

AVALUO COMERCIAL

TIPO DE INMUEBLE
LOTE DE TERRENO



UBICACIÓN

MUNICIPIO DE POPAYAN-CAUCA
ZONA RURAL – EL PLACER
CONJUNTO RESERVA DE CALIBIO

SOLICITANTE:

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN

PERITO

ING. HUGO ORDÓÑEZ GOMEZ

FECHA

POPAYAN, NOVIEMBRE DE 2022

BASES PARA EL ESTUDIO

A. Documentación aportada.

- *Certificado de tradición No. 120-232116 de fecha 13 de agosto de 2020, CASA- LOTE 12*
- *Escritura 1.414 del 24 de julio 2020 de la Notaria Segunda de Popayán*
- *Certificado catastral especial IGAC 7714-860870-62339-0 de 01/09/2022- Casa –Lote 12.*

B. El Sistema Catastral Nacional.

- *Predio 19001.00.01.0004.9110.000*
- *Predio 19001.00.01.0012.1195.802*

C. El plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Popayán (POT)

D. Visita al inmueble realizada el 31 de octubre de 2022

CONTENIDO

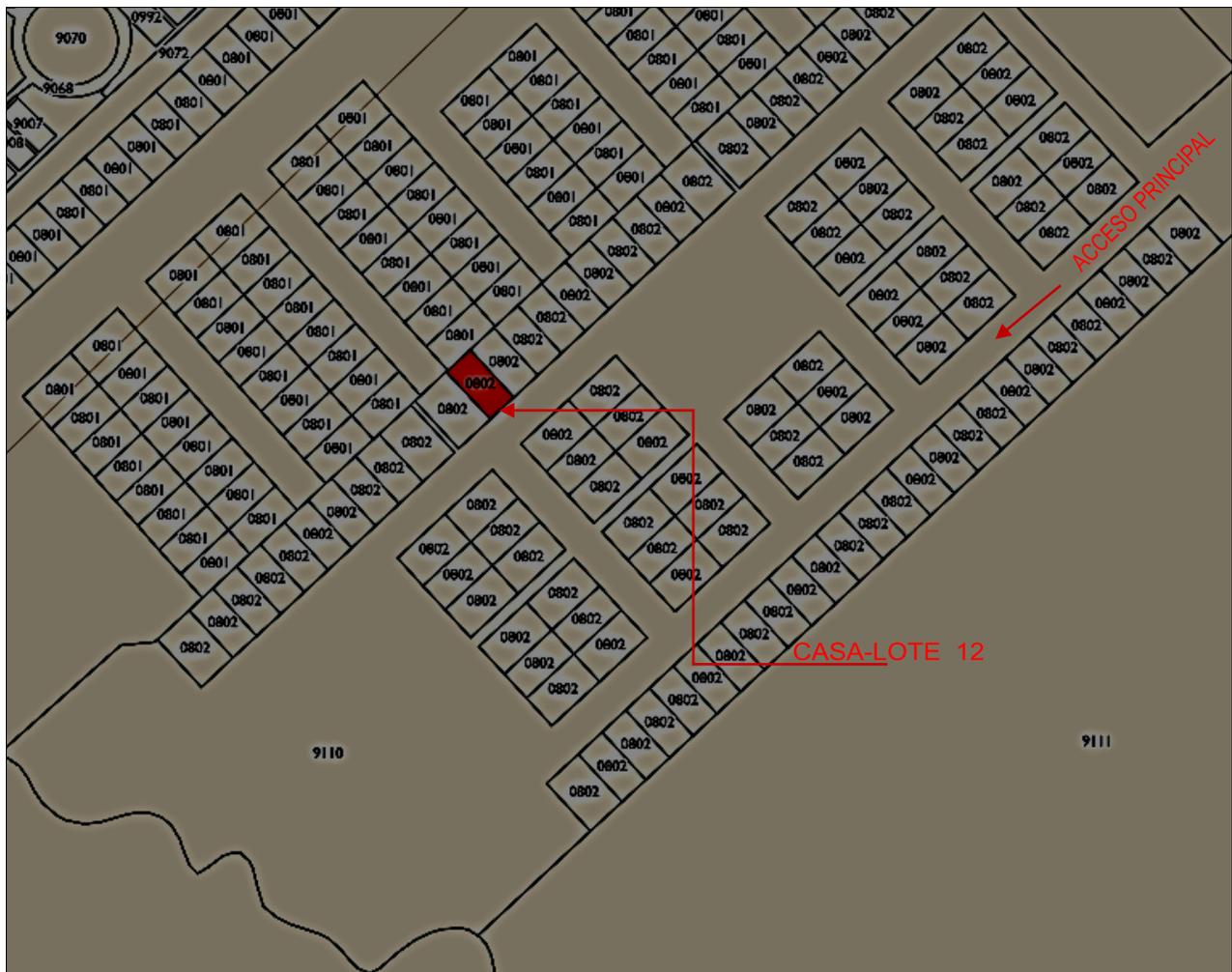
CASA LOTE No.12

- *Identificación del inmueble.*
- *Descripción y características del inmueble.*
- *Normas del municipio de Popayán (POT)*
- *Entorno del inmueble*
- *Valoración del Inmueble*

I. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

1.1 LOCALIZACION

19	DEPARTAMENTO	<i>Cauca</i>
001	MUNICIPIO	<i>Popayán</i>
00	ZONA	<i>Rural</i>
01	SECTOR	
00	COMUNA	<i>No aplica</i>
00	BARRIO	<i>No aplica</i>
0012	Manzana o VEREDA	<i>El Placer-Conjunto Reserva de Calibío</i>
1195.802	TERRENO/MEJORA	<i>Casa-lote 12</i>





***ACCESO.** Al inmueble se accede por la variante Norte hasta el cruce al Cementerio Jardines de Paz, se continúa dirección nor-oeste por vía pavimentada aproximadamente unos 800m, lugar donde se ubica el inmueble de mayor extensión, a mano izquierda.*

1.2 IDENTIFICACION LEGAL

***1.2.1 Matricula Inmobiliaria:** Según el certificado de tradición de fecha 13 de agosto de 2020, al inmueble materia del estudio le corresponde la matricula inmobiliaria **No.120-232116**.*

***1.2.2 Cédula Catastral:** El inmueble materia del estudio, está ubicado en la franja rural, Conjunto Reserva de Calibío y le corresponde el número predial **00.01.0012.1195.802**.*

***1.2.3 Propietario.** El inmueble materia del estudio fue adquirido por **DIEGO ALEJANDRO BARRIOS CHAPARRO C.C.No. 1049602105**, mediante escritura 1414 del 24 de julio de 2020 de la Notaria Segunda de Popayán.*

1.3 LINDEROS

El inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos, según información obtenida de la escritura 1414 del 24 de julio de 2020 de la Notaria Segunda de Popayán, complementada con el Sistema Catastral Nacional y la visita al inmueble.

