

Bogotá, Junio de 2024.

Señores.

DEFENSORÍA DEL PUEBLO

Ciudad.

Estimados señores:

En el marco del CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 1788-2023, a continuación, tenemos el gusto de presentarles el resultado del informe técnico de valuación, versado sobre el valor comercial del siguiente bien inmueble, el cual, atiende algunos de los comentarios que se hicieron sobre el avalúo de mayo de 2024, e incluye ítems adicionales tales como ascensor, cableado estructurado y planta eléctrica, elementos que se han incluido en la valoración del predio, debido a su naturaleza, y no en el avalúo comercial de construcciones, como inicialmente se tenía previsto, razón por la cual reemplaza el anterior informe:

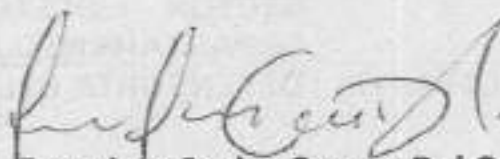
EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS LOCALIZADO EN EL BARRIO LA PAMBA, CENTRO HISTORICO, CARRERA 2 No. 4 - 45, EN LA CIUDAD DE POPAYÁN, DEPARTAMENTO DEL CAUCA.

Estamos a su disposición para suministrarles la información adicional que estimen necesaria.

Atentamente,



Francisco Javier Pombo
Valuador
RAA-AVAL 80408875



Francisco Javier Cuervo Del Castillo
Cuervo Del Castillo Consultores Jurídicos S.A.S
Director de proyecto Componente Inmobiliario

**INFORME TÉCNICO DE VALUACIÓN
-AVALÚO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE URBANO-**



DIRECCIÓN:	BARRIO CENTRO, CARRERA 2 No. 4 - 45 UBICADO EN EL BARRIO LA PAMBA - SECTOR HISTÓRICO DE POPAYÁN, DEPARTAMENTO DEL CAUCA.
SOLICITANTE:	DEFENSORÍA DEL PUEBLO

JUNIO DE 2024

Página 2 de 48

CONTENIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. DESCRIPCIÓN GENERAL
3. ASPECTO JURÍDICO DEL INMUEBLE
4. LINDEROS Y MEDIDAS
5. CUADRO DE ÁREAS
6. NORMATIVIDAD URBANA
7. ASPECTO ECONÓMICO
8. METODOLOGÍA VALUATORIA
9. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO
10. VALORES ADOPTADOS
11. VALORES -AVALÚO COMERCIAL
12. NOTAS DEL AVALUADOR
13. LOCALIZACIÓN.
14. ANEXO FOTOGRÁFICO
15. CREDENCIALES

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. SOLICITUD: El estudio fue solicitado por DEFENSORÍA DEL PUEBLO

SOLICITANTE: DEFENSORÍA DEL PUEBLO.

1.2. ESPECIFICACIONES DEL ENCARGO VALUATORIO.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE, MUEBLE U OTRO BIEN OBJETO DE VALUACIÓN: El bien objeto del presente avalúo comercial lo constituye un bien inmueble de propiedad individual, conformado integralmente por un lote de terreno urbano con cabida superficial de 559 m², en conjunto con la edificación de tres niveles destinada a uso de actividad comercial en la modalidad de oficinas que este contiene, localizado en el Barrio la Pamba, Borde Oriental del Sector Histórico de la ciudad de Popayán, departamento del Cauca, que se identifica jurídicamente así:

Dirección	Referencia catastral	F.M.I.
CARRERA 2 N° 4 - 45	190 01010300300029000	120-191564

DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES OBJETO DE VALUACIÓN: El presente análisis valuatorio está orientado a establecer el valor comercial del derecho pleno de propiedad asociados al inmueble objeto de avalúo.

USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN: De acuerdo con la solicitud, el uso proyectado del informe es el de soporte técnico del valor ante una eventual transacción comercial de compraventa.

DEFINICIÓN DE LA BASE O TIPO DE VALOR QUE SE BUSCA: Se aplicará la base o Enfoque de Mercado.

FECHA DE APLICACIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL VALOR: El valor fijado al inmueble mediante el presente estudio valuatorio es de aplicación inmediata, a la fecha de la firma del informe. De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, su vigencia es de un (1) año.

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO O AMPLITUD DE LA VALUACIÓN Y DEL INFORME: Estudio de valuación de mediana complejidad, documento habilitado técnica y jurídicamente para ser usado como soporte técnico ante cualquier operación comercial que involucre la cuantificación del valor del inmueble.

IDENTIFICACIÓN DE CONDICIONES CONTINGENTES O RESTRICTIVAS DEL VALOR: No se identificaron ni se imponen condiciones contingentes o restrictivas del valor. El avalúo comercial se desarrolla dentro de las condiciones normales de tiempo, sin condicionamientos, supuestos o hipótesis, de modo que el valor reportado corresponde al valor de mercado en sus condiciones actuales.

1.3. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: DEFENSORÍA DEL PUEBLO.

1.4. TIPO DE AVALÚO: Avalúo Comercial de inmueble urbano.

1.5. TIPO DE INMUEBLE: Lote y edificio comercial de 3 niveles.

1.6. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE: Comercial de oficinas.

1.7. INSPECCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE: 16 de mayo de 2024.

1.8. FECHA DEL INFORME: Junio de 2024.

1.9. DOCUMENTOS APORTADOS:

- CTL CON F.M.I. 120-191564, impreso el día 12 de marzo de 2024.
- Permiso de uso de suelo resolución 20211910002124 de fecha 26/01/2021.
- Escritura # 2.693 del 26 de agosto de 2.013 de la notaría 2 de Popayán
- Estudios geotécnicos: **No fueron suministrados.**
- Planos arquitectónicos del proyecto.
- Recibo Oficial de Pago. Predio 01030000003000290000000000, vigencia 2024.
- Licencia de reconocimiento Res. 0731 de 25/12/2023 - **No fue suministrada.**
- Documentos con información general del predio.

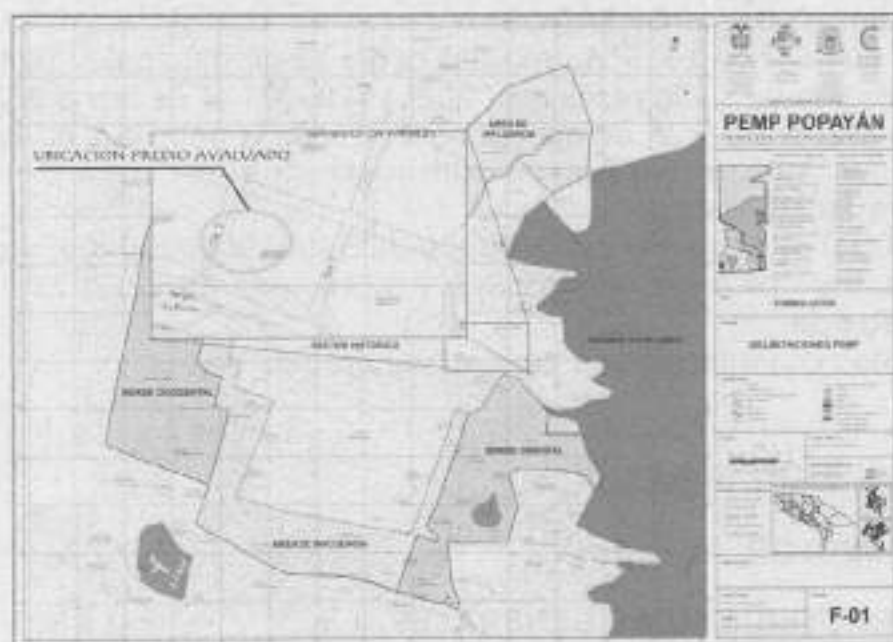
2. DESCRIPCIÓN GENERAL.

2.1. DEL SECTOR

2.1.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

BARRIO LA PAMBA:

El inmueble es medianero, ubicado en el Barrio La Pamba, que hace parte del Centro Histórico de la ciudad de Popayán, sobre la carrera 2, vía vehicular pavimentada en buen estado, éste es un sector mixto, residencial, comercial y administrativo; se encuentran en el centro varias 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, Bancomeva, Banco Caja Social, 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. El inmueble hace parte de la manzana 30, del centro histórico de la ciudad de Popayán.



Fuente: Plano F-01 POT Popayán



KRA 2 No. 4 - 45

Fuente: Google Earth

Localización del bien inmueble objeto de avalúo dentro del sector.

PAÍS	Colombia.
DEPARTAMENTO	Cauca.
MUNICIPIO	Popayán.
LOCALIDAD	Sector Histórico.
COMUNA	Comuna No. 4.
BARRIO / SECTOR	La Pamba.

2.1.2. VECINDARIOS: En el vecindario inmediato se localizan principalmente casas de vivienda, Iglesia La Ermita Jesús de Nazareno, Museo de Historia Natural, Colegio San José de Tarbes, Colegio Francisco Antonio de Ulloa, Corporación Universitaria Autónoma del Cauca, Facultad de Derecho Universidad del Cauca, Santuario de Belén, entre otros. Se destaca que el inmueble hace parte del Sector Histórico de la Ciudad.



Fuente: POT Popayán

VECINDARIOS ADYACENTES: El sector está delimitado de la siguiente forma:

POR EL NORTE: Barrio El Refugio.

POR EL ORIENTE: Cerros Tutelares.

POR EL SUR: Barrio Loma de Cartagena.

POR EL OCCIDENTE: Barrio Centro.

