áreas confirmadas en visita técnica.	
7.8.2.	USO ACTUAL:
Vivienda	
7.8.3.	UBICACIÓN:
El inmueble está ubicado en el Parque Residencial Montemayor, de la ciudad de Popayán.	
	
Fuente: Google Maps	

7.8.4.	TERRENO:
7.8.4.1.	LINDEROS:

PREDIO		DETALLES	
LOCALIZACION	POPAYAN	MATRICULA INMOBILIARIA	120-176415 120-176480
PROPIETARIO	OSCAR DEL CRISTO DIAZ MONTIEL LUZ NEDA MUÑOZ MARTINEZ	CEDULA CATASTRAL GENERAL	19-001000100061812801
DIRECCION	Calle 35N # 21-100 CASA - LOTE 8D - parqueadero 25	CIUDAD	POPAYAN

TRADICION INMUEBLE		LINDEROS GENERALES	
EP 2996		NORTE	Con zona verde del conjunto
FECHA	13/11/2009	ORIENTE	Con zona verde del conjunto
NATURALEZA JURIDICA	COMPRAVENTA - HIPOTECA	SUR	Con casa 6
CIUDAD	POPAYAN	OCCIDENTE	Con casa 7
AREA	138,98 m²	Según visita técnica	

Fuente: Según EP 2996 de fecha 13/11/2009 Notaría 3 de Popayán

7.8.4.2.	TOPOGRAFÍA:
-----------------	--------------------

Plano.

7.8.4.3.	CERRAMIENTOS:
-----------------	----------------------

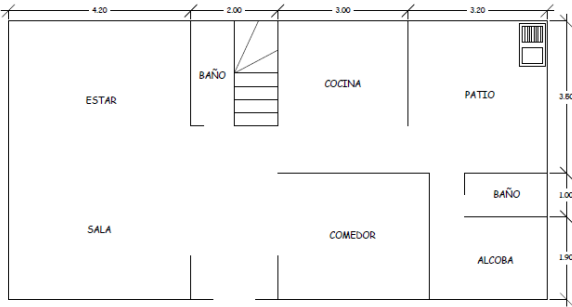
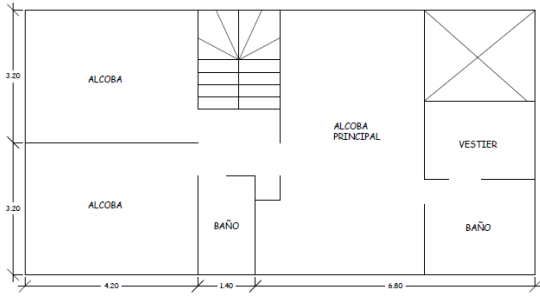
Muro en ladrillo.

7.8.4.4.	FORMA:
-----------------	---------------

Polígono regular.

7.8.4.5.	SUPERFICIE:
-----------------	--------------------

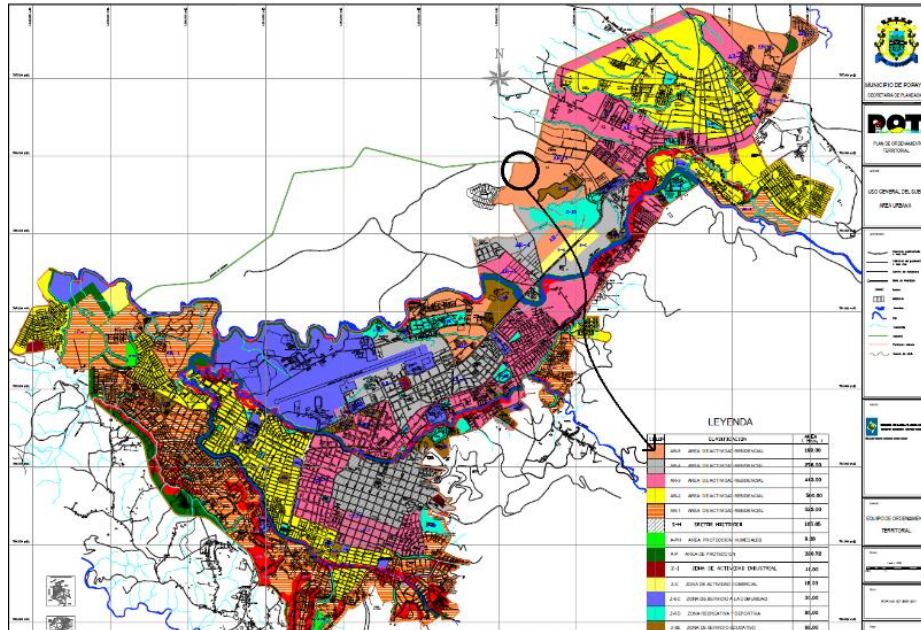
El área Construida Privada es de 138.98m²

Fuente de área construída: Tomada de los documentos suministrados, coincide con lo encontrado en visita técnica (con éste área se liquida el presente avalúo)

7.8.4.6. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO:

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT), se encuentra localizado en SUELO URBANO, del Municipio de Popayán, en un área de actividad residencial AR-5.



Fuente: Plano U-13, Uso proyectado- POT Popayán

CAPÍTULO 2.

ÁREAS MINIMAS EXIGIDAS EN VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.

ARTÍCULO 1. 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 2. 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:

TABLA 1.					
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 2.					
ÁREAS MÍNIMAS 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.					
TABLA 3.					
ÁREA MÍNIMA DE CONSTRUCCIÓN MULTIFAMILIAR					
Apartamentos una alcoba.	Apartamentos dos alcobas.	Apartamentos tres alcobas.	Apartamentos cuatro alcobas	Índice de Construcción	Índice de Ocupación
35 m ²	55 m ²	65 m ²	80 m ²	-	80%
ALTURA PERMITIDA					
Frente mínimo hasta 7.00 ml		Frente mínimo 7.00 – 14.00 ml		Frente mínimo 14.00 ml, o más	
3 pisos		5 pisos		5 pisos o más	
En ningún caso se considerarán las áreas comunes como parte del área construida por apartamento.					
TABLA 4.					
ÁREA MÍNIMA DE CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN MULTIFAMILIAR CERRADA					
Apartamentos una alcoba.	Apartamentos dos alcobas.	Apartamentos tres alcobas.	Apartamentos cuatro alcobas	Índice de Construcción	Índice de Ocupación
35 m ²	55 m ²	65 m ²	80 m ²	-	80%
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA. La altura máxima permitida se regirá de acuerdo a las normas de la zona donde se ubica el proyecto según el estudio de microzonificación sísmica de la Ciudad de Popayán y en toda circunstancia será bajo la normativa del Código Colombiano de Construcciones Sismo-Resistentes, Ley 400 de 1.997 y Decreto 33 de 1.998, Normas Colombianas de Diseño y Construcción. Cualquier proyecto de edificios multifamiliares situados en el cono de aproximación del Aeropuerto de Popayán quedará sujeto a la aprobación previa de la Aeronáutica Civil, en cuanto a la altura máxima permisible.					
En ningún caso se considerarán las áreas comunes como parte del área construida por apartamento.					
En el sistema de urbanización multifamiliar cerrada se aceptan todas las tipologías de vivienda.					

