Valor Corp
NIT. 901765559-6

Envigado, 20 de agosto de 2026

Señores
MUNICIPIO DE POPAYÁN
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA.
Atn Ingeniero Luis Fernando Tobar Mellizo
Supervisor contrato
Popayán

Referencia: Informe de Actividades Consolidado-CONTRATO No. 20261800024367 DEL 2026

El suscrito JAVIER EDUARDO CATAÑO PADILLA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.632.989, expedida en ITAGÜÍ **y actuando en representación legal de VALOR CORP SAS con NIT 901765559-6** y de acuerdo con lo establecido en las obligaciones del contrato del proceso de la referencia, entregamos al Supervisor del contrato, el informe final del trabajo realizado para la realización de los informes valuatorios de la oferta dentro del proceso contractual adelantado bajo la modalidad de mínima cuantía. No. MP-SI-MC-002-2026 con objeto *"REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS DE INMUEBLES DE INTERÉS PARA PROYECTOS DE VÍAS URBANAS Y/O RURALES E MARCO DEL PROYECTO CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD EN EL MUNICIPIO DE POPAYÁN"*

El municipio de Popayán aceptó la oferta presentada dentro del proceso de selección de la referencia para los siguientes bienes inmuebles con matrículas:

- 120-87036
- 120-98124
- 120-120653
- 120-159867
- 120-159868
- 120-198921
- 120-198922
- 120-217998
- Zonas comunes del Conjunto residencial Vallerrobledo, que además comprende las siguientes matriculas inmobiliarias.
    - 120-184941
    - 120-188312
    - 120-195657

En total, se ejecutaron 9 informes valuatorios.

Se realiza entonces la descripción detallada de cada proceso realizado para el análisis y obtención de valores de los bienes inmuebles de los predios requeridos

en la gestión de avalúos comerciales y de los predios involucrados en proyectos de vías urbanas, vías rurales, proyectos urbanísticos, adquisición predial y/o los que sean necesarios para el cumplimiento del Plan de Desarrollo “ALIANZA CON POPAYAN”, contenidos en proyectos de inversión viabilizados, entre los cuales se destaca el proyecto denominado “AUNAR ESFUERZOS PARA LA ATENCIÓN DE VIAS REGIONALES EN EL MUNICIPIO DE POPAYÁN CON OBRAS DE MEJORAMIENTO EN EL MARCO DEL PROGRAMA PARA LA CONEXIÓN DE TERRITORIOS, EL CRECIMIENTO SOSTENIBLE Y LA REACTIVACION 2.0 - CONSTRUCCIÓN DE LA AVENIDA LOS PROCERES EN EL MUNICIPIO DE POPAYÁN”; así como otros proyectos viales en zona urbana y/o rural y proyectos urbanísticos.

1. Preparativos Previos

Antes de realizar la visita técnica, es necesario realizar una serie de preparativos:

- **Recopilación de información preliminar**: conocer la información básica del inmueble, como su ubicación, tipo de propiedad (casa, departamento, terreno), datos catastrales, planos o croquis si están disponibles, y cualquier informe previo.
- **Confirmación de cita**: Se debe coordinar la visita con el propietario o responsable del inmueble. Es importante acordar una fecha y hora conveniente para ambas partes.
- **Revisión de normativas locales**: El valuador debe estar al tanto de la normativa urbanística, zonificación, restricciones, y otros aspectos legales relacionados con el inmueble.

2. Llegada al Inmueble

El contratista realizó visitas técnicas en campo a cada uno de los predios objeto de avalúo, con el fin de verificar las condiciones actuales del terreno, uso de suelo, características físicas y cualquier elemento que pueda influir en la valoración comercial. Se deberán incluir registros fotográficos y georreferenciación como parte de los insumos del avalúo. Durante esta etapa se lleva a cabo lo siguiente:

- **Revisión exterior del inmueble**:
    - **Ubicación y acceso**: Se observa el acceso al inmueble, la infraestructura vial, la proximidad a servicios esenciales como transporte público, escuelas, hospitales, etc.

- **Entorno y vecindario**: Se evalúa el estado del barrio o la zona en términos de infraestructura, nivel socioeconómico de los habitantes, y la seguridad del área.
- **Estado del exterior de la propiedad**: Se inspecciona la fachada, el jardín o el terreno, si es el caso, y cualquier elemento exterior que

  pueda influir en el valor, como estacionamientos, muros, cercas, etc. e información de servicios públicos existentes en el área objeto de adquisición y en el predio matriz según sea el caso.