2.1.3 VÍAS DE ACCESO: La principal vía de acceso al sector es la carrera 3, calles 4 y 5. En general las carreras y calles que hacen parte de la malla vial de la ciudad



Fuente: Google Maps

CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS: El predio tiene acceso por la Carrera 2, esta vía, cuenta con las siguientes características: Vía vehicular, en un solo sentido norte - sur, construida en concreto flexible, dotada de andenes y bordillos. Presenta buen estado de conservación.



Vista de la esquina calle 4 cra 2.



Vista de la Carrera 2, frente al inmueble objeto de avalúo.

2.1.4 TRANSPORTE PÚBLICO: Sobre la carrera 3 se pueden tomar las líneas regulares de busetas y taxis, las cuales circulan al interior del perímetro urbano de la ciudad de Popayán.

Cubrimiento: Alto.

Frecuencia: 15 Minutos.

Calidad del servicio: Eficiente.

2.1.5.1. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: Los sectores inmediatos contiguos al Sector presentan Estratos 3 y 4, con relación a vivienda. El inmueble en estudio tiene asignado estrato comercial. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

2.1.6 SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con servicios públicos Básicos y Complementarios de Acueducto y Alcantarillado, de Energía Eléctrica, de Telefonía, y de gas natural. Existen también servicios complementarios como recolección de basuras, Internet y Televisión satelital y por cable, telefonía móvil, entre otros. La calidad del servicio es buena y permanente.

2.2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.

El bien inmueble objeto de avalúo comercial lo constituye un lote de terreno urbano, con cabida superficial de **559 m²**, en conjunto con la edificación destinada a uso comercial en la modalidad de edificio de oficinas desarrollado en tres niveles, que este contiene, ubicado sobre la carrera 2, borde Oriental del Sector Histórico de la ciudad, contiguo al barrio Centro, sector Mixto, que cuenta con todos los servicios públicos, transporte permanente y vías de acceso pavimentadas en concreto flexible, en la Ciudad de Popayán, departamento del Cauca.

2.2.1. DEL LOTE DE TERRENO: El lote de terreno parte integral del inmueble objeto de avalúo, presenta las siguientes características:



FUENTE: Google Maps

NIVEL DE URBANISMOS: Lote totalmente urbanizado, con conexión a todos los servicios públicos, y frente directo sobre vía vehicular pavimentada.

CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA: Lote cuadrilátero irregular, de configuración geométrica, casi rectangular.

RELIEVE: desnivel hacia el fondo del lote -1.8 m aprox., el frente, con cota de nivel promedio por encima del nivel de la rasante de la Carrera 2.

FRENTES: El lote cuenta con un solo frente, localizado sobre la carrera 2, en extensión de 17,90 metros.

FONDO EQUIVALENTE: 31,60 metros.

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1: 1,7. Por cada metro lineal de frente. Es una buena relación espacial.

POTENCIAL CONSTRUCTIVO: El lote contiene una edificación de tres plantas la cual consumió todo su potencial constructivo.

AFECTACIONES: No se observó ni se tuvo conocimiento de la existencia de afectaciones físicas no subsanables.

CERRAMIENTOS: Los muros perimetrales del edificio hacen las veces de cerramiento contra los predios vecinos.

MAYOR Y MEJOR USO: De todas la actividades y usos permitidos normativamente para el terreno, se estima que el mayor y mejor uso al que se pudiera destinar el lote es al uso comercial (oficinas).

2.2.3. DE LAS CONSTRUCCIONES:

Edificio que conserva la fachada (como lo solicita el POT en el sector) moderno en su interior, remodelado hace menos de un año (1) años de construido, destinado a uso comercial y de servicios, desarrollado en tres (3) niveles o pisos, tiene un primer nivel a modo de semisótano que está destinado a parqueaderos de motos, y tres (3) pisos o niveles superiores destinados a uso comercial de oficinas, implantado sobre el paramento de la calle, en un lote de terreno con área de 559 m².

En general, el edificio cuenta con dependencias amplias y confortables acordes con su estilo arquitectónico y con la destinación económica a desarrollar en él. Este edificio presenta una distribución racional de sus espacios. Exhibe buenas condiciones naturales de ventilación y de iluminación. Cuenta con acabados cuya calidad es intermedia, los cuales lucen bien aplicados. Su estado de conservación general es ÓPTIMO.

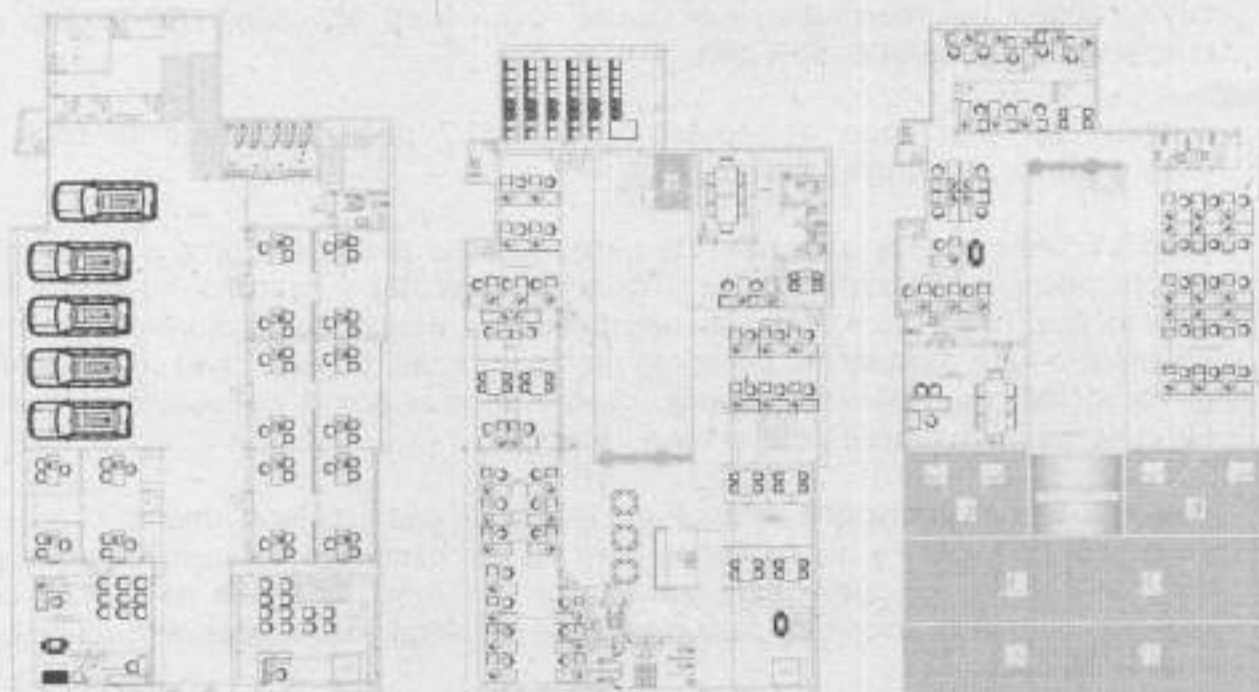
Cuenta con una zona de acceso vehicular y peatonal desde la calle al parqueadero, a la entrada principal.

Piso 1: Tiene acceso a la zona de parqueaderos desde la Carrera 2. En este primer piso cuenta con áreas de circulación vehicular y peatonal hacia oficinas y escaleras. Tiene cinco celdas de parqueaderos, dentro de los cuales se reserva un espacio para parqueo de personas discapacitadas. En este nivel se encuentra la recepción, dos salas de espera, cuatro oficinas con 4 puestos de trabajo, baterías de baños, área de archivo y rack.

Pisos 2: Este piso dispone de acceso a través de dos escaleras una en el acceso en la sala de espera y otra al fondo para acceso exclusivo del personal. Cuenta área de cafetín, 32 puestos de trabajo, un auditorio, una sala de juntas, dos baterías de baños, ascensor para movilidad reducida, corredores de circulación, cuarto de aseo.

Piso 3: Este nivel consta de 31 puestos de trabajo, despacho del defensor Regional, sala de reunión, batería de baños.

DEPENDENCIAS:



Fuente: Planos suministrados

Nivel	Elementos generales	Área -m ²
SEMI SOTANO	BAJANDO UNA RAMPA MEDIO PISO SE ENCUENTRA EL SOTANO PARA PARQUEO DE MOTOS CON UN ÁREA TOTAL DEL SEMISOTANO : 36,00 m ² .	36
PRIMER PISO	CONSTA DE: ACCESO VEHICULAR, CORRESPONDENCIA, SALA DE CONDUCTORES, SALA DE ESPERA, RADICACION DE DOCUMENTOS, RECEPCION, ELEVADOR, 16 PUESTOS DE TRABAJO, BATERIA DE BAÑOS, ZONA DE ARCHIVO, CUARTO AMBIENTAL, CUARTO DE ASEO, BODEGA DE PROMOCION Y DIVULGACION, RACK, ESCALERAS DE ACCESO AL SEGUNDO PISO. ÁREA DE OFICINAS: 132,60 M2; ÁREA DE BAÑOS 17M2, ÁREA DE ARCHIVO 34 M2, ÁREA SALAS DE ESPERA Y RECEPCION 64,5M2, ÁREA DE PARQUEADERO 81M2, ÁREA CIRCULACION: 125M2. ÁREA TOTAL DEL PRIMER PISO: 449 M2.	511,6
SEGUNDO PISO	CONSTA DE: AUDITORIO, SALA DE JUNTAS, RECEPCIÓN, 32 PUESTOS DE TRABAJO, 6 SALAS DE REUNION PARA DELEGADOS, DOS BATERIAS DE BAÑOS, ÁREA DE CAFETIN, TRES PUNTOS FIJOS, RACK. ÁREA DE OFICINAS: 183,10 M2; ÁREA BAÑOS: 24,50 M2. ÁREA AUDITORIO Y SALA DE JUNTAS 58 M2, ÁREA DE CIRCULACION 114 M2, ÁREA TOTAL DEL SEGUNDO PISO: 457 M2.	485,06
TERCER PISO	CONSTA DE: 31 PUESTOS DE TRABAJO, OFICINA DEL DIRECTOR, ZONA DE BAÑOS, PUNTO FIJO Y CIRCULACION. ÁREA DE OFICINAS: 117 M2; ÁREA BAÑOS 7 M2 ÁREA CIRCULACION: 61M2. ÁREA TOTAL DEL TERCER PISO: 279 M2.	276,4
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		1.309,06

2.2.4. ASPECTO GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN:

Unidades Rentables:	1
Número de Niveles:	3
Vida Útil	100 AÑOS
Edad Aproximada:	ESTRENAR
Vida Remanente:	100 AÑOS
Aspecto Estructural:	ÓPTIMO
Estado de Conservación:	ÓPTIMO

2.4.1. MATERIALES Y ACABADOS.

FACHADA: Tradicional, acabado pintura.

