

Popayán -Cauca

Respetado Juez:
JUEZ TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN
E. S. D.

Cordial Saludo

Proceso : Ejecutivo Singular
Referencia : 2012-478
Demandante: EDIFICIO COLONIAL
Demandado: SOCIEDAD CONSTRUCTORA RUIZ TOSE S.A.

21
redo
SARA.
28/10/2021
H. 4:34 pm

ASUNTO: Aporto Avalúo

FLOR MILENA RUIZ MONTERO, Abogada en Ejercicio, residente en esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderada judicial de la parte demandante por medio del presente escrito, aporto el avalúo del inmueble, embargado y secuestrado dentro del ejecutivo que nos ocupa, en los términos del artículo 444 del C.G.P. numeral 4.

Anexo avalúo catastral, (\$6.227.000.00), el cual incrementado en un 50%, arroja un total de (\$ 9.340.500 .00), no es idóneo para establecer su valor real, por lo tanto deberá tenerse en cuenta el avalúo comercial de **\$22.557.692.00**

Adjunto Avalúo Comercial y Avalúo Catastral.

Atentamente,



FLOR MILENA RUIZ MONTERO
CC. 25.289.955 de Pop.
TP. 314116 del C.S. de la J.
Correo electrónico milenaruiz15@hotmail.com
Popayán -Cauca



ALCALDÍA DE POPAYÁN
SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL
 NIT. 891.580.006-4
RECIBO OFICIAL DE PAGO
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
 www.popayan.gov.co

POPAYÁN

Cod. F-GF-134-02
29/09/2022
 21010310226621

Fecha de Emisión
 No. de Recibo

CÉDULA CATASTRAL 10301030021902	NOMBRE (SOCI*****SE-S)	CÉDULA/NIT (*****8816)	DIRECCIÓN C 3 5 56 Ga 1
Propietarios 1	MAT. INMOB. 120-110029	TIPO DE PREDIO URBANO	CLASIFICACIÓN ESPECIAL DEL PREDIO URBANO CONSTRUIDO
AREA TERRENO 0 ha - 4 m2	AREA EDIFICADA 11 m2		

AÑO	AVALUO	TARIFA	PREDIAL	C.R.C	BOMBEROS	ALUMB.	INT. C.R.C	INT. PRE-BOM	TOTAL	DESCUENTO
2021	6.227.000	5,10 MIL	31.758	9.341	4.720				45.819	4.44
2020	6.046.000	5,10 MIL	30.835	9.069	4.629		1.625	6.350	52.508	6.35
2019	5.870.000	5,10 MIL	29.937	8.805	4.455		3.824	14.945	61.966	
2018	5.699.000	5,10 MIL	29.065	8.548	4.310		6.014	23.482	71.419	
2017	5.533.000	5,10 MIL	28.218	8.300	3.504		8.183	31.273	79.478	
2016	5.372.000	5,10 MIL	27.397	8.058	3.800		10.423	40.359	90.037	
2015	5.216.000	5,10 MIL	26.602	7.824	5.900		12.578	52.262	105.166	
2008 a 2014	N/A	N/A	162.750	43.586	16.200		116.337	480.105	818.978	
TOTALES			366.562	103.531	47.518		158.984	648.776	1.325.371	10.79

Periodos: 2021,2020,2019,2018,2017,2016,2015,2014,2013,2012,2011,2010,2009,2008



(415)77099980146021(8020)00000021010310226621(3900)0001315000(96)20210930

PÁGUESE HASTA
VALOR DEUDA
MENOS DESCUENTOS
TOTAL A PAGAR

30/09/2022

1.325.371

1.315.000

Imprimió: -14:40:19 - 181.62.245.11



ALCALDÍA DE POPAYÁN
SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL
RECIBO OFICIAL DE PAGO
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

POPAYÁN

CÉDULA CATASTRAL 010301030021902	PERÍODOS 2021,2020,2019,2018,2017,2016,2015,2014,2013, 2012,2011,2010,2009,2008	NO. RECIBO DE PAGO 21010310226621
---	--	---

NOMBRE (SOCI*****SE-S)	CÉDULA/NIT NIT (*****8816)	DIRECCIÓN C 3 5 56 Ga 1
----------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------



(415)77099980146021(8020)00000021010310226621(3900)0001315000(96)20210930

PÁGUESE HASTA
VALOR DEUDA
MENOS DESCUENTOS
TOTAL A PAGAR

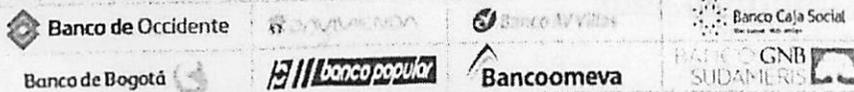
30/09/2022

1.325.371

1.315.000

Imprimió: -14:40:19 - 181.62.245.11

ENTIDADES BANCARIAS AUTORIZADAS



*****SR. CONTRIBUYENTE IMPRIMIR EN IMPRESORA LASER*****

Para verificar los valores detalladamente puede acceder al portal público de impuesto desde la página www.popayan.gov.co

CANCELE OPORTUNAMENTE, EVITESE EL PAGO DE INTERESES O EL EMBARGO Y REMATE DE SUS BIENES.
 EN CASO DE CANCELAR VÍA TRANSFERENCIA O CONSIGNACION DEBE ENVIAR RELACION DE LOS PREDIOS Y SUS PAGOS AL CORREO predial@popayan.gov.co

Arquitecta Diela Margarita Cardona Medina

ARQUITECTA – Miembro de la Lonja Propiedad Raíz del Cauca
cel 3012495682 dicardona@ocingenieria.com

27

R.A.A. 34548169

AVALUO

AVALUO COMERCIAL
AV 021 081
GARAJE N° 1 EDIFICIO COLONIAL
CALLE 3A N° 5-56 GARAJE N°1
CENTRO HISTORICO
MUNICIPIO DE POPAYAN

Avalúo 021 – 081 – B/CENTRO - POPAYAN

1.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE:
1.1.	NOMBRE Ó RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:
Este avalúo fue solicitado por EDIFICIO COLONIAL	
1.2.	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:
NIT. 817004933-9	

2.	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:
2.1.	OBJETO DE LA VALUACIÓN:
Según lo manifestado, el objetivo información del valor comercial 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:

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:
Septiembre 15 de 2021 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 20 de Septiembre de 2021	

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:
<p>Según la información consignada en el Certificado de Tradición número 120-110029 de fecha 09/09/2021, expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Popayán, Escritura número 1776 del 09/05/1997 Notaría 2° de Popayán, el 100% de los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo son propiedad de: SOCIEDAD CONSTRUCTORA RUIZ TOSE Representante Legal HENRY RUIZ TOSE c.c. 10.524.847 <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></p>	

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 3A N° 5-56 Garaje N° 1 EDIFICIO “COLONIAL”
7.5.	NOMBRE DEL BARRIO: Centro Histórico

7.6.

LOCALIZACION PREDIO

Google Earth: Nueva/o Marca de posición

Nombre:

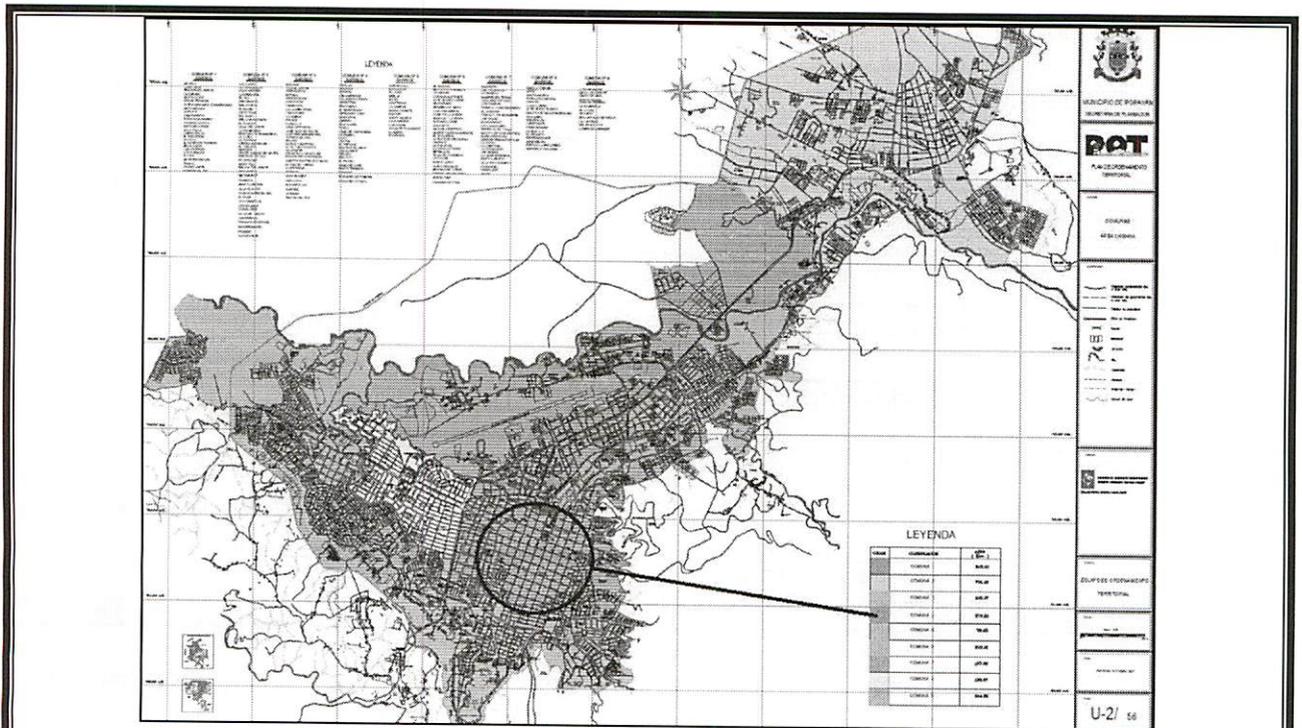
Latitud:

Longitud:



Fuente: Google Earth

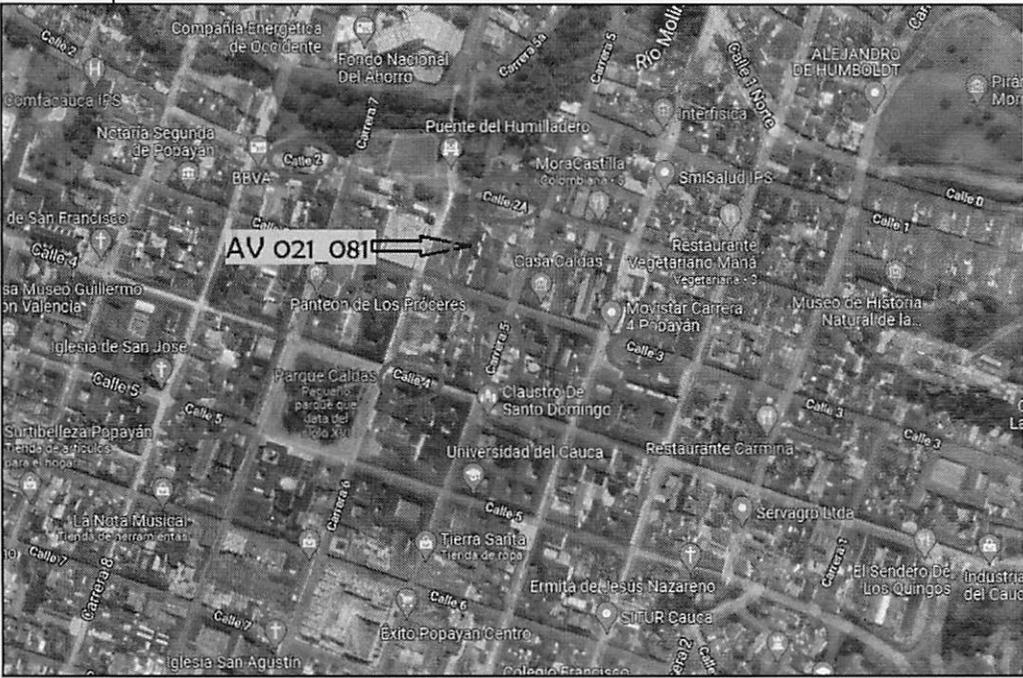
El inmueble pertenece a la Comuna 4



Fuente: Plano U-2, Comunas – POT Popayán

7.7.	INFORMACIÓN DEL SECTOR:
7.7.1.	LOCALIZACIÓN:

El Edificio Colonial está construido sobre un lote medianero, con una extensión superficial de 1058m², ubicado en el Centro Histórico de la ciudad de Popayán, sobre la calle 3, en este sector se encuentran las oficinas administrativas de la ciudad como Gobernación, Alcaldía, Cámara y Comercio del Cauca, edificios dedicados a la cultura como Torre del Reloj, Teatro Guillermo Valencia, El Banco de la República, La Casa Museo Valencia, El Museo Mosquera, Museo de Arte Religioso, oficinas bancarias como Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Bancoomeva, instituciones educativas como Universidad del Cauca, Colegio Mayor del Cauca, Unicomfauca, etc., edificaciones de culto religioso como La Catedral, La Iglesia Santo Domingo, San Francisco, San José, La Encarnación, El Palacio Arzobispal, etc. **“El Centro Histórico de la ciudad de Popayán fue declarado como Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional mediante La Ley 163 del 30 de julio de 1.959”**, por lo tanto todo lo relacionado con este sector cuenta con una reglamentación especial para el área delimitada, mediante las normas aprobadas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente y el PEMP (Plan Especial de Manejo y Protección del Sector Antiguo de Popayán), el cual fue aprobado mediante resolución 2432 del 24 de noviembre de 2009.

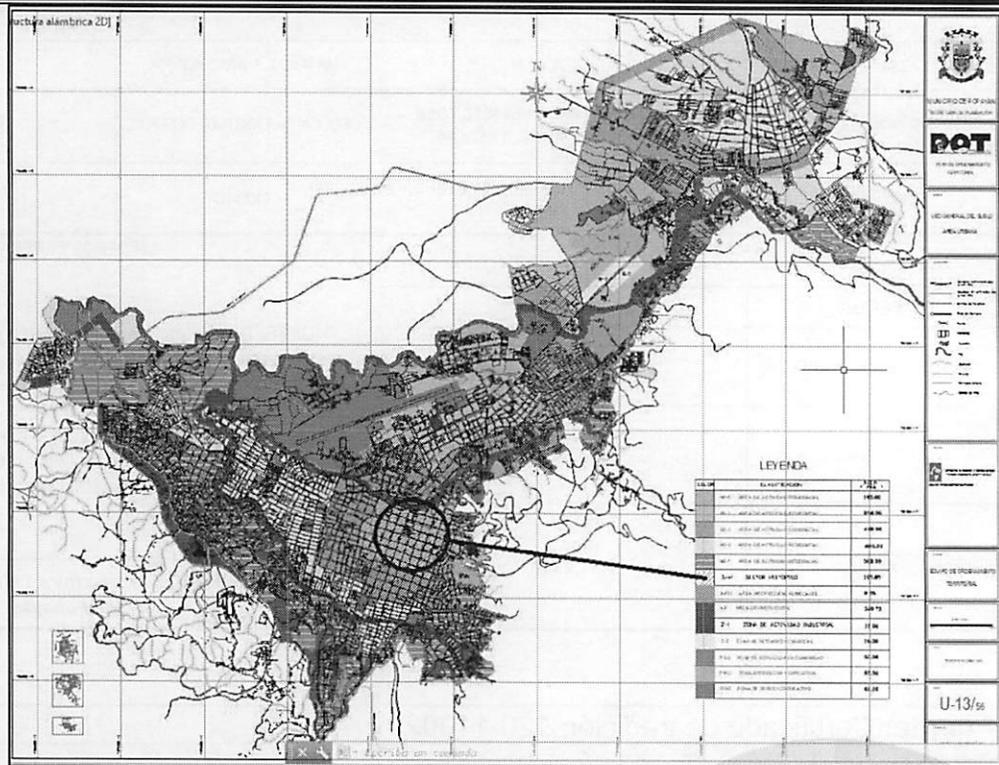
7.7.2.	SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR:
El sector cuenta con los servicios de ENERGÍA DE LA COMPAÑÍA ENERGÉTICA DE OCCIDENTE, de Acueducto por la empresa de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN S.A. y servicio de teléfonos por la EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES DE POPAYAN S.A. E.S.P	
7.7.3.	USOS PREDOMINANTES:
Se trata de un sector de uso mixto, institucional, comercial, 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 Sector Histórico, del Municipio de Popayán	
7.7.5.	VÍAS DE ACCESO:
Para acceder al predio en valoración se tienen las: Calle 3, carrera 5, carrera 4 y todas las vías que hacen parte de la malla vial de la ciudad.	
	