Nor-este	Casa-Lote No.13, predio 00.01.0012.1196.802.	Línea recta en 12.00m.
Sur-oeste	Casa-Lote No.11, predio 00.01.0012.1194.802.	Línea recta en 12.00m.
Sur-este	Con vía principal del mismo Conjunto Reserva de Calibío.	Línea recta en 6.00m.
Nor-oeste	Con el Conjunto Caminos de Calibío, lote 8, manzana D, predio 00.01.0012.0737.801.	Línea recta en 6.00m.

II. DESCRIPCIÓN Y CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

2.1 AREAS

2.1.1 ÁREA DEL LOTE.

Según las dimensiones es de forma regular, con relación frente: fondo de **1:2**, posición medianera, con una superficie de terreno aproximada de **72.00m²**, según el reporte documental:

Frente promedio	6.00m
Fondo promedio	12.00m
Área total aproximada del lote	12.00m²

Nota 1. En el Sistema Catastral Nacional figura un área de **terreno de 72.00m²**

2.1.2. ÁREA CONSTRUIDA

Es un lote de terreno que **NO** presenta área construida, cubierto de maleza, donde se observan el acero para los castillos de los elementos de confinamiento de muros (columnetas), por lo que se deduce la existencia de una cimentación.

Nota 2. En el Sistema Catastral Nacional **NO** figura área construida.

2.2 UBICACION

El inmueble se ubica hacia el sector occidental del conjunto Reserva de Calibío, en posición de medianería.



2.2 SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

*Posee la disponibilidad para la obtención de los servicios principales básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica pero normalmente no activos en el momento de la visita, en particular el acueducto y alcantarillado por no estar terminada la **PTAR**, según manifiesta el personal encargado del conjunto.*

2.3 ESTADO GENERAL Y FUNCIONALIDAD

En el momento de la visita, el lote de terreno se encontró sin mantenimiento, con maleza, sin cerramientos para la delimitación o individualización, a excepción de los andenes que con apoyo de los planos permite localizar el lote sin dificultad y así poder verificar su estado. El destino del lote es para construcción de vivienda familiar el cual presenta una topografía plana.

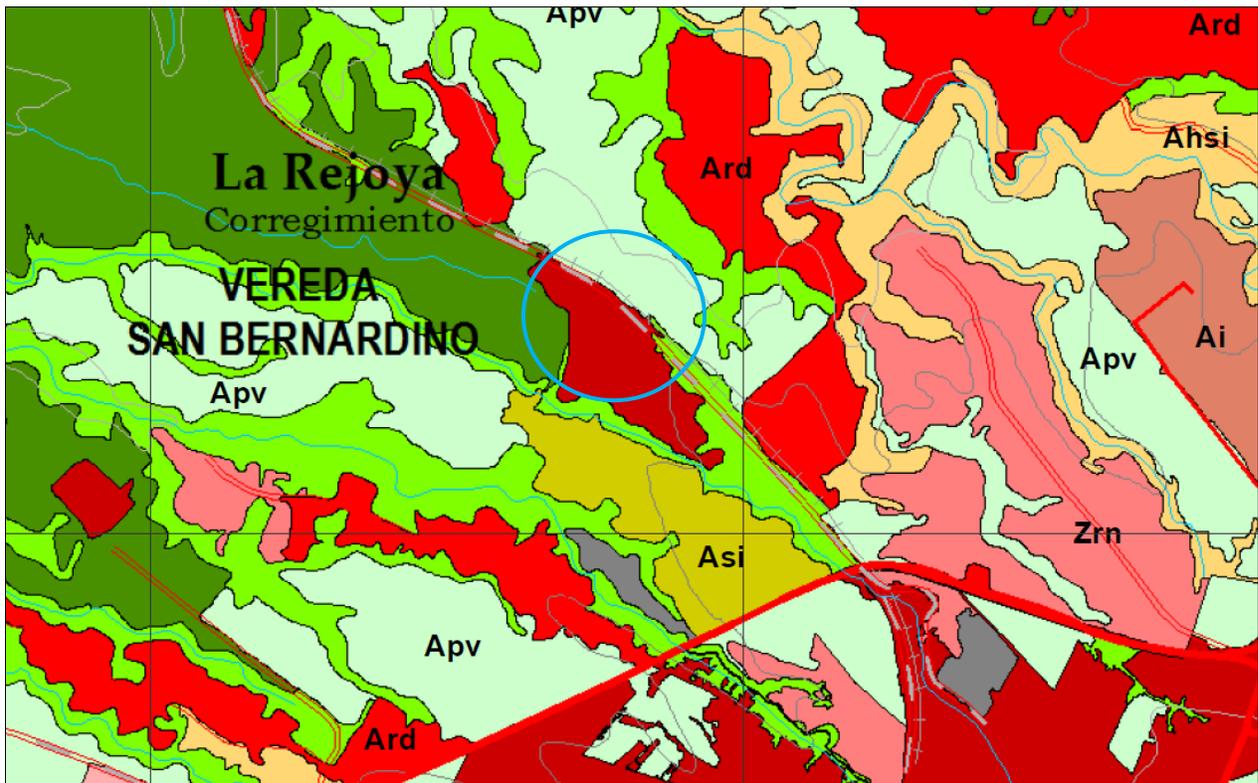
2.8 REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

*Está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con un reglamento constituido mediante la escritura 569 del 19/02/2019 Not.3 de Popayán, con Coeficiente de copropiedad de **0.8426%***

III. NORMATIVIDAD MUNICIPIO DE POPAYAN

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) que actualmente rige para el municipio de Popayán, es el aprobado mediante el acuerdo 006 de agosto 5 de 2002. Con forme con este documento se tiene los aspectos relevantes para el inmueble en estudio.

Según el plano de uso del suelo para zonas rurales del municipio de Popayán, el inmueble presentaría los siguientes usos: **Ard** (Asentamientos rurales dispersos) y concordante con **Ari** (Actividad residencial y comercial) y **Zpase**.