ESTRUCTURA: Mixta, con pórticos en concreto reforzado y metálica.

CUBIERTA: Teja de barro sobre fibrocemento y estructura metálica, patio en teja traslúcida.

2.4.2. ACABADOS PRINCIPALES:

Pisos: En cerámica.

Paredes: Muros de mampostería tradicional (Bloques de cemento y ladrillos), pañetados, estucados y pintados.

Cielo Raso: Dry Wall, PVC, con luminarias de apliques bajo techo.

Puertas: Divisiones internas, en vidrio templado. Madera.

Ventanas: Ventanas, metálicas y de aluminio con vidrio.

Escaleras: Escaleras metálicas, enchapadas en cerámica.

Barandales: Barandales en tubos metálicos.

Baños: Zonas húmedas enchapadas en cerámica. Aparatos sanitarios de calidad intermedia. Lavamanos en material porcelánico.

2.4.3. INSTALACIONES y EQUIPOS:

Instalaciones Eléctricas: Tuberías Conduit, con cableado nuevo.

Instalaciones hidráulicas: Se suponen tuberías originales en PVC.

Instalaciones especiales:

- Planta eléctrica de suplencia total.
- Equipos e instalaciones de aire acondicionado.
- Cableado estructurado para voz y datos con 335 puntos categoría 6A.
- Ascensor de 2 paradas
- Pararrayos
- Puerta parqueadero con apertura eléctrica
- Jardines interiores
- Sistema de seguridad con cámaras de CCTV
- Alarma contra incendios
- Todas las instalaciones y equipos son para estrenar

3. ASPECTO JURÍDICO DEL INMUEBLE.

3.1. PROPIETARIO: SOCIEDAD SERVAGRO LTDA.

Fuente: CTL CON F.M.I. 120-1915664 -ANOTACIÓN No. 002.

3.2. TITULACIÓN: ESCRITURA PÚBLICA No. 2693 DE FECHA 26 DE AGOSTO DE 2013, DE LA NOTARÍA SEGUNDA DE POPAYAN

3.2.1. MODO DE ADQUISICIÓN: DIVISION Y COMPRAVENTA.

3.3. FUENTE DE LA INFORMACIÓN: CTL CON F.M.I. 120-191564.

3.4. REFERENCIA CATASTRAL: 19001010300300029000.

3.5. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 120-1915664.

3.6. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: NO APLICA, NO ES RPH.

3.7. AFECTACIONES JURÍDICAS: NO SE OBSERVÓ NI SE TUVO CONOCIMIENTO ACERCA DE AFECTACIONES JURÍDICAS AL INMUEBLE.

NOTA: LOS DATOS JURÍDICOS ARRIBA CONSIGNADOS FUERON TOMADOS DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE, Y ESTOS REVELAN LA CONDICIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE A EFECTOS DE LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE INFORME DE AVALÚO, PERO DE NINGUNA MANERA CONSTITUYEN ESTUDIO DE TÍTULOS. DICHS DOCUMENTOS FUERON TRATADOS COMO CIERTOS BAJO EL PRINCIPIO DE LA BUENA FE.

4. LINDEROS Y MEDIDAS.

LINDEROS: NORTE: PAREDES DE LADRILLO DE POR MEDIO, PROPIAS DE LAS CASAS QUE PERTENECEN A LA SEÑORITA CLAUDIA XIMENA COLLAZOS MORALES, EN EXTENSION DE 38.69 METROS LINEALES. -POR EL ORIENTE, EN PARTE, PAREDES DE LADRILLO DE POR MEDIO, EN DIRECCION NORTE-SUR Y EN EXTENSION DE 8.25 METROS LINEALES, SEPARANDO TERRENOS QUE HACEN PARTE DE LA CASA PERTENECIENTE A CLAUDIA XIMENA COLLAZOS MORALES. EN PARTE, PARED DE LADRILLO DE POR MEDIO, EN DIRECCION ORIENTE-OCCIDENTE, EN EXTENSION DE 5.22 METROS LINEALES, SEPARANDO TERRENOS QUE FUERON DE HEREDEROS DE ALFONSO DUQUE, HOY DE CESAR AUGUSTO ECHEVERRY GUZMAN. Y EN PARTE, PAREDES DE LADRILLO DE POR MEDIO, EN DIRECCION NORTE-SUR Y EN EXTENSION DE 8.75 METROS LINEALES, SEPARANDO TERRENOS QUE FUERON HEREDEROS DE ALFONSO DUQUE, HOY DE CESAR AUGUSTO ECHEVERRY GUZMAN.- POR EL SUR: PAREDES DE LADRILLO DE POR MEDIO, EN DIRECCION ORIENTE-OCCIDENTE Y EN EXTENSION DE 28.72 METROS LINEALES, SEPARANDO TERRENOS QUE FUERON DE MARIA CECILIA VELASQUE LOPEZ Y ANGELA

MARIA LOPEZ VELASQUEZ, HOY PERTENECIENTES A CESAR AUGUSTO ECHEVERRY GUZMAN HASTA DAR A LA CARRERA 2A.- POR EL OCCIDENTE, TAPIA DE ADOBE Y LADRILLOS DE POR MEDIO EN EXTENSION DE 17.40 METROS LINEALES, CON LA CARRERA 2A.

FUENTE: CTL 120-191564 - ESCRITURA 2693 DE 26/08/2013, NOTARÍA SEGUNDA DE POPAYÁN.

5. CUADRO DE ÁREAS.

5.1. Terreno.

ÍTEM	FUENTE DE LA INFORMACIÓN	AREA -M ²
LOTE DE TERRENO K 2 No. 4 -45, BARRIO LA PAMBA, POPAYÁN - CAUCA.	CTL CON F.M.I. 120-191564	559
ÁREA TOTAL DEL LOTE DE TERRENO		559

5.1. Construcciones.

ÍTEM	FUENTE DE LA INFORMACIÓN	AREA -M ²
EDIFICIO COMERCIAL DE TRES NIVELES	PLANOS SUMINISTRADOS - VISITA	1.309,06
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		1.309,06

6. NORMATIVIDAD URBANA.

NORMA: Decreto No. 05 de AGOSTO de 2002, mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial -POT, para la ciudad de Popayán.

CLASIFICACIÓN: De acuerdo con el PLANO DE USO DE SUELO - AREA URBANA 13/56, el inmueble objeto de avalúo se localiza en ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL AR-4.



Fuente: POT Popayán

RESIDENCIAL AR - 4: La actividad residencial se desarrolla en edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes permanentes y temporales de la ciudad y presenta las siguientes modalidades: Unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, agrupaciones o conjuntos y vivienda compartida. Las áreas de actividad residencial contemplan principalmente el uso residencial. Además pueden darse al interior de estas áreas, usos compatibles y complementarios a la vez que se restringen otros usos comerciales e industriales específicos.

ARTICULO 1. 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.

NORMAS PARA TODOS LOS PREDIOS.

ARTÍCULO 18. 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.

USO PRINCIPAL:

ARTICULO 41 Normas Sector 3: Sector Oriental del Centro Histórico.

Usos.	Principales	Complementarios
	Vivienda.	De acuerdo a las tablas Nos. 4 y 5, que reglamentan las actividades comerciales y de servicios.
Alturas.		
Para el Sector 3 A:		Para el Sector 3 B:
Exteriores: 2 pisos y sótano.		Exteriores: 1 piso y sótano.
Interiores: 4 Pisos y sótano.		Interiores: 2 pisos y sótano.

RESIDENCIAL: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

COMPATIBLE COMERCIO PERMITIDO:

COMERCIO MINORISTA USO COTIDIANO: Alimentos. (Carne, huevos, leche, granos, vegetales, etc.) Artículos para el aseo, Cacharrería y miscelánea. Calzado y manufacturas de cuero. Droguería y farmacia, cosméticos, Droguerías veterinarias, Floristerías, Panaderías y bizcocherías, Papelería, revisterías, tarjetería y dibujo. Prendas de vestir, Salsamentarias, Sastrería y costura, Supermercados hasta 300 m² cubiertos Accesorios de madera y metal. Adornos y decoración, artesanías, Artículos deportivos, camping y juguetería, Electrodomésticos, Estancos, Ferretería menor, Fotografía, relojería, joyería, platería, computadores, Galerías de arte, Instrumentos de precisión y musicales, Loterías y chances, Material didáctico y de enseñanza, Materiales médicos y odontológicos, ópticas, Muebles y equipos para el hogar y oficina, Peletería, cueros y afines, Productos químicos no tóxicos, Vidrios y espejos.