<i>Fuente: Google earth</i>	
7.7.5.1.	ELEMENTOS:
Andenes:	Si. El sector 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 las vías del sector es bueno.																																																																																																																																																																																																											
7.7.6.	AMOBAMIEN TO 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 4, presenta como estrato 4, según estratificación suministrada por la Oficina de Planeación de la Alcaldía Municipal de Popayán.																																																																																																																																																																																																											
<thead> <tr> <th colspan="2">LEYENDA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1000</td></tr> <tr><td>2</td><td>2000</td></tr> <tr><td>3</td><td>3000</td></tr> <tr><td>4</td><td>4000</td></tr> <tr><td>5</td><td>5000</td></tr> <tr><td>6</td><td>6000</td></tr> <tr><td>7</td><td>7000</td></tr> <tr><td>8</td><td>8000</td></tr> <tr><td>9</td><td>9000</td></tr> <tr><td>10</td><td>10000</td></tr> <tr><td>11</td><td>11000</td></tr> <tr><td>12</td><td>12000</td></tr> <tr><td>13</td><td>13000</td></tr> <tr><td>14</td><td>14000</td></tr> <tr><td>15</td><td>15000</td></tr> <tr><td>16</td><td>16000</td></tr> <tr><td>17</td><td>17000</td></tr> <tr><td>18</td><td>18000</td></tr> <tr><td>19</td><td>19000</td></tr> <tr><td>20</td><td>20000</td></tr> <tr><td>21</td><td>21000</td></tr> <tr><td>22</td><td>22000</td></tr> <tr><td>23</td><td>23000</td></tr> <tr><td>24</td><td>24000</td></tr> <tr><td>25</td><td>25000</td></tr> <tr><td>26</td><td>26000</td></tr> <tr><td>27</td><td>27000</td></tr> <tr><td>28</td><td>28000</td></tr> <tr><td>29</td><td>29000</td></tr> <tr><td>30</td><td>30000</td></tr> <tr><td>31</td><td>31000</td></tr> <tr><td>32</td><td>32000</td></tr> <tr><td>33</td><td>33000</td></tr> <tr><td>34</td><td>34000</td></tr> <tr><td>35</td><td>35000</td></tr> <tr><td>36</td><td>36000</td></tr> <tr><td>37</td><td>37000</td></tr> <tr><td>38</td><td>38000</td></tr> <tr><td>39</td><td>39000</td></tr> <tr><td>40</td><td>40000</td></tr> <tr><td>41</td><td>41000</td></tr> <tr><td>42</td><td>42000</td></tr> <tr><td>43</td><td>43000</td></tr> <tr><td>44</td><td>44000</td></tr> <tr><td>45</td><td>45000</td></tr> <tr><td>46</td><td>46000</td></tr> <tr><td>47</td><td>47000</td></tr> <tr><td>48</td><td>48000</td></tr> <tr><td>49</td><td>49000</td></tr> <tr><td>50</td><td>50000</td></tr> <tr><td>51</td><td>51000</td></tr> <tr><td>52</td><td>52000</td></tr> <tr><td>53</td><td>53000</td></tr> <tr><td>54</td><td>54000</td></tr> <tr><td>55</td><td>55000</td></tr> <tr><td>56</td><td>56000</td></tr> <tr><td>57</td><td>57000</td></tr> <tr><td>58</td><td>58000</td></tr> <tr><td>59</td><td>59000</td></tr> <tr><td>60</td><td>60000</td></tr> <tr><td>61</td><td>61000</td></tr> <tr><td>62</td><td>62000</td></tr> <tr><td>63</td><td>63000</td></tr> <tr><td>64</td><td>64000</td></tr> <tr><td>65</td><td>65000</td></tr> <tr><td>66</td><td>66000</td></tr> <tr><td>67</td><td>67000</td></tr> <tr><td>68</td><td>68000</td></tr> <tr><td>69</td><td>69000</td></tr> <tr><td>70</td><td>70000</td></tr> <tr><td>71</td><td>71000</td></tr> <tr><td>72</td><td>72000</td></tr> <tr><td>73</td><td>73000</td></tr> <tr><td>74</td><td>74000</td></tr> <tr><td>75</td><td>75000</td></tr> <tr><td>76</td><td>76000</td></tr> <tr><td>77</td><td>77000</td></tr> <tr><td>78</td><td>78000</td></tr> <tr><td>79</td><td>79000</td></tr> <tr><td>80</td><td>80000</td></tr> <tr><td>81</td><td>81000</td></tr> <tr><td>82</td><td>82000</td></tr> <tr><td>83</td><td>83000</td></tr> <tr><td>84</td><td>84000</td></tr> <tr><td>85</td><td>85000</td></tr> <tr><td>86</td><td>86000</td></tr> <tr><td>87</td><td>87000</td></tr> <tr><td>88</td><td>88000</td></tr> <tr><td>89</td><td>89000</td></tr> <tr><td>90</td><td>90000</td></tr> <tr><td>91</td><td>91000</td></tr> <tr><td>92</td><td>92000</td></tr> <tr><td>93</td><td>93000</td></tr> <tr><td>94</td><td>94000</td></tr> <tr><td>95</td><td>95000</td></tr> <tr><td>96</td><td>96000</td></tr> <tr><td>97</td><td>97000</td></tr> <tr><td>98</td><td>98000</td></tr> <tr><td>99</td><td>99000</td></tr> <tr><td>100</td><td>100000</td></tr> </tbody>		LEYENDA		1	1000	2	2000	3	3000	4	4000	5	5000	6	6000	7	7000	8	8000	9	9000	10	10000	11	11000	12	12000	13	13000	14	14000	15	15000	16	16000	17	17000	18	18000	19	19000	20	20000	21	21000	22	22000	23	23000	24	24000	25	25000	26	26000	27	27000	28	28000	29	29000	30	30000	31	31000	32	32000	33	33000	34	34000	35	35000	36	36000	37	37000	38	38000	39	39000	40	40000	41	41000	42	42000	43	43000	44	44000	45	45000	46	46000	47	47000	48	48000	49	49000	50	50000	51	51000	52	52000	53	53000	54	54000	55	55000	56	56000	57	57000	58	58000	59	59000	60	60000	61	61000	62	62000	63	63000	64	64000	65	65000	66	66000	67	67000	68	68000	69	69000	70	70000	71	71000	72	72000	73	73000	74	74000	75	75000	76	76000	77	77000	78	78000	79	79000	80	80000	81	81000	82	82000	83	83000	84	84000	85	85000	86	86000	87	87000	88	88000	89	89000	90	90000	91	91000	92	92000	93	93000	94	94000	95	95000	96	96000	97	97000	98	98000	99	99000	100	100000
LEYENDA																																																																																																																																																																																																											
1	1000																																																																																																																																																																																																										
2	2000																																																																																																																																																																																																										
3	3000																																																																																																																																																																																																										
4	4000																																																																																																																																																																																																										
5	5000																																																																																																																																																																																																										
6	6000																																																																																																																																																																																																										
7	7000																																																																																																																																																																																																										
8	8000																																																																																																																																																																																																										
9	9000																																																																																																																																																																																																										
10	10000																																																																																																																																																																																																										
11	11000																																																																																																																																																																																																										
12	12000																																																																																																																																																																																																										
13	13000																																																																																																																																																																																																										
14	14000																																																																																																																																																																																																										
15	15000																																																																																																																																																																																																										
16	16000																																																																																																																																																																																																										
17	17000																																																																																																																																																																																																										
18	18000																																																																																																																																																																																																										
19	19000																																																																																																																																																																																																										
20	20000																																																																																																																																																																																																										
21	21000																																																																																																																																																																																																										
22	22000																																																																																																																																																																																																										
23	23000																																																																																																																																																																																																										
24	24000																																																																																																																																																																																																										
25	25000																																																																																																																																																																																																										
26	26000																																																																																																																																																																																																										
27	27000																																																																																																																																																																																																										
28	28000																																																																																																																																																																																																										
29	29000																																																																																																																																																																																																										
30	30000																																																																																																																																																																																																										
31	31000																																																																																																																																																																																																										
32	32000																																																																																																																																																																																																										
33	33000																																																																																																																																																																																																										
34	34000																																																																																																																																																																																																										
35	35000																																																																																																																																																																																																										
36	36000																																																																																																																																																																																																										
37	37000																																																																																																																																																																																																										
38	38000																																																																																																																																																																																																										
39	39000																																																																																																																																																																																																										
40	40000																																																																																																																																																																																																										
41	41000																																																																																																																																																																																																										
42	42000																																																																																																																																																																																																										
43	43000																																																																																																																																																																																																										
44	44000																																																																																																																																																																																																										
45	45000																																																																																																																																																																																																										
46	46000																																																																																																																																																																																																										
47	47000																																																																																																																																																																																																										
48	48000																																																																																																																																																																																																										
49	49000																																																																																																																																																																																																										
50	50000																																																																																																																																																																																																										
51	51000																																																																																																																																																																																																										
52	52000																																																																																																																																																																																																										
53	53000																																																																																																																																																																																																										
54	54000																																																																																																																																																																																																										
55	55000																																																																																																																																																																																																										
56	56000																																																																																																																																																																																																										
57	57000																																																																																																																																																																																																										
58	58000																																																																																																																																																																																																										
59	59000																																																																																																																																																																																																										
60	60000																																																																																																																																																																																																										
61	61000																																																																																																																																																																																																										
62	62000																																																																																																																																																																																																										
63	63000																																																																																																																																																																																																										
64	64000																																																																																																																																																																																																										
65	65000																																																																																																																																																																																																										
66	66000																																																																																																																																																																																																										
67	67000																																																																																																																																																																																																										
68	68000																																																																																																																																																																																																										
69	69000																																																																																																																																																																																																										
70	70000																																																																																																																																																																																																										
71	71000																																																																																																																																																																																																										
72	72000																																																																																																																																																																																																										
73	73000																																																																																																																																																																																																										
74	74000																																																																																																																																																																																																										
75	75000																																																																																																																																																																																																										
76	76000																																																																																																																																																																																																										
77	77000																																																																																																																																																																																																										
78	78000																																																																																																																																																																																																										
79	79000																																																																																																																																																																																																										
80	80000																																																																																																																																																																																																										
81	81000																																																																																																																																																																																																										
82	82000																																																																																																																																																																																																										
83	83000																																																																																																																																																																																																										
84	84000																																																																																																																																																																																																										
85	85000																																																																																																																																																																																																										
86	86000																																																																																																																																																																																																										
87	87000																																																																																																																																																																																																										
88	88000																																																																																																																																																																																																										
89	89000																																																																																																																																																																																																										
90	90000																																																																																																																																																																																																										
91	91000																																																																																																																																																																																																										
92	92000																																																																																																																																																																																																										
93	93000																																																																																																																																																																																																										
94	94000																																																																																																																																																																																																										
95	95000																																																																																																																																																																																																										
96	96000																																																																																																																																																																																																										
97	97000																																																																																																																																																																																																										
98	98000																																																																																																																																																																																																										
99	99000																																																																																																																																																																																																										
100	100000																																																																																																																																																																																																										

Fuente: Plano U-2, Comunas – POT Popayán	
7.7.8.	**LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION:**
La construcción es legalizada mediante escritura de Régimen de Propiedad Horizontal número 1677 del 21 de mayo de 1996, Notaría 2 de Popayán.	
7.7.9.	**TOPOGRAFÍA:**
Ligera.	
7.7.10.	**SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:**
Bueno	

7.7.11.	FORMA DEL LOTE CONJUNTO:
Rectangular, es medianero.	
7.7.12.	EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR
Gobernación, Alcaldía, Cámara y Comercio del Cauca, edificios dedicados a la cultura como Torre del Reloj, Teatro Guillermo Valencia, El Banco de la República, La Casa Museo Valencia, El Museo Mosquera, Museo de Arte Religioso, oficinas bancarias como Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Bancoomeva, instituciones educativas como Universidad del Cauca, Colegio Mayor del Cauca, Unicomfacauca, etc., edificaciones de culto religioso como La Catedral, La Iglesia Santo Domingo, San Francisco, San José, La Encarnación, El Palacio Arzobispal, etc	
7.8.	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:
7.8.1.	TIPO DE BIEN INMUEBLE:
Se trata de un parqueadero ubicado en el sótano del Edificio Colonial, construida sobre un lote de terreno de 1058 m ² son en total 7 locales comerciales, 14 apartamentos y 17 oficinas y 33 garajes, el Edificio tiene acceso vehicular y peatonal por la calle 3. El parqueadero N° 1, objeto del presente avalúo, tiene un área de 11.25m ² , se encuentra debidamente demarcado y tiene la nomenclatura en sitio	
7.8.2.	USO ACTUAL:
Parqueadero	
7.8.3.	UBICACIÓN:
El inmueble está ubicado en el centro de la ciudad de Popayán.	
7.8.4.	TERRENO:
7.8.4.1.	LINDEROS:

PREDIO		DETALLES	
LOCALIZACION	POPAYAN	MATRICULA INMOBILIARIA	120-110029
PROPIETARIO	SOCIEDAD CONSTRUCTORA RUIZ TOSE - HENRY RUIZ TOSE C.C. 10.524.847	CEDULA CATASTRAL GENERAL	01-301030021902
DIRECCION	CALLE 3 # 5-56 GARAJE N°1 EDIFICIO COLONIAL	CIUDAD	POPAYAN
TRADICION INMUEBLE		LINDEROS GENERALES	
	1776	"NORTE: En dos metros con cuarenta y cinco centímetros (2,45 metros) con acceso a las gradas del sótano. SUR: en dos metros con cuarenta y cinco centímetros (2,45 metros) con circulación del parqueadero. ORIENTE: En cinco metros (5,0m) con circulación del parqueadero. OCCIDENTE: En cinco metros (5,0 m) con depósito y sitio de recolección de basuras. NADIR: Con el suelo o piso común del edificio. CENIT: Con parte del primer piso, placa común al medio". Tomados literalmente de escritura 1776 del 09/05/1997 Notaría 2 de Popayán	
FECHA	09/05/1997		
NATURALEZA JURIDICA	COMPRAVENTA		
CIUDAD	POPAYAN		
AREA	11,25 m ²		
Fuente: Certificado de tradición 120-110029			
7.8.4.2.	TOPOGRAFÍA:		
Ligera.			
7.8.4.3.	CERRAMIENTOS:		
El edificio tiene cerramientos con ladrillo común, el parqueadero no cuenta con cerramientos, está debidamente demarcado en sitio .			
7.8.4.4.	FORMA:		
Polígono Regular.			
7.8.4.5.	SUPERFICIE:		
El área Construida es de: 11.25 m ² . Fuente de área construída: Documentos suministrados, confirmada 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 Centro Histórico.			



Fuente: Plano U-13 – POT Popayán

TÍTULO 1
NORMAS GENERALES.

CAPÍTULO 1.
NORMAS PARA TODOS LOS PREDIOS.

ARTÍCULO 1. Índice de Ocupación. El índice de ocupación establecido para el Centro Histórico de Popayán, en todos los sectores será de 0.75, es decir que el área ocupada no podrá exceder el 75% del área total del predio. Están exentos los proyectos de edificios de parqueaderos para los cuales se permite el 100% de ocupación.

PARÁGRAFO. Los inmuebles clasificados como de Conservación Integral y de Conservación Tipológica podrán exceder el índice de ocupación establecido en el artículo anterior, únicamente cuando corresponda a construcción antigua. En caso contrario deberán adelantar obras de liberación en sectores nuevos de las edificaciones hasta recuperar el índice establecido.