USO ACTUAL	SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
Actividad residencial y comercial	Ari	Comprende las áreas urbanas y aquellas áreas periféricas que están siendo incorporadas a las ciudades mediante un proceso gradual de urbanización o de cambio de uso del suelo hacia fines comerciales, industriales, de servicios y recreativos.
Asentamientos rurales dispersos	Ard	Unidades habitacionales de carácter rural ubicadas espacialmente en las diferentes veredas que componen el municipio
Zonas de recuperación natural	Zrn	Coberturas que han sido abandonadas y en el momento su estado es de regeneración natural.
zonas de protección ambiental y aprovechamiento selectivo de especies	Zpase	Comprende un grupo de coberturas vegetales de tipo boscoso, arbustivo y herbáceo, desarrolladas sobre diferentes sustratos y pisos altitudinales que son el resultado de procesos climáticos resultantes de la ocurrencia de procesos naturales o inducidos de degradación; también por aquellos territorios constituidos por suelos degradados y afloramientos rocosos capaces de proveer protección en cierto grado al ecosistema.
Zonas de explanación	Ze	Explanación de obras civiles, cortes verticales para adecuación de terrenos con fines constructivos o de apertura de vías.

NIVEL SOCIAL Y ECONOMICO

Según el proyecto de vivienda PH y lo manifestado por los encargados del proyecto en desarrollo, el estrato para los inmuebles es 3.

IV. ENTORNO

4.1 SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR

Cuenta con buena infraestructura a nivel de acueducto, energía eléctrica, red de gas domiciliario, alumbrado público, vías pavimentadas con sistema de transporte urbano.

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La zona dentro de la cual se encuentra el inmueble, es un sector cuya destinación actual es mixta: vivienda familiar y comercio, actividad constructora en desarrollo y podría considerarse como zona de expansión urbana.

4.3 VIAS DE ACCESO

Al sector se accede directamente desde la variante norte o perímetro urbano y siguiendo la vía al Cementerio Jardines de Paz en una longitud aproximada de 800m.



4.4 VALORIZACION

El inmueble se encuentra comprendido dentro de un sector con actividad edificadora en desarrollo, con proximidad a centros comerciales como Terraplaza, pero presenta limitación de algunos servicios como el alcantarillado, el cual como consecuencia inhabilitaría el uso del agua hasta tanto no se dé el correspondiente tratamiento a las aguas residuales.

4.5 SISTEMA DE TRANSPORTE

El transporte urbano de pasajeros de busetas o colectivos, tienen rutas que pasan por la vía principal.

4.6 USOS DEL SUELO I.G.A.C.

Consulta de uso del suelo

Identificación general Régimen de uso Información del POT

Observaciones: Agrícola - C2

Uso principal (I)

No.	Actividad	CIU
I	Agricultura Para mayor precisión comunicarse con oficina de Planeación Municipal	0161

Uso compatible (87)

No.	Actividad	CIU
I	Venta de granos y vegetales Comercio minorista de primera necesidad	4620

V. VALORACION DEL INMUEBLE

5.1 INFORMACIÓN CATASTRAL: *El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, presenta para el año 2022 la siguiente información del inmueble:*

Área de terreno	Área construida	Avalúo catastral
72.00 M2	0.00M2	\$170.000.00

5.2 GENERALIDADES

*El propósito fundamental del estudio, es dar un estimativo del **VALOR COMERCIAL** a la fecha, **NOVIEMBRE DE 2022**, dentro de la situación actual del mercado, considerando el uso y la destinación específica de la propiedad.*

Este valor se entiende, la mayor oferta que se obtendría al ser ofrecida en venta, en mercado abierto y en un tiempo razonable para recibir propuestas y está necesariamente ligado al comportamiento del mercado, por lo tanto si las condiciones cambian, los valores de este estudio pueden verse modificados de acuerdo a la nueva situación.

Según los decretos 1420 del 24 de junio de 1998 y el 422 del 8 de marzo de 2000 expedidos por el ministerio de desarrollo, el avalúo tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de realización del informe, siempre que las condiciones que puedan afectar el valor del inmueble se conserven.

Las técnicas valuatorias utilizadas para el presente estudio son las contempladas en la resolución 620 de 2008 del IGAC y las demás que rigen, modifiquen y complementen como la 898 y 1044 de 2014.

De conformidad a la Resolución 620 de 2008, el avalúo para estos bienes inmuebles debe ser desarrollado por lo establecido en el artículo 18 así:

“ARTÍCULO 18. AVALÚOS DE BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL”.

El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad. En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

- 1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.*
- 2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.*
- 3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.*
- 4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.*

5.3 METODOLOGIA DEL AVALUO

De los Métodos Valuorios existentes y dadas las características particulares del inmueble PH, se utilizó “EL METODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO”.

EL METODO 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.

5.4 ANALISIS DE MERCADO

Se hizo por el sistema de Investigación Directa y Análisis del Mercado, de ofertas presentes en el sector. Del estudio de mercado efectuado en el sector, se obtuvo la siguiente información a la que se le realizó el respectivo análisis estadístico, base para la adopción de precios.

5.5 COEFICIENTES DE COMERCIALIZACION

<i>Oferta</i>	<i>Demanda</i>	<i>Coefficiente Comercialización</i>
<i>Regular</i>	<i>Regular</i>	<i>1.0000</i>

5.4.1 INVESTIGACION DE MERCADO						
No.	Tipo de Inmueble	ÁREAS M2		VALOR		Contacto
		Terreno	Factor Homogenización	Global	\$/M2 Terreno Homogenizado	
1	Lot/ Esquina Caminos de Calibío	72.00	0.70	\$100.000.000	\$972.222.22	https://n9.cl/npo10
2	Lote/Vía Jardines de Paz	72.00	1.00	\$69.900.000	\$970.833.33	https://n9.cl/pmms8
3	Lot/ Esquina Caminos de Calibío	72.00	0.70	\$89.990.000	\$874.902.78	https://n9.cl/yu18t
4	Lot./ Nuevo Bambú	112.00	1.00	\$107.990.000	\$964.196.43	https://n9.cl/3ib11
5	Lot./ San Cristóbal	112.00	1.00	\$105.000.000	\$937.500.00	https://n9.cl/skwrj

5.4.2 CALCULOS ESTADISTICOS

No	Tipo Inmueble	Areas		Valor		
		Terreno M2	Construccion	Global	\$/M2 Terreno	M2 construccion
1	Lote	72,00			\$ 972.222	
2	Lote	72,00			\$ 970.833	
3	Lote	72,00			\$ 874.903	
4	Lote	112,00			\$ 964.196	
5	Lote	112,00			\$ 937.500	
	Sumatoria				4.719.654	
	Media aritmética				943.931	
	Desviación estándar				41.052	
	Coefficiente de variacion < 7,5%				4,35	
	Coeficiente de asimetria				-1,68	
	Limite superior				\$ 984.983	
	Limite Inferior				\$ 902.879	
	VALOR COMERCIAL ADOPTADO				\$ 920.000	

- El valor comercial más probable, para el lote de terreno en el sector donde se encuentra el inmueble, se estima en la suma de **\$920.000/m2**.

5.5 ASIGNACION DE VALORES

Para la determinación del precio, además de lo anteriormente descrito, se ha tenido en cuenta las siguientes variables: Localización dentro del sector, servicios públicos, nivel socioeconómico, estado del sector y **posible uso**.

No se tiene en cuenta la **URGENCIA, FINANCIACIÓN, GARANTÍAS Y LA CAPACIDAD DE NEGOCIACIÓN**, variables que entran a influir en el momento de una transacción.

5.5.1 AJUSTES VALORES UNITARIOS POR UBICACIÓN Y CONDICION DE FORMA

FACTOR POR ESTADO	FACTORES DE AJUSTE PARA EL TERRENO	
<i>Influencia por estado del sector dentro del conjunto</i>	<i>Influencia por fondo (Fp)</i>	<i>Influencia por Frente (t)</i>
0.9500	1.0000	1.0000
M2 TERRENO AJUSTADO	920.0000x0.9500x1.0000x1.0000	
	874.000	

5.5.2 LIQUIDACION

Descripción	Unid	Cantid	Vr unit.	Vr total
Lote de terreno (Vt)	M2	72,00	874.000	62.928.000
Vlor de la mejora	Gb	1,00	7.000.000	7.000.000
Valor Comercial (Vc)				69.928.000
Ajuste a valor comercial				72.000
VALOR COMERCIAL				70.000.000

SON: SETENTA MILLONES (\$70.000.000) PESOS M/Cte.

Atentamente,


ING. HUGO ORDÓÑEZ GOMEZ
CC. No. 4.755.758
M.P. No. 19202-22936 C .P. CAUCA



Anexo: -Registro fotográfico
-Relación de experiencia
-Certificación RAA

• **CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD**

- 1.- *Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.*
- 2.- *Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien evaluado, ni presente ni futuro.*
- 3.- *Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.*
- 4.- *Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.*
- 5.- *Certifico que se ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.*
- 6.- *Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o interés del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.*
- 7.- *Certificamos que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, sanitaria o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.*
- 8.- *En calidad de perito y bajo juramento, rindo el presente estudio y pongo a disposición, manifestando que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional y que no me encuentro incurso en las inhabilidades contempladas en el art. 50 del C.G.P*
- 9.- *Fecha del Informe: 03 de noviembre de 2022*


ING. HUGO ORDÓÑEZ GOMEZ
CC. No. 4.755.758
M.P. No. 19202-22936 C .P. CAUCA



AVALUO COMERCIAL

TIPO DE INMUEBLE
LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION



UBICACIÓN

MUNICIPIO DE POPAYAN-CAUCA
ZONA RURAL - EL PLACER
CONJUNTO RESERVA DE CALIBIO

SOLICITANTE:

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN

PERITO

ING. HUGO ORDÓÑEZ GOMEZ

FECHA

POPAYAN, NOVIEMBRE DE 2022

BASES PARA EL ESTUDIO

A. Documentación aportada.

- *Certificado de tradición No. 120-232178 de fecha 13 de agosto de 2020, CASA- LOTE 74*
- *Escritura 1.414 del 24 de julio 2020 de la Notaria Segunda de Popayán*
- *Certificado catastral especial IGAC 3206-316137-27835-0 de 01/09/2022- Casa –Lote 74.*

B. El Sistema Catastral Nacional.

- *Predio 19001.00.01.0004.9110.000*
- *Predio 19001.00.01.0012.1257.802*

C. El plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Popayán (POT)

D. Visita al inmueble realizada el 31 de octubre de 2022

CONTENIDO

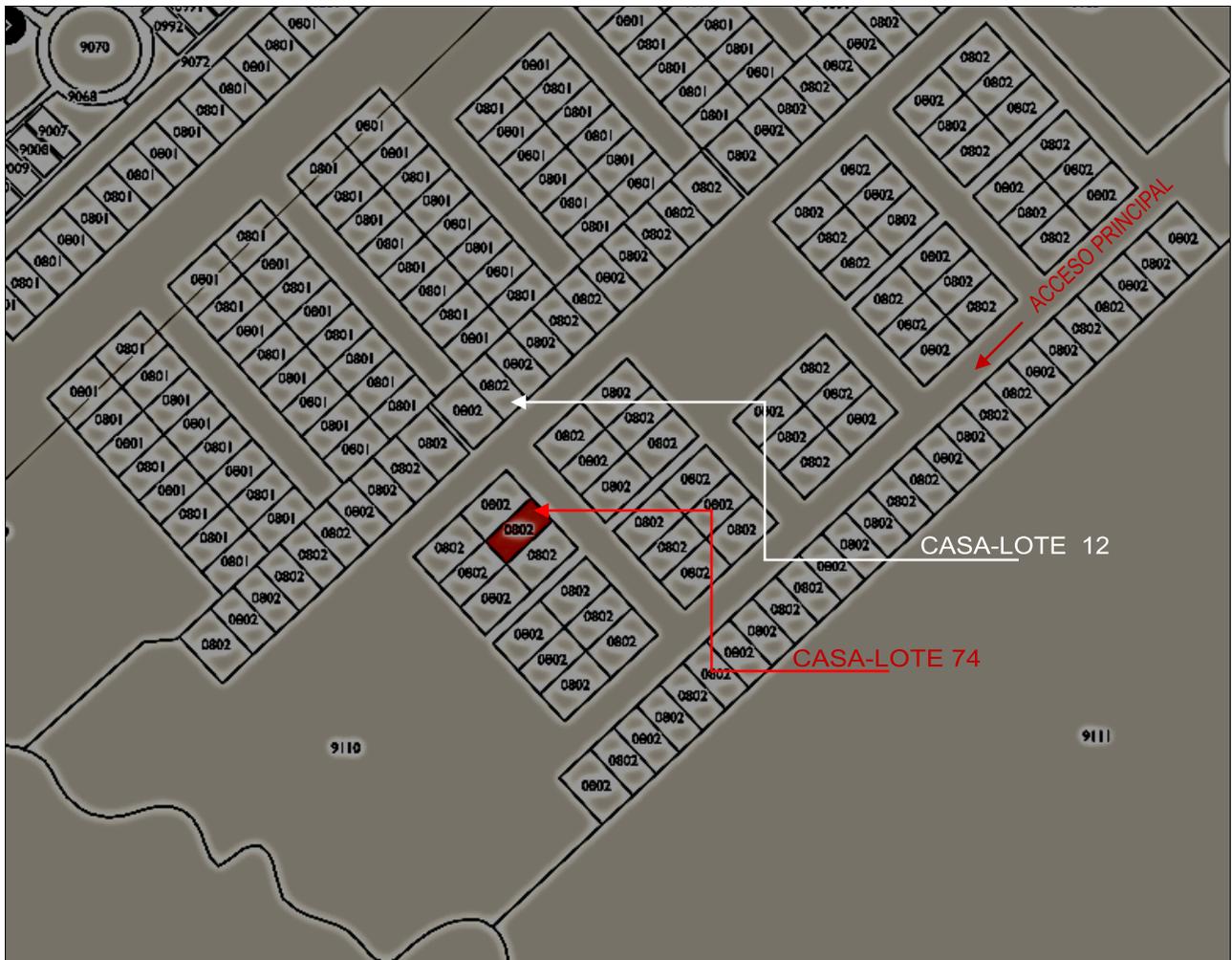
CASA LOTE No.74

- *Identificación del inmueble.*
- *Descripción y características del inmueble.*
- *Normas del municipio de Popayán (POT)*
- *Entorno del inmueble*
- *Valoración del Inmueble*

I. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

1.2 LOCALIZACION

19	DEPARTAMENTO	<i>Cauca</i>
001	MUNICIPIO	<i>Popayán</i>
00	ZONA	<i>Rural</i>
01	SECTOR	
00	COMUNA	<i>No aplica</i>
00	BARRIO	<i>No aplica</i>
0012	Manzana o VEREDA	<i>El Placer-Conjunto Reserva de Calibío</i>
1257.802	TERRENO/MEJORA	<i>Casa-lote 74</i>





Al inmueble se accede por la variante Norte hasta el cruce al Cementerio Jardines de Paz, se continúa dirección nor-oeste por vía pavimentada aproximadamente unos 400m, lugar donde se ubica el inmueble de mayor extensión, a mano izquierda.

1.2 IDENTIFICACION LEGAL

1.2.1 Matricula Inmobiliaria: Según el certificado de tradición de fecha 13 de agosto de 2020, al inmueble materia del estudio le corresponde la matricula inmobiliaria **No.120-232178**.

1.2.2 Cédula Catastral: El inmueble materia del estudio, está ubicado en la franja rural, Conjunto Reserva de Calibío y le corresponde el número predial **00.01.0012.1257.802**.

1.2.3 Propietario. El inmueble materia del estudio fue adquirido por **DIEGO ALEJANDRO BARRIOS CHAPARRO C.C.No. 1049602105**, mediante escritura 1414 del 24 de julio de 2020 de la Notaria Segunda de Popayán.

1.3 LINDEROS

El inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos, según información obtenida de la escritura 1414 del 24 de julio de 2020 de la Notaria Segunda de Popayán, complementada con el Sistema Catastral Nacional y la visita al inmueble.

Nor-este	Con vía interna del mismo Conjunto Reserva de Calibío.	Línea recta en 6.00m.
Sur-oeste	Casa-Lote No.80, predio 00.01.0012.1263.802.	Línea recta en 6.00m.
Sur-este	Casa-Lote No.75, predio 00.01.0012.1258.802.	Línea recta en 12.00m.
Nor-oeste	Casa-Lote No.73, predio 00.01.0012.1256.802.	Línea recta en 12.00m.

II. DESCRIPCIÓN Y CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

2.1 AREAS

2.1.1 ÁREA DEL LOTE.

Según las dimensiones es de forma regular, con relación frente: fondo de **1:2**, posición medianera, con una superficie de terreno aproximada de **72.00m²**, según el reporte documental:

<i>Frente promedio</i>	6.00m
<i>Fondo promedio</i>	12.00m
Área total aproximada del lote	12.00m²

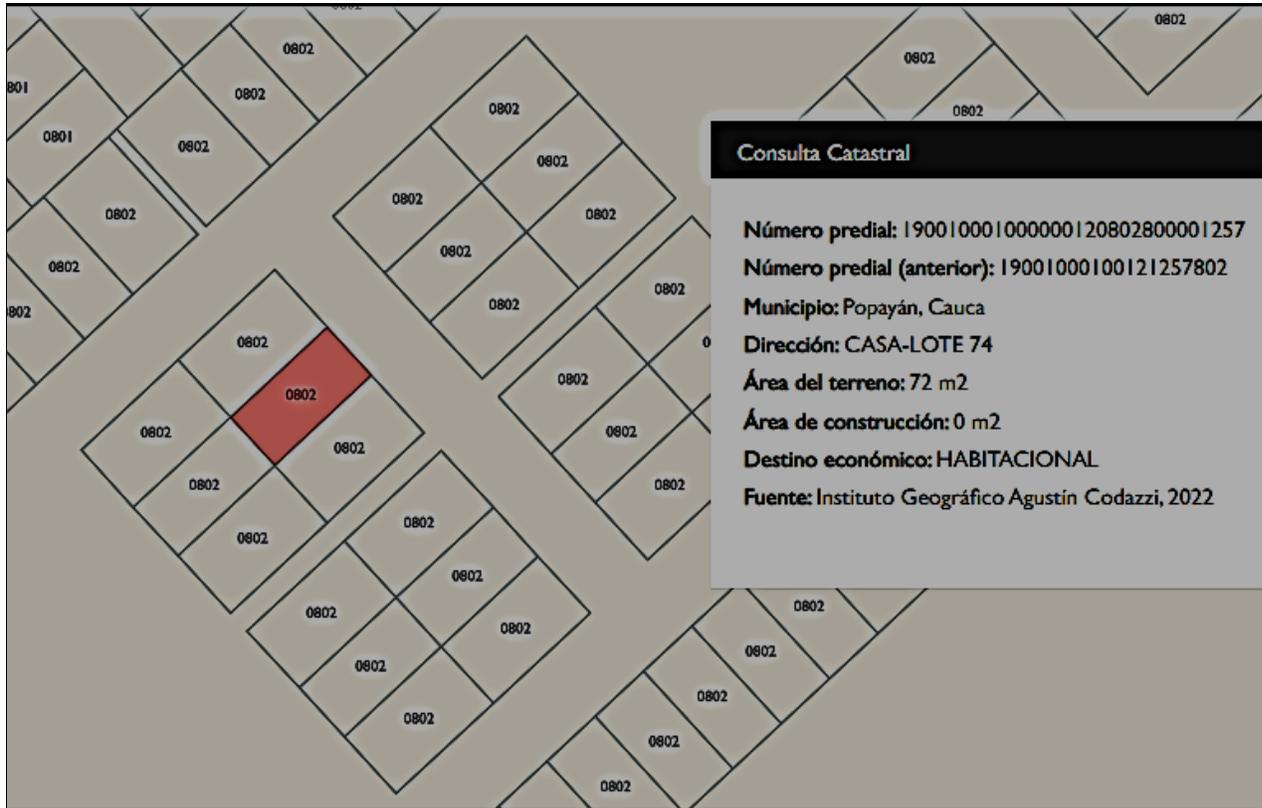
Nota 1. En el Sistema Catastral Nacional figura un área de terreno de **72.00m²**

2.1.3. ÁREA CONSTRUIDA

Inmueble en propiedad horizontal con un área privada construida de **91.62 m²**, según reporte de la escritura 1414 del 24/07/2020 de la Notaria Segunda de Popayán.