- **Inspección del Inmueble**

La visita es fundamental para evaluar con precisión las condiciones y características del bien. Esto incluye:

- **Dimensiones de los espacios**: revisión en terreno de las superficies
- **Estado de las instalaciones y acabados**: El tasador revisa el estado de los acabados internos, como pisos, paredes, techos, ventanas y puertas. Se examinan también los acabados en baños, cocinas y otras áreas de uso frecuente. En este caso este ítem no aplica.
- **Equipamiento**: Si el inmueble cuenta con electrodomésticos, mobiliario u otros elementos fijos, el valuador debe verificarlos, dado que pueden influir en el valor de la propiedad. En este caso este ítem no aplica.
- **Condición de las instalaciones**: Revisión de las condiciones de las instalaciones eléctricas, de agua, gas, calefacción, aire acondicionado, etc. En este caso este ítem no aplica.

4. Factores Legales y Documentales

Posterior a la visita se realiza un análisis de toda la documentación legal proporcionada por el cliente y se describe la situación legal del inmueble, ya que los problemas legales pueden afectar su valor. Esto incluye:

- **Verificación de documentación**: Comprobar la existencia y validez de documentos clave como escrituras, planos aprobados, certificados de no adeudo predial, y cualquier otro documento que respalde la propiedad.
- **Comprobación de cargas o gravámenes**: Asegurarse de que el inmueble no tenga hipotecas, embargos o deudas que puedan influir en su valor.

5. Toma de Fotografías y Registro de Datos

Durante la visita, el técnico debe tomar fotografías del inmueble. Estas imágenes servirán como evidencia para el informe final de tasación. Además, se registran datos sobre:

- **Características adicionales**: Piscinas, jardines, garajes, terrazas, y otros elementos que agregan valor a la propiedad.
- **Detalles específicos**: Si el inmueble tiene alguna característica especial (por ejemplo, vista panorámica, materiales exclusivos, accesibilidad, etc.), debe ser registrado.

6. Observación de Factores Externos

El tasador también debe tomar en cuenta factores externos que pueden influir en el valor del inmueble, tales como:

- **Entorno urbanístico**: Si el área está en desarrollo, si existe infraestructura futura prevista (nuevas avenidas, parques, centros comerciales), etc.
- **Riesgos naturales**: Si el inmueble está ubicado en una zona propensa a desastres naturales como inundaciones, terremotos, deslizamientos de tierra, etc.

7. Cálculo de Valor

Con base en los datos recopilados, el valuador ejecuta la estimación del valor del inmueble utilizando alguno(s) de los métodos de tasación con base en las metodologías, los valores de referencia, las fuentes y los cálculos estadísticos utilizados para estimar los valores unitarios tanto del terreno como de las construcciones, según lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC:

- 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.

- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

A) Identificación del Inmueble a Valuar

El proceso comienza con la identificación clara del inmueble que se quiere valorar, considerando sus características principales: tipo de propiedad (terreno), tamaño, antigüedad, ubicación, estado de conservación, etc. Estos elementos son fundamentales para poder encontrar propiedades comparables.

B) Selección de Propiedades Comparables

Una vez que el inmueble objeto de la valuación ha sido claramente identificado, el siguiente paso es buscar propiedades similares que se hayan esten ofertando o se hayan vendido recientemente en el mercado. Estas propiedades comparables deben ser lo más similares posible al inmueble en cuestión en varios aspectos. Los tasadores buscan propiedades que coincidan o se acerquen en:

- **Ubicación**: Idealmente, las propiedades comparables deben encontrarse en la misma zona o vecindario, ya que la ubicación es uno de los factores más determinantes en el valor de un inmueble. Si no es posible encontrar propiedades exactamente en la misma zona, se pueden considerar otras áreas cercanas con características similares.
- **Características físicas**: El tamaño (en metros cuadrados) y las características especiales deben coincidir lo más posible entre el inmueble comparado y las propiedades seleccionadas.
- **Condiciones de conservación**: Las propiedades seleccionadas deben estar en un estado similar de conservación a la propiedad que se está valorando, ya que esto puede afectar el precio de venta.

C) Análisis de los Comparables

Una vez que se han seleccionado las propiedades comparables, el tasador debe obtener la información relevante sobre estas propiedades, como el valor de oferta, las fechas de oferta, y cualquier otra información que sea útil para comprender el contexto de la oferta como:

- **Valores de venta**: Es importante conocer a qué precio se vendieron las propiedades comparables. Esto proporciona una referencia directa para valorar el inmueble.
- **Fecha de oferta**: La oferta de las propiedades comparables debe ser reciente.
- **Condiciones de la oferta**: Es importante considerar si las ofertas fueron realizadas a través de un agente inmobiliario, en subasta, en situaciones de emergencia, o si hubo algún tipo de incentivo (por ejemplo, descuentos) que pudiera haber influido en el precio final.
- **Condiciones del mercado**: El tasador debe tener en cuenta si el mercado inmobiliario ha estado experimentando cambios significativos desde la venta de las propiedades comparables, como una subida o caída de precios.