PORCENTAJES PARA CESIÓN DE ÁREAS.					
Área Residencial.	AR-5 Hasta 38 Unidades de vivienda.	AR-4 Hasta 47 Unidades de vivienda.	AR-3 Hasta 56 Unidades de vivienda.	AR-2 Hasta 71 Unidades de vivienda.	AR-1 Hasta 89 Unidades de vivienda.
Vivienda Unifamiliar. Al exceder el número de viviendas establecido para cada uno de los residenciales por hectárea, debe incrementarse el porcentaje de cesión en un uno por ciento (1%) por cada seis (6) viviendas. Las fracciones cederán el porcentaje equivalente.					
Porcentaje de cesión. Sobre el área bruta del lote.	14%	17%	20%	25%	32%
Vivienda Bifamiliar. Al exceder el número de viviendas establecido para cada uno de los residenciales por hectárea, debe incrementarse el porcentaje de cesión en un uno por ciento (1%) por cada seis (6) viviendas. Las fracciones cederán el porcentaje equivalente.					
Porcentaje de cesión. Sobre el área bruta del lote.	14%	17%	20%	25%	32%
Vivienda Multifamiliar. Parquederos en superficie. Al exceder el número de viviendas establecido para cada uno de los residenciales por hectárea, debe incrementarse el porcentaje de cesión en un uno por ciento (1%) por cada seis (6) viviendas. Las fracciones cederán el porcentaje equivalente.					
Porcentaje de cesión. Sobre el área bruta del lote.	14%	17%	20%	25%	32%
Vivienda Multifamiliar. Parquederos en sótano. Al exceder el número de viviendas establecido para cada uno de los residenciales por hectárea, debe incrementarse el porcentaje de cesión en un uno por ciento (1%) por cada cuatro (4) viviendas. Las fracciones cederán el porcentaje equivalente.					
Porcentaje de cesión. Sobre el área bruta del lote.	14%	17%	20%	25%	32%
Zona Verde de Cesión.					
Porcentaje para áreas de Servicio Comunal.	30%				
Porcentaje para áreas de Zona Verde.	70%				

7.8.5

CONSTRUCCIÓN:

El inmueble se encuentra en buen estado de conservación.

7.8.5.1.

NUMERO DE PISOS:

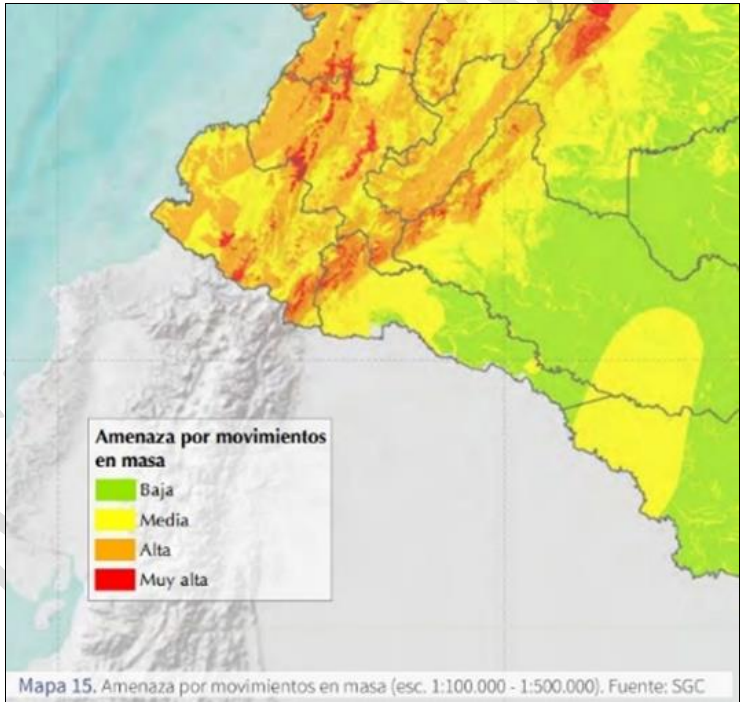
La construcción es de dos pisos	
7.8.5.2.	NÚMERO DE SÓTANOS:
No tiene	
7.8.5.3.	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:
Según documentos, el inmueble tiene un área construida de 138.98m ² , coincide con lo encontrado en visita técnica (con esta área se liquida el presente informe de avalúo).	
7.8.5.4.	VETUSTEZ:
trece (13) años	
7.8.5.5.	ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:
Bueno	
7.8.5.6.	ESTADO DE CONSERVACIÓN:
Bueno	
7.8.5.7.	ESTRUCTURA:
En concreto reforzado en aparente buen estado de conservación. Se aclara que el presente informe no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o arquitectura que no sea objeto de la valuación, no se asume responsabilidad por algunas características o vicios ocultos que no puedan ser apreciados en una visita normal de inspección física.	
7.8.5.8.	FACHADA:
Acabada en graniplast, se encuentra en buen estado de conservación	
7.8.5.9.	CUBIERTA:
Teja de fibrocemento sobre estructura metálica	
7.8.5.10.	ACABADOS
Muros interiores en ladrillo común repellados y pintados, pisos en cerámica, marcos metálicos, ventanas aluminio, puertas de madera, cocina integral, baños enchapados en cerámica, cubierta en teja de fibrocemento, laminas dry-wall con estuco y pintura, cubierta del patio marquesina en aluminio, la construcción en general se encuentra en buen estado de conservación.	
7.8.6.	SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:
Tiene servicios públicos de energía, gas domiciliario, agua y telefonía.	
7.9.	CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL):

7.9.1.	NÚMERO DE EDIFICIOS:
El conjunto está compuesto por 270 unidades de vivienda repartida en edificios de cuatro viviendas, y dos casas y en dos edificios de 5 pisos de apartamentos	
7.9.2.	NÚMERO DE UNIDADES:
Son en total 270 unidades habitacionales.	

8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:
8.1.	MATRICULA INMOBILIARIA:
120-176415 – 120-176480	
Fuente: certificado de tradición de fecha 05 de mayo 2022	
8.2.	ESCRITURA DE PROPIEDAD:
2996 del 13/11/2009 Notaría Tercera de Popayán	
8.3.	NÚMERO CATASTRAL:
19001000100061812801	
8.4.	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:
Licencias de construcción 2477 del 31/12/2008, de urbanismo de la misma fecha, adicionadas con la licencia de urbanismo 0063 y construcción 002942 del 24/05/2010 por la Curaduría Urbana Dos de Popayán	
8.5.	DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL (SOLO PARA INMUEBLES SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL):
El conjunto se encuentra sometido a propiedad horizontal mediante Escritura Publica número 0773 del 14/05/2009 Notaría 3 de Popayán, reformado mediante EP 1039 del 05/06/2009, Notaría Tercera de Popayán, reformado mediante EP 1611 del 22/07/2009 de la Notaría Tercera de Popayán, se adiciona mediante EP 2970 del 01/10/2010 Notaria Segunda de Popayán, EP 4473 del 31/12/2012, EP 2113 del 12/07/2013 Notaria Segunda de Popayán, y la EP 1463 del 19/05/2014 Notaria Segunda de Popayán todas debidamente registradas ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.	
8.6.	COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE:
Casa 8D coeficiente 1.77% y parqueadero 25 coeficiente 0.16%	

9.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES, INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL:
No aplica.	

