TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL 1

2. INFORMACIÓN CATASTRAL 1

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS 2

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA 2

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 3

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 4

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 7

8. MÉTODO DE AVALÚO 10

9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES. - 11

10. CONSIDERACIONES GENERALES 11

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 11

12. RESULTADO DEL AVALÚO 13

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. OBJETO DEL AVALÚO. Con el presente avalúo se pretende conocer el valor comercial del predio, para su venta. No es permitido usarlo en otro tipo de actividad o negociación.

1.2. SOLICITANTE: XXXXXXXXXXXXXXXX

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Casa

1.4. TIPO DE AVALÚO: Comercial urbano.

1.5. DEPARTAMENTO: Cauca.

1.6. MUNICIPIO: Popayán.

1.7. LOCALIDAD / COMUNA: 3

1.8. BARRIO O URBANIZACIÓN: XXXXXXXXXXXXXXXXX

1.9. DIRECCIÓN: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.10. DESTINACIÓN ACTUAL: Vivienda.

1.11. FECHA DE VISITA: Noviembre de 2024.

1.12. FECHA DEL INFORME: Diciembre de 2024

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

No. PREDIAL: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DIRECCIÓN: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (m^2)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m^2)
01-01-2004	40.1	Uso actual: Área de Actividad residencial AR 5 Tipificación: Construcción Residencial. Topografía: Inclinada. Servicios Públicos: Básicos + complementarios Vías: Pavimentada	91	135.32	110.07

FUENTE: DATOS CATASTRALES IGAC, oct. 2024

DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	NUMERO_PREDIAL	ZONA_FISICA_1	ZONA_ECONOMICA_1	AREA_TERRENO_1	ZONA_FISICA_2
19	19001	19001010200000 1130005000000000	401	91	135.32	0

ZONA_ECONOMICA_2	AREA_TERRENO_2	HABITACIONES_1	BANOS_1	LOCALES_1	PISOS_1	TIPIFICACION_1
0	0	3	2	0	1	4

USO_1	PUNTAJE_1	AREA_CONSTRUIDA_1	HABITACIONES_2	BANOS_2	LOCALES_2	PISOS_2
1	52	94.67	0	0	0	1

TIPIFICACION_2	USO_2	PUNTAJE_2	AREA_CONSTRUIDA_2	HABITACIONES_3	BANOS_3	LOCALES_3
0	82	60	15.4	0	0	0

PISOS_3	TIPIFICACION_3	USO_3	PUNTAJE_3	AREA_CONSTRUIDA_3
0	0	0	0	0

FUENTE: Registro 2 Datos Abiertos IGAC, Oct. – 2024.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

a. Certificado de Tradición #120-XXXX de fecha XXXXXX de la ORIP de Popayán
b. Escritura Pública # XXXX de fecha 04-05-2006 de la Notaría XX de Popayán.
c. Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) del Perito, diciembre 2024.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

FUENTE: Anotación # 016 del Certificado de tradición # 120-XXXXX de fecha XXXXXXX

4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN: Según Escritura pública # XXXXX del XXXXX-2006 de la Notaria XXX de Popayán.

4.3. MATRICULA INMOBILIARIA: # 120-XXXXX de fecha 03-09-2024 de la ORIP de Popayán

4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: El predio no presenta anotaciones según certificado de libertad y tradición suministrado.

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio se ubica en el sector residencial y comercial (mixto) de la ciudad de Popayán – Cauca, teniendo como límites hacia el oriente se encuentra la XXXXXX, hacia el sur el barrio XXXXXXX, hacia el occidente el centro comercial XXXXXXXX y hacia el norte las instalaciones de XXXXXX, con la calle 25 de por medio.

5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Sector de uso mixto residencial, en los barrios que lo circundan, no precisamente en el condominio donde se encuentra sino en sus alrededores dentro del sector y por fuera de sus límites. Se encuentran además algunas construcciones de tipo Institucional y Educativa. Existen varios y pequeños comercios de barrio.

5.3. TIPOS DE EDIFICIACIÓN, EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS: Son construcciones unifamiliares de 1 y 2 pisos de altura, en regular estado de conservación, con acabados sencillos, acordes con la época de construcción (década de los 80, hasta hoy).