CUADRO DE AREAS	
Área del lote	72.00
Antejardín	12.00
Patio	17.15
Área libre	29.15
Área construida primer piso	42.85
Área construida segundo piso	48.77
Área total construida	91.62
Índice de ocupación	59.51
Índice de construcción	127.25

Nota 2. En el Sistema Catastral Nacional figura un área construida de **0.00 m²**.



2.2 DISTRIBUCIÓN

La construcción está conformada por dos pisos, con la siguiente distribución de acuerdo a la información obtenida en la visita, así:

Primer piso: Antejardín, sala-comedor, cocina, baño, patio cubierto y lavadero.

Segundo piso: Dos alcobas sencillas, alcoba principal con vestier y baño privado, baño y estudio.

2.3 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

El sistema de construcción general es de muros portantes y se detalla, así:

CIMENTACION	Superficial.
ESTRUCTURA	Muros portantes.
MAMPOSTERÍA	En ladrillo común.

PISOS	<i>En general acabados en cerámica.</i>
PUERTAS	<i>En general madera entamborada sobre marco metálico.</i>
VENTANAS	<i>En aluminio y vidrio y con baranda metálica para la del segundo piso.</i>
BAÑOS	<i>Con enchape total de pisos y muros.</i>
CIELO-RASO	<i>Primer piso losa y segundo piso panel yeso, acabados en pintura.</i>
COCINA	<i>Con enchape de muros, mesón y pisos.</i>
CUBIERTA	<i>En teja de fibro-cemento sobre estructura de perlines.</i>
FACHADA	<i>En general acabada en fachaleta.</i>

2.4 VETUSTEZ

La construcción en nueva, aproximado, factor este que se verá reflejado en el cuadro de valores.

2.5 ILUMINACION

La iluminación natural es a través de ventanas y luz cenital.

2.6 SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

*Posee la disponibilidad para la obtención de los servicios principales básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica pero normalmente no activos en el momento de la visita, en particular el acueducto y alcantarillado por no estar terminada la **PTAR**, según manifiesta el personal encargado del conjunto.*

2.7 ESTADO GENERAL Y FUNCIONALIDAD

La construcción es nueva y se encuentra cerrada. Por el uso residencial que posee el inmueble, la edificación se considera funcional.

NOTA 3. *No fue posible confirmar internamente el estado de la construcción por falta de acceso, sin embargo sí se pudo acceder a la casa modelo, la cual según los encargados del conjunto presenta las mismas características.*

2.8 REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

*Está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con un reglamento constituido mediante la escritura 569 del 19/02/2019 Not.3 de Popayán, con Coeficiente de copropiedad de **0.8426%***

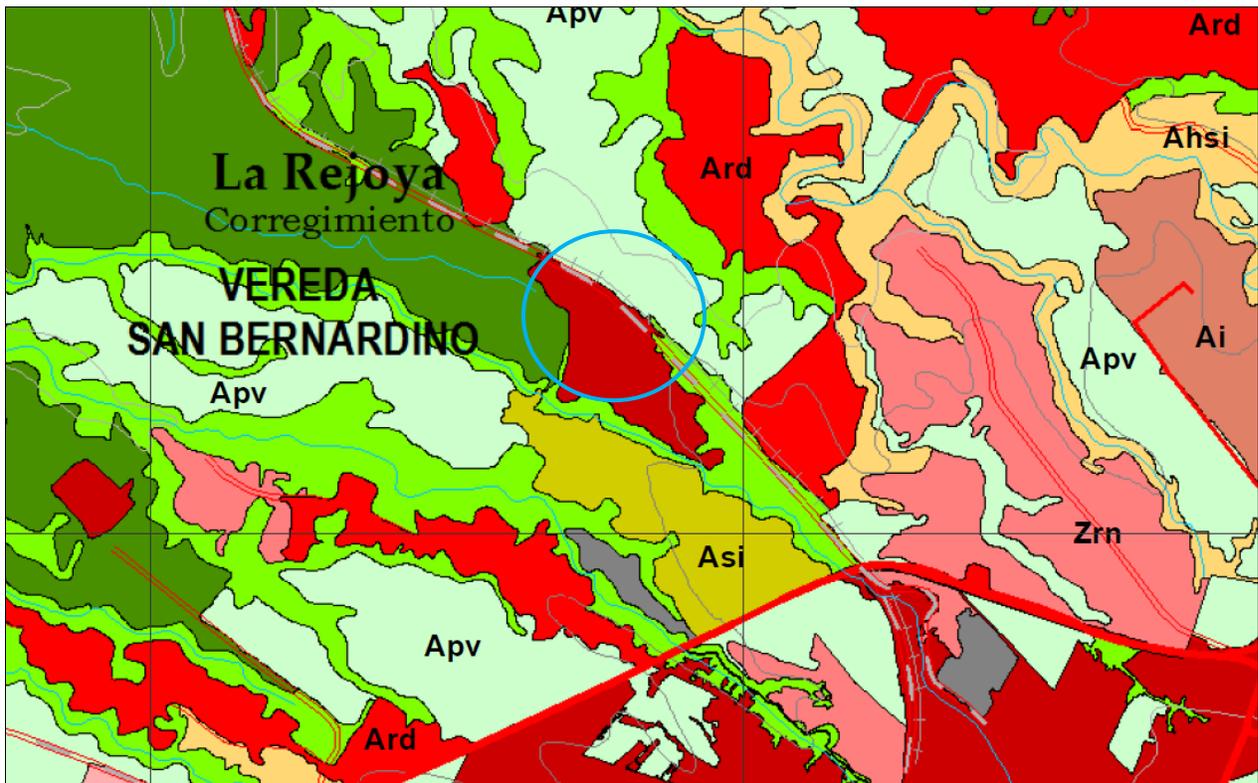
2.9 UBICACIÓN EN EL CONJUNTO

El inmueble se ubica hacia el sector occidental del conjunto Reserva de Calibío, en posición de medianería.

III. NORMATIVIDAD MUNICIPIO DE POPAYAN

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) que actualmente rige para el municipio de Popayán, es el aprobado mediante el acuerdo 006 de agosto 5 de 2002. Con forme con este documento se tiene los aspectos relevantes para el inmueble en estudio.

Según el plano de uso del suelo para zonas rurales del municipio de Popayán, el inmueble presentaría los siguientes usos: **Ard** (Asentamientos rurales dispersos) y concordante con **Ari** (Actividad residencial y comercial) y **Zpase**.



USO ACTUAL	SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
Actividad residencial y comercial	Ari	Comprende las áreas urbanas y aquellas áreas periféricas que están siendo incorporadas a las ciudades mediante un proceso gradual de urbanización o de cambio de uso del suelo hacia fines comerciales, industriales, de servicios y recreativos.
Asentamientos rurales dispersos	Ard	Unidades habitacionales de carácter rural ubicadas espacialmente en las diferentes veredas que componen el municipio
Zonas de recuperación natural	Zrn	Coberturas que han sido abandonadas y en el momento su estado es de regeneración natural.
zonas de protección ambiental y aprovechamiento selectivo de especies	Zpase	Comprende un grupo de coberturas vegetales de tipo boscoso, arbustivo y herbáceo, desarrolladas sobre diferentes sustratos y pisos altitudinales que son el resultado de procesos climáticos resultantes de la ocurrencia de procesos naturales o inducidos de degradación; también por aquellos territorios constituidos por suelos degradados y afloramientos rocosos capaces de proveer protección en cierto grado al ecosistema.
Zonas de explanación	Ze	Explanación de obras civiles, cortes verticales para adecuación de terrenos con fines constructivos o de apertura de vías.

NIVEL SOCIAL Y ECONOMICO

Según el proyecto de vivienda PH y lo manifestado por los encargados del proyecto en desarrollo, el estrato para los inmuebles es 3.

IV. ENTORNO

4.1 SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR

Cuenta con buena infraestructura a nivel de acueducto, energía eléctrica, red de gas domiciliario, alumbrado público, vías pavimentadas con sistema de transporte urbano.

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La zona dentro de la cual se encuentra el inmueble, es un sector cuya destinación actual es mixta: vivienda familiar y comercio, actividad constructora en desarrollo y podría considerarse como zona de expansión urbana.

4.3 VIAS DE ACCESO

Al sector se accede directamente desde la variante norte o perímetro urbano y siguiendo la vía al Cementerio Jardines de Paz en una longitud aproximada de 800m.



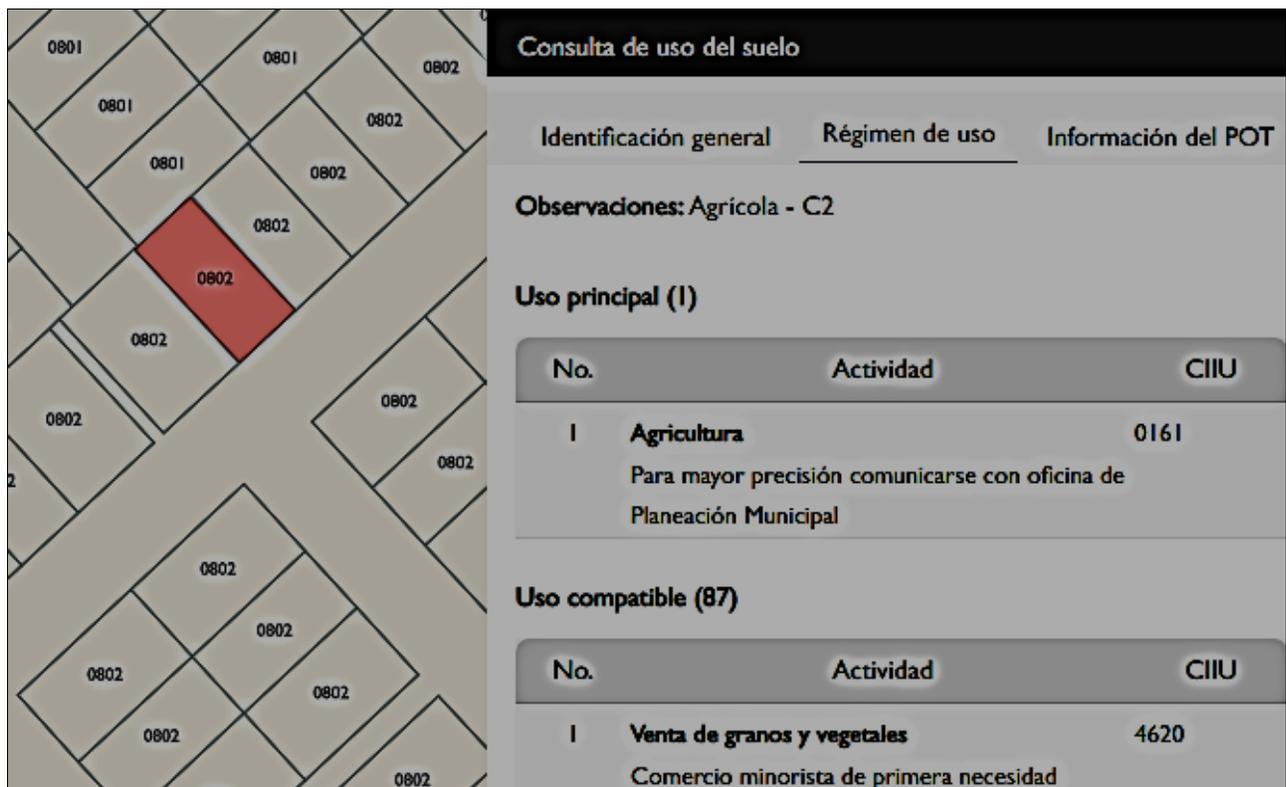
4.4 VALORIZACION

El inmueble se encuentra comprendido dentro de un sector con actividad edificadora en desarrollo, con proximidad a centros comerciales como Terraplaza, pero presenta limitación de algunos servicios como el alcantarillado, el cual como consecuencia inhabilitaría el uso del agua hasta tanto no se dé el correspondiente tratamiento a las aguas residuales.

4.5 SISTEMA DE TRANSPORTE

El transporte urbano de pasajeros de busetas o colectivos, tienen rutas que pasan por la vía principal.

4.6 USOS DEL SUELO I.G.A.C.



Consulta de uso del suelo

Identificación general Régimen de uso Información del POT

Observaciones: Agrícola - C2

Uso principal (I)

No.	Actividad	CIU
I	Agricultura Para mayor precisión comunicarse con oficina de Planeación Municipal	0161

Uso compatible (87)

No.	Actividad	CIU
I	Venta de granos y vegetales Comercio minorista de primera necesidad	4620

V. VALORACION DEL INMUEBLE

5.1 INFORMACIÓN CATASTRAL: *El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, presenta para el año 2022 la siguiente información del inmueble:*

Área de terreno	Área construida	Avalúo catastral
72.00 M2	0.00M2	\$170.000.00

5.2 GENERALIDADES

*El propósito fundamental del estudio, es dar un estimativo del **VALOR COMERCIAL** a la fecha, **NOVIEMBRE DE 2022**, dentro de la situación actual del mercado, considerando el uso y la destinación específica de la propiedad.*

Este valor se entiende, la mayor oferta que se obtendría al ser ofrecida en venta, en mercado abierto y en un tiempo razonable para recibir propuestas y está necesariamente ligado al comportamiento del mercado, por lo tanto si las condiciones cambian, los valores de este estudio pueden verse modificados de acuerdo a la nueva situación.

Según los decretos 1420 del 24 de junio de 1998 y el 422 del 8 de marzo de 2000 expedidos por el ministerio de desarrollo, el avalúo tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de realización del informe, siempre que las condiciones que puedan afectar el valor del inmueble se conserven.

Las técnicas valuatorias utilizadas para el presente estudio son las contempladas en la resolución 620 de 2008 del IGAC y las demás que rigen, modifiquen y complementen como la 898 y 1044 de 2014.

De conformidad a la Resolución 620 de 2008, el avalúo para estos bienes inmuebles debe ser desarrollado por lo establecido en el artículo 18 así:

“ARTÍCULO 18. AVALÚOS DE BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL”.

El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad. En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

- 5. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.*
- 6. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.*
- 7. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.*
- 8. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.*

5.3 METODOLOGIA DEL AVALUO

De los Métodos Valuorios existentes y dadas las características particulares del inmueble **PH**, se utilizó “EL METODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO”.

EL METODO 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.

5.4 ANALISIS DE MERCADO

Se hizo por el sistema de Investigación Directa y Análisis del Mercado, de ofertas presentes en el sector. Del estudio de mercado efectuado en el sector, se obtuvo la siguiente información a la que se le realizó el respectivo análisis estadístico, base para la adopción de precios.

5.5 COEFICIENTES DE COMERCIALIZACION

<i>Oferta</i>	<i>Demanda</i>	<i>Coficiente Comercialización</i>
<i>Regular</i>	<i>Regular</i>	<i>1.0000</i>

5.4.1 INVESTIGACION DE MERCADO						
No.	Tipo de Inmueble	ÁREAS M2		VALOR		Contacto
		Construcción	Factor Homogenización Area	Integral	\$/M2 Construcción Homogenizado	
1	Casa en Reserva de Calibío	110.00	0.83	\$250.000.000	\$2.738.226	https://n9.cl/w8x2g
2	Casa Conj: Reserva de Calibío	114.00	0.80	\$250.000.000	\$2.741.228	https://n9.cl/8pgzd
3	Casa Conj: Reserva de Calibío	132.00	0.70	\$250.000.000	\$2.705.628	https://n9.cl/6b2hq
4	Casa Conj: Reserva de Calibío	110.00	0.83	\$250.000.000	\$2.738.226	https://n9.cl/onop6
5	Conjunto Caminos de Calibío	98.00	1.00	\$249.900.000	\$2.550.000	https://n9.cl/m9k96

5.4.2 CALCULOS ESTADISTICOS

No	Tipo Inmueble	Areas M2		Valor	
		Construcción		Global	\$/M2 Construcc.
1	Casa	110,00			\$ 2.738.226
2	Casa	114,00			\$ 2.741.228
3	Casa	132,00			\$ 2.705.628
4	Casa	110,00			\$ 2.738.226
5	Casa	110,00			\$ 2.550.000
	Sumatoria				13.473.308
	Media aritmética				2.694.662
	Desviación estándar				82.176
	Coefficiente de variación < 7,5%				3,05
	Coeficiente de asimetría				-2,07
	Limite superior				\$ 2.776.837
	Limite Inferior				\$ 2.612.486
	VALOR COMERCIAL ADOPTADO				\$ 2.650.000

- El valor comercial más probable para el inmueble en el sector donde se encuentra, se estima en la suma de **\$2.650.000/m2**.

5.5 ASIGNACION DE VALORES

Para la determinación del precio, además de lo anteriormente descrito, se ha tenido en cuenta las siguientes variables: Localización dentro del sector, servicios públicos, nivel socioeconómico, estado del sector y **posible uso**.

No se tiene en cuenta la **URGENCIA, FINANCIACIÓN, GARANTÍAS Y LA CAPACIDAD DE NEGOCIACIÓN**, variables que entran a influir en el momento de una transacción.

5.5.2 LIQUIDACION

Descripción	Unid	Cantid	Vr unit.	Vr total
Inmueble	M2	91,62	2.650.000	242.793.000
Valor Comercial (Vc)				242.793.000
Ajuste a valor comercial				7.000
VALOR COMERCIAL				242.800.000

SON: DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$242.800.000) PESOS M/Cte.

PERITAJES Y AVALUOS
HUGO ORDÓÑEZ - INGENIERO CIVIL-UNICAUCA
AUXILIAR DE JUSTICIA, RAA: AVAL-4755758

Atentamente,


ING. HUGO ORDÓÑEZ GOMEZ
CC. No. 4.755.758
M.P. No. 19202-22936 C .P. CAUCA



Anexo: -Registro fotográfico
-Relación de experiencia
-Certificación RAA

• **CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD**

- 1.- *Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.*
- 2.- *Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien evaluado, ni presente ni futuro.*
- 3.- *Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.*
- 4.- *Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.*
- 5.- *Certifico que se ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.*
- 6.- *Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o interés del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.*
- 7.- *Certificamos que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, sanitaria o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.*
- 8.- *En calidad de perito y bajo juramento, rindo el presente estudio y pongo a disposición, manifestando que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional y que no me encuentro incurso en las inhabilidades contempladas en el art. 50 del C.G.P*
- 9.- *Fecha del Informe: 03 de noviembre de 2022*


ING. HUGO ORDÓÑEZ GOMEZ
CC. No. 4.755.758
M.P. No. 19202-22936 C .P. CAUCA





**REGISTRO FOTOGRAFICO LOTE
No.12**

VIAS DE APROXIMACION



REGISTRO FOTOGRAFICO CASA LOTE No.74 Y VIAS DE APROXIMACION





REGISTRO FOTOGRAFICO INTERNO CASA MODELO

OBSERVACION: Se aporta registro fotográfico interno de la casa modelo, por no haber podido ingresar a la casa 74 debido a falta de la llave.