10.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:
INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO:	
Avalúo Comercial para información	

11.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:
11.1.	PROBLEMAS DE INUNDACIÓN Y SISMICA:
No presenta.	
11.2.	RIESGO SISMICO:
Popayán se ubica en zona de amenaza sísmica alta.	
 Mapa 15. Amenaza por movimientos en masa (esc. 1:100.000 - 1:500.000). Fuente: SGC	
Nota: <i>El Avaluador NO asume responsabilidad por afectaciones geológicas o calidades de suelos que alteren o puedan alterar el predio objeto de análisis.</i>	
11.3.	SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:
No tiene	
11.4.	SEGURIDAD:
Se trata de un sector en el cual se presentan eventuales casos de inseguridad	

12.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES - INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:
No aplica.	

13.	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:												
13.1.	METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):												
La metodología se fundamenta en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, la cual indica que se deberá aplicar uno de los siguientes métodos: el Método de Comparación o de Mercado, el de Renta o Capitalización por Ingresos, el de Costo de Reposición y el Residual. (Actualizaciones: Decreto número 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0762 del 23 de octubre de 1998, precedida por la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, Resolución 898 de 19 de agosto de 2014, las últimas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi). Según lo descrito anteriormente, basadas en los estándares de las normas NIV creadas por el IVSC con su normatividad valuatoria base de la normatividad utilizada por el Registro Nacional de Avaluadores afiliado a Fedelonjas, para la determinación del valor comercial de este inmueble se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características: ➤ Aspectos físicos tales como área, ubicación, y forma. ➤ Las normas que afectan los usos permitidos. Método de Comparación o de Mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Para la aplicación del método de mercado se tomará una muestra de inmuebles ofertados y/o de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico. Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes: <table><tr><td>Media aritmética $X = (\sum Xi)/N$</td><td>Desviación estándar $S= \sqrt{\sum(X-Xi)^2/N}$</td><td>Coeficiente de variación $V=(S/X) *100$</td><td>Coeficiente de asimetría $A=(X-Mo)/S$</td></tr><tr><td>X= media aritmética sumatoria</td><td>S= desviación estándar √= raíz cuadrada</td><td>V= coeficiente de variación</td><td>A = coeficiente de asimetría</td></tr><tr><td>N= muestra</td><td>Xi= valores</td><td></td><td>Mo= moda</td></tr></table>		Media aritmética $X = (\sum Xi)/N$	Desviación estándar $S= \sqrt{\sum(X-Xi)^2/N}$	Coeficiente de variación $V=(S/X) *100$	Coeficiente de asimetría $A=(X-Mo)/S$	X= media aritmética sumatoria	S= desviación estándar √= raíz cuadrada	V= coeficiente de variación	A = coeficiente de asimetría	N= muestra	Xi= valores		Mo= moda
Media aritmética $X = (\sum Xi)/N$	Desviación estándar $S= \sqrt{\sum(X-Xi)^2/N}$	Coeficiente de variación $V=(S/X) *100$	Coeficiente de asimetría $A=(X-Mo)/S$										
X= media aritmética sumatoria	S= desviación estándar √= raíz cuadrada	V= coeficiente de variación	A = coeficiente de asimetría										
N= muestra	Xi= valores		Mo= moda										

Nota 1: El porcentaje de depuración se aplica con base en criterios del evaluador.

Método de Reposición. Es la técnica valuatoria que consiste en conocer el costo actual de reemplazo de la(s) edificación(es) existente(s), de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente descontar las depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento.

Nota: Los valores de reposición se han tomado de la revista construdata vigente para este tipo de inmuebles.

Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

13.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S):
-------	--

Se utiliza para este avalúo el método Comparativo o de Mercado debido a que se logró conocer un número de datos sobre ofrecimientos y transacciones reales similares al inmueble en valoración localizados en la misma zona que permitieron aplicar éste que es el método más comúnmente utilizado para viviendas en el campo valuatorio.

13.3.	MEMORIA(S) DE CALCULO(S):
-------	---------------------------

PROCEDIMIENTO VALUATORIO
METODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Se encontraron muestras de mercado para la venta y para renta en zonas cercanas al predio de referencia

DATO	1	DATO	2	DATO	3
INMUEBLE	CASA	INMUEBLE	CASA	INMUEBLE	CASA
TIPO	USADO	TIPO	USADO	TIPO	USADO
EDAD APROX.	13 años	EDAD APROX.	13 años	EDAD APROX.	13 años
DIRECCION / UBICACIÓN	MONTEMAYOR	DIRECCION / UBICACIÓN	MONTEMAYOR	DIRECCION / UBICACIÓN	MONTEMAYOR
 Se vende Casa Equipada Con 1 Año De \$ 474.990.016				 VENDE CASA MONTEMAYOR POPAYAN	
VALOR \$ COL	474.990.016	VALOR \$ COL	445.000.000	VALOR \$ COL	430.000.000
AREA m²	175	AREA m²	180	AREA m²	171
VALOR / m²	2.714.229 m²	VALOR / m²	2.472.222 m²	VALOR / m²	2.514.620 m²
ESTRATO	3	ESTRATO	3	ESTRATO	3
HABITACIONES	3	HABITACIONES	3	HABITACIONES	3
BAÑOS	2	BAÑOS	2	BAÑOS	2
PARQUEADEROS	1	PARQUEADEROS	1	PARQUEADEROS	1
OFRECIDO POR		OFRECIDO POR		OFRECIDO POR	
https://casas.mitula.com.co/adform/0000004330002636567816394?search_terms=casas+montemayor+popayan+cauca&page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=74c2a32a-1f86-4bda-a72a-409fa13fe401&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs=		https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/vendo-casa-17-en-montemayor/9288257?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer		https://gestioninmobiliaria.co/casa-venta-montemayor-popayan/820731	

DATO	4	DATO	5
INMUEBLE	CASA	INMUEBLE	CASA
TIPO	USADO	TIPO	USADO
EDAD APROX.	13 años	EDAD APROX.	13 años
DIRECCION / UBICACIÓN	MONTEMAYOR	DIRECCION / UBICACIÓN	MONTEMAYOR
 Use Vende Casa Montemayor \$ 450.000.000		 Use Vende Casa Montemayor \$ 430.000.000	
VALOR \$ COL	450.000.000	VALOR \$ COL	430.000.000
AREA m²	171	AREA m²	145
VALOR / m²	2.631.579 m²	VALOR / m²	2.965.517 m²
ESTRATO	3	ESTRATO	5
HABITACIONES	3	HABITACIONES	4
BAÑOS	2	BAÑOS	3
PARQUEADEROS	1	PARQUEADEROS	2
OFRECIDO POR		OFRECIDO POR	
https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-834581781-uba-vende-casa-montemayor-JM#position=5&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5dc0a489-daf2-467e-9426-a57c24b7b986		https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-830713955-uba-vende-casa-montemayor-popayan-JM#position=4&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5dc0a489-daf2-467e-9426-a57c24b7b986	