5.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: De acuerdo a las características físicas externas, su entorno inmediato y su contexto urbanístico, se ha clasificado en ESTRATO 4.

5.5. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: El sector se encuentra enmarcado hacia su norte, por la calle XXXXXX se accede al condominio donde está ubicado el predio objeto. Esta vía arteria es una vía pavimentada en concreto asfaltico, en buen estado de conservación.

5.6. INFRAESTRUCTURA URBANA: El sector cuenta con acceso a todos los servicios públicos básicos, como son acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, teléfono, señal de celular e internet. Hay transporte público es continuo hacia todos los sitios de la ciudad de Popayán.

5.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Es un lugar muy tranquilo para vivir, como lo indican sus residentes, y mantiene una curva de valorización bastante suave, con incremento suave de los precios de sus viviendas.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con el P.O.T. vigente para el Municipio de Popayán, adoptado por el Acuerdo 6 del 12-08-2002.del Concejo Municipal de Popayán, al predio le corresponde al uso de ACTIVIDAD RESIDENCIAL 4 (AR-4). Tenemos la siguiente información del P.O.T. relacionada AL SECTOR:

CAPÍTULO 1.

DESARROLLOS URBANÍSTICOS RESIDENCIALES.

ARTÍCULO 1. Desarrollos Urbanísticos Residenciales. Todo terreno que de acuerdo con el concepto de urbanización, se adecue específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial. Estos podrán desarrollarse en cualquier parte del territorio Municipal incluido dentro del área urbana delimitada por el perímetro urbano con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de inestabilidad y zonas de alto riesgo, aquellas que se ubiquen en zonas y corredores industriales, las definidas para usos especiales no compatibles con la vivienda, las de protección y seguridad ambiental y ecológica.

ARTÍCULO 2. Clasificación Según su Localización. Los proyectos individuales y urbanísticos cualquiera que sea su clasificación por tipología de vivienda, se regirán por las normas específicas del área residencial en la cual se ubiquen y demás que hagan parte de esta reglamentación. Área Residencial 5 (AR-5), Área Residencial 4 (AR-4), Área Residencial 3 (AR-3), Área Residencial 2 (AR-2), Área Residencial 1 (AR-1)

ARTÍCULO 3. Áreas Verdes Libres Recreacionales. Todos los proyectos urbanísticos residenciales tendrán obligatoriamente que ceder al Municipio un porcentaje del área bruta del lote, de acuerdo con lo establecido en el Título 4, Artículo 219 Cesión de Áreas al Municipio. También se deberá disponer de un área para zona deportiva diferente de la exigida para servicios comunales, según el marco legal al que corresponda en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 4. Áreas Mínimas de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar. En todas las áreas residenciales y para todas las tipologías de vivienda deben cumplirse las normas establecidas en esta reglamentación en cuanto a paramentos, aislamientos, patios, índices de construcción y ocupación, alturas, condiciones mínimas de habitabilidad y las normas que rigen los proyectos estructurales y técnicos.

Las siguientes tablas muestran las áreas mínimas de lotes y áreas mínimas de construcción para las diferentes tipologías de vivienda:

TABLA 1

VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR INDIVIDUAL				
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	ÁREA M^2 FRENTE ML	ALTURA Máxima Permitida	Índice de Construcción	Ocupación: Será la resultante después de establecer el área de antejardín y patio (deberá exigirse la inclusión de patios adicionales internos en caso de ser necesario iluminar y ventilar espacios) y/o aislamiento(s).
Todas las áreas de actividad	Se aceptará el frente y área que presente el lote	3 pisos	200%	
Los desarrollos bifamiliares se normatizan en el artículo 186. Usos compatibles: Los que se determinan para la zona de ubicación según la tabla 18. Usos restringidos: Los demás que hacen parte de la presente reglamentación.				

TABLA 2 .