USO COMPLEMENTARIO – TIPOLOGIA DE SERVICIO PERMITIDOS:

Agencias de correo aéreo y urbano, Alquiler de artículos pequeños, Asilos de ancianos, orfanatos, hogares para ciegos y lisiados, Bancos centrales y comerciales, Casas de cambio de moneda, Centros de capacitación, Cerrajería en general, Compraventas, Corporaciones de crédito y ahorro, Edificios Institucionales, Fotocopiadoras, Fuente de soda, Marquetería, Oficinas y asesorías en general, laboratorios clínicos, Organizaciones laborales, políticas, cívicas, Peluquería y salas de cuidado para animales domésticos, Peluquerías en general, Reparación de bicicletas, Servicio de embalaje de mercancías, Servicios de culto y oración, Servicios especializados domésticos y para industria, Sindicatos, Tipografías, litografías, impresión.

USO RESTRINGIDO:

COMERCIAL 2: VENTA DE BIENES: Bares, tabernas Casa de huéspedes, residencias estudiantiles, Casino, juegos de video, Discotiemdas, academias de baile, Gimnasios, baños turcos, saunas, salas de masaje, Guarderías, preescolares, Hoteles, apartahoteles, hostales, Parqueaderos de vehículos, hasta 3 ^{1/2} Ton. Reparación de mobiliario, Salas de velación y servicios exequiales (Artículo 223, Necesita aprobación del Comité Técnico.)

USO PROHIBIDO:

Comercialización de artículos funerarios. Comercio menor de productos agrícolas. Repuestos livianos nuevos para automotores y motos. Carpintería, ebanistería. Clínicas, centros de salud. Lavanderías mecánicas, lavanderías en seco.

7. ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA: La actividad edificadora del sector es BAJA. Actualmente existen remodelaciones y ampliaciones de las edificaciones existentes.

7.2. VALORIZACIÓN: La dinámica de valorización inmobiliaria del sector ha presentado en los últimos años un comportamiento positivo, es decir, el incremento anual porcentual del valor comercial supera las cifras de inflación de ese mismo periodo. No obstante, a raíz de la contracción económica causada por efectos de la pandemia del COVID 19 registrada durante gran parte del año 2020 y todo el 2021, actualmente se observa que esa tendencia de valorización positiva ha dado paso a una tendencia de valor ESTABLE, donde se espera que al final del periodo 2024 el comportamiento de la valorización sea muy similar al de la inflación, pero sin llegar a ser negativa. Estimamos para el inmueble una valorización que va de ESTABLE A POSITIVA.

7.3. OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES: El mercado inmobiliario de la ciudad de Popayán, presenta ofertas y también demanda de inmuebles de similares características. La relación oferta -demanda es equilibrada.

7.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA DE LA ZONA: La actividad económica del vecindario inmediato es predominantemente residencial, complementada con actividades comerciales e institucionales.

7.5. MERCADO OBJETIVO: Las características del inmueble hacen que éste no tenga un mercado objeto específico, sino que por el contrario se encuentra abierto al mercado inmobiliario en general.

7.6. COMERCIALIZACIÓN: Se estima que la comercialización del inmueble puede darse entre 6 y 12 meses, dependiendo en gran medida de las

estrategias de comercialización que el propietario o la entidad administradora realicen.

8. METODOLOGÍA VALUATORIA.

El presente avalúo se realiza de conformidad con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC. Asimismo, se han tenido en cuenta los Decretos 1420 de 1998, 422 de 2.000, y demás normas concordantes relacionadas con la actividad valuatoria en Colombia, especialmente la norma técnica sectorial “NTS I 01: Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos”.

8.1. SELECCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA APLICADA:

8.1.1. Selección:

Para determinar el valor comercial del inmueble objeto de avalúo, aplicaremos los siguientes métodos valuatorios:

- **Para el terreno:** Método de comparación o de mercado.
- **Para las construcciones:** Método de comparación o de mercado.

Definiciones:

Resolución 620 de 2008. Artículo 1º.- Método de Comparación o de Mercado: “Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones de bienes semejantes y comparables al objeto del estudio. Tales ofertas o transacciones han sido clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

8.1.2. JUSTIFICACIÓN: La anterior selección se hace porque se dispone de datos técnicos, de modo que la información inmobiliaria del sector frente a las características del inmueble en estudio permite desarrollar eficientemente la metodología propuesta.

8.2. DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA PROPUESTA:

8.2.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

8.2.1.1. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA: INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

OBSERVACIÓN: El inmueble objeto de estudio, es independiente, no sujeto a régimen de propiedad horizontal, se procedió a investigar sobre el valor de predios con similares características, con el fin de hacer un análisis o simulación comparativa que permita determinar valores para el inmueble en estudio. Este procedimiento de simulación se adopta apoyados en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, que al respecto indica:

De acuerdo con el procedimiento propuesto, y teniendo en cuenta las características del inmueble, y su localización en el Centro Histórico de Popayán, se orientó la investigación hacia predios comparables, ubicadas en el Centro, tomando como base de reposición, valores de la base de datos de la Lona Propiedad raíz de Cali y Valle del Cauca la cual arrojó la siguiente información:

Dato		Información del dato		Observación	Contacto
1	Tipo de inmueble	CASA		casa en el centro histórico de la ciudad de Popayán. Área de lote: 430 m² Área Construida: 419 m² Casa de dos pisos, cuenta con 2 salas muy amplias, cocina, 2 baños sociales, garaje y un amplio patio, 5 habitaciones, amplio e iluminado balcón	Adriana Rivera Inmobiliaria Cel: 3183779799 inmobiliariadrianarivera.com Código: 742-2055
	Dirección	CENTRO			
	Valor de oferta/ venta	\$	1.500.000.000,00		
	Valor depurado	\$	1.425.000.000,00		
	área de lote	\$	430,00		
	área construida	\$	419,00		
	valor m² construcción	\$	783.000,00		
	valor total construcción	\$	328.077.000,00		
	valor total sin construcción	\$	1.096.923.000,00		
Valor m2 lote	\$	2.550.983,72			
LINK	https://inmobiliariaadrianarivera.com/detalle-inmueble/?id=742-2055				
2	Tipo de inmueble	CASA		Centro histórico, con entrada por calle 1a y por la carrera 3ra, tiene un frente de 7,55 x 51,53 de fondo y en la parte de atrás por la salida del garaje tiene un frente de 8,36, la casa consta de 2 salas 7 alcobas, 4 baños, dos estar, 1 hall, 1 estudio, comedor y comedor auxiliar, 2 patios (uno de ellos tiene una cancha de micro fútbol), patio de ropas, garaje para 4 carros aproximadamente	INMOBILIARIA HABITAT TEL 6028366768 inmhabitat.com Cel. 3137514044
	Dirección	CENTRO			
	Valor de oferta/ venta	\$	1.900.000.000,00		
	Valor depurado	\$	1.805.000.000,00		
	área de lote	\$	388,00		
	área construida	\$	551,00		
	valor m² construcción	\$	1.505.980,00		
	valor total construcción	\$	829.794.980,00		
	valor total sin construcción	\$	975.205.020,00		
Valor m2 lote	\$	2.513.415,00			
LINK	https://www.inmhabitat.com/property/casa-grande-en-la-pamba/				

3	Tipo de inmueble	CASA	Ubicada en Barrio centro carrera 1 # calle 4 esquina compuesta por Casa grande de un piso, Sala, comedor Patio grande, Cocina, 7 Habitaciones, 3 Baños. Area de lote: 14* 20 280m² Area construida: 200m²	ORLANDO TEL: 3108402861 3122234940
	Dirección	CENTRO		
	Valor de oferta/ venta	\$ 980.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 931.000.000,00		
	area de lote	\$ 280,00		
	area construida	\$ 200,00		
	valor m² construcción	\$ 1.113.000,00		
	valor total construccion	\$ 222.600.000,00		
	valor total sin construccion	\$ 708.400.000,00		
	Valor m2 lote	\$ 2.530.000,00		
LINK	3108402861 carrera- 1 con calle 4 esquina la pamba			

4	Tipo de inmueble	CASA	La Casa va de calle a calle, cuenta con un área construida de 425m2 + 115m2 de Lote (Solar), constituida por 2 Apartamentos, 1 Oficina y 1 Lote. Oficina (Area: 25m2): Salón, Baño, bodega. Apartamento Piso 1 (Area 150m2): Sala, Patio, Cocina comedor, 4 Habitaciones, 3 Baños con ducha, Patio de ropas. Apartamento Piso 2 (Area 250m2): Sala comedor, Comedor	JULIANA ROSERO BIEN RAIZ CEL: 3014249748 casas.mitula.com.co Codigo: 6591643
	Dirección	CENTRO		
	Valor de oferta/ venta	\$ 1.400.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 1.330.000.000,00		
	area de lote	\$ 400,00		
	area construida	\$ 425,00		
	valor m² construcción	\$ 783.000,00		
	valor total construccion	\$ 332.775.000,00		
	valor total sin construccion	\$ 997.225.000,00		
	Valor m2 lote	\$ 2.493.062,50		
LINK	http://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-373c-34b6d7c8c284-8dd1-b68bed54-982a?page=2&pos=15&t=sec=1&t=or=2&t=pid=de69f59d-d67b-4916-908c-f490f2a36de1			

5	Tipo de inmueble	CASA	Casa calle 3 área construida de 230m2 area de lote 7m*18m 2 pisos Sala, Cocina comedor, 7 Habitaciones, 4 Baños, 2 Patios. Perfecta para comercio, por donde bajan los colectivos al barrio Bolívar	JULIANA ROSERO BIEN RAIZ CEL 3014249748 casas.mitula.com.co Codigo: 6591643
	Dirección	CENTRO		
	Valor de oferta/ venta	\$ 500.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 475.000.000,00		
	area de lote	\$ 125,00		
	area construida	\$ 230,00		
	valor m² construcción	\$ 644.000,00		
	valor total construccion	\$ 148.120.000,00		
	valor total sin construccion	\$ 326.880.000,00		
Valor m2 lote	\$ 2.594.285,71			
LINK	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/fc2-956a-6b92f797-8d83b61c8640-3b73			