METODO COMPARATIVO DE VENTA OFRECIMIENTOS VENTAS - MONTEMAYOR - MARZO 2022 - POPAYAN					
DATO	ZONA	AREA PRIVADA m²	OFRECIDO POR	DESCRIPCION	VALOR OFERTADO
1	MONTEMAYOR	175,00	https://casas.mitula.com.co/adform/0000004330002636567816394?search_terms=casas+montemayor+popayan+cauca&page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=74c2a32a-1f86-4bda-a72a-409fa13fe401&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=	SalaComedorCocina Integral tres habitaciones dos Baños balcon	474.990.016
2	MONTEMAYOR	180,00	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/vendo-casa-17-en-montemayor/9288257?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	Sala, estudio, comedor, cocina-Gimnasio, patio de ropas, baño social-Cuarto principal con baño y vestier -Dos cuartos auxiliares+ baño-Altillo remodelado (tres espacios+ sanalejo) -Dos	445.000.000
3	MONTEMAYOR	171,00	https://gestioninmobiliaria.co/casa-venta-montemayor-popayan/820731	apto 3 alcobas dos baños sala comedor cocina	430.000.000
4	MONTEMAYOR	171,00	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-834581781-uba-vende-casa-montemayor-_JM#position=5&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5dc0a489-daf2-467e-9426-a57c24b7b986	Parque Residencial Montemayor,sector norte de la ciudadde Popayánel sitio ideal para vivir cómodo y seguro, conjunto cerrado equipado con portería y seguridad 24 horas, piscina, juegos	450.000.000
5	MONTEMAYOR	145,00	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-830713955-uba-vende-casa-montemayor-popayan-_JM#position=4&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5dc0a489-daf2-467e-9426-a57c24b7b986	apto 4 piso 3 alcobas dos baños	430.000.000
Los datos encontrados son del mismo tipo del predio en valoración, ubicados dentro del mismo conjunto. Todos los datos encontrados, así como el inmueble en valoración, cuentan con los servicios de acueducto, energía, alcantarillado y gas domiciliario ANÁLISIS ESTADÍSTICO					

DATO	AREA PRIVADA m²	VALOR OFERTADO	HOMOGENEIZACION	VALOR FINAL	VALOR FINAL SIN DESCONTAR PARQ	PARQUE ADEROS	VALOR PARQUEADERO	VALOR FINAL	VALOR/ m². Area PRIVADA
1	175,00	474.990.016	3%	\$ 460.740.316	\$ 2.632.802	1	\$ 14.000.000	\$ 446.740.316	\$ 2.552.802
2	180,00	445.000.000	3%	\$ 431.650.000	\$ 2.398.056	1	\$ 14.000.000	\$ 417.650.000	\$ 2.320.278
3	171,00	430.000.000	3%	\$ 417.100.000	\$ 2.439.181	1	\$ 14.000.000	\$ 403.100.000	\$ 2.357.310
4	171,00	450.000.000	3%	\$ 436.500.000	\$ 2.552.632	1	\$ 14.000.000	\$ 422.500.000	\$ 2.470.760
5	145,00	430.000.000	3%	\$ 417.100.000	\$ 2.876.552	1	\$ 14.000.000	\$ 403.100.000	\$ 2.780.000
								PROMEDIO m²	2.496.230
								DESVIACION	183.461
								COEFICIENTE DE VARIACION	7,35%
								LIMITE SUPERIOR	2.679.691
								LIMITE INFERIOR	2.312.768

Al valorar la estadística descriptiva, se cumple con los indicadores de la Resolución 620 de 2008 específicamente con el coeficiente de variación, 7.5%, indica que la media aritmética (\$2.496.230) es un valor cercano a la tendencia central por el conocimiento del valor comercial de la zona por parte del perito valuador se considera que este es el más apropiado, para el inmueble considerando que se encuentra dentro de un conjunto sobre una vía peatonal, valor que se verificará con otras metodologías.

Se realizarán a continuación los cálculos de valor por la metodología de Renta Estática y Dinámica.

MÉTODO COMPARATIVO – CÁLCULO DE LA TENDENCIA CENTRAL DE RENTA EN EL SECTOR

Se encontraron en el sector algunos datos de ofertas en alquiler de inmuebles con similares características

**METODO COMPARATIVO ARRIENDO - TABLA 2 - PARA METODO RENTA ESTATICO
OFRECIMIENTOS ALQUILER - MONTEMAYOR . POPAYAN. MARZO 2022**

DATO	ZONA	AREA m²	ADMINISTRACION	OFRECIDO POR	DESCRIPCION
1	Habitanya	100,5		https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/la-aldea/popayan/6918954	3 alcobas 2 baños
2	La Calleja	103,0		https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/2210127644583662492?click_type=0&pos=5&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=https%253A%252F%252Fco.tixuz.com%252Fmuebles%252	3 alcobas 3 baños garaje
3	San Nicolás	139,0		https://www.properati.com.co/detalle/2n22a-arriendo-casa-popayan-parqueadero-patio-balcon-sala-comedor-centros-comerciales-cocina-comedor-gea-inversiones-inmobiliarias	3 alcobas 2 baños
4	Morinda Vittal	81,4		https://co.tixuz.com/inmuebles/renta/casa/casa-en-arriendo-morinda-vittal-popay%3Aa1n-wasi1732547/8799931	4 alcobas 2 baños parq

DATO	ZONA	AREA m²	VALOR	VALOR POR m²	HOMOGENEIZACION	VALOR TOTAL / m²
1	Habitanya	100,5	\$ 1.100.000	\$ 10.950	3%	\$ 10.621
2	La Calleja	103,0	\$ 1.000.000	\$ 9.709	3%	\$ 9.417
3	San Nicolás	139,0	\$ 1.549.000	\$ 11.144	3%	\$ 10.810
4	Morinda Vittal	81,4	\$ 900.000	\$ 11.063	3%	\$ 10.731

PROMEDIO m²	10.395
DESVIACION	656
COEFICIENTE DE VAR	6,31%
LIMITE SUPERIOR	11.004
LIMITE INFERIOR	9.785

Igual que en la anterior comparación, los datos encontrados para la renta, se cumple con lo solicitado por la Resolución 620 de 2008 respecto al coeficiente de variación, lo que nos indica que el rango de valores que entrega tiene una relación clara con el valor por m² de alquiler de predios tipo en la zona.