ÁREAS MÍNIMAS URBANIZACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR ABIERTA					
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	ÁREA M2 Mínima de Lote	FRENTE ML Mínimo	ALTURA Máxima Permitida	Índice de Construcción	Índice de Ocupación
AR-5	180	10	3 pisos	200%	80%
Usos compatibles: Los que se determinan para la zona de ubicación según la tabla 18. Usos restringidos: Los demás que hacen parte de la presente reglamentación.					

TABLA 3.

ÁREA MÍNIMA DE CONSTRUCCIÓN MULTIFAMILIAR					
Apartamentos una alcoba.	Apartamentos dos alcobas.	Apartamentos tres alcobas.	Apartamentos cuatro alcobas	Índice de Construcción	Índice de Ocupación
35 m2	55 m2	65 m2	80 m2	-	80%
ALTURA PERMITIDA					
Frente mínimo hasta 7.00 ml		Frente mínimo 7.00 – 14.00 ml		Frente mínimo 14.00 ml, o más	
3 pisos		5 pisos		5 pisos o más	
En ningún caso se considerarán las áreas comunes como parte del área construida por apartamento.					

TABLA 4.

ÁREA MÍNIMA DE CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN MULTIFAMILIAR CERRADA					
Apartamentos una alcoba.	Apartamentos dos alcobas.	Apartamentos tres alcobas.	Apartamentos cuatro alcobas	Índice de Construcción	Índice de Ocupación
35 m2	55 m2	65 m2	80 m2	-	80%
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA. La altura máxima permitida se regirá de acuerdo a las normas de la zona donde se ubica el proyecto según el estudio de microzonificación sísmica de la Ciudad de Popayán y en toda circunstancia será bajo la normativa del Código Colombiano de Construcciones Sismo-Resistentes, Ley 400 de 1.997 y Decreto 33 de 1.998, Normas Colombianas de Diseño y Construcción. Cualquier proyecto de edificios multifamiliares situados en el cono de aproximación del Aeropuerto de Popayán quedará sujeto a la aprobación previa de la Aeronáutica Civil, en cuanto a la altura máxima permisible.					
En ningún caso se considerarán las áreas comunes como parte del área construida por apartamento. En el sistema de urbanización multifamiliar cerrada se aceptan todas las tipologías de vivienda.					

ARTÍCULO 5. Estratificación y Área Residencial. Para cada una de las áreas residenciales se define el estrato PREDOMINANTE correspondiente a: AR-5 – ESTRATO 5; AR-4 – ESTRATO 4; AR-3 – ESTRATO 3; AR-2 – ESTRATO 2; AR-1 – ESTRATO 1. Cada uno de los proyectos presentados en las áreas residenciales deben referenciar el área mínima de acuerdo con el estrato predominante

ARTÍCULO 6. Condiciones y Requisitos Básicos para Conjuntos Cerrados. Los edificios aislados y desarrollos urbanísticos residenciales deben cumplir con los siguientes requisitos:

1. Conjuntos cerrados unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares. Deben cumplir las siguientes disposiciones:

a. Las áreas de circulación, de uso social, de zonas verdes, de servicios y los espacios públicos son de dominio inalienable e imprescindible de la persona jurídica que integra la copropiedad. Como los antejardines son espacio público de uso privado, las unidades inmobiliarias cerradas pueden involucrar estas zonas como área verde interna del conjunto pagando en impuesto predial correspondiente. Si el área de antejardín queda por fuera del cierre del conjunto, esta franja se debe aceptar como cesión de espacio público al Municipio (normatividad cerramiento de antejardines Artículo 159, presente reglamentación).

b. El paramento interno de las edificaciones con respecto al cerramiento deberá estar como mínimo a 2.00 metros en caso de establecer algún tipo de cerramiento sobre la línea de paramento. Si el cerramiento incluye el área de antejardín, las edificaciones deben establecerse sobre la línea de paramento.

c. El perfil vial de la circulación vehicular interna será: ancho de la vía 5.00 m, andén 1.00 m, antejardín 2.00 m, la circulación peatonal interna tendrá un ancho de 1.50 m.

d. Para conjuntos multifamiliares se debe cumplir las normas del artículo 190 (presente reglamentación). Las cesiones para este tipo de conjuntos se establecen en el numeral 3 del presente artículo.