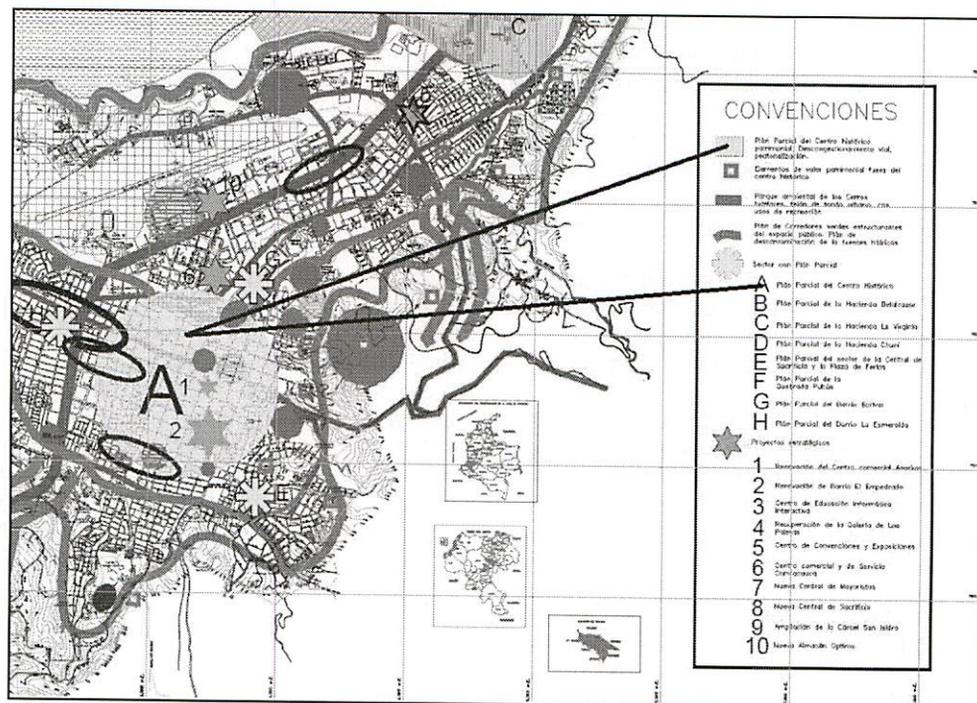
ARTÍCULO 2. Desenglobes y/o Subdivisiones.

Subdivisiones. La Subdivisión predial, solo se permitirá bajo régimen de Propiedad Horizontal, actuación que se tramitará ante la Curaduría Urbana y solo se llevará a revisión del Consejo de Monumentos Nacionales, Filial Cauca, en el evento de presentarse dudas en la aplicación de la normatividad y por solicitud del interesado.

Desenglobes. La solicitud de desenglobe de áreas de un predio, se radicará en la Curaduría Urbana, quién la presentará al Centro Filial de Monumentos Nacionales, Seccional Cauca, para definir su aceptación. Debe presentarse el levantamiento del lote y/o levantamiento arquitectónico de la edificación existente que permita evaluar como se proyecta efectuar el desenglobe. El Centro Filial de Monumentos Nacionales, Seccional Cauca, deberá responder claramente según su evaluación, los motivos en caso de aceptarse o negarse la solicitud.

27

ARTÍCULO 3. Englobes. El englobe de predios se podrá efectuar con el objeto de recomponer Unidades Arquitectónicas disueltas o de reestructuración de un predio nuevo. Si el englobe corresponde a un predio del cual se autorizó el desenglobe, no requerirá autorización alguna. Para el primer caso se debe radicar la solicitud en la Curaduría Urbana para el trámite ante el Centro Filial de Monumentos Nacionales, Seccional Cauca.



POT Popayán – Plano M-3 MODELO TERRITORIAL – AREA URBANA

PARÁGRAFO. El Plano R-5 describe las unidades arquitectónicas existentes en el Centro Histórico de Popayán.

ARTÍCULO 4. Unidades Arquitectónicas. son consideradas como unidades arquitectónicas los predios que originalmente formaron parte de un único inmueble, que hoy se identifican como predios independientes pero que en conjunto, deben conservar la unidad espacial del inmueble original. Los predios pertenecientes a unidad arquitectónica de las identificadas en el Plano R-5 deberán acogerse a las siguientes normas:

1. Los proyectos de intervención en predios que hacen parte de una unidad arquitectónica deberán ser desarrollados teniendo en cuenta la edificación en su conjunto.
2. Las intervenciones propuestas para alguno de los predios que conforman una unidad arquitectónica, sólo se permitirán si hacen parte de un proyecto integral que involucre a toda la unidad. En tal caso, las intervenciones y/o obras interiores podrán ser adelantadas en forma independiente para cada predio, pero las que involucren la fachada y el tramo fronterero deberán ser llevadas a cabo simultáneamente para todos los predios que conforman la unidad arquitectónica.
3. No se permitirá la demolición parcial o total de inmuebles que forman parte de una unidad arquitectónica.
4. No podrán modificarse las cubiertas, la ornamentación, los acabados ni el color de las fachadas, los patios y demás elementos compartidos por la unidad arquitectónica sin que sea parte de un proyecto integral para la unidad.

PARÁGRAFO. Los predios que deben ser considerados como unidades arquitectónicas se encuentran consignadas en el Plano R-5.

ARTÍCULO 5. Patios. los patios de las edificaciones clasificadas como Conservación, así como los resultantes de obras nuevas deberán cumplir con las siguientes normas:

1. Los pisos de los patios deberán tratarse con materiales permeables por lo menos en un 50% del área.
2. Los patios, traspatios y solares que actualmente se encuentran ocupados o cubiertos sin haber tramitado la licencia ante la Curaduría Urbana, deberán liberarse. La Oficina de Control Físico efectuará los requerimientos correspondientes.
3. La instalación de marquesinas, podrá aprobarse solamente en un patio por inmueble siempre y cuando no sea un patio tradicional enclaustrado o en inmuebles clasificados como de Conservación Integral.
4. Únicamente se podrán cubrir los patios con materiales traslúcidos, instalados al nivel de la cubierta del inmueble, siempre y cuando se garantice la ventilación de todos los espacios que se sirvan sobre el mismo sitio cubierto.

ARTÍCULO 6. Mezanines. Se permitirá la construcción de mezanines en los inmuebles del sector reglamentado, así:

1. En Obra Nueva. El inicio del mezanine deberá quedar a no menos de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) medidos a partir de la cara interior del muro de fachada y la altura mínima total interior debe ser de cuatro metros con treinta centímetros (4.30 m). El cierre del borde del mezanine será con baranda tipo reja. Las escaleras quedarán involucradas dentro del área ocupada por el mezanine.
2. En los inmuebles de Conservación Tipológica, Parcial y Reestructuración. El inicio del mezanine deberá quedar a no menos de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) a partir de la cara interior del muro de fachada y la estructura deberá construirse en madera, independiente de los muros originales de tal modo que no afecte la estructura original. La escalera estará involucrada dentro del área ocupada por el mezanine. La altura mínima del área deberá ser de cuatro metros con veinte centímetros (4.20 m). El cierre del borde del mezanine será con baranda tipo reja
3. En los inmuebles de Conservación Especial e Integral. No se permiten los mezanines en el tramo frontal, solamente en el interior cumpliendo lo establecido en el numeral 2.
4. La Curaduría Urbana podrá aprobar la solicitud, previo concepto del Consejo de Monumentos Nacionales Filial Cauca, si se cumple con lo establecido en el presente artículo, siempre y cuando no involucre otro tipo de modificación.

ARTÍCULO 7. Acabados de Fachada. Las fachadas deberán ser pañetadas y pintadas. No se permitirán enchapes de ningún género, como tampoco las pinturas de aceite y adherentes sintéticos. La carpintería será en madera. Las canales y bajantes que estén a la vista deberán ser únicamente en latón o lámina metálica, de sección semicircular o circular sujetas con ganchos de hierro. Las bajantes deberán ir obligatoriamente por dentro del muro en el primer piso.

ARTÍCULO 8. Culatas. Todas las culatas existentes y las que resulten en adelante como consecuencia de obras nuevas o ampliaciones en el sector reglamentado, deberán tener como materiales de acabado los mismos de las fachadas principales del inmueble. La Oficina de Control Físico efectuará los requerimientos correspondientes a los propietarios de los inmuebles que incumplan esta disposición.

ARTÍCULO 9. Paramentación. Todas las obras que se realicen hacia el espacio público deberán paramentarse con la línea de demarcación (borde interno del andén).

ARTÍCULO 10. Centros de Manzana. Los centros de manzana existentes en el sector reglamentado deberán conservarse como áreas verdes y su vegetación deberá preservarse e incrementarse.

ARTÍCULO 11. Alturas. Las alturas permitidas tanto para las obras nuevas como para las ampliaciones en los inmuebles existentes, están establecidas según el sector donde se localicen los inmuebles. Esta reglamentación define alturas posibles para los exteriores y para los interiores del inmueble.

PARÁGRAFO. Se podrá adicionar un piso al número máximo permitido hacia el interior en todos los sectores del Centro Histórico y para todos los usos, previa aprobación por parte del Centro Filial del Consejo Nacional de Monumentos, Seccional Cauca.

ARTÍCULO 12. Condiciones de Habitabilidad. Todos los espacios interiores deberán tener luz y ventilación directa por medio de vanos cuya superficie total no sea menor a 1.50 metros cuadrados por cada 20.00 metros cuadrados

de área de habitación, permitiéndose ventilación mediante corredores abiertos hacia los patios, siempre y cuando la distancia al patio contada a partir del vano no exceda los dos metros (2.00 m). Se permitirán los ductos de ventilación en cuartos de baño y de aseo, despensas y garajes.

ARTÍCULO 13. Usos. El uso principal en el Centro Histórico de Popayán será el residencial, de acuerdo al plano de usos del suelo proyectado. Para los usos comerciales y de servicio, el área se divide en dos zonas identificadas así:

ARTÍCULO 14. Áreas Según los Usos. Las áreas mínimas a ocupar por inmueble según los diferentes son los siguientes:

TABLA 1.

Vivienda.	
Área mínima del lote para viviendas individuales.	120.00 metros cuadrados.
El área mínima para viviendas bajo régimen de propiedad horizontal será:	
Viviendas de una alcoba.	35.00 metros cuadrados.
Viviendas de dos alcobas.	55.00 metros cuadrados.
Viviendas de tres alcobas.	65.00 metros cuadrados.
Comercio.	Institucional.
El área mínima a ocupar por local será de 20.00 cuadrados, y solo se podrá dar en el primer piso del inmueble y bajo régimen de propiedad horizontal y copropiedad.	Los usos institucionales podrán ocupar la totalidad del inmueble en que se localicen.

ARTICULO 15. Usos Comerciales y de Servicio en el Centro Histórico. Las actividades comerciales y de servicio, se clasifican con base en su especialización, en sus características generales y en el impacto que ocasionan, tomando en cuenta aspectos tales como el tipo de distribución, mayorista o minorista, la índole de la demanda, de consumo doméstico o especializado, frecuencia de la demanda, cotidiana u ocasional, magnitud e impacto urbanístico y ambiental que puedan generar o el riesgo que se presenta para la población por razón de las actividades anexas que producen.

ARTICULO 16. Retiro de Usos no Permitidos. Retiro y suspensión del funcionamiento de actividades de bodega y distribución mayorista del sector del barrio el Empedrado, área comprendida entre la carrera tercera y carrera sexta y calle séptima y calle diez, con el propósito de recuperar el uso residencial, estado vial del área y el espacio público que ocupan los vehículos de carga pesada en la función de cargue y descargue que genera la actividad indicada.

La Oficina Asesora de Planeación Municipal en coordinación con la Secretaría de Gobierno, efectuarán los requerimientos, procesos y procedimientos administrativos legales necesarios para el cumplimiento de la disposición aquí establecida. Los plazos y tratamientos para la reubicación están condicionados a los términos del estudio y ejecución del Proyecto Estratégico de la Central de Mayoristas, dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio.