CÁLCULO DE LAS TASAS DE DESCUENTO (Métodos de Renta Estático y Dinámico). Se escoge el límite inferior de alquiler de renta mensual como el valor a descontar en el método de renta estática

CÁLCULO DE LA TASA DE DESCUENTO	CALLE 35 NORTE # 21-100 CS LT 8D BL 2	VENTA #1	VENTA #2	VENTA #3	VENTA #4	VENTA #5
		DATO 1	DATO 2	DATO 3	DATO 4	DATO 5
VALOR DE MERCADO ENCONTRADO EN EL SECTOR	10395	10395	10395	10395	10395	10395
valoracion						
tipo de inmueble	CASA	CASA	CASA	CASA	CASA	CASA
area construida	138,98 m²	175,00 m²	180,00 m²	171,00 m²	171,00 m²	145,00 m²
edad	13 años	13 años	13 años	13 años	13 años	13 años
estado	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno
canon bruto mensual	1.444.683	1.819.107	1.871.082	1.777.528	1.777.528	1.507.260
unitario anual	124.739	124.739	124.739	124.739	124.739	124.739
bruto anual	17.336.196	21.829.287	22.452.981	21.330.332	21.330.332	18.087.124
tasa bruta de rentabilidad - tradicional	4,80%	4,60%	5,05%	4,96%	4,74%	4,21%
vr venta	360.926.039	474.990.016	445.000.000	430.000.000	450.000.000	430.000.000
AVALUO CATASTRAL - DATO PREDIAL	37.343.000	246.994.808	231.400.000	223.600.000	234.000.000	223.600.000
TASA DE IMPUESTOS EN MILAJE ANUAL	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
IMPUESTO PREDIAL AÑO	598.193	3.956.580	3.706.769	3.581.821	3.748.418	3.581.821
IMPUESTO PREDIAL MES	49.849	329.715	308.897	298.485	312.368	298.485
COSTOS DE RECONSTRUCCION						0
COSTO UNIT RECONSTR	1.878.000	1.878.000	1.878.000	1.878.000	1.878.000	1.878.000
COSTO DE REC TOTAL HOY	300.155.106	377.947.500	388.746.000	369.308.700	369.308.700	313.156.500
POLIZA TASA	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
PRIMA ANUAL	600.310	755.895	777.492	738.617	738.617	626.313
PRIMA MES	50.026	62.991	64.791	61.551	61.551	52.193
ASUMIENDO SALVAMENTO A 30 AÑOS						
RESERVAS PARA REEMPLAZO	1.389.800	1.750.000	1.800.000	1.710.000	1.710.000	1.450.000
RESERVAS PO MES	115.817	145.833	150.000	142.500	142.500	120.833
5% ADMON ANUAL	866.810	1.091.464	1.122.649	1.066.517	1.066.517	904.356
5% admon, seg. serv	72.234	90.955	93.554	88.876	88.876	75.363
INGRESO BRUTO POTENCIAL	1.444.683	1.819.107	1.871.082	1.777.528	1.777.528	1.507.260
RENTA BRUTA	0,40%	0,38%	0,42%	0,41%	0,40%	0,35%
INGRESO NETO OPERATIVO ANUAL	17.336.196	21.829.287	22.452.981	21.330.332	21.330.332	18.087.124
RENTA BRUTA	4,80%	4,60%	5,05%	4,96%	4,74%	4,21%
INO MES	1.156.757	1.189.612	1.253.839	1.186.115	1.172.232	960.386
Ro	0,32%	0,25%	0,28%	0,28%	0,26%	0,22%
INGRESO NETO OPERATIVO AÑO	13.881.083	14.275.348	15.046.071	14.233.376	14.066.780	11.524.633
Ro	3,85%	3,01%	3,38%	3,31%	3,13%	2,68%
VACANCIA ESTIMADA	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
VACANCIA ANUAL	866.810	1.091.464	1.122.649	1.066.517	1.066.517	904.356
	72.234,15	90.955,36	93.554,09	88.876,38	88.876,38	75.363,01
INGRESO NETO ANUAL	13.014.273	13.183.883	13.923.422	13.166.860	13.000.264	10.620.277
	3,61%	2,78%	3,13%	3,06%	2,89%	2,47%
INO MES	1.084.522,77	1.098.656,94	1.160.285,18	1.097.238,32	1.083.355,29	885.023,06
	0,30%	0,23%	0,26%	0,26%	0,24%	0,21%
INFLACION ACUMULADA ANUAL	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%
TASA NOMINAL ANUAL	6,84%	5,98%	6,35%	6,28%	6,10%	5,67%
ESTIMADO TASA DE DESCUENTO						

		RENTA #1	RENTA #2	RENTA #3	RENTA #4	
CALCULO DE LA TASA DE DESCUENTO	CALLE 35 NORTE # 21-100 CS LT 8D BL 2	DATO 1	DATO 2	DATO 3	DATO 4	
VALOR DE MERCADO ENCONTRADO EN EL SECTOR	10395	10621	9417	10810	10731	
valoracion						
tipo de inmueble	CASA	CASA	CASA	CASA	CASA	
area construida	138,98 m²	100,46 m²	103,00 m²	139,00 m²	81,35 m²	
edad	13 años	13 años	13 años	13 años	13 años	
estado	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	
canon bruto mensual	1.444.683	1.100.000	1.000.000	1.549.000	900.000	
unitario anual	124.739	131.396	116.505	133.727	132.760	
bruto anual	17.336.196	13.200.000	12.000.000	18.588.000	10.800.000	
tasa bruta de rentabilidad - tradicional	4,80%	5,26%	4,67%	5,36%	5,32%	
vr venta	360.926.039	250.771.261	257.111.685	346.975.963	203.068.307	
AVALUO CATASTRAL - DATO PREDIAL	37.343.000	130.401.056	133.698.076	180.427.501	105.595.519	
TASA DE IMPUESTOS EN MILAJE ANUAL	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	
IMPUESTO PREDIAL AÑO	598.193	2.088.879	2.141.693	2.890.246	1.691.522	
IMPUESTO PREDIAL MES	49.849	174.073	178.474	240.854	140.960	
COSTOS DE RECONSTRUCCION						
COSTO UNIT RECONSTR	1.878.000	1.878.000	1.878.000	1.878.000	1.878.000	
COSTO DE REC TOTAL HOY	300.155.106	216.963.462	222.449.100	300.198.300	175.691.595	
POLIZA TASA	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	
PRIMA ANUAL	600.310	433.927	444.898	600.397	351.383	
PRIMA MES	50.026	36.161	37.075	50.033	29.282	
ASUMIENDO SALVAMENTO A 30 AÑOS						
RESERVAS PARA REEMPLAZO	1.389.800	1.004.600	1.030.000	1.390.000	813.500	
RESERVAS PO MES	115.817	83.717	85.833	115.833	67.792	
5% ADMON ANUAL	866.810	660.000	600.000	929.400	540.000	
5% admon, seg, serv	72.234	55.000	50.000	77.450	45.000	
INGRESO BRUTO POTENCIAL	1.444.683	1.100.000	1.000.000	1.549.000	900.000	
RENTA BRUTA	0,40%	0,44%	0,39%	0,45%	0,44%	0,41%
INGRESO NETO OPERATIVO ANUAL	17.336.196	13.200.000	12.000.000	18.588.000	10.800.000	
RENTA BRUTA	4,80%	5,26%	4,67%	5,36%	5,32%	
INO MES	1.156.757	751.050	648.617	1.064.830	616.966	
Ro	0,32%	0,30%	0,25%	0,31%	0,30%	
INGRESO NETO OPERATIVO AÑO	13.881.083	9.012.594	7.783.408	12.777.957	7.403.595	
Ro	3,85%	3,59%	3,03%	3,68%	3,65%	
VACANCIA ESTIMADA	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	
VACANCIA ANUAL	866.810	660.000	600.000	929.400	540.000	
	72.234,15	55.000,00	50.000,00	77.450,00	45.000,00	
INGRESO NETO ANUAL	13.014.273	8.352.594	7.183.408	11.848.557	6.863.595	
	3,61%	3,33%	2,79%	3,41%	3,38%	
INO MES	1.084.522,77	696.049,52	598.617,37	987.379,75	571.966,24	
	0,30%	0,28%	0,23%	0,28%	0,28%	
INFLACION ACUMULADA ANUAL	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	
TASA NOMINAL ANUAL	6,84%	6,55%	6,00%	6,64%	6,61%	
ESTIMADO TASA DE DESCUENTO					6,30%	

Tasa de Descuento Renta Estática: 0.41% nominal mensual

Tasa de Descuento mensual para método de Renta Dinámica: 6.30% efectivo anual

MÉTODO DE LA RENTA DIRECTA. Mediante la tasa de renta mensual descontada al valor del alquiler del apartamento, se estima el valor del inmueble:

METODO DE LA RENTA DIRECTA			
TASA DE DESCUENTO - REVISION CONFORME A METODO DE RENTA ESTATICO - RES 620 DE 2008 /			
Tasa Neta deflactada de mercado	5,01%		
TASA MENSUAL	0,41%		
CALLE 35 NORTE # 21-100 CS LT 8D BL 2	AREA m²	VR m²/ mes	CANON MENSUAL
AREA PRIVADA	138,98		
CALLE 35 NORTE # 21-100 CS LT 8D BL 2	138,98	11.004	\$ 1.529.389
TOTAL ESTIMADO RENTA MENSUAL	138,98		\$ 1.529.389
TASA DE DESCUENTO			0,41%
TOTALES			\$ 374.864.884
TOTAL PREDIO POR METODO DE RENTA DIRECTA			374.864.884

Mediante el Método de Renta Directa el Valor estimado del inmueble es \$374.864.884

MÉTODO DE RENTA DINÁMICO.

El ingreso para este método en el flujo de caja descontado será por el alquiler conforme al mercado encontrado en la zona. Los egresos lo conforman los gastos por impuesto predial, seguros de construcción, gastos administrativos por tener el inmueble y las pérdidas por vacancia y cartera (estimadas conforme al sector).

FLUJO DE CAJA DESCONTADO	area	v unit	vr mes	año 0	año1	año2	año3	año4
				AÑO BASE	2022	2023	2024	2025
INFLACION					3,40%	3,40%	3,40%	3,40%
INGRESOS								
ALQUILER	138,98 m²	10.395	1.444.683		17.336.196	17.925.627	18.535.098	19.165.291
Otros ingresos					-	-	-	-
totales				IBP	17.336.196	17.925.627	18.535.098	19.165.291
Perdida por vacancia				5%	866.810	896.281	926.755	958.265
perdida por cartera				4%	693.448	717.025	741.404	766.612
INGRESO BRUTO EFECTIVO				IBE	15.775.938	16.312.320	16.866.939	17.440.415
GASTOS FIJOS								
Impuesto predial				3%	598.193	616.139	634.623	653.662
seguros				3%	365.948	376.927	388.235	399.882
GASTOS VARIABLES								
4% administracion				IPC	631.038	652.493	674.678	697.617
RESERVAS REEMPLAZO				5%	788.797	815.616	843.347	872.021
total egresos por año					2.383.976	2.461.174	2.540.882	2.623.181
INO					13.391.963	13.851.146	14.326.057	14.817.234

FLUJO DE CAJA DESCONTADO	area	v unit	vr mes	año5	año6	año7	año8	año9
				2026	2027	2028	2029	2030
INFLACION				3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%
INGRESOS								
ALQUILER	138,98 m²	10.395	1.444.683	19.816.911	20.490.686	21.187.370	21.907.740	22.652.603
Otros ingresos				-	-	-	-	-
totales				19.816.911	20.490.686	21.187.370	21.907.740	22.652.603
Perdida por vacancia				990.846	1.024.534	1.059.368	1.095.387	1.132.630
perdida por cartera				792.676	819.627	847.495	876.310	906.104
INGRESO BRUTO EFECTIVO				18.033.389	18.646.524	19.280.506	19.936.044	20.613.869
GASTOS FIJOS								
Impuesto predial				673.272	693.470	714.274	735.702	757.773
seguros				411.878	424.234	436.961	450.070	463.572
GASTOS VARIABLES								
4% administracion				721.336	745.861	771.220	797.442	824.555
RESERVAS REEMPLAZO				901.669	932.326	964.025	996.802	1.030.693
total egresos por año				2.708.155	2.795.891	2.886.481	2.980.016	3.076.594
INO				15.325.235	15.850.633	16.394.026	16.956.027	17.537.275

VALOR PRESENTE NETO INGRESOS	\$91.750.322
VALOR PRESENTE DEL VALOR TERMINAL	\$268.901.591
CALLE 35 NORTE # 21-100 CS LT 8D BL 2	360.651.912

TASA DE CAPITALIZACION DIRECTA - primer año	3,71%
TASA A INFINITO	4,00%
TASA DE DESCUENTO	6,30%

El valor de Derecho de Propiedad del Inmueble se estima mediante este método en \$360.651.912

De acuerdo a las metodologías planteadas, el siguiente es el resumen general para el inmueble:

ITEM	AREA m²	VR / m²	VR TOTAL
CALLE 35 NORTE # 21-100 CS LT 8D BL 2	138,98	2.496.230	\$ 346.926.039
PARQUEADERO n° 25	12,50	1.120.000	\$ 14.000.000
VALOR TOTAL METODO COMPARATIVO			\$ 360.926.039
VALOR TOTAL METODO RENTA DIRECTA			\$ 374.864.884
VALOR TOTAL METODO RENTA DINAMICA			\$ 360.651.912

Se escoge por parte del perito evaluador el Valor que entregó el Método Comparativo, por considerarse el más adecuado teniendo en cuenta las características actuales del inmueble y los datos de mercado encontrados.

13.4.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:
-------	---

Existe equilibrio entre la oferta y la demanda. En la actualidad hay condiciones de incertidumbre que deberán ser analizadas en los próximos meses para definir la afectación de los periodos de comercialización.

13.5.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:
-------	-------------------------------

Debido a que en los actuales momentos nos encontramos en un periodo de incertidumbre debido a la pandemia ocasionada por el COVID-19 la cual ha ocasionado una afectación en el mercado inmobiliario y que el clima político y económico actual no permiten tener los suficientes aportes facticos u observables, no es prudente determinar con claridad una tendencia de valorización.

13.6.	CONCEPTO DE LA GARANTÍA:
-------	--------------------------

De acuerdo a las consideraciones generales anteriormente expuestas, se asigna al inmueble objeto de avalúo, el siguiente valor comercial:

13.7.	VALUACIÓN:
-------	------------

ITEM	AREA m ²	VR / m ²	VR TOTAL
CALLE 35 NORTE # 21-100 CS LT 8D BL 2	138,98	2.496.230	\$ 346.926.039
PARQUEADERO n° 25	12,50	1.120.000	\$ 14.000.000
VALOR TOTAL			\$ 360.926.039

SON EN TOTAL: TRESCIENTOS SESENTA MILLONES NOVECIENTOS VEINTISEIS MIL TREINTA Y NUEVE PESOS (\$360.926.039,00) M/CTE.

14. SINTESIS DEL PRESENTE AVALUO:

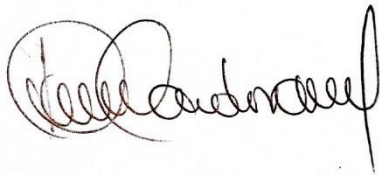
EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO DEL INMUEBLE EN SU ESTADO ACTUAL ES DE:
\$360.926.039.00

15. CALCULO DEL VALOR DE RENTA:

CALLE 35 NORTE # 21-100 CS LT 8D BL 2	VALOR ESTIMADO DEL PREDIO	TASA MENSUAL DE DESCUENTO	VR TOTAL RENTA
VALOR ALQUILER CASA	360.926.039	0,41%	1.472.520
VALOR ALQUILER			1.472.520

EL VALOR DE CANON ACTUAL DE ARRENDAMIENTO SUGERIDO PARA EL INMUEBLE ES
DE: **\$1'.472.520.00**

Valuador:



Diela Margarita Cardona Medina.
Arquitecta Mp. 1770 - 051217 Cld.
Perito Avaluador–
Carné lonja **034** – Registro Abierto de Avaluadores RAA **34548169**

**15. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME –
DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:**

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del avaluador.

- Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- El valuador no tiene interés en el bien objeto de estudio.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.

16.	VIGENCIA DE LA VALORACIÓN:
De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una <i>vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.</i>	

17.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR:	
17.1.	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR:	
	NOMBRE DEL VALUADOR	R.A.A.
	DIELA MARGARITA CARDONA MEDINA	AVAL - 34548169
17.2.	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):	
El valuador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ó propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.		
18.	COMENTARIOS GENERALES:	

	El Valuador firmante está en condiciones de proporcionar una evaluación objetiva e imparcial y es competente para llevar a cabo la asignación de valoración. El concepto económico que como evaluadores entregamos es el de tasar un activo objetivamente basándose en su capacidad de ser comprado y vendido en una operación de un mercado abierto sin presión por ninguna de las partes. Deberá tenerse en cuenta que el precio es un indicador del valor relativo que el comprador o vendedor darían a los diversos activos. El costo es el precio pagado por los bienes y servicios, es un hecho histórico. De esta manera, con este avalúo se pretende mostrar el <i>VALOR</i> de un bien inmueble, que podrá variar dependiendo de los tiempos y la negociación. Diela Margarita Cardona Medina manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
--	---

18.

FOTOS:



ACCESO AL CONJUNTO



ACCESO AL CONJUNTO



AREAS COMUNES



ACCESO AL CONJUNTO



AREAS COMUNES



NOMENCLATURA VIVIENDA – CONTADOR DE AGUA



CONTADORES DE SERVICIOS PÚBLICOS



SALA



SALA



COMEDOR



COCINA



AREA DE ROPAS



AREA DE ROPAS



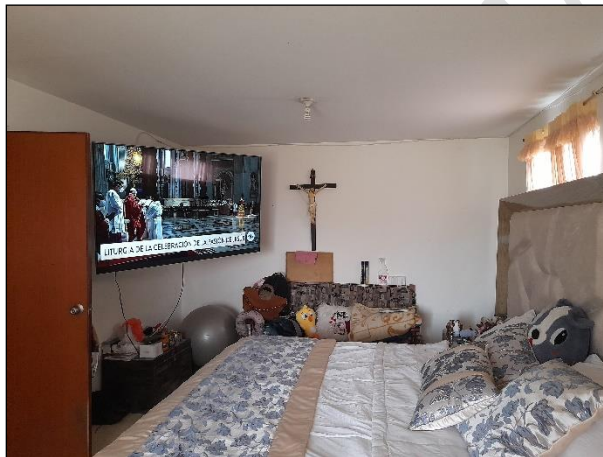
BAÑO SERVICIO



ALCOBA SERVICIO



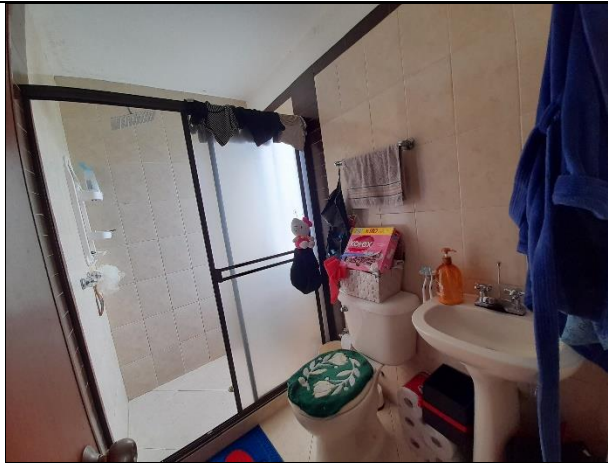
BAÑO SOCIAL



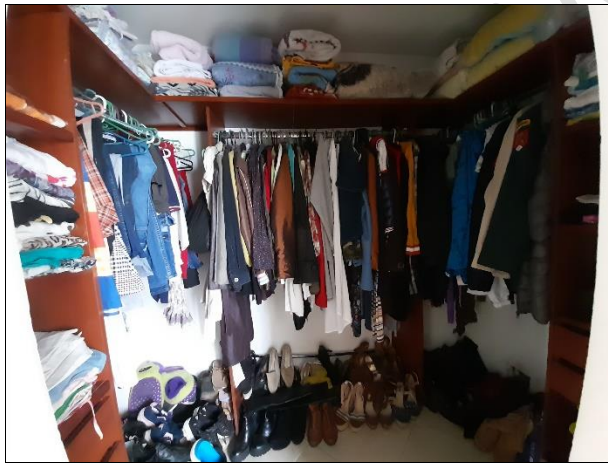
ALCOBA PRINCIPAL



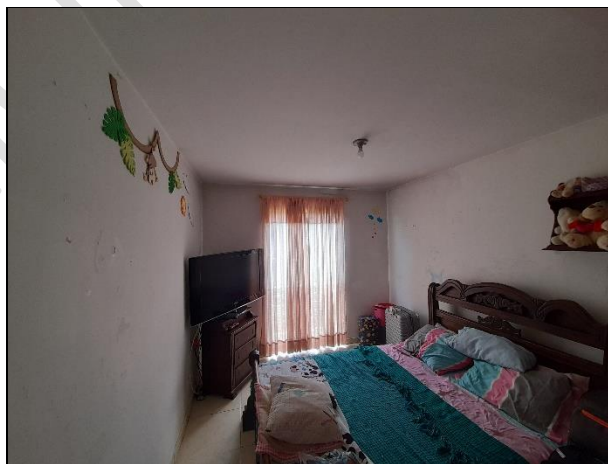
ALCOBA PPAL



BAÑO PPAL



VESTIER



ALCOBA



ALCOBA



ALCOBA



BALCON



HALL



PARQUEADERO



PARQUEADERO



VISTA GENERAL PARQUEADEROS



VISTA GENERAL INTERIOR DEL CONJUNTO



VISTA GENERAL INTERIOR DEL CONJUNTO



VISTA GENERAL INTERIOR DEL CONJUNTO



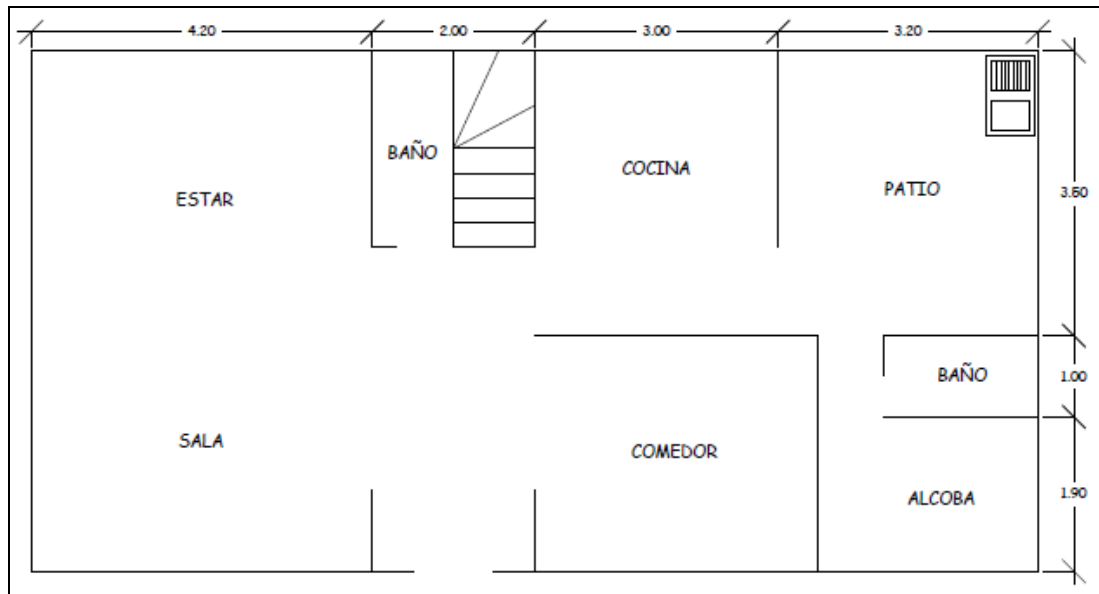
ENTORNO POR LA VARIANTE



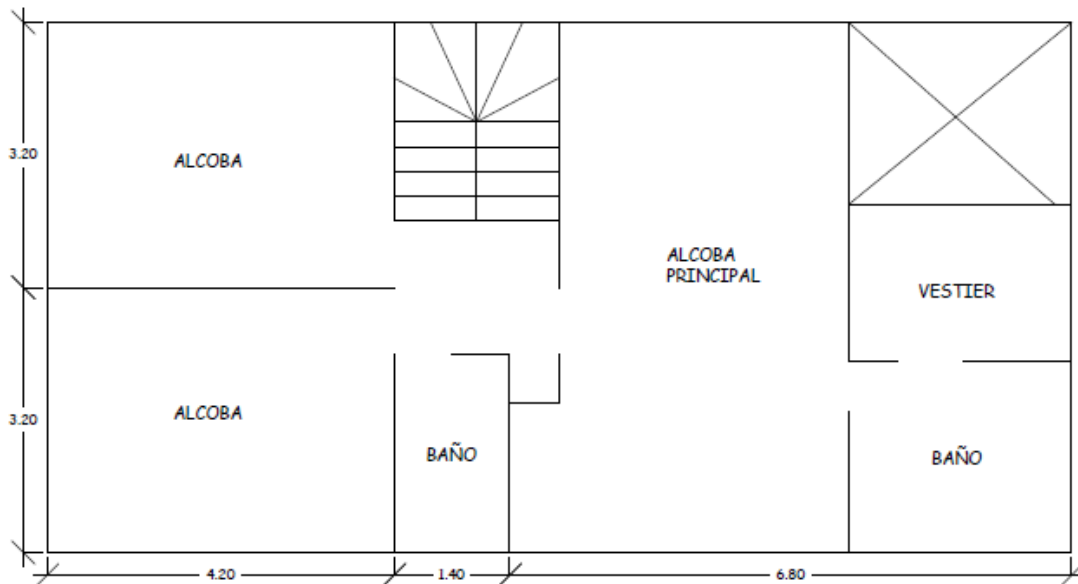
ENTORNO POR LA VARIANTE

19.

ESQUEMA INMUEBLE:



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



20.

ANEXOS: DOCUMENTOS DEL PERITO



PIN de Validación: b6f10aba



Registro Abierto de Avaluadores
<https://www.raa.org.co>



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 10 No. 1A - 101 Ed. 200
Bogotá D.C. - Colombia
Línea gratuita de atención A.R.A.
Por Bogotá: 0800 00 00 00
A Nivel Nacional: 01-8000 422 949

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) DIELA MARGARITA CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34548169, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-34548169.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIELA MARGARITA CARDONA MEDINA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción 30 Mar 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 05 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos naturales y renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Página 1 de 5



PIN de Validación: b6f10aba



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

USO PRIVADO - AV 022 - 116



PIN de Validación: b8f10aba



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

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.

USO PRIVADO AV_022_116

	 Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES Calle 10 No. 1A - 101 Cl. 200 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención al cliente En Bogotá: 300 47 40 A Nivel Nacional: 01 8000 420 840
PIN de Validación: b6f10aba		
Fecha de inscripción 22 Abr 2021	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 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico	

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 Urbanos con el Código URB-0167, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Abril de 2017, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA
Dirección: CALLE 11 NORTE # 11 - 13
Teléfono: (2) 8230066 -
Correo Electrónico: dicardona@ocingenieria.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Tecnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecta - Universidad Nacional de Colombia.

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) **DIELA MARGARITA CARDONA MEDINA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34548169.

El(la) señor(a) DIELA MARGARITA CARDONA MEDINA se encuentra al día con el pago sus derechos de

Página 4 de 5



PIN de Validación: b6f10aba



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.



USO PRIVADO AV 022_116

PIN DE VALIDACIÓN

b6f10aba

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

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CAUCA



**DIELA MARGARITA
CARDONA MEDINA**



C.C. 34.548.169

RAA/AVAL 34548169

VENCE: 31 DE DICIEMBRE DE 2022

CARNÉ: 034

MIEMBRO ACTIVO DE LA LONJA DEL CAUCA