2. **Área máxima de terreno que puede ser cerrada.** Una (1) hectárea, sin embargo, cuando por las condiciones topográficas del terreno, la conformación del sector y otros factores debidamente sustentados no sea posible continuar las vías que rodean el proyecto, ni se afecte el buen funcionamiento de los servicios públicos, se podrá autorizar el cerramiento de áreas mayores, previo estudio del caso, por parte de la Curaduría Urbana.

- Los lotes que se vayan a desarrollar como conjunto cerrado y se encuentren afectados por vías de Plan Vial de tal manera que se divida en dos o más lotes deberán obligatoriamente dejar libre de cerramiento la zona que defina el paramento de la vía.

3. **Áreas de cesión**. Los proyectos que se presenten como conjuntos cerrados deberán cumplir con los siguientes porcentajes de cesión:

TABLA 5.

PORCENTAJES PARA CESIÓN DE ÁREAS.					
Área Residencial.	AR-5 Hasta 38 Unidades de vivienda.	AR-4 Hasta 47 Unidades de vivienda.	AR-3 Hasta 56 Unidades de vivienda.	AR-2 Hasta 71 Unidades de vivienda.	AR-1 Hasta 89 Unidades de vivienda.

Vivienda Unifamiliar. Al exceder el número de viviendas establecido para cada uno de los residenciales por hectárea, debe incrementarse el porcentaje de cesión en un uno por ciento (1%) por cada seis (6) viviendas. Las fracciones cederán el porcentaje equivalente.					
Porcentaje de cesión. Sobre el área bruta del lote.	14%	17%	20%	25%	32%
Vivienda Bifamiliar. Al exceder el número de viviendas establecido para cada uno de los residenciales por hectárea, debe incrementarse el porcentaje de cesión en un uno por ciento (1%) por cada seis (6) viviendas. Las fracciones cederán el porcentaje equivalente.					
Porcentaje de cesión. Sobre el área bruta del lote.	14%	17%	20%	25%	32%
Vivienda Multifamiliar. Parqueaderos en superficie. Al exceder el número de viviendas establecido para cada uno de los residenciales por hectárea, debe incrementarse el porcentaje de cesión en un uno por ciento (1%) por cada seis (6) viviendas. Las fracciones cederán el porcentaje equivalente.					
Porcentaje de cesión. Sobre el área bruta del lote.	14%	17%	20%	25%	32%
Vivienda Multifamiliar. Parqueaderos en sótano. Al exceder el número de viviendas establecido para cada uno de los residenciales por hectárea, debe incrementarse el porcentaje de cesión en un uno por ciento (1%) por cada cuatro (4) viviendas. Las fracciones cederán el porcentaje equivalente.					
Porcentaje de cesión. Sobre el área bruta del lote.	14%	17%	20%	25%	32%
Zona Verde de Cesión.					
Porcentaje para áreas de Servicio Comunal.	30%				
Porcentaje para áreas de Zona Verde.	70%				

4. **Zonas comunes.** Los conjuntos cerrados deben disponer de áreas específicas destinadas al uso social, su utilización estará sometida a la reglamentación de la Junta Administradora. El área mínima de la sede social o área comunal cubierta será de tres metros cuadrados (3.00 m^2) por unidad de vivienda y debe ubicarse en el 30% que corresponde al área de cesión para zonas de servicio comunal, sobre el área de cesión de zona verde.

5. **Aislamientos.** Para las áreas residenciales propuestas en el presente Código se deberán tener en cuenta los siguientes aislamientos mínimos:

   (Las disposiciones sobre aislamientos laterales deben cumplirse sólo en caso de plantearse en el diseño).

TABLA 6. AISLAMIENTOS

USO RESIDENCIAL.	AR-5/4	AR-3	AR-2	AR-1
Uso Comercial. (2)				
Aislamiento Frontal o antejardín.	3.00 X 3.00	3.00 X 3.00	3.00 X 3.00	3.00 X 3.00
Aislamiento Posterior. (3)	Hasta 5 pisos: 3.00 X 3.00		Más de 5 pisos: 4.00 X 4.00	

De acuerdo con lo anterior no se afecta el uso actual.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN: El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en el área urbana de la ciudad de Popayán, dentro del Condominio denominado Rincón del Rio. El predio es medianero y queda al frente de una via interna del condominio, la cual se encuentra en regular estado de conservación.