ARTICULO 17. Horario de Abastecimientos. Se reglamenta el siguiente horario para cargue y descargue de vehículos con capacidad de carga menor a tres toneladas para los establecimientos comerciales y de servicio en el Centro Histórico, entre 9:00 y 11:00 A.M., entre 3:00 y 5:00 P.M. y entre 7:00 y 11:00 P.M. Para mayor tonelaje entre 7:00 y 11:00 P.M.

ARTÍCULO 18. Parqueaderos. Según el plano R-6, que hace parte integral del presente documento, el cual define el límite restringido para la construcción y utilización de zonas de parqueaderos dentro del área comprendida entre la carrera 3 y la carrera 9 y entre la calle 2 y la calle 7, dentro del área demarcada, no se exigirán parqueaderos. En predios deteriorados o sin construcción que se ubiquen a lado y lado de las vías demarcadas como límites del área restringida, y por fuera de él, se permitirá la construcción de parqueaderos a nivel o en varios niveles, sin exceder la altura máxima permitida en el sector de ubicación del proyecto.

ARTÍCULO 19. Semisótanos. No se permitirá la construcción de semisótanos dentro del sector reglamentado.

ARTÍCULO 20. Mantenimiento. Es deber de los propietarios de los inmuebles mantener en buen estado las fachadas y andenes de las edificaciones del Centro Histórico. Se deberán adelantar obras de mantenimiento periódicamente y especialmente con motivo de la celebración de la Semana Santa.



Fuente: PEMP Popayán – Plano F-14 NIVELES DE CONSERVACIÓN

CAPÍTULO 4.

NORMAS PARA LOS INMUEBLES DE CONSERVACIÓN TIPOLOGICA.

ARTICULO 21. Objetivos. Establecer las condiciones para llevar a cabo intervenciones en inmuebles clasificados como de Conservación Tipológica con el propósito de mantener sus características de organización espacial que permitan clasificarlos dentro de un tipo arquitectónico. Las obras en los inmuebles de Conservación Tipológica tendrán por objeto la adaptación del inmueble a condiciones normales de habitabilidad o uso, sin llegar a intervenir en los elementos que definen el tipo arquitectónico.

La adaptación del inmueble por lo tanto deberá partir de la preservación, recuperación y puesta en valor de los elementos tipológicos formales y estructurales de la edificación, entre los cuales se señalan los espacios tales como el zaguán, las circulaciones, los pórticos galerías, los muros antiguos, los patios en su calidad de espacios ambientales al aire libre, la fachada con todos sus elementos arquitectónicos tales como los vanos de puertas y ventanas, las carpinterías, las portadas, las rejas los tejadillos, los aleros, las cornisas, y los elementos de cubiertas tales como las armaduras, los soportales, el tejado y los cielo rasos.

ARTÍCULO 22. Tipos Arquitectónicos. Los inmuebles de Conservación Tipológica se clasifican según los tipos arquitectónicos, así:

TABLA 2.

Casa de patio Lateral.	Las normas se encuentran en la Ficha Tipológica Reglamentaria No.1.
Casa de patio Central.	Las normas se encuentran en la Ficha Tipológica Reglamentaria No.2.
Casa Alta.	Las normas se encuentran en la Ficha Tipológica Reglamentaria No.3.
Tipo Especial.	Las normas para inmuebles de Tipo Especial se encuentran definidas en el artículo 72 (presente reglamentación).

PARÁGRAFO. La clasificación tipológica de cada inmueble se encuentra consignada en el Plano R-4.

ARTÍCULO 23. Obras Permitidas. Las obras permitidas en inmuebles de conservación tipológica son: mantenimiento, reparaciones locativas, adecuación funcional, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción, ampliación, subdivisión bajo régimen de propiedad horizontal, copropiedad y restauración.

PARÁGRAFO 1. La definición de las obras permitidas en cada clasificación se encuentran en el Anexo No.3.

PARÁGRAFO 2. Las instancias de decisión para cada obra permitida se encuentran en el Cuadro Resumen No.1.

ARTÍCULO 24. Adecuaciones. Las adecuaciones en los inmuebles clasificados de Conservación Tipológica deberán cumplir las siguientes normas:

- No se permitirá la partición de los espacios estructurantes del inmueble tales como el zaguán, las circulaciones, las galerías y los patios.
- Las intervenciones que se realicen deberán permitir su fácil reconocimiento en el conjunto de estructura espacial del inmueble.

ARTÍCULO 25. Usos. Los usos aplicables en los edificios de conservación tipológica serán los asignados al sector en donde se encuentra el inmueble de acuerdo a los usos comerciales y de servicio establecidos en las tablas No. 4 y 5. Sin embargo, para el tipo arquitectónico Casa de Patio Lateral, estarán restringidos los hoteles y similares, las entidades bancarias, los colegios y universidades.

ARTÍCULO 26. Materiales. En todas las obras permitidas los materiales deberán ser compatibles con los originales de la edificación. Cualquier reparación o reemplazo de cubierta deberá mantener la pendiente, la altura y los materiales de la cubierta original.

ARTÍCULO 27. Fachada Principal. En las edificaciones antiguas se deberán preservar los elementos integrantes de la misma como aleros, vanos, carpintería, portales, etc. Se permitirá la apertura de un nuevo vano por predio ya sea como un garaje o para un local comercial. En tal caso deberá ajustarse a las normas establecidas en los artículos 88 y 92 (presente reglamentación).

ARTÍCULO 28. Ampliaciones. La ampliación de inmuebles a través de la construcción de crujías nuevas o de sobreelevación se deberá hacer en correspondencia con el tipo arquitectónico a que pertenezca la edificación, como se define en las Fichas Tipológicas Reglamentarias.

- La ampliación de los Inmuebles deberá realizarse buscando preservar la continuidad de las cubiertas y su correcto funcionamiento. Las cubiertas deberán ser inclinadas con pendientes entre 30 y 60 grados o ser iguales a las existentes de las edificaciones contiguas y verter las aguas sobre los patios del mismo predio.
- Las nuevas crujías deberán tener entre 4.00 y 6.00 metros de ancho para crujías sencillas y entre 8 y 10 metros para crujías dobles. Las circulaciones deberán ser de 1.00 metro mínimo.
- La distribución de las crujías será la que permita un desarrollo lógico del tipo arquitectónico para conformar un segundo patio en O, en C, en U o en L y la relación entre las crujías y las circulaciones se hará de acuerdo con el tipo arquitectónico, según lo definen las Fichas Tipológicas Reglamentarias.

PARÁGRAFO. La ocupación que resulte al aplicar las dimensiones particulares para crujías, patios, circulaciones y aislamientos se realizara sin perjuicio del índice máximo de ocupación permitido para el Centro Histórico (70 %).

ARTÍCULO 29. Aislamientos Posteriores. Los aislamientos posteriores se regularan según el fondo del lote de la siguiente manera:

TABLA 3.

Fondo de lote.	Aislamiento posterior.
44.00 metros o más.	6.00 metros (mínimo).
Menos de 44.00 metros.	4.00 metros (mínimo).

PARÁGRAFO 1. Los aislamientos posteriores deberán tratarse como solares, es decir, que deberán dejarse en todo en ancho del lote y su tratamiento deberá ser como área verde.

PARÁGRAFO 2. Los aislamientos posteriores que presenten irregularidad o sean líneas quebradas, la medida correspondiente al aislamiento se tomará desde el punto más próximo del lindero a la fachada posterior del proyecto.

ARTÍCULO 30. Patios. Las dimensiones para los patios se establecerán según el tipo arquitectónico así:

TABLA 4.

Tipo de edificación.	Lado mínimo.	Area mínima.
Casa de patio lateral.	4.00 metros.	20.00 metros cuadrados.
Casa de patio central.	5.00 metros.	35.00 metros cuadrados.
Casa alta.	5.00 metros.	35.00 metros cuadrados.

ARTÍCULO 31. Subdivisiones. El deslinde de propiedades al interior de un inmueble cualquiera que sea su tipo arquitectónico se podrá efectuar solamente bajo el régimen de propiedad horizontal o copropiedad, los planos y minuta correspondientes deberán tener licencia otorgada por la Curaduría Urbana y protocolizados con Escritura Pública ante notaría y debidamente registrada.

Los patios, solares, zaguanes, circulaciones y escaleras, son áreas de copropiedad y por lo tanto no se permitirán particiones, su uso será compartido por los copropietarios del inmueble.

PARÁGRAFO. Las áreas mínimas por unidad de vivienda serán las establecidas en las áreas según los usos, artículo 31 (presente reglamentación).

ARTÍCULO 32. Sobreelevaciones. Se permitirán las sobreelevaciones en los inmuebles de Conservación Tipológica sobre la segunda crujía posterior, como se define en las fichas Tipológicas Reglamentarias.

ARTÍCULO 33. **Normas para los Inmuebles** Clasificados como Tipo Especial. Se contempla como Tipo Especial el conjunto de obras con características típicas y rasgos tipológicos de un estilo arquitectónico definido, pero que no corresponde a la evolución de la tipología general del Centro Histórico de la Ciudad, por lo tanto se buscará proteger su conformación tanto en planta como en volumen. Las normas generales para los tipos especiales serán:

- Se permitirán obras de mantenimiento, reparaciones locativas, adecuación funcional, consolidación, liberación, reintegración, demolición parcial y reconstrucción.
- No se permitirán sobreelevaciones, incremento volumétrico de la unidad original, la modificación de elementos característicos como cubiertas, portales, vanos y elementos decorativos.
- No se permitirá ninguna forma de subdivisión del volumen original.
- Se permitirá la construcción de nuevos desarrollos en la parte posterior del predio en caso de que se disponga de área libre, y se mantendrá un aislamiento mínimo de tres metros (3.00 m), respecto del volumen original. Estas construcciones se regirán por las normas establecidas para las obras nuevas.

PARÁGRAFO 1. Los inmuebles clasificados como Tipo Especial se encuentran en el Plano R-4.

PARÁGRAFO 2. Las particularidades que pueda tener la ampliación de un inmueble en el caso de los Tipos Especiales, deberán analizarlas en el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, Seccional Cauca caso por caso. Estas obras deberán permitir siempre la lectura de tipología original de inmueble.

CAPÍTULO 5.

NORMAS PARA LOS INMUEBLES DE CONSERVACIÓN PARCIAL.

ARTÍCULO 34. Objetivo. Las obras que se efectúen en los inmuebles de Conservación Parcial tendrán por objeto la conservación del tramo frontero, fachada exterior y patios interiores.

ARTÍCULO 35. Obras permitidas. Las obras permitidas en inmuebles de Conservación Parcial son: mantenimiento, reparaciones locativas, adecuación funcional, consolidación, liberación, reconstrucción, ampliación, subdivisión bajo régimen de propiedad horizontal, copropiedad y demolición parcial.