FACTORES DE DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO - ROSS - HEDECKE

OFERTA	TIPO PREDIO	AREA m²	EDAD	VIDA UTL.	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERV.	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION*	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
DATO 1	CASA	410,00	50	70	71,43%	3,0	58,3%	\$2.466.935	\$1.683.709	\$783.226	\$ 783.000
DATO 2	CASA	551,00	40	70	57,14%	3,0	54,9%	\$3.337.331	\$1.831.351	\$1.505.980	\$ 1.506.000
DATO 3	CASA	200,00	40	70	57,14%	3,0	54,9%	\$2.466.935	\$1.353.723	\$1.113.212	\$ 1.113.000
DATO 4	CASA	370,00	50	70	71,43%	3,5	73,9%	\$2.466.935	\$1.823.065	\$643.870	\$ 644.000
DATO 5	CASA	425,00	50	70	71,43%	3,0	68,3%	\$2.466.935	\$1.683.709	\$783.226	\$ 783.000
DATO 6	CASA	230,00	50	70	71,43%	3,5	73,9%	\$2.466.935	\$1.823.065	\$643.870	\$ 644.000

PROCESAMIENTO ESTADISTICO	
Dato de mercado 1	\$ 2.550.983,72
Dato de mercado 2	\$ 2.513.415,00
Dato de mercado 3	\$ 2.530.000,00
Dato de mercado 4	\$ 2.493.062,50
Dato de mercado 5	\$ 2.594.285,71
Promedio	\$ 2.536.349
Desviación estandar	\$ 38.765
Coefficiente de variación	1,53%
Límite superior	\$ 2.575.114
Límite inferior	\$ 2.497.585
Coefficiente de asimetría	0,75
VALOR M2 TERRENO ADOPTADO	\$ 2.536.000

8.2.1.2. ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS RESULTADOS.

Resolución 620 de 2008. Artículo 11°.-De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.

Coefficiente de variación: Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

El coeficiente de variación de la muestra resultó ser 1,53 %. De acuerdo con la Resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,50%, la media aritmética obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable a la unidad de medida analizada.

Coefficiente de asimetría: En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Resolución 620 de 2008 - Artículo 37°.-Numeral 4. Coeficiente de Asimetría: Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior

Página 25 de 48

al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética. El coeficiente de asimetría resultó ser POSITIVO: 0,75. De acuerdo con la resolución 620 de 2008 -Artículo 37, se tiene que la tendencia del valor a adoptar en este caso corresponde a la media aritmética.

Límites Inferior y Superior: De ser necesario adoptar un valor distinto al de la media aritmética, este no puede estar fuera del rango comprendido entre los límites Inferior y Superior, que para este caso resultaron ser Límite Inferior: \$2.497.585/m²; y Límite Superior: \$2.575.114/m².

Criterio técnico de adopción de valor: La decisión de adoptar un valor distinto al de la media aritmética, debe quedar debidamente justificado, obedeciendo siempre a criterios técnicos.

8.2.3. CONSULTA A EXPERTOS (INVESTIGACION DIRECTA): De acuerdo con la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontró información de mercado, y con base en ella se pudieron adoptar valores no fue necesario realizar encuestas o investigación directa.

8.3. VALOR AREA CONSTRUIDA: Para el área construida se toma el valor para vivienda unifamiliar medio (\$ 3'108.212/ m²) de la revista construdata 210 vigente para la ciudad de Cali.

9. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.

9.1. CONSIDERACIONES GENERALES:

9.1.1. EL SECTOR: Sector mixto, con predominio de actividades comerciales, turísticas, institucionales y residenciales de estratos medios, desarrollado, sector consolidado, dotado de buen equipamiento urbano, influenciado positivamente por hacer parte del Centro Histórico de Popayán.

9.1.2. LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE DENTRO DEL SECTOR: Predio bien ubicado toda vez que se ubica muy cercano a sitios de interés de la ciudad y hace parte del Centro Histórico de Popayán.

9.1.3. TOPOGRAFÍA: Topografía ligera plana lo cual facilita el desplazamiento y el aprovechamiento espacial del terreno.

9.1.4. ÁREA: El área construida 1.309,06 m² permite el desarrollo de actividades comerciales de oficinas.

9.1.5. CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA: La configuración casi rectangular del lote permitió el desarrollo de un volumen edificatorio igualmente rectangular que maximizó su aprovechamiento, y de igual forma genera áreas de buena distribución espacial.

9.1.6. LAS TRANSACCIONES LLEVADAS A CABO EN EL SECTOR: Se analizaron las transacciones de inmuebles similares en el sector y se encontró que son muy particulares, dependiendo de aspectos como el área, la localización, el estado de conservación, los acabados, vías, la normatividad, entre otros.

9.1.7. OFERTA Y DEMANDA ACTUAL: Existen ofertas y también demanda de inmuebles de similares características. En general la relación oferta-demanda es equilibrada.

9.1.8. LA NORMATIVIDAD URBANA APLICADA AL SECTOR Y AL INMUEBLE: El uso del suelo aplicado al sector es Residencial ar-4, e Institucional. El uso normado del inmueble en estudio, es RESIDENCIAL TIPO AR-4.

9.1.9. LA DISPOSICIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS: El sector y el inmueble cuentan con todos los servicios, tanto básicos como complementarios que ofrece la ciudad de Popayán.

9.1.10. LAS VÍAS DE ACCESO: El sector y el predio cuentan con vías de acceso pavimentadas principales y secundarias, las cuales se encuentran en buen estado de conservación. La Carrera 2, sobre la cual se ubica el inmueble en estudio, es una vía pavimenta en buen estado de conservación.

9.2. OBSOLESCENCIAS:

OBSOLESCENCIAS		
Obsolescencia Física	Obsolescencia Funcional	Obsolescencia Externa
No presenta. La edificación está en buenas condiciones, su desgaste por el uso es mínimo. No representa peligro para sus ocupantes.	No presenta. Los espacios internos y dependencias son acordes con la actividad comercial que se desarrolla en el inmueble.	No presenta. El inmueble está bien integrado a su entorno. La actividad comercial es una de las actividades principales del sector.

9.3. HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:

El inmueble no cuenta con valores agregados producto de aspectos especiales, ya sean históricos, jurídicos, inusuales o de otra índole. Del mismo modo tampoco tiene aspectos negativos que ameriten un castigo económico en su valor. En general, se le considera un bien inmueble típico, que guarda correspondencia con su entorno urbanístico y con la normatividad urbana vigente.

9.3.1. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS: No existen grupos o asentamientos humanos cuya problemática social incida en el valor de los inmuebles del sector.

9.3.2. SEGURIDAD: No existen problemas de orden público más allá de los derivados de la convivencia en grandes masas. Es de anotar, que este sector presenta mejores índices de seguridad que el promedio de la ciudad. En cualquier caso, este factor no tiene influencia negativa en el valor de los inmuebles.

9.4. POLÍTICA DEL AVALÚO:

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a excepción de cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales, fuera del alcance del presente estudio.

Certificamos que no tenemos intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar, entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

10. VALORES ADOPTADOS.

10.1. VALOR DEL TERRENO: Según el estudio de mercado realizado, y la reglamentación por la ley 620 se toma un valor inferior al promedio para el terreno. **Valor final adoptado por m²: \$ 2' 536.000/m²**

10.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: El valor de área construida (\$3'108.212/m²) es tomado de la revista Construdata vigente N° 210 (construcción unifamiliar medio para la ciudad de Cali).

Valor final adoptado por m²: \$ 3' 108.212/ m²

10.3. COSTO ADECUACIONES INTERNAS: El valor del costo de las adecuaciones Internas, instalaciones y equipos (**incluye ascensor, planta eléctrica y cableado estructurado**) fue calculado, de acuerdo con las cantidades de obra y costos de adquisición suministrados y verificadas en la inspección física realizada al inmueble. El costo por m² resultó en la cantidad de (\$970.000 /m²).

Valor final adoptado por m²: \$ 970.000 m²

11. VALORES -AVALÚO COMERCIAL.

EL AVALÚO COMERCIAL DEL EDIFICIO COMERCIAL LOCALIZADO EN EL BARRIO LA PAMBA, CARRERA 2 No. 4 - 45, EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE POPAYÁN, DEPARTAMENTO DEL CAUCA, ES EL SIGUIENTE:

No.	Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Parcial
1	LOTE DE TERRENO BARRIO CENTRO CARRERA 2 No. 4 -45 POPAYÁN DEPARTAMENTO DEL CAUCA.	559,00	m ²	\$ 2.536.000	\$ 1.417.624.000
2	CONSTRUCCIÓN: EDIFICIO DE OFICINAS DESARROLLADO EN TRES NIVELES	1.309,06	m ²	\$ 3.108.212	\$ 4.068.836.001
3	COSTO ADECUACION INTERNA	1.309,06	m ²	\$ 970.000	\$ 1.269.788.200
TOTAL VALOR COMERCIAL					\$ 6.756.248.201
Son: Seis Mil Setecientos Cincuenta y Seis Millones Doscientos Cuarenta y Ocho Mil Doscientos Un Pesos Mcte.					

Bogotá, Junio de 2024.