7.1.2 ÁREAS:

FUENTE	ÁREA (M^2)
Datos Catastrales	135.32 m2
Escritura #XXX de 09-03-88 Not.XXde Popayán	135 m^2
Escritura #XXXX del 04-05-2006 Notaría XX de Popayán.	108 m^2
ÁREA ADOPTADA	**135.32 m^2**

NOTA 1: Se toma para el avalúo el área Catastral de 135.32 m2, dato obtenido Datos Catastrales referidos.

NOTA 2: Al revisar la Resolución Conjunta IGAC 1101 – SNR 11344 de 2020, encontramos que las áreas no cumplen con lo reglamentado en su Capítulo II. Requisitos a inicio de trámites de los procedimientos catastrales con efecto registrales y otros procedimientos, el cual indica en el Artículo 15:

Artículo 15. Rangos de Tolerancia. Los rangos de tolerancia descritos en la tabla 1, se establecen como la variación de área admisible y aplicable cuando existan diferencias entre la realidad física verificada técnicamente, y la descripción del folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria En todo caso, la inscripción catastral debe reflejar la realidad física de los predios de acuerdo con los lineamientos establecidos por la autoridad catastral.

Tabla 1. Rangos de tolerancia

TIPO DE SUELO	RANGO DE ÁREA	TOLERANCIA (%)
Suelo urbano o rural con comportamiento urbano	Menor o igual a 80 m^2	7
	Mayor a 80 m^2 y menor o igual a 250 m^2	6
	Mayor a 250 m^2 y menor o igual a 500 m^2	4
	Mayor a 500 m^2	3

De acuerdo con la tabla anterior y al aplicar los porcentajes entre las áreas del predio encontradas, podemos definir que no se cumple la condición dada por la norma en sus rangos de tolerancia.

NOTA: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES: Son los siguientes:

NORTE: En 15 m. con el lote XXXXXXXXXXXXX

ORIENTE: En 9 m. con la XXXXXXX (Malla de cerramiento del conjunto de por medio).

SUR: En 15 m. con el Lote XXXXX

OCCIDENTE: En 9 m. con la carrera XX, vía interna del conjunto.

FUENTE: Datos de la Escritura Pública # XXXX

7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El terreno es de relieve plano; por lo tanto, el rango de pendiente fluctúa entre el 0% y el 7%.

7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA: El terreno es de forma geométrica rectangular

7.1.6 FRENTE: 15 m.

7.1.7 FONDO: 9 metros.

7.1.8 RELACIÓN FRENTE-FONDO:

Relación frente – fondo: 1:0.75

7.1.9 VÌAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio posee su principal acceso por: la carrea 7A, Vía interna del conjunto, de doble sentido de circulación y se encuentra en regular estado de conservación.

7.1.10 SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y red de internet u celular.

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

7.2.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Vigas de cimentación, columnas y viga superior.
ESTRUCTURA	Columnas y vigas en concreto reforzado.
FACHADA	Sencilla.
CUBIERTA	En fibrocemento, con estructura de madera.
CIELO RASO	Si
MUROS	En ladrillo.
PISOS	Terminado en cerámica.

ITEM	DESCRIPCIÓN
CARPINTERIA METALICA	Puerta exterior.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas internas
ILUMINACIÓN	Incandecentes
BAÑOS	2
COCINA	Integral
NÚMERO DE PISOS	Uno (1)
VETUSTEZ	40 años.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
USO	Vivienda
AREA Y FUENTE	135.32 (Datos catastrales IGAC)

NOTA: El área esta sujeta a verificación por parte de la peticionaria.

7.2.2 DISTRIBUCIÓN INTERNA: 1 garaje, sala – comedor, cocina, 3 habitaciones, 2 baños, patio de ropas.

7.2.3 INSTALACIONES ESPECIALES: No hay

7.2.4 ANEXOS: No hay

8. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 1º.- 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.