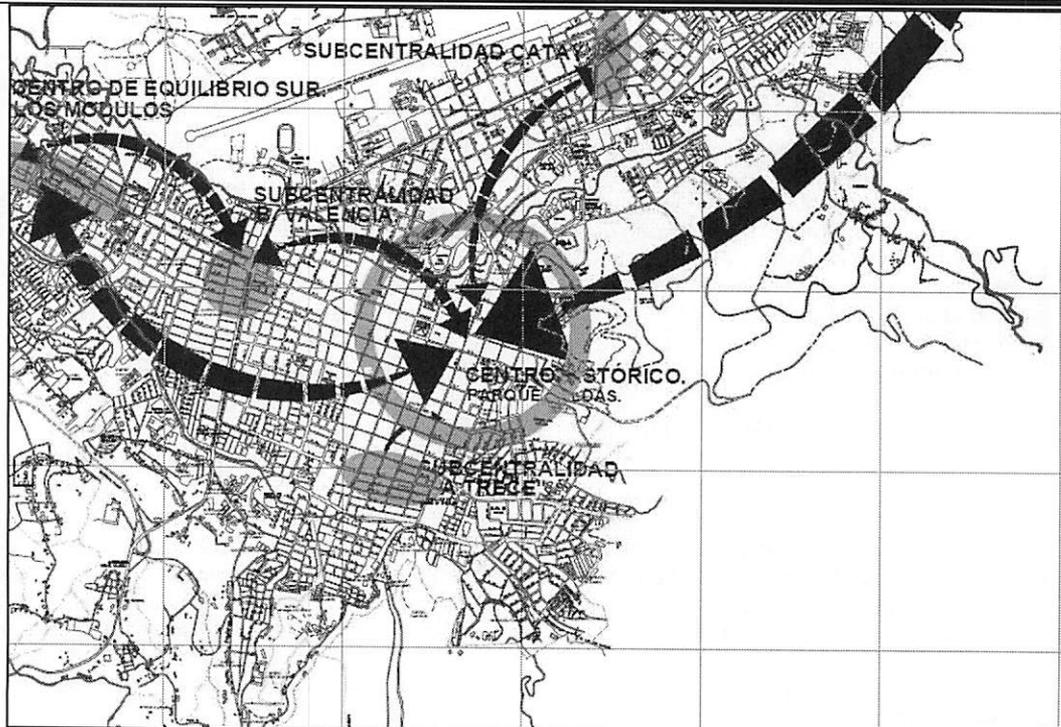
PARÁGRAFO 1. La definición de las obras permitidas en cada clasificación se encuentra en el Anexo No. 3.

PARÁGRAFO 2. Las instancias de decisión para cada obra permitida se encuentran en el Cuadro Resumen No.1.

ARTÍCULO 36. Demolición Parcial. Se permitirá la demolición de todas las partes del inmueble, a excepción del tramo frontero y patios.

ARTÍCULO 37. Ampliaciones y Subdivisiones. En las obras de ampliación y subdivisión en los inmuebles de Conservación Parcial se deberán aplicar las normas establecidas para las Obras Nuevas.

El inmueble en estudio se localiza en la Centralidad Constituida: **“Centro Tradicional y Representativo de la Ciudad”**.



Fuente: PEMP Popayán – Plano U-21 CENTRALIDADES

TÍTULO 2

PLAN PARCIAL PARA EL CENTRO HISTÓRICO DE POPAYÁN.

ARTÍCULO 38. Plan Especial del Centro Histórico, Sectores de Influencia y Periferia. El Centro de Popayán, representa diferentes momentos históricos, y su reconocida riqueza arquitectónica, que después de 463 años aún concentra los servicios institucionales, comerciales y actividades más representativas de la Ciudad, como también actividad residencial y más en los sectores de influencia del Centro Monumental, el Plan Especial del Centro Histórico, se propone recuperar su significado y motivar la capacidad de convocatoria de esta zona de la Ciudad, puesto que cumple funciones urbanas y Municipales.

JUSTIFICACIÓN.

Resignificar y cualificar el Centro Representativo de la Ciudad de Popayán a partir de Popayán Ciudad para la Educación, Cultura y Turismo, racionalizando el uso y ocupación del suelo que disminuya la presión que actualmente existe sobre la zona, para potenciarla como una Ciudad de importancia histórica, socialmente equitativa y funcionalmente equilibrada.

DIAGNÓSTICO.

La problemática que actualmente presenta el Centro Histórico, se ha generado a partir del crecimiento de la Ciudad en forma monocéntrica, concentrando sus actividades institucionales, de servicio y comerciales en este sector, lo que ha traído como consecuencia una mezcla inapropiada de usos que funcionalmente han creado conflictos, confluencia de varias rutas de transporte y de vehículos particulares para los que el área central no tiene capacidad, desmejorando la calidad ambiental y espacial, lo que sugiere el deterioro del patrimonio histórico y monumental y el desestímulo del uso residencial donde se advierte una muy baja densidad de población.

OBJETIVO GENERAL.

Revitalizar el Centro Histórico, en torno a la visión de Popayán Ciudad para la Educación, Cultura y Turismo, armonizándola con un conjunto de tratamientos a nivel de recuperación y generación de espacio público, renovando y consolidando los usos del suelo con actividades propias de una Ciudad que pueda brindar servicios entorno a la vida estudiantil y cultural, que pueda armonizarse con la generación turística de la Ciudad.

Erradicar totalmente los usos que generan impacto negativo, principalmente en el barrio El Empedrado, con el objetivo de fortalecer el uso residencial en el centro y renovar espacialmente la zona.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

Generar y adecuar espacios públicos culturales en el entorno inmediato al Centro Histórico para acoger la visión de Popayán Ciudad para la Educación, Cultura y Turismo.

Resaltar el valor arquitectónico y monumental de los edificios y espacios representativos en el Centro Histórico, a través de la recuperación de la calidad del espacio público con la implementación de un circuito peatonal que posibilite el disfrute de los edificios y monumentos.

Estimular el uso residencial a través de vivienda estudiantil incrementando de esta manera la identidad del centro, como el generador de Popayán Ciudad para la Educación, Cultura y Turismo.

Reciclar la edificación del actual edificio del IDEMA, aprovechando su localización estratégica al interior del centro, para generar actividades culturales y educativas que estimulen la vida estudiantil.

ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Dentro del Plan especial del Centro se identifican varias propuestas de actuación urbanística a realizar mediante el instrumento de Plan Parcial.

De Desarrollo Prioritario.

Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir localizados en suelo urbano de propiedad pública o privada a los cuales el Plan de Ordenamiento Territorial determine su desarrollo o construcción prioritaria, conformarán una unidad de actuación urbanística que de acuerdo con las prioridades y la identificación de los usos del suelo previstos en el Plan especial del Centro Histórico (Comercial, residencial y de parqueaderos), se deban construir dentro de los plazos fijados, de acuerdo con los programas y proyectos establecidos para la implementación del Plan.

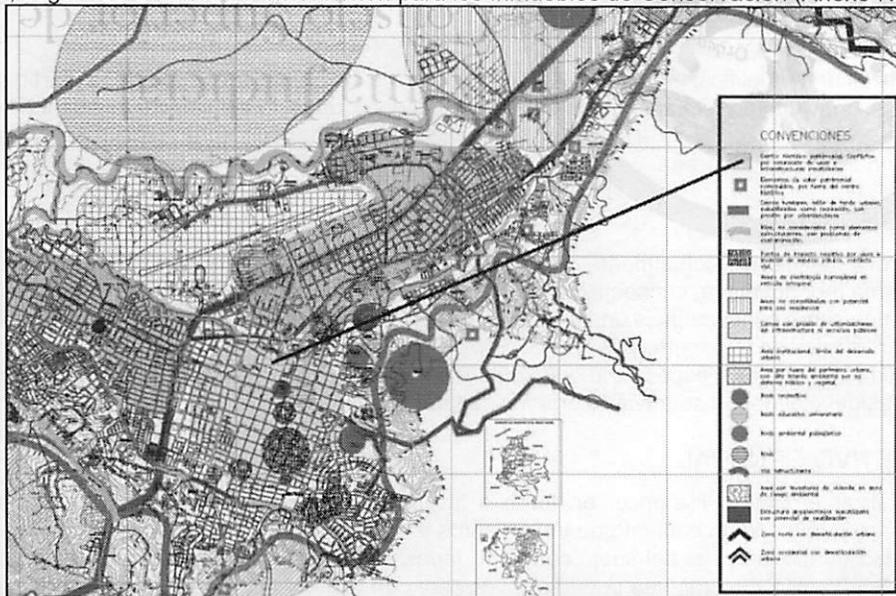
Este tipo de tratamiento se hará efectivo para los predios que aparecen en la Tabla 12. Listado de inmuebles de desarrollo prioritario.

De Renovación Urbana.

Son los aplicables a sectores del suelo urbano, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con el objeto de obtener una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y un mayor beneficio para la comunidad. La unidad de actuación urbanística a desarrollar mediante este tratamiento se localiza en el barrio El Empedrado, concretamente en los inmuebles ocupados por los depósitos de mayoristas que se desarrollarán con usos residenciales para reactivar el desarrollo residencial y usos complementarios en esta área.

Conservación Urbanística.

Se dirige a sectores y espacios que deben mantener o recuperar sus valores ambientales y urbanos originales relevantes, en donde se respeta armónica e integralmente el trazado vial, el espacio público, la morfología predial y la calidad ambiental y paisajística, siendo el caso del Centro Histórico, que se manejará bajo la normativa especial para este sector, según los Criterios de Intervención para los Inmuebles de Conservación (Anexo No.2).



Fuente: PEMP Popayán – Plano M-3 MODELO TERRITORIAL – AREA URBANA

m

PROPUESTA URBANA.

Dado que la Ciudad se ha desarrollado monocéntricamente a lo largo de su historia, consolidándose las actividades comerciales y de servicio en el centro de la Ciudad atrayendo las rutas de transportes y ubicación de vendedores ambulantes en el espacio público deteriorando la calidad espacial, ambiental y el patrimonio histórico y arquitectónico, urge la necesidad de descongestionar el sector de estas actividades, implementando la propuesta de modelo de Ciudad que se basa en una jerarquía de centralidades localizadas en el Norte y Suroccidente de la Ciudad que permitirán el mejoramiento de la calidad ambiental y sentido de apropiación colectiva a partir del disfrute del espacio público del Centro Histórico.

Esta propuesta se apoya en la implementación de un circuito peatonal, de la redistribución de la movilidad urbana en el transporte público y el programa de semaforización.

ARTICULO 39. Peatonalización y/o semipeatonalización del Área Periférica del Parque Caldas. Este proyecto deberá ser elaborado y sustentado por la Secretaría de Planeación Municipal, con el soporte técnico proferido por una institución o entidad competente en la materia. Para que con posterioridad sea adoptado mediante Acuerdo municipal.

ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS DE DESARROLLO.

Elaborar a corto plazo un Plan Especial para el Centro Histórico que permita integrar las distintas propuestas antes mencionadas.

Promover la recuperación del barrio El Empedrado mediante un Plan Parcial que agrupe este tipo de servicio en una central de mayoristas, permitiendo en estos predios elaborar propuestas y proyectos de vivienda estudiantil, que pueda complementarse con la propuesta del reciclaje de la estructura del edificio IDEMA.

Desarrollo de un proyecto concertado con los propietarios y vendedores ambulantes del Centro Comercial Anarkos que propicie la recuperación física del inmueble y del espacio público a su alrededor. Este proyecto deberá incluir un programa para el traslado de los vendedores ambulantes localizados sobre esta manzana, lo cual permitirá mejorar ambientalmente el sector, recuperar los espacios públicos para la circulación peatonal y frenar el deterioro de los predios vecinos al Centro Comercial.