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Atentamente,



Francisco Pombo
Valuador
RAA-AVAL 80408875

12. NOTAS DEL AVALUADOR.

12.1. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y solo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

12.2. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

-	Este informe se elaboró de acuerdo a lo dispuesto en la Norma NTS I 01: "Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos".
-	Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer.
-	Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
-	El Avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio más allá de los inherentes por ocasión del encargo valuatorio.
-	Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del informe.
-	La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
-	El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
-	El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
-	El Avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
-	Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

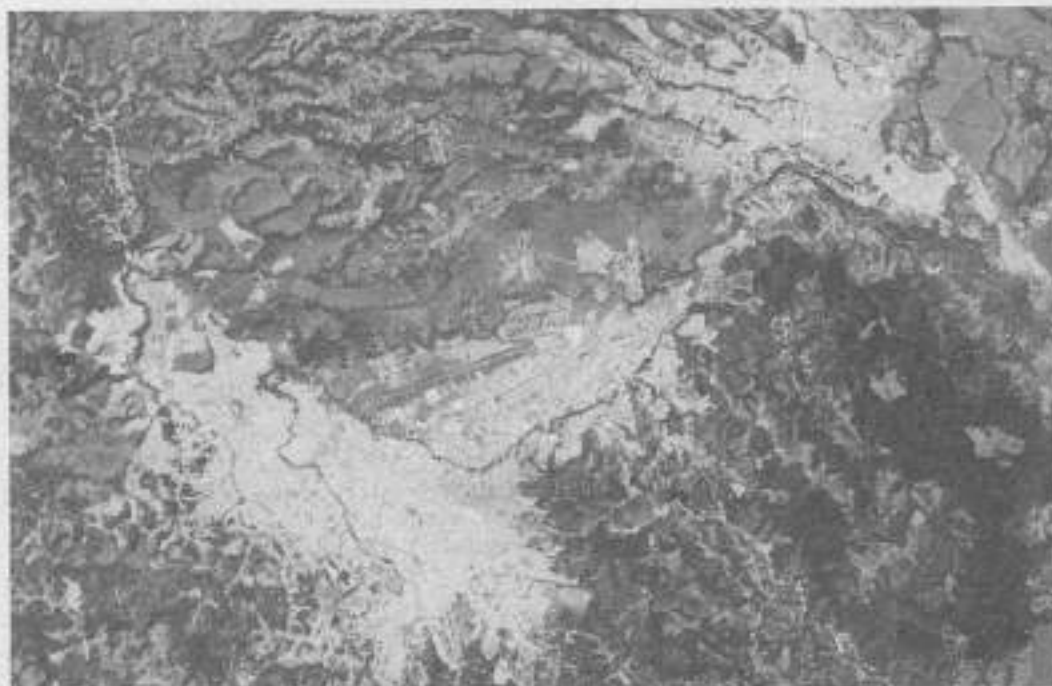
12.3. DECLARACION DE NO VINCULACIÓN:

-	Declaramos no tener relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del bien inmueble objeto de valuación.
-	Este informe de valuación es confidencial para las partes, para el propósito específico del encargo.
-	No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.
-	No se acepta ninguna responsabilidad por utilización inadecuada del informe.

13. LOCALIZACIÓN.

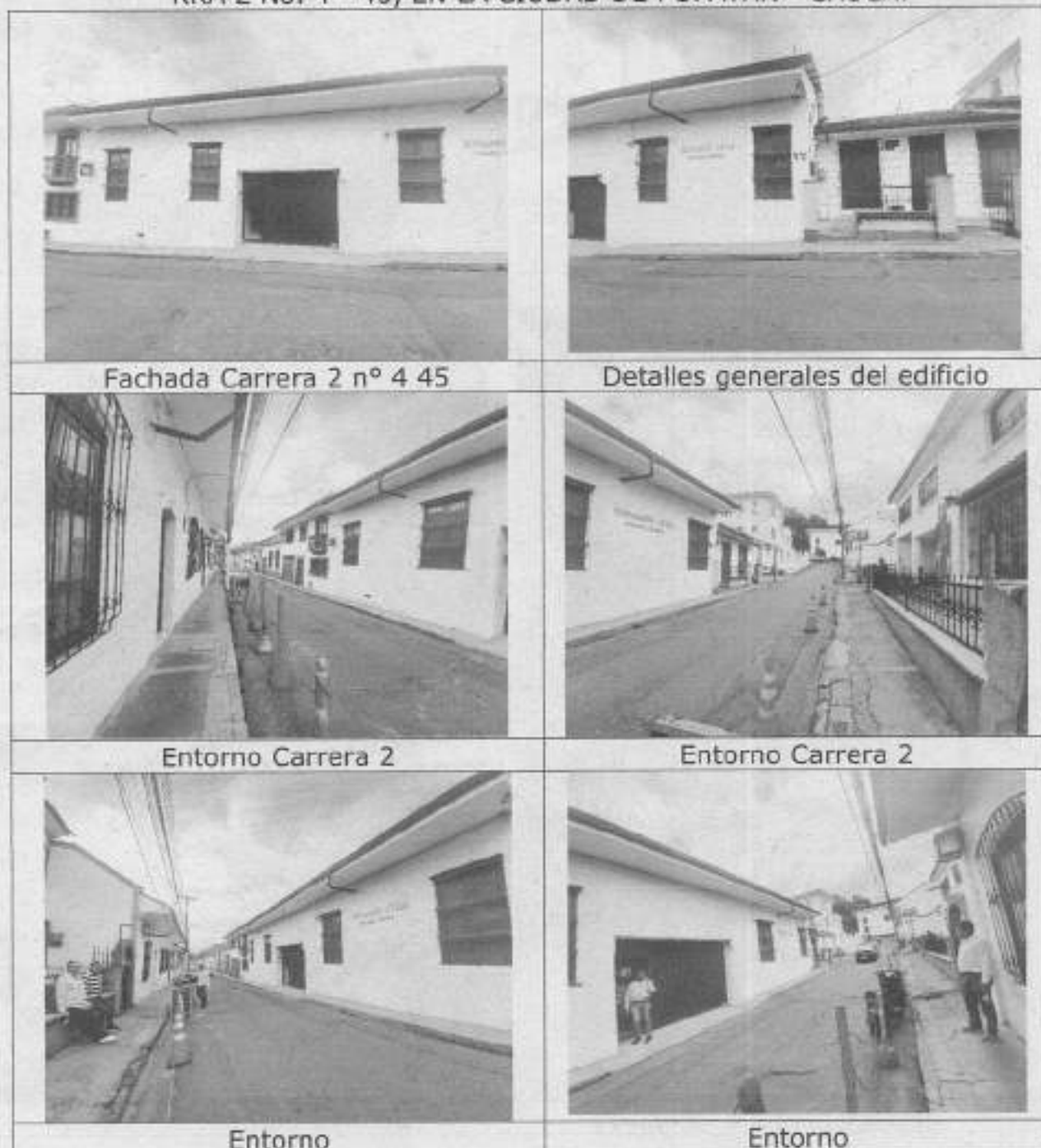


Localización del sector con relación a la ciudad de Popayán.



14. ANEXO FOTOGRÁFICO.

EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS LOCALIZADO EN EL BARRIO LA PAMBA,
KRA 2 No. 4 - 45, EN LA CIUDAD DE POPAYÁN - CAUCA.





Detalles generales semi sótano



Detalles generales semi sótano



Semi sótano parqueo motos



Detalles parqueo vehículos



Detalles parqueo vehículos



Detalles parqueo vehículos



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 2



Detalles generales Piso 2



Detalles generales Piso 2



Detalles generales Piso 2



Detalles generales Piso 2



Detalles generales Piso 2



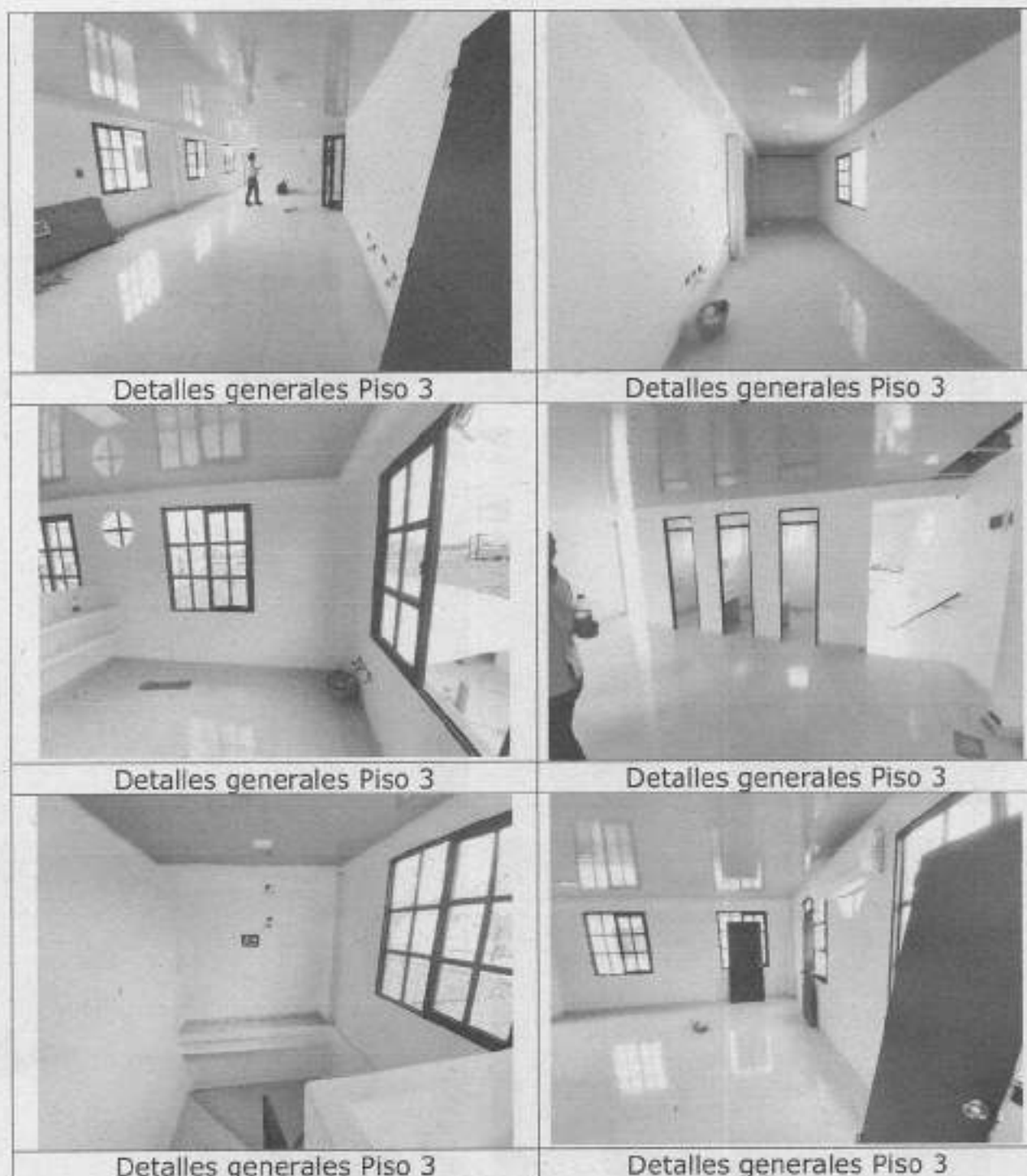
Detalles generales Piso 2



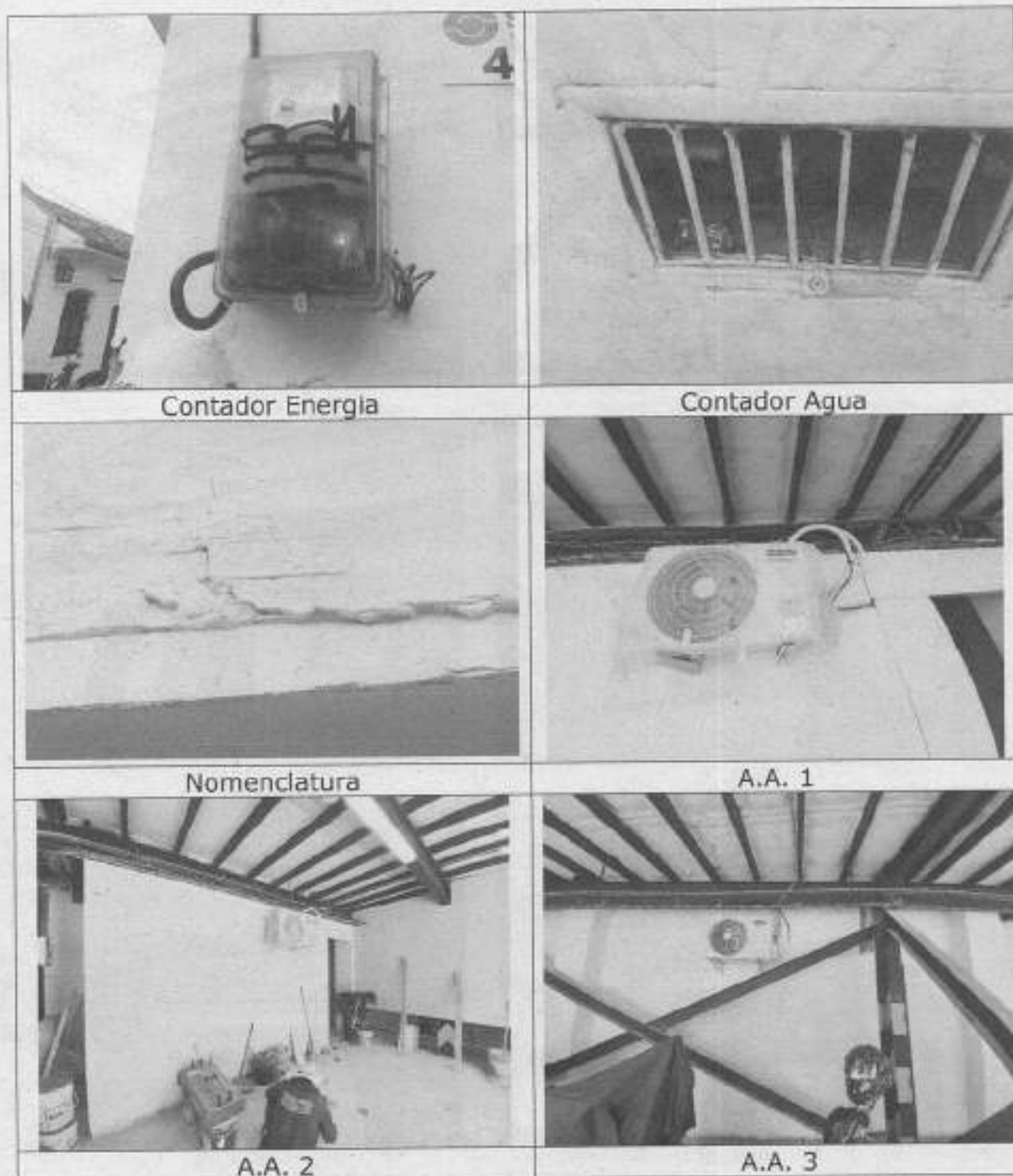
Detalles generales Piso 2

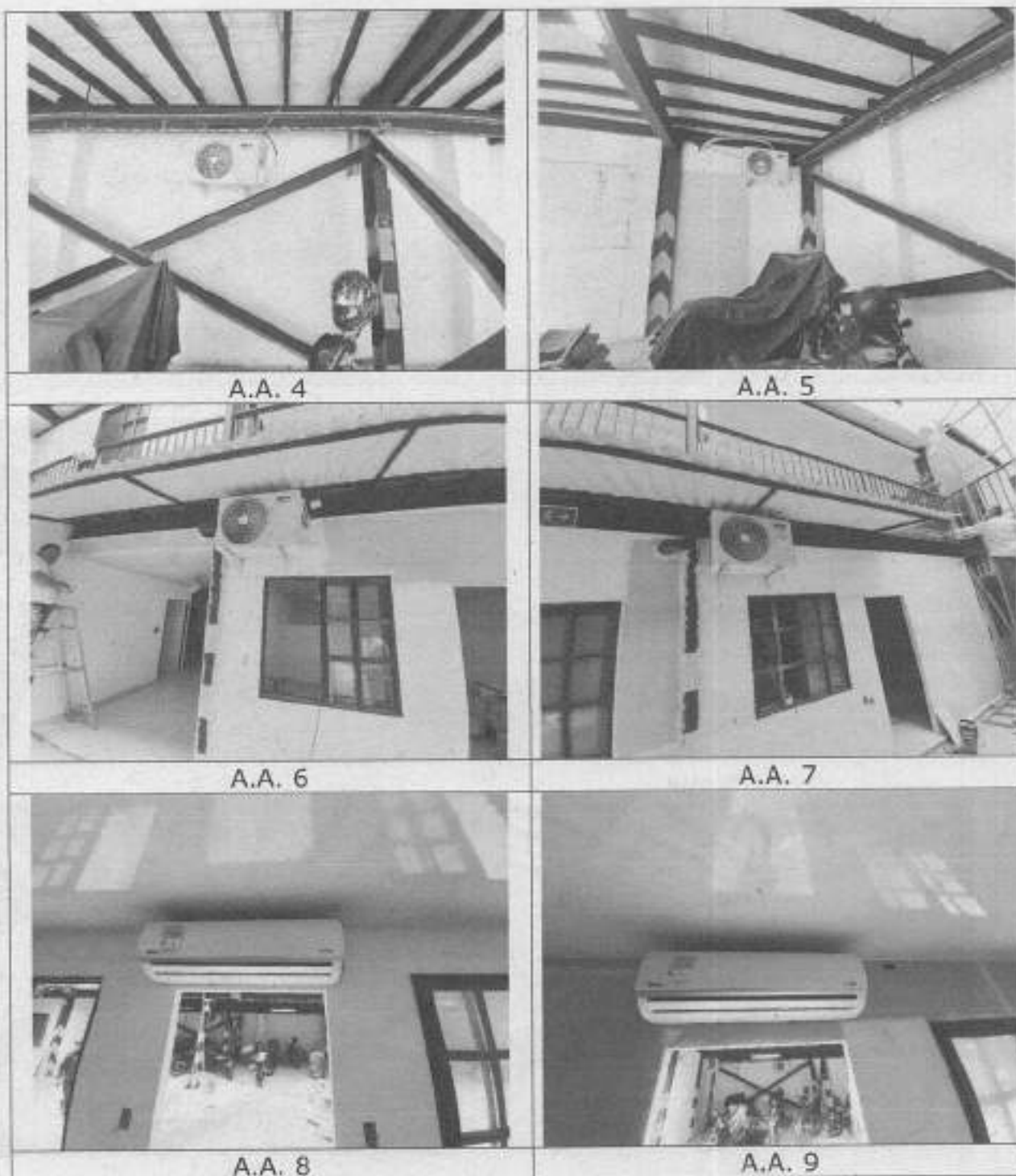


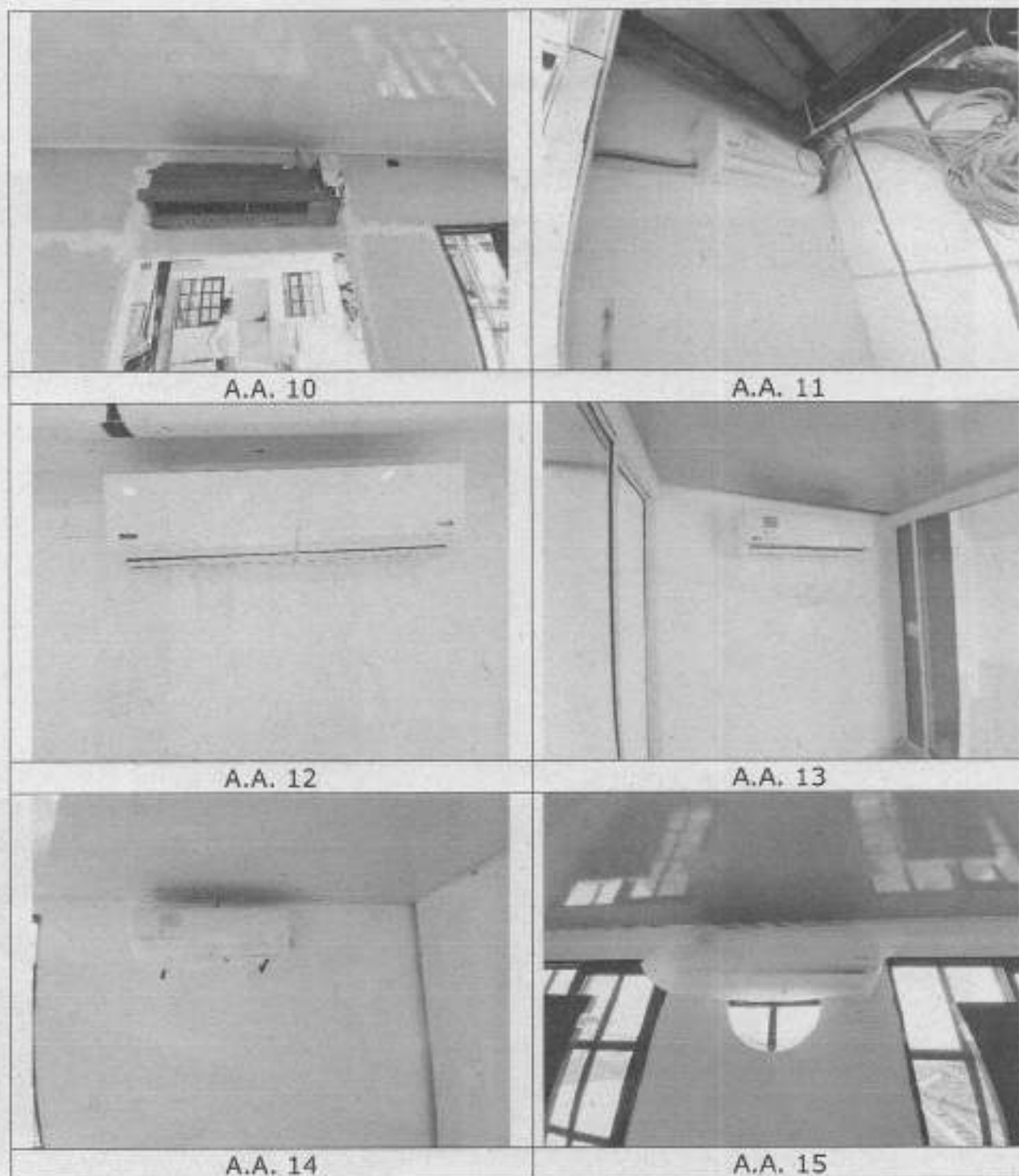
Detalles generales Piso 2

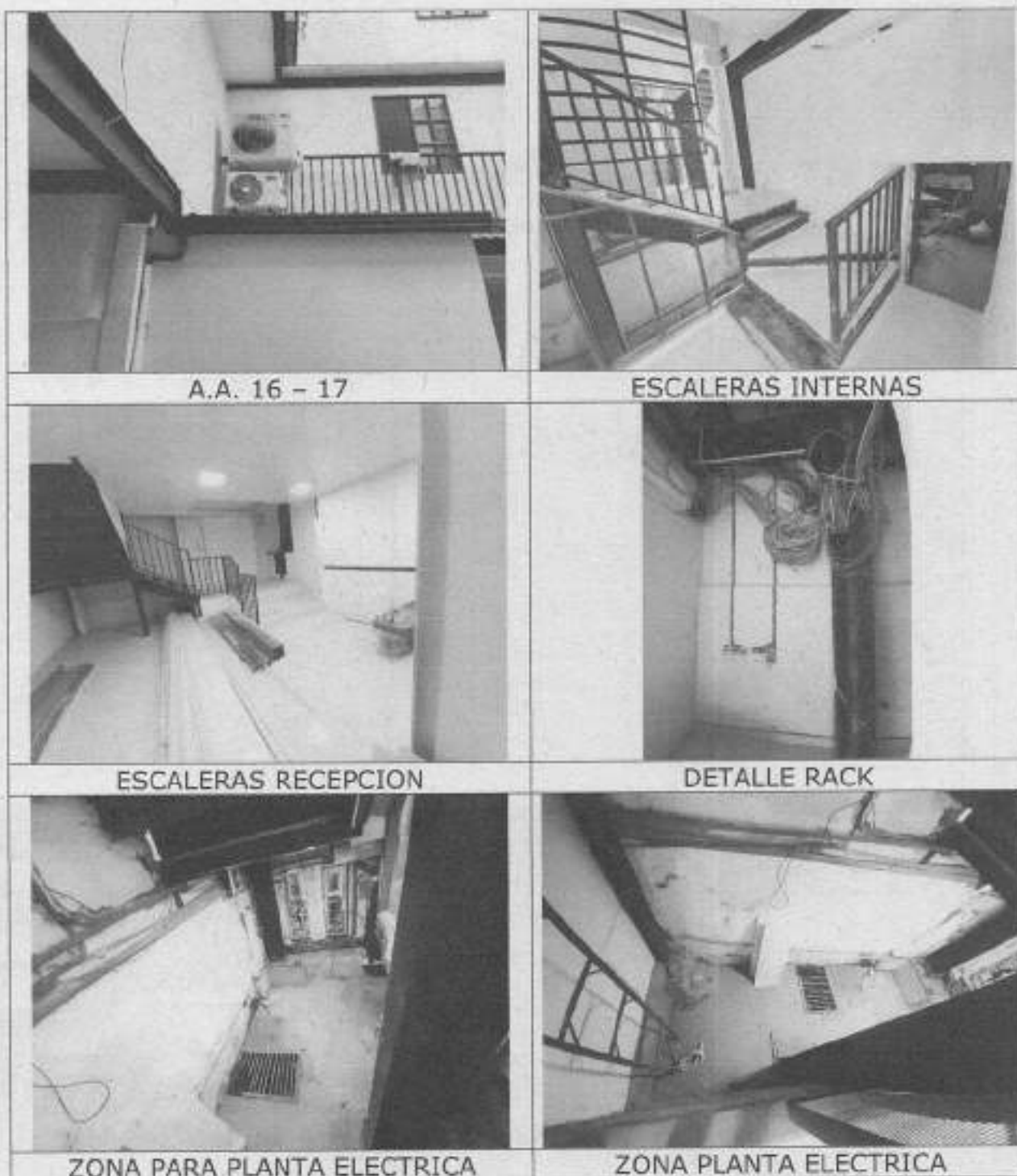














ZONA KIOSCO CAFÉ



DETALLE DOMO KIOSCO CAFÉ



VISTA PATIO DESDE 2 PISO



DETALLE CORREDORES



RACK



VISTA PATIO DESDE 3 PISO

15. CERTIFICACION RAA





Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
NIT 90798814-2

Entidad Mexicana de Autorregulación mediante la Resolución 28910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCISCO JAVIER PONDO URIBE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80408875, se encuentra inscrito(a) en el Registro Actual de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL 80408875.

Al momento de expedición de esta certificación el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER PONDO URIBE, se encuentra Activo y se encuentra inscrito en los siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance:

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

Fecha de inscripción: 29 Mayo 2018	Regimen: Regimen de Transición	Fecha de actualización: 29 Oct 2022	Regimen: Regimen actualizado
---------------------------------------	-----------------------------------	--	---------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance:

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

Fecha de inscripción: 29 Mayo 2018	Regimen: Regimen de Transición	Fecha de actualización: 25 Oct 2022	Regimen: Regimen Actualizado
---------------------------------------	-----------------------------------	--	---------------------------------

Categoría 3 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance:

- Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: 18 Mayo 2022	Regimen: Regimen Actualizado
---------------------------------------	---------------------------------

Página 1 de 3



Categoría R Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clubes y sitios de recreo. Incluye SARA los inmuebles que no se clasifican dentro de los números anteriores.

Fecha de inscripción:
28 Mayo 2018

Registro:
Registro de Transición

Fecha de actualización:
28 Mayo 2021

Registro:
Registro Académico

Adicionalmente, ha emitido los siguientes certificados de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0753, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0489, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1254, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0977, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 9-80 - 15 OF 300B
Teléfono: 3103322403
Correo Electrónico: farrispopa@net.com.co

Experiencia verificada:

CERTIFICACIÓN EN ANALISIS INMUEBLES URBANOS - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A. EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-1254- VIGENTE

Página 2 de 3



DESDE EL 01 DE ENERO DE 2022 HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

CERTIFICACIÓN EN AVALUOS INMUEBLES RURALES - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A. EN LA CATEGORÍA INMUEBLES RURALES CON EL CÓDIGO RURI-0877, VIGENTE DESDE EL 01 DE ENERO DE 2022 HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias de Avalúo - Consolidación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER POMBO URIBE, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 30328376

El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER POMBO URIBE 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 asigna el siguiente código QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil o por dispositivo fijo con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de decodificación de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al Web directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bc3a0b38

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 01 (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma
Alejandro Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3