Artículo 3º.- 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. Para obtener la depreciación, se utilizarán las tablas de Fitto y Corvini.

Artículo 9º.- Consulta a expertos avaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos.

Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito avaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES. -

No se encontraron antecedentes de avalúos efectuados en este sector

10. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio es urbano y se encuentra en la ciudad de Popayán – Cauca.
- El acceso al predio se puede realizar por la XXXXXX, (vía arteria, en doble sentido de circulación.
- Está situada dentro de un conjunto residencial.
- Tiene una construcción de un solo piso.
- Tiene acceso a servicios públicos como acueducto, alcantarillado, servicio celular e internet.
- El sector se puede considerar mixto, debido a que alrededor del conjunto se están ubicando una serie de negocios comerciales.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Método de Comparación o de Mercado: En el sector no se encontraron ofertas y/o ventas recientes de predios que sean de alguna forma comparables con el bien objeto de avalúo.

Método de Costo de Reposición: Se utilizó para obtener el valor de las construcciones y se realizó el siguiente cálculo:

El valor hallado para la construcción, en el documento "VALORES DE REPOSCICIÓN TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS – VERSIÓN 2" del IGAC de Noviembre del 2024, ITEM 1031135, "Residencial Tipo 5 _ mas, con un valor por m2 de construcción de $2'617.168", y por medio de la }tabla de FITTO y CORVINI se realiza la depreciación de la construcción, de acuerdo con la edad y el estado de conservación de ella.

VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCION, DESCONTANDO LA DEPRECIACIÓN POR MEDIO DE FITTO Y CORVINI

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
VIVIENDA	40	100	40.00%	2.5	33.79%	$ 2,617,168	$884,362	$1,732,806	**$ 1,735,000**

11.2. INVESTIGACIÓN DIRECTA: Dado que no se encontraron ofertas y/o ventas de predios comparables al bien objeto de avalúo, para obtener el precio del m2 de terreno, se realizó encuesta a peritos expertos, conocedores de los diferentes aspectos positivos y negativos del sector, indicándoles las condiciones actuales del predio dentro del contexto urbano en el cual se encuentra.

NOMBRE	VALOR (m2)
1	$ 1,800,000
2	$ 2,100,000
3	$ 2,000,000
4	$ 1,800,000
5	$ 2,000,000
PROMEDIO	$ 1,940,000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 134,164
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6.92%
LIMITE SUPERIOR	$ 2,074,164
LIMITE INFERIOR	$ 1,805,836

El Coeficiente de Variación se encuentra en un rango inferior a 7,5%, luego se considera la muestra aceptable.

YO HECTOR MARINO ARCOS CAICEDO, DEJO CONSTANCIA BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE LA UTILIZACIÓN DE ESTA MODALIDAD SE DEBE A QUE EN EL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO NO SE ENCONTRARON OFERTAS SUFICIENTES DE VENTA, ARRIENDO, NI TRANSACCIONES DE BIENES COMPARABLES AL DEL OBJETO DE ESTIMACIÓN.

11.3. VALORES ADOPTADOS

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO	M2	$ 1’950.000
CONSTRUCCIÓN	M2	$ 1’735.000

11.4. CULTIVOS: No Hay.

12. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M²	135.32	1’950.000	$ 263’874.000
VIVIENDA	M²	110.07	1’735.000	190’971.450
AVALUO TOTAL				**$ 454’845.450**

SON: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.

Atentamente,



HECTOR MARINO ARCOS CAICEDO
RAA AVAL-10527597

13.- ANEXOS FOTOGRÀFICOS:

	
FRENTE DEL PREDIO	**VIA ACCESO (VISTA HACIA EL NORTE)**
	
VIA ACCESO (VISTA HACIA EL SUR)	**GARAJE**
	
COMEDOR	**BAÑO**



SALA



HALL HABITACIONES



COCINA



COCINA



PATIO DE ROPAS



ROPAS

13.3 DOCUMENTALES

a. Certificado de Tradición #120-XXXX de fecha XXXXXXX de la ORIP de Popayán

b. Escritura Pública # XXXX de fecha XXXXXX de la Notaría XX de Popayán.

c. Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) del Perito, diciembre 2024.