D) Ajustes por Diferencias en Características

Aunque las propiedades comparables deben ser lo más similares posible al inmueble que se está valorando, siempre habrá algunas diferencias. Estas diferencias se deben ajustar para que los precios sean lo más comparables posible. Algunas de las diferencias más comunes que requieren ajustes incluyen:

- **Tamaño del inmueble**: Si la propiedad comparable es más grande o más pequeña que el inmueble objeto de la tasación, el tasador debe ajustar el valor en función de esa diferencia de tamaño, considerando que un inmueble más grande suele tener un valor más alto.
-

- **Estado de conservación**: Si una propiedad comparable está en mejor o peor estado que el inmueble en cuestión, el valor de la propiedad comparable puede ajustarse en consecuencia. Por ejemplo, si el inmueble que se valúa está en muy buen estado y las propiedades comparables están más deterioradas, es probable que se considere que el inmueble a tasar tiene un valor mayor.
- **Características adicionales**: Si el inmueble objeto de la tasación carece de algunas características que tienen las propiedades comparables, eso también puede afectar el ajuste.
- **Edad de la propiedad**: Si una propiedad comparable es más nueva o más antigua que la que se valúa, esto puede influir en su valor. Las propiedades más nuevas, generalmente, tienen un valor más alto debido a su menor necesidad de mantenimiento.

E) Consideración del Contexto del Mercado

El tasador también debe tener en cuenta el contexto general del mercado inmobiliario en el que se encuentran tanto el inmueble como las propiedades comparables. Factores como la oferta y la demanda, el ciclo del mercado (si es un mercado de compradores o de vendedores), las tasas de interés hipotecarias, y la estabilidad económica de la zona pueden influir en la comparación.

F) Determinación del Valor Final

Después de ajustar los precios de las propiedades comparables para tener en cuenta las diferencias en sus características, el tasador puede llegar a un valor estimado para el inmueble en cuestión. Este valor se basa en la evaluación de los precios de venta de las propiedades comparables ajustados por las diferencias de características y el contexto del mercado.

El tasador debe ser capaz de justificar las diferencias y los ajustes realizados en la comparación para asegurar que el valor final sea lo más preciso posible. Esto implica un análisis detallado de los datos y una buena comprensión del mercado local.

8. Redacción del Informe Final de Valuación

Una vez completada la visita técnica y realizados los cálculos pertinentes, el valuador elabora un informe final que incluye de forma general:

- **Descripción detallada del inmueble**: Con todas las características físicas y legales que han sido observadas y verificadas.
- **Valor estimado**: El valor de la propiedad basado en los métodos de tasación aplicados.
- **Recomendaciones**: En algunos casos, el valuador puede hacer recomendaciones sobre mejoras o ajustes que podrían aumentar el valor del inmueble.
- **Adicionalmente, se incluyen los siguientes apartados**:

  a) Valor total y valores unitarios de terreno y de construcción.

  b) Información general.

  c) Área del predio.

  d) Información catastral del predio.

  e) Titulación e información jurídica del predio.

  f) Norma urbanística.

  g) Uso actual del inmueble.

  h) Estratificación socioeconómica del bien (si aplica).

  i) Valor de reposición, según sea el caso.

  j) Descripción de las unidades fisiográficas definidas.

  k) Información relativa a los servicios públicos existentes en el área de compra.

  l) Registro fotográfico del predio incluyendo construcciones y otros anexos (huertas, cultivos, entre otros).

  m) Metodologías, los valores de referencia, las fuentes y los cálculos estadísticos utilizados para estimar los valores unitarios tanto del terreno como de las construcciones y otros anexos, según lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

n) Los avalúos comerciales deberán estar firmados al menos por el perito evaluador y perito de control de calidad de avalúos.

En los casos que corresponde, se incluye además los siguientes conceptos:

Daño Emergente:
• Notariado y Registro
• Desconexión de servicios públicos
• Arrendamiento y/o almacenamiento provisional
• Impuesto predial (según rangos establecidos en el artículo 5 de la resolución 1044 de 2014.
• Demás costos en que incurra el propietario con ocasión de la venta del inmueble (En el daño emergente se reconocerán los costos por notariado y registro, embalaje, trasteo, traslado, desconexión de servicios públicos, publicidad, arriendo y/o bodegaje, impuesto predial (por la fracción de tiempo que lo asuma el Estado), adecuación del inmueble de reemplazo o de las áreas remanentes y la terminación anticipada de contratos cuando a ello haya lugar).

Lucro cesante:

• Utilidades que deja de percibir o ganancia frustrada por concepto de la adquisición predial

Se entregan informes individuales de avalúo comercial para cada uno de los predios objeto de estudio, cumpliendo los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998 (especialmente en los artículos 22 y 30) y en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, firmado por el perito evaluador y el personal técnico pertinente de acuerdo a las obligaciones definidas.

Atentamente,

Javier Eduardo Cataño Padilla
VALOR CORP SAS
NIT. 901765559-6
Dirección CL 27 SUR 27 B 100 CA 103
Jcatano@valor-corp.com
Celular 3137169117
Ciudad ENVIGADO, ANTIOQUIA