Desarrollar políticas de control tendientes al manejo y la recuperación del espacio público garantizando la libre movilidad peatonal. Recuperación de los andenes en mal estado de manera que se apliquen los principios establecidos en la reglamentación vigente para el manejo de las barreras arquitectónicas. Este proyecto deberá incluir acciones tendientes a devolver la prioridad a la circulación peatonal sobre la vehicular.

Desarrollo de un proyecto integral de diseño e intervención en el espacio público sobre la franja de protección del Río Molino, y en los inmuebles localizados en sus márgenes. Este proyecto deberá ser concertado entre la Administración Municipal y los propietarios de los predios.

Impulsar programas de amoblamiento urbano (Teléfonos, recipientes de basura, señalización etc.) en el espacio público del Centro Histórico.

7.8.5	CONSTRUCCIÓN:
El Edificio en general tiene buen estado de conservación, el parqueadero objeto de este avalúo de igual forma, se encuentra en buen estado.	
7.8.5.1.	NUMERO DE PISOS:
El edificio cuenta con dos pisos hacia el frente, cuatro pisos hacia el fondo, y sótano. El parqueadero 1 se encuentra ubicado en el Sótano	
7.8.5.2.	NÚMERO DE SÓTANOS:
1	
7.8.5.3.	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:

Se encuentra en visita técnica un área construida de 11.25m ² , coincide con lo registrado en documentos suministrados (con ésta área se liquida el presente informe de avalúo).	
7.8.5.4.	VETUSTEZ:
24 años	
7.8.5.5.	ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:
Buena	
7.8.5.6.	ESTADO DE CONSERVACIÓN:
Bueno	
7.8.5.7.	ESTRUCTURA:
En aparente buen estado.	
7.8.5.8.	FACHADA:
Del edificio en ladrillo y pintura, en buenas condiciones, el parqueadero tiene líneas de demarcación y la nomenclatura	
7.8.5.9.	CUBIERTA:
Del parqueadero: losa de entrapiso	
7.8.5.12.	ACABADOS
Muros de ladrillo, pisos en concreto afinado	
7.8.6.	SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:
Tiene servicios de públicos de energía, agua y telefonía.	
7.9.	CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL):
7.9.1.	NÚMERO DE EDIFICIOS:
Uno (1)	
7.9.2.	NÚMERO DE UNIDADES:
El Edificio Colonial cuenta en total con: 7 locales comerciales, 14 apartamentos, 17 oficinas, 33 garajes y un depósito	

8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:
8.1.	MATRICULA INMOBILIARIA:
120-110029	

Fuente: Certificado de Tradición de fecha 09 de septiembre de 2021	
8.2.	ESCRITURA DE PROPIEDAD:
1776 del 09/05/1997 Notaría 2 de Popayán	
8.3.	NÚMERO CATASTRAL:
010301030021902	
8.4.	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:
Número 016 del 23 de febrero de 1995	
8.5.	DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL (SOLO PARA INMUEBLES SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL):
Escritura número 1677 del 21/05/1996	
8.7.	COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE:
0.40%	

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 de Inmueble para efectos de información.	

11.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:
11.1.	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:
No presenta.	
11.2.	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:
No presenta problemas conocidos.	
11.3.	SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:
No Aplica	
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 2008, 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:

Media aritmética	Desviación estándar	Coefficiente de variación	Coefficiente de asimetría
$X = (\sum Xi)/N$	$S = \sqrt{\sum (X - Xi)^2 / N}$	$V = (S/X) * 100$	$A = (X - Mo)/S$
X= media aritmética	S= desviación estándar	V= coeficiente de variación	A = coeficiente de asimetría

33

sumatoria
N= muestra

$\sqrt{\quad}$ = raíz cuadrada
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.

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. Parágrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

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

Se utiliza para este avalúo el método de Mercado y los métodos de Renta debido a que se logró conocer un número de datos sobre ofrecimientos de alquiler y dos ofrecimientos de venta similares al inmueble en valoración, localizados en la ciudad, que permitieron aplicar el método más comúnmente utilizado en el campo valuatorio, valores que se comprobaran con otras metodologías.

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

PROCEDIMIENTO VALUATORIO
METODO DE MERCADO

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

Los datos encontrados son del mismo tipo del predio en valoración. Todos los datos encontrados, así como el inmueble en valoración, cuentan con los servicios de acueducto, energía, alcantarillado y gas domiciliario

DATO	ZONA	VALOR	% NEGOCIACION	VR LUEGO NEGOCIACION	OFRECIDO POR	AREA CONSTRUIDA	VALOR TOTAL CONSTR HOMOGENEIZADO POR m²	vr m² SOBRE AREA CONSTRUIDA
1	CALLE 3 # 1-63	35.000.000	8%	32.200.000	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-649673824-parqueadero-en-centro-de-popayan-JM#position=34&search_layout=grid&type=item&tracking_id=d918abf0-8c9a-4219-ac1a-f38a2d6e627c	13	\$ 2.476.923,08	2.476.923
2	TORRES DE CATTANIA	20.000.000	8%	18.400.000	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-605827944-venta-parqueadero-l-cattania-popayan-JM	12	\$ 1.533.333,33	1.533.333

Por ser tan pequeño el número de muestras de venta encontradas se realizarán a continuación los cálculos de valor por la metodología de Renta Estática y Dinámica, usando de igual forma los dos datos de venta encontrados para la comparación.

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

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

DATO	ZONA	AREA m²	VALOR	OFRECIDO POR	DESCRIPCION	VALOR POR m²	HOMOGENEIZACION % NEGOCIACION	VALOR TOTAL HOMOGENEIZADO POR M2
	Parqueadero	11,25	comparado					
1	centro	12,00	\$ 120.000	CALLE 4 # 8-48	PARQUEADERO	\$ 10.000	1%	9.900
2	centro	11,50	\$ 180.000	CALLE 4 # 3-43	PARQUEADERO	\$ 15.652	10%	14.087
3	centro	12,00	\$ 200.000	CALLE 3 # 7-52	PARQUEADERO	\$ 16.667	10%	15.000
4	centro	12,00	\$ 170.000	CALLE 3 # 8-62 ESQ	PARQUEADERO	\$ 14.167	10%	12.750
5	centro	12,00	\$ 110.000	CALLE 4 # 9-55	PARQUEADERO	\$ 9.167	1%	9.075
6	centro	12,50	\$ 160.000	CALLE 3 # 3-10	PARQUEADERO	\$ 12.800	1%	12.672

24

(X) = PROMEDIO \$/m ²	12.247
Constante K (t - student)	2,015
MAX	15.000
MEDIANA	12.711
MIN	9.075
DATOS	6
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-0,42
INTERVALO DE LOS DATOS	
(S) = DESVIACION	2.322
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	18,96%
LIMITE INFERIOR \$/m ²	7.568
LIMITE SUPERIOR \$/m ²	16.927
INTERVALO DE LA MEDIA	
(SE) = ERROR ESTANDAR	948
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	7,74%
LIMITE INFERIOR \$/m ²	10.337
LIMITE SUPERIOR \$/m ²	14.158

En los datos encontrados para la renta, no se cumple con lo solicitado por la Resolución 620 de 2008 respecto al coeficiente de variación, por un rango muy bajo lo que indica que los valores que entrega tienen 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 promedio de alquiler de renta mensual como el valor a descontar en el método de renta estática debido básicamente a que el garaje en estudio tiene similares características a los datos encontrados

valoracion	V1	V2	R1	R2	R3	R4	R5	R6		
VR COM EST MDO			2.005.128	2.005.128	2.005.128	2.005.128	2.005.128	2.005.128	2.005.128	
area construida	11,25 m ²	12,00 m ²	12,00 m ²	11,50 m ²	12,00 m ²	12,00 m ²	12,00 m ²	12,00 m ²	12,50 m ²	
estado	BUENO									
canon bruto mes	137.782	146.968	120.000	180.000	200.000	170.000	110.000	160.000		
unitario por mes	12.247	12.247	10.000	15.652	16.667	14.167	9.167	12.800		
bruto anual	1.653.389	1.763.615	1.440.000	2.160.000	2.400.000	2.040.000	1.320.000	1.920.000		
tasa bruta de rentabilidad - tradicional	5,13%	9,58%	5,98%	9,37%	9,97%	8,48%	5,49%	7,66%		
vr venta	32.200.000	18.400.000	24.061.536	23.058.972	24.061.536	24.061.536	24.061.536	25.064.100		
AVALUO CATASTRAL	22.540.000	12.880.000	16.843.075	16.141.280	16.843.075	16.843.075	16.843.075	17.544.870		
TASA DE IMPUESTOS EN MILAJE ANUAL	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%		
IMPUESTO PREDIAL AÑO	338.100	193.200	252.646	242.119	252.646	252.646	252.646	263.173		
IMPUESTO PREDIAL MES	28.175	16.100	21.054	20.177	21.054	21.054	21.054	21.931		
COSTOS DE RECONSTRUCCION										
COSTO UNIT RECONSTR	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000		
COSTO DE REC TOTAL HOY	18.000.000	19.200.000	19.200.000	18.400.000	19.200.000	19.200.000	19.200.000	20.000.000		
POLIZA TASA	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%		
PRIMA ANUAL	21.420	22.848	22.848	21.896	22.848	22.848	22.848	23.800		
PRIMA MES	1.785	1.904	1.904	1.825	1.904	1.904	1.904	1.983		
ASUMIENDO SALVAMENTO A 30 AÑOS										
RESERVAS PARA REEMPLAZO	168.750	180.000	180.000	172.500	180.000	180.000	180.000	187.500		
RESERVAS PO MES	14.063	15.000	15.000	14.375	15.000	15.000	15.000	15.625		
15% ADMON, SEG, SERV	20.667	22.045	18.000	27.000	30.000	25.500	16.500	24.000		
INGRESO BRUTO POTENCIAL	137.782	146.968	120.000	180.000	200.000	170.000	110.000	160.000		
RENTA BRUTA MENSUAL	0,43%	0,80%	0,50%	0,78%	0,83%	0,71%	0,46%	0,64%	0,64%	
INGRESO NETO OPERATIVO ANUAL	1.653.389	1.763.615	1.440.000	2.160.000	2.400.000	2.040.000	1.320.000	1.920.000		
RENTA BRUTA	5,13%	9,58%	5,98%	9,37%	9,97%	8,48%	5,49%	7,66%		
INO MES	73.093	91.919	64.042	116.624	132.042	106.542	55.542	96.461		
Ro	0,23%	0,50%	0,27%	0,51%	0,55%	0,44%	0,23%	0,38%		
INO AÑO	877.111	1.103.025	768.506	1.399.485	1.584.506	1.278.506	666.506	1.157.527		
Ro	2,72%	5,99%	3,19%	6,07%	6,59%	5,31%	2,77%	4,62%		
VACANCIA ESTIMADA	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%		
VACANCIA ANUAL	82.669	88.181	72.000	108.000	120.000	102.000	66.000	96.000		
	6.889	7.348	6.000	9.000	10.000	8.500	5.500	8.000		
INGRESO NETO ANUAL	1.042.450	1.279.386	912.506	1.615.485	1.824.506	1.482.506	798.506	1.349.527		
	3,24%	6,95%	3,79%	7,01%	7,58%	6,16%	3,32%	5,38%		
INO MES	66.203,43	84.570,33	58.042,16	107.623,73	122.042,16	98.042,16	50.042,16	88.460,58		
	0,21%	0,46%	0,24%	0,47%	0,51%	0,41%	0,21%	0,35%		
INFLACION ACUMULADA ANUAL	3,85%	3,85%	3,85%	3,85%	3,85%	3,85%	3,85%	3,85%		
TASA NOMINAL ANUAL	7,21%	11,07%	7,79%	11,13%	11,72%	10,25%	7,30%	9,44%		
TASA PROMEDIO DE DESCUENTO	9,49%									

Tasa de Descuento Renta Estática: 0.64% nominal mensual

Tasa de Descuento mensual para método de Renta Dinámica: 9.49% 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 ESTATICO	
TASA DE DESCUENTO - REVISION CONFORME A METODO DE RENTA ESTATICO - RES 620 DE 2008 /	
Tasa Neta deflactada de mercado	7,99%
TASA MENSUAL	0,64%
AREA LOTE GENERAL	11,25 m ²
CANON MENSUAL/m ²	12.247
AREA ALQUILABLE	11,25
TOTAL ESTIMADO RENTA MENSUAL	137.782
TASA DESCUENTO	0,64%
VR ESTIMADO	\$ 21.448.026
VR ACTUAL CONSTRUCCIONES	10.158.750
VR ESTIMADO LOTE	\$ 11.289.276
VR METRO CUADRADO	\$ 1.003.491

Mediante el Método de Renta Directa el Valor estimado del inmueble es \$21.448.026

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).

AREA RENTABLE	area	v unit	vr mes	año 0	año1	año2	año3	año4
				AÑO BASE	2022	2023	2024	2025
INFLACION					4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
INGRESOS								
ALQUILER	11,25 m ²	14.158	159.276		1.911.308	1.987.761	2.067.271	2.149.962
Otros ingresos					-	-	-	-
totales				IBP	1.911.308	1.987.761	2.067.271	2.149.962
Perdida por vacancia				4,0%	76.452	79.510	82.691	85.998
perdida por cartera				3,0%	57.339	59.633	62.018	64.499
INGRESO BRUTO EFECTIVO				IBE	1.777.517	1.848.617	1.922.562	1.999.464
GASTOS FIJOS								
Impuesto predial				4,00%	64.386	66.961	69.640	72.425
seguros				3,00%	27.069	27.881	28.718	29.579
GASTOS VARIABLES								
4% administracion				IPC	76.452	79.510	82.691	85.999
RESERVAS REEMPLAZO	3,00%			3%	676.731	697.033	717.944	739.482
total egresos por año					844.638	871.386	898.992	927.485
INO					932.878	977.231	1.023.570	1.071.979

AREA RENTABLE	area	v unit	vr mes	año5	año6	año7	año8	año9
				2026	2027	2028	2029	2030
INFLACION				4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
INGRESOS								
ALQUILER	11,25 m ²	14.158	159.276	2.235.960	2.325.399	2.418.415	2.515.151	2.615.757
Otros ingresos				-	-	-	-	-
totales				2.235.960	2.325.399	2.418.415	2.515.151	2.615.757
Perdida por vacancia				89.438	93.016	96.737	100.606	104.630
perdida por cartera				67.079	69.762	72.552	75.455	78.473
INGRESO BRUTO EFECTIVO				2.079.443	2.162.621	2.249.126	2.339.091	2.432.654
GASTOS FIJOS								
Impuesto predial				75.323	78.335	81.469	84.728	88.117
seguros				30.467	31.381	32.322	33.292	34.290
GASTOS VARIABLES								
4% administracion				89.438	93.016	96.737	100.606	104.630
RESERVAS REEMPLAZO	3,00%			761.666	784.516	808.052	832.293	857.262
total egresos por año				956.894	987.248	1.018.579	1.050.919	1.084.300
INO				1.122.549	1.175.372	1.230.546	1.288.172	1.348.354

VALOR PRESENTE NETO INGRESOS	\$5.864.941
VALOR PRESENTE DEL VALOR TERMINAL	16.322.847
VALOR TOTAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD	22.187.788
AREA TOTAL LOTE	11,25 m ²
VALOR / m²	\$1.972.248 /m²

TASA DE CAPITALIZACION DIRECTA - primer año	4,20%
TASA A INFINITO	4,00%
TASA DE DESCUENTO	9,49%

El valor de Derecho de Propiedad del Inmueble se estima mediante este método en \$22.187.788

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

DESCRIPCION	Area m ²	METODO COMPARATIVO		METODO DE LA RENTA ESTATICO	METODO DE LA RENTA DINAMICO
		VR UNITARIO/m ²	VR ESTIMADO PREDIO	VR ESTIMADO PREDIO	VR ESTIMADO PREDIO
AREA TOTAL CONSTRUIDA	11,25	2.005.128	22.557.692		
			22.557.692	21.448.026	22.187.788

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 la confirmación obtenida con los métodos de renta utilizados.

13.4. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

En este tipo de inmuebles se observa que hay poca oferta para ventas, se encuentran varias ofertas de alquiler en edificaciones que por su tamaño pueden ofrecer en alquiler parqueadero por meses, días u horas, siendo ésta la modalidad más frecuente.

En la actualidad hay condiciones de incertidumbre ocasionados por la pandemia, que deberán ser analizadas en los próximos meses para definir la afectación de la cantidad y de los periodos de comercialización.

13.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Debido a que en los actuales momentos nos encontramos en un periodo de incertidumbre ocasionado por la pandemia del 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:

DESCRIPCION	Area m ²	METODO COMPARATIVO	
		VR UNITARIO/m ²	VR ESTIMADO PREDIO
AREA TOTAL CONSTRUIDA	11,25	2.005.128	22.557.692
			22.557.692

SON EN TOTAL: VEINTIDOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$22.557.692,00) M/CTE.

14. SINTESIS DEL PRESENTE AVALUO:

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN SU ESTADO ACTUAL ES DE:
\$ 22.557.692.00

15. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

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.

16.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:
<p>1. Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.</p> <p>2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.</p> <p>3. El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio.</p> <p>4. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.</p>	

17.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR:	
17.2.	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR:	
	NOMBRE	R.A.A.
	DIELA MARGARITA CARDONA M.	34548169
17.3.	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.	
	El valuador 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.	
17.4.	FIRMA DEL VALUADOR:	

Diela Margarita Cardona M.
Arquitecta Mp. 1770 - 051217 Cid.
Perito Avaluador-
Carné lonja 034 - Registro Abierto de Avaluadores RAA 34548169

18.

FOTOS:



FACHADA EDIFICIO



ENTORNO CALLE 3



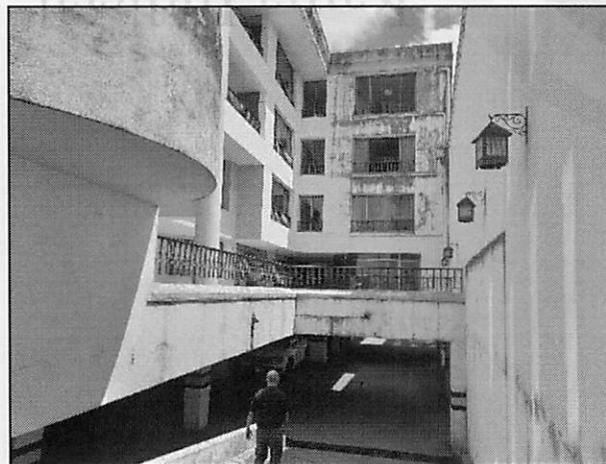
ENTORNO CALLE 3



NOMENCLATURA GENERAL

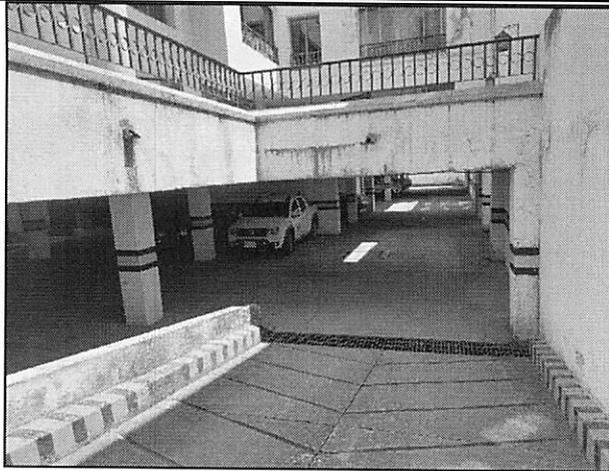


FACHADA EDIFICIO



ACCESO A GARAJES

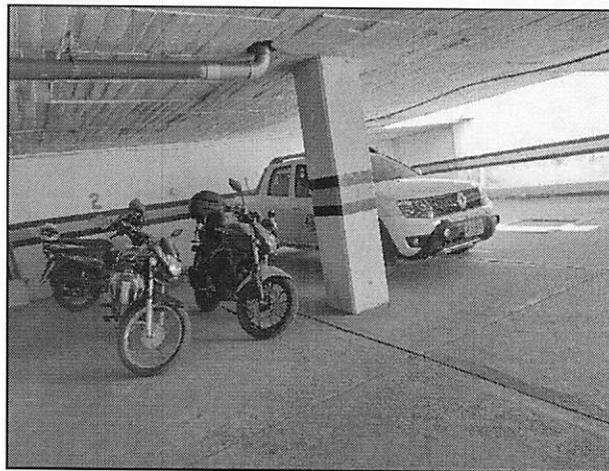
28



ACCESO AL SOTANO



VISTA GARAJE n° 1



VISTA GARAJE N° 1



VISTA GARAJE



VISTA GARAJE



NOMENCLATURA GARAJE 1

RAA VIGENTE



PIN de Validación: ab880a19



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) 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	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	30 Mar 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	22 Abr 2021	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	22 Abr 2021	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	22 Abr 2021	Régimen Académico



PIN de Validación: ab880a19



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



<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha</p> <p>22 Abr 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha</p> <p>22 Abr 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Fecha</p> <p>22 Abr 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha</p> <p>22 Abr 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha</p> <p>22 Abr 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha</p> <p>22 Abr 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen</p>



PIN de Validación: ab880a19



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 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 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 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 vigente 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: 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.

u1



PIN de Validación: b0c70ace



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 registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

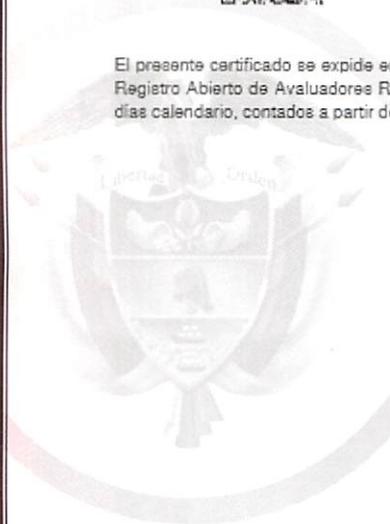
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b0c70ace

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 dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal