



# Francisco Daraviña

**Avaluos**  
RURALES, URBANOS  
Y ESPECIALES



**INGENIERO AGRONOMO**  
**Universidad Nacional / RNA1373**  
Calle 10 sur No. 7-56 Cel: 316 641 2222 / Buga Valle

0000000

**REPORTE DE AVALÚO DE VIVIENDA FAMILIAR URBANA**

**LOCALIZACIÓN**

**CARRERA 12 N° 2-80**  
**Guadalajara de Buga - Valle**

**ELABORADO POR**

**FRANCISCO DARAVIÑA Q**  
**Perito Avaluador**  
**RAA: AVAL 14872764 RNA 1373**  
**CEL :3166412222**  
**Guadalajara de Buga - Valle**

**FECHA DEL INFORME**

**GUADALAJARA DE BUGA JUNIO 25 DE 2.020**

## PROPÓSITO DEL AVALÚO

El motivo del presente informe es determinar el valor comercial del inmueble situado en el área rural del municipio de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca. Avaluos que se utilizarán para fines judiciales y conforme a la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados, la ley 388 de 1.997, decreto 1420, además las normas IVC y IVSC

“El valor del mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción. Se aplica igualmente el principio de MAYOR Y MEJOR USO

### **MAYOR Y MEJOR USO:**

Se define como el uso más probable de un bien inmueble físicamente posible, justificado permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado

**1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

- 1.1. MUNICIPIO:** Buga
- 1.2. DEPARTAMENTO:** Valle del Cauca
- 1.3. DIRECCIÓN:** Carrera 12 N° 2-80
- 1.4. BARRIO:** José María Cabal
- 1.5 PROPIETARIOS:** NEYIBE MORENO PLAZA Y OTRO
- 1.6 SOLICITANTE:** GUILLERMO TORRES
- 1.7 FECHA DE LA VISITA:** 22 de junio 2.020
- 1.8 FECHA DEL INFORME:** 25 de junio 2.020
- 1.9 CLASE DE INMUEBLE:** casa
- 1.10 DESTINACION** Vivienda familiar
- 1.11 LOCALIZACIÓN.** Barrio José María Cabal centro de la ciudad en zona residencial y comercial
- 1.12 VECINDARIO** : El barrio José María Cabal es el barrio más antiguo de la ciudad donde tienen asiento las actividades de orden institucional, comercial y de servicios como también alguna actividad residencial cuyo estrato socio económico que predomina es el medio. Aunque es un barrio extenso, la propiedad en mención se encuentra dentro del sector histórico y de la zona hotelera, a 2.5 cuadras de la basílica del señor 1.5 cuadras del hotel Guadalajara.

**1.13 LIMITES DEL BARRIO** : Limita por el **Norte** con la calle 11 - 7 - 8.  
Por el **Sur** calle 4 y calle 1ª Sur.  
Por el **Oriente** carrera 7ª y carrera 12  
Por el **Occidente** carrera 15, carrera 16, vía férrea y carrera 20.

**1.14 HITOS IMPORTANTES:** Basílica del señor de los milagros, parque José María Cabal, la catedral de San Pedro, el palacio de Justicia Entidades bancarias y financieras, el edificio de la cámara de comercio

**1.15. VÍAS DE ACCESO:** Las principales vías son: La carrera 12 y la Calle 3. Las vías se encuentran pavimentadas y en buenas condiciones.

**1.16 TRANSPORTE:** Ruta de buses, busetas y servicio de taxis, el cual es suficiente.

**1.17 SERVICIOS PÚBLICOS:** Cuenta con todos los servicios públicos básicos y complementarios como alumbrado público.

**1.18. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA Y VECINDARIO INMEDIATO:**

**1.18. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA Y VECINDARIO INMEDIATO:** La tipología edificatoria del sector histórico está representada en su mayor parte en edificios de uno y dos pisos de altura cuyas líneas de paramento coinciden con su línea de demarcación, sin antejardines en la zona más antigua los edificios de tres y cuatro pisos se encuentran en menor proporción y más cercanos al parque principal. El vecindario inmediato lo conforman construcciones antiguas y modernas de uno y dos pisos dedicadas a vivienda hoteles y varias clínicas entre ellas la clínica de fractura a 3 cuadras. El vecindario inmediato casa antiguas de un en gran parte y modernas de dos, locales comerciales como tiendas, El Castillo y la Estación Texaco.

## 2. ASPECTO JURÍDICO

El inmueble fue adquirido en la sucesión y liquidación de la sociedad conyugal de la señora IRMA NUÑEZ., según sentencia 54 del 16-03-2015 del juzgado de familia de Guadalajara de Buga. cuyos derechos se repartieron de la siguiente manera:

53.054036 % para GUILLERMO TORRES, para DIEGO TORRES NUÑEZ 23.472982%

Y el 23.472982% para RODRIGO TORRES NUÑEZ

En la anotación del certificado de tradición 010 de fecha 20/02/2020 GUILLERMO TORRES y DIEGO TORRES NUÑEZ venden sus derechos equivalentes al 76.527018% a la señora NEYIBE MORENO PLAZA con cc: 111506.5793

**GRAVAMENES:** Los dos predios que en catastro aparecen englobados, presenta un embargo en la última anotación.

**Nota: lo anterior no es un estudio de títulos.**

### IDENTIFICACIÓN DE LA VIVIENDA:

**Matrícula Inmobiliaria:** N° 373 – 43771 oficina de instrumentos públicos de Buga

**Pedio N°:** 76111- 01-01- 0282 - 0028 – 000

### 2.2 NORMATIVIDAD VIGENTE Y ESTRATIFICACION SOCIO ECONOMICA

De acuerdo al POT de Guadalajara de Buga (acuerdo 068 del 2.000) el inmueble se encuentra en el sector SH o sector histórico, zona económica 6, comuna 4, estrato 4. Su nivel de intervención es I, (CONSERVACION INTEGRAL), este nivel se aplica a los espacios públicos e inmuebles individuales del grupo arquitectónico de excepcional valor los cuales por ser irremplazables deben ser preservados en su integridad, por lo que las obras deben ser legibles, dar fe del momento en que se hicieron y los elementos agregados deben ser reversibles. Si el inmueble lo permite, se podrán realizar ampliaciones, en función de promover su revitalización y sostenibilidad (art 20 del decreto 763 del 2.009).

#### **ARTÍCULO 12°. TIPOS DE OBRA SEGÚN EL NIVEL DE INTERVENCIÓN**

Los tipos de obra por cada nivel de intervención asignado a los inmuebles del Sector Antiguo y el Zona de influencia se especifican en el siguiente cuadro.

| <b>TIPO DE OBRA</b>                              | <b>NIVEL 1<br/>Conservación<br/>integral</b> | <b>NIVEL 2<br/>Conservación<br/>del<br/>tipo<br/>arquitectónico</b> | <b>NIVEL 3<br/>Conservación<br/>contextual</b> |
|--|--|---|--|
| <b>Ampliación</b>                                | X  | X   | X  |
| <b>Consolidación</b>                             | X  | X   | X  |
| <b>Demolición</b>                                |  |   | X  |
| <b>Liberación</b>                                | X  | X   |  |
| <b>Modificación</b>                              |  |   | X  |
| <b>Obra Nueva.</b>                               |  |   | X  |
| <b>Primeros Auxilios</b>                         | X  | X   | X  |
| <b>Reconstrucción.</b>                           |  |   | X  |
| <b>Reforzamiento Estructural.</b>                | X  | X   | X  |
| <b>Rehabilitación o adecuación<br/>Funcional</b> | X  | X   |  |
| <b>Reintegración.</b>                            | X  | X   |  |
| <b>Remodelación.</b>                             |  | X   | X  |
| <b>Reparaciones locativas</b>                    | X  | X   | X  |
| <b>Restauración</b>                              | X  | X   |  |
| <b>Restitución.</b>                              | X  | X   |  |

### 3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

#### 3.1. LINDEROS Y DIMENSIONES

**LINDEROS** (según certificado de tradición de fecha 20/04/2018)

**Norte:** CON PREDIO HUMBERTO SALAZAR EN UNA EXTENSION DE 31 METROS

**Sur:** CON PREDIO DE ZOILO(A) CALERO EN UNA EXTENSION DE 31 METROS

**Oriente:** CON PREDIO DE GILBERTO SAAVEDRA EN UNA EXTENSION DE 13.95 METROS

**Occidente:** CON LA CARRERA 12 EN EXTENSION DE 13.95 METROS

##### 3.1.1 TOPOGRAFÍA

El lote es de topografía plana, sin pendiente y sin peligro de deslizamientos ni hundimientos.

La forma del lote es regular

##### 3.1.2 CUADRO DE ÁREAS

Área del lote según títulos: 394.00 m<sup>2</sup>

Área construida según medidas periciales: 352 m<sup>2</sup>

### 3.2. DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES

#### 3.2.1. Se trata de una vivienda de construcción antigua tipo español

La edad de la edificación puede ser mayor e de 60 años, actualmente presenta un mal estado de conservación, CLASE 8 según la tabla de HEIDECKE

#### 3.2.2 Número de pisos : 1

##### Materiales de construcción:

###### Exterior

**Muros:** de adobe repellado con pañete de cemento, zócalo en fachaleta

**Andenes:** en granito y cerámica

**Calzada:** pavimentada

**Puertas:** en madera

**Ventanas:** en madera

###### Interior:

**Muros:** Muros de adobe antiguo en parte, repellado con pañete y pintado, parte en ladrillo repellado y pintado, con decoración de madera a media en parte, postes de madera en corredores

**Techos:** cubierta en teja de barro cocido. estructura en madera con amarre de cuero y bejuco,

**Cielo raso:** pañete de barro y lamina de madera en parte

**Cocina:** remodela con mesón en acero inoxidable Con mesón con enchape en pared en azulejo

**Pisos:** en baldosa de cemento, cemento pulido y cerámica en parte, patio en cemento

**Baños:** remodelados en porcelana sanitaria y enchapes cerámicos en pared y pisos

**Puertas:** en madera de la época de construcción

#### 4. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Construcción antigua, tipo español cimentación y mampostería tradicional, con piedra redonda y ladrillo, muros de adobe de 0.45 m de ancho y 4 y 5 metros de altura. Techo a dos aguas

**DISTRIBUCCION:** el bien consta de un zaguán, sala, comedor, dos cocinas, corredores seis alcobas, tres baños, un patio de matas

#### 5. ASPECTO ECONÓMICO

##### 5.1. UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El inmueble ha sido utilizado tradicionalmente como vivienda familiar, actualmente se encuentra desocupado

##### 5.2 ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

La zona totalmente construida.

##### 5.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA DE LA ZONA

En el presente año, la situación es de equilibrio.

## 6. CONSIDERACIONES

El valor dado al terreno y a la construcción obedece a la situación en el sector histórico su tipo construcción, conservación y principalmente a estudio de mercado realizado para ofertas de inmuebles similares en ubicación, tamaño, edad y tipo de construcción.

Para el presente avalúo se utilizó el método comparativo o de mercado con un nivel de jerarquía de II. El cual se desarrolló mediante el análisis estadístico de las ofertas que hay en el mercado de predios similares los cuales se les aplico factores que premian o castigan según el caso. La medida tanto del lote corresponde a la que aparecen en los títulos, la construcción a la medición realizada por el perito.

El valor del lote se encontró por método de mercado y la construcción por el costo de reposición utilizando la tabla de depreciación de HEIDECKE que deprecia únicamente considerando el estado actual del inmueble, que en este caso sería 8

## 7. CUADRO DE VALORES

CUADRO DE VALORES

|                 | M <sup>2</sup> | VR/M <sup>2</sup> | VALOR                    |
|-----------------|----------------|-------------------|--------------------------|
| AREA LOTE       | 394,00         | \$ 618.948        | \$ 243.865.512           |
| AREA CONSTRUIDA | 352,00         | \$ 200.200,00     | \$ 70.470.400,00         |
| VR TOT PREDIO   |                |                   | <b>\$ 314.335.912,00</b> |

En números redondos \$ 314.336.000

7.1. FIRMA

*Darav*

FRANCISCO DARAVIÑA RNA 1373

**CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO**

1. El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad o el título legal o escritura de la misma.
2. El evaluador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicita el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
3. El Avaluador certifica en el informe sólo sus análisis profesionales, sin sesgo de opiniones y conclusiones que están sujetas a las condiciones de limitación expresadas.
4. El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su Emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios Inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que Afecten o modifiquen los criterios analizados.
5. El Avaluador no tiene ningún interés presente ni cercano en la propiedad avaluada y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad a la fecha. Con base a la información contenida en este reporte y con nuestra experiencia como Avaluador es mi opinión que el valor en el mercado de la propiedad es cuestión a junio 25 de 2020, es de **TRESCIENTOS CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA SEIS MIL PESOS MCT (\$ 314.336.000)**
6. **EL VALOR DEL DERECHO DE GUILLERMO TORRES DEL 53.054036 %**  
Equivale a \$166.767.934.6 sobre este bien
7. **EL VALOR DEL DERECHO DE DIEGO TORRES NUÑEZ DEL 23.472982 %**  
Equivale a \$73.784.032. sobre este bien
8. **EL VALOR DEL DERECHO DE RODRIGO TORRES NUÑEZ DEL 23.472982 %**  
Equivale a \$73.784.032. sobre este bien

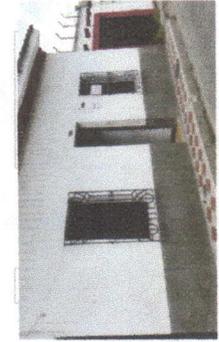
**FRANCISCO DARAVIÑA RNA 1373**  
Avaluador profesional/RAA: AVAL 14872764

MEMORIA DE CALCULO

INVESTIGACION DE MERCADO BARRIO JOSE MARIA CABAL SECTOR HISTORICO

| Item   | Tipo - Direccion                  | Valor Venta       | Valor M <sup>2</sup> | Fuente       | Tamaño                | Factor Oferta | Factor Tamaño      | Factor Ubicacion | Resultados    |                                 |                                   |               |  |  |  |  |  |  |  |               |          |              |  |  |  |  |          |  |               |        |               |                   |  |  |  |  |                |  |              |                                |             |           |  |  |  |  |                    |  |       |           |        |              |  |  |  |  |  |  |  |              |           |         |  |  |  |  |  |  |  |                   |              |                   |  |  |  |  |  |  |  |                       |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                     |  |  |        |    |  |  |  |  |  |               |  |  |        |    |
|--|-----------------------------------|-------------------|----------------------|--------------|-----------------------|---------------|--------------------|------------------|---------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------|--|--|--|--|--|--|--|---------------|----------|--------------|--|--|--|--|----------|--|---------------|--------|---------------|-------------------|--|--|--|--|----------------|--|--------------|--------------------------------|-------------|-----------|--|--|--|--|--------------------|--|-------|-----------|--------|--------------|--|--|--|--|--|--|--|--------------|-----------|---------|--|--|--|--|--|--|--|-------------------|--------------|-------------------|--|--|--|--|--|--|--|-----------------------|---------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------------------|--|--|--------|----|--|--|--|--|--|---------------|--|--|--------|----|
| 1  | CH3- #11-35                       | \$ 150.000.000,00 | \$ 1.250.000,00      | 311 514 2019 | 120,00 M <sup>2</sup> | 0,80          | 0,95               | 1,00             | \$ 950.000,00 |                                 |                                   |               |  |  |  |  |  |  |  |               |          |              |  |  |  |  |          |  |               |        |               |                   |  |  |  |  |                |  |              |                                |             |           |  |  |  |  |                    |  |       |           |        |              |  |  |  |  |  |  |  |              |           |         |  |  |  |  |  |  |  |                   |              |                   |  |  |  |  |  |  |  |                       |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                     |  |  |        |    |  |  |  |  |  |               |  |  |        |    |
| 2  | CH3- #11-69                       | \$ 300.000.000,00 | \$ 1.153.846,15      | 316 5210415  | 260,00 M <sup>2</sup> | 0,80          | 1,00               | 1,00             | \$ 923.076,92 |                                 |                                   |               |  |  |  |  |  |  |  |               |          |              |  |  |  |  |          |  |               |        |               |                   |  |  |  |  |                |  |              |                                |             |           |  |  |  |  |                    |  |       |           |        |              |  |  |  |  |  |  |  |              |           |         |  |  |  |  |  |  |  |                   |              |                   |  |  |  |  |  |  |  |                       |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                     |  |  |        |    |  |  |  |  |  |               |  |  |        |    |
| 4  | CH3# 11-26                        | \$ 170.000.000,00 | \$ 1.069.182,39      | 3128438330   | 159,00 M <sup>2</sup> | 0,80          | 0,95               | 1,00             | \$ 812.578,82 |                                 |                                   |               |  |  |  |  |  |  |  |               |          |              |  |  |  |  |          |  |               |        |               |                   |  |  |  |  |                |  |              |                                |             |           |  |  |  |  |                    |  |       |           |        |              |  |  |  |  |  |  |  |              |           |         |  |  |  |  |  |  |  |                   |              |                   |  |  |  |  |  |  |  |                       |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                     |  |  |        |    |  |  |  |  |  |               |  |  |        |    |
| 5  | K13 # 1-70                        | \$ 500.000.000,00 | \$ 1.106.194,69      | 2361525      | 452,00 M <sup>2</sup> | 0,80          | 1,00               | 1,00             | \$ 884.955,75 |                                 |                                   |               |  |  |  |  |  |  |  |               |          |              |  |  |  |  |          |  |               |        |               |                   |  |  |  |  |                |  |              |                                |             |           |  |  |  |  |                    |  |       |           |        |              |  |  |  |  |  |  |  |              |           |         |  |  |  |  |  |  |  |                   |              |                   |  |  |  |  |  |  |  |                       |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                     |  |  |        |    |  |  |  |  |  |               |  |  |        |    |
| <table border="1"> <tr> <td>VR M<sup>2</sup> LOTE + CONSTR</td> <td>VALOR ADOPTADO POR M<sup>2</sup></td> <td>\$ 893.000,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>AREA VIVIENDA</td> <td>MEDIA AC</td> <td>VR INMUJEBLE</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Promedio</td> <td></td> <td>\$ 892.652,82</td> </tr> <tr> <td>352,00</td> <td>\$ 893.000,00</td> <td>\$ 314.336.000,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Desy. Standard</td> <td></td> <td>\$ 59.680,95</td> </tr> <tr> <td>VR M<sup>2</sup> CONSTRUCCION</td> <td>AREA CONSTR</td> <td>VR CONSTR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Coef. De Variacion</td> <td></td> <td>6,69%</td> </tr> <tr> <td>\$200.200</td> <td>352,00</td> <td>\$70.470.400</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VR INMUJEBLE</td> <td>VR CONSTR</td> <td>VR LOTE</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>\$ 314.336.000,00</td> <td>\$70.470.400</td> <td>\$ 243.865.600,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VRM<sup>2</sup> LOTE</td> <td>\$ 618.948,22</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>AREA (lote + const)</td> <td></td> <td></td> <td>352,00</td> <td>M2</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>AREA DEL LOTE</td> <td></td> <td></td> <td>394,00</td> <td>M2</td> </tr> </table> |                                   |                   |                      |              |                       |               |                    |                  |               | VR M <sup>2</sup> LOTE + CONSTR | VALOR ADOPTADO POR M <sup>2</sup> | \$ 893.000,00 |  |  |  |  |  |  |  | AREA VIVIENDA | MEDIA AC | VR INMUJEBLE |  |  |  |  | Promedio |  | \$ 892.652,82 | 352,00 | \$ 893.000,00 | \$ 314.336.000,00 |  |  |  |  | Desy. Standard |  | \$ 59.680,95 | VR M <sup>2</sup> CONSTRUCCION | AREA CONSTR | VR CONSTR |  |  |  |  | Coef. De Variacion |  | 6,69% | \$200.200 | 352,00 | \$70.470.400 |  |  |  |  |  |  |  | VR INMUJEBLE | VR CONSTR | VR LOTE |  |  |  |  |  |  |  | \$ 314.336.000,00 | \$70.470.400 | \$ 243.865.600,00 |  |  |  |  |  |  |  | VRM <sup>2</sup> LOTE | \$ 618.948,22 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | AREA (lote + const) |  |  | 352,00 | M2 |  |  |  |  |  | AREA DEL LOTE |  |  | 394,00 | M2 |
| VR M <sup>2</sup> LOTE + CONSTR  | VALOR ADOPTADO POR M <sup>2</sup> | \$ 893.000,00     |                      |              |                       |               |                    |                  |               |                                 |                                   |               |  |  |  |  |  |  |  |               |          |              |  |  |  |  |          |  |               |        |               |                   |  |  |  |  |                |  |              |                                |             |           |  |  |  |  |                    |  |       |           |        |              |  |  |  |  |  |  |  |              |           |         |  |  |  |  |  |  |  |                   |              |                   |  |  |  |  |  |  |  |                       |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                     |  |  |        |    |  |  |  |  |  |               |  |  |        |    |
| AREA VIVIENDA  | MEDIA AC                          | VR INMUJEBLE      |                      |              |                       |               | Promedio           |                  | \$ 892.652,82 |                                 |                                   |               |  |  |  |  |  |  |  |               |          |              |  |  |  |  |          |  |               |        |               |                   |  |  |  |  |                |  |              |                                |             |           |  |  |  |  |                    |  |       |           |        |              |  |  |  |  |  |  |  |              |           |         |  |  |  |  |  |  |  |                   |              |                   |  |  |  |  |  |  |  |                       |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                     |  |  |        |    |  |  |  |  |  |               |  |  |        |    |
| 352,00   | \$ 893.000,00                     | \$ 314.336.000,00 |                      |              |                       |               | Desy. Standard     |                  | \$ 59.680,95  |                                 |                                   |               |  |  |  |  |  |  |  |               |          |              |  |  |  |  |          |  |               |        |               |                   |  |  |  |  |                |  |              |                                |             |           |  |  |  |  |                    |  |       |           |        |              |  |  |  |  |  |  |  |              |           |         |  |  |  |  |  |  |  |                   |              |                   |  |  |  |  |  |  |  |                       |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                     |  |  |        |    |  |  |  |  |  |               |  |  |        |    |
| VR M <sup>2</sup> CONSTRUCCION   | AREA CONSTR                       | VR CONSTR         |                      |              |                       |               | Coef. De Variacion |                  | 6,69%         |                                 |                                   |               |  |  |  |  |  |  |  |               |          |              |  |  |  |  |          |  |               |        |               |                   |  |  |  |  |                |  |              |                                |             |           |  |  |  |  |                    |  |       |           |        |              |  |  |  |  |  |  |  |              |           |         |  |  |  |  |  |  |  |                   |              |                   |  |  |  |  |  |  |  |                       |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                     |  |  |        |    |  |  |  |  |  |               |  |  |        |    |
| \$200.200  | 352,00                            | \$70.470.400      |                      |              |                       |               |                    |                  |               |                                 |                                   |               |  |  |  |  |  |  |  |               |          |              |  |  |  |  |          |  |               |        |               |                   |  |  |  |  |                |  |              |                                |             |           |  |  |  |  |                    |  |       |           |        |              |  |  |  |  |  |  |  |              |           |         |  |  |  |  |  |  |  |                   |              |                   |  |  |  |  |  |  |  |                       |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                     |  |  |        |    |  |  |  |  |  |               |  |  |        |    |
| VR INMUJEBLE   | VR CONSTR                         | VR LOTE           |                      |              |                       |               |                    |                  |               |                                 |                                   |               |  |  |  |  |  |  |  |               |          |              |  |  |  |  |          |  |               |        |               |                   |  |  |  |  |                |  |              |                                |             |           |  |  |  |  |                    |  |       |           |        |              |  |  |  |  |  |  |  |              |           |         |  |  |  |  |  |  |  |                   |              |                   |  |  |  |  |  |  |  |                       |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                     |  |  |        |    |  |  |  |  |  |               |  |  |        |    |
| \$ 314.336.000,00  | \$70.470.400                      | \$ 243.865.600,00 |                      |              |                       |               |                    |                  |               |                                 |                                   |               |  |  |  |  |  |  |  |               |          |              |  |  |  |  |          |  |               |        |               |                   |  |  |  |  |                |  |              |                                |             |           |  |  |  |  |                    |  |       |           |        |              |  |  |  |  |  |  |  |              |           |         |  |  |  |  |  |  |  |                   |              |                   |  |  |  |  |  |  |  |                       |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                     |  |  |        |    |  |  |  |  |  |               |  |  |        |    |
| VRM <sup>2</sup> LOTE  | \$ 618.948,22                     |                   |                      |              |                       |               |                    |                  |               |                                 |                                   |               |  |  |  |  |  |  |  |               |          |              |  |  |  |  |          |  |               |        |               |                   |  |  |  |  |                |  |              |                                |             |           |  |  |  |  |                    |  |       |           |        |              |  |  |  |  |  |  |  |              |           |         |  |  |  |  |  |  |  |                   |              |                   |  |  |  |  |  |  |  |                       |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                     |  |  |        |    |  |  |  |  |  |               |  |  |        |    |
|  |                                   |                   |                      |              | AREA (lote + const)   |               |                    | 352,00           | M2            |                                 |                                   |               |  |  |  |  |  |  |  |               |          |              |  |  |  |  |          |  |               |        |               |                   |  |  |  |  |                |  |              |                                |             |           |  |  |  |  |                    |  |       |           |        |              |  |  |  |  |  |  |  |              |           |         |  |  |  |  |  |  |  |                   |              |                   |  |  |  |  |  |  |  |                       |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                     |  |  |        |    |  |  |  |  |  |               |  |  |        |    |
|  |                                   |                   |                      |              | AREA DEL LOTE         |               |                    | 394,00           | M2            |                                 |                                   |               |  |  |  |  |  |  |  |               |          |              |  |  |  |  |          |  |               |        |               |                   |  |  |  |  |                |  |              |                                |             |           |  |  |  |  |                    |  |       |           |        |              |  |  |  |  |  |  |  |              |           |         |  |  |  |  |  |  |  |                   |              |                   |  |  |  |  |  |  |  |                       |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                     |  |  |        |    |  |  |  |  |  |               |  |  |        |    |

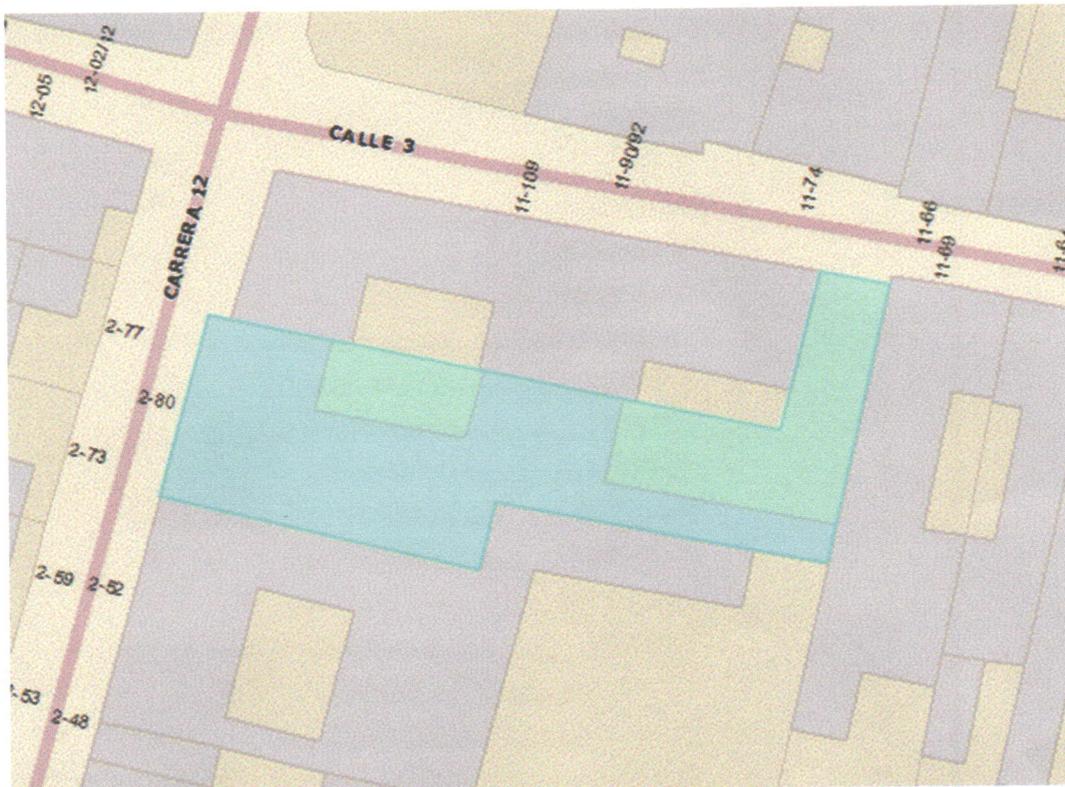
|                                |               |                   |
|--------------------------------|---------------|-------------------|
| AREA VIVIENDA                  | MEDIA AC      | VR INMUJEBLE      |
| 352,00                         | \$ 893.000,00 | \$ 314.336.000,00 |
| VR M <sup>2</sup> CONSTRUCCION | AREA CONSTR   | VR CONSTR         |
| \$200.200                      | 352,00        | \$70.470.400      |
| VR INMUJEBLE                   | VR CONSTR     | VR LOTE           |
| \$ 314.336.000,00              | \$70.470.400  | \$ 243.865.600,00 |
| VRM <sup>2</sup> LOTE          | \$ 618.948,22 |                   |



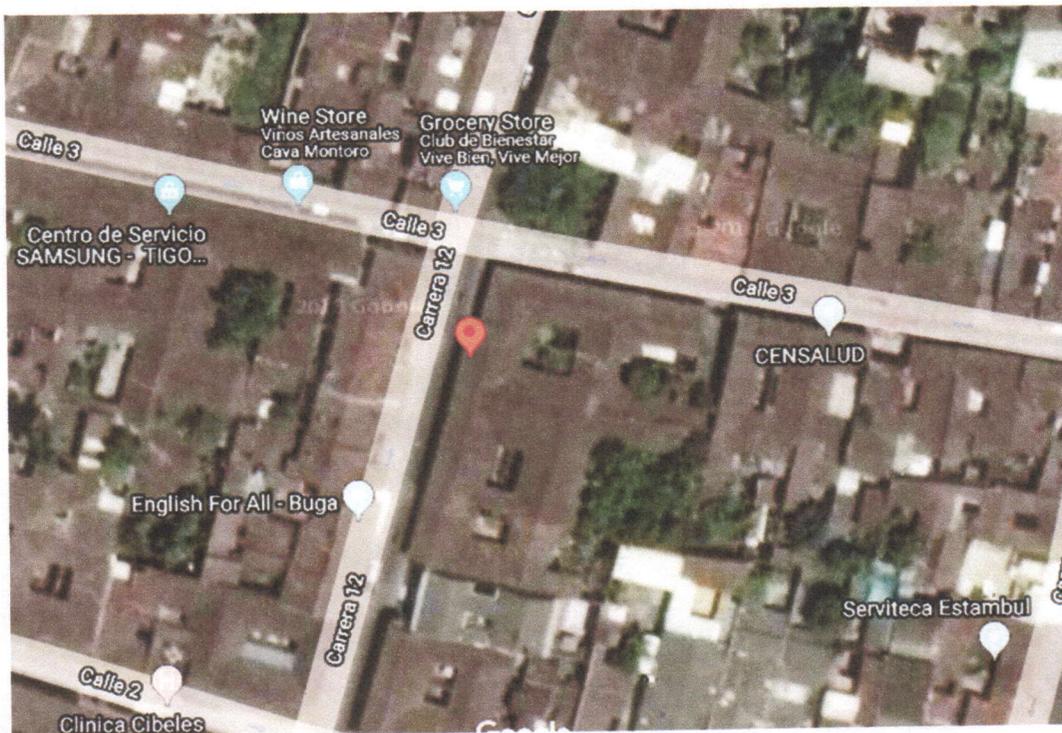
0000011

0000012

| MEMORIA DE CALCULO   |              |                |               |
|--|--------------|----------------|---------------|
| DEPRECIACION POR HEIDECKE ESTADO DE CONSERVACION 8                                   |              |                |               |
| VALOR DE REPOSICIÓN M2   | CONSTRUCCION |                |               |
| AREA CONSTRUIDA  |              |                | 352,00        |
| COSTOS DIRECTOS  |              |                |               |
| COSTOS INDIRECTOS  |              |                |               |
| COSTOS TOTALES (CT)  | \$           | 720.000,00     | 100%          |
| COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS   | \$           | -              | 0%            |
| GRAN TOTAL DE COSTOS   | \$           | 720.000,00     |               |
| TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)   | \$           | 253.440.000,00 |               |
| UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR   | \$           | -              |               |
| VALOR TOTAL - OBRA NUEVA   | \$           | 253.440.000,00 | \$ 720.000,00 |
| <b>Depreciación por edad y conservación</b>  |              |                |               |
| VIDA ÚTIL O TEC EDAD AÑOS  | XX           |                |               |
| EDAD APROXIMA EDAD AÑOS  | XX           |                |               |
| VIDA REMANENT EDAD AÑOS  |              |                |               |
| PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR   |              |                |               |
| ESTADO DE CON Rango de 1 a 8   |              | 8              |               |
| DEPRECIACIÓN ACUMULADA   | \$           | 182.983.680,00 | 72,20%        |
| Determinación valor actual de la Construcción  | \$           | 182.983.680,00 |               |
| TOTAL REPOSICIÓN   | \$           | 253.440.000,00 |               |
| MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA   | \$           | 182.983.680,00 |               |
| SUBTOTAL   | \$           | 70.456.320,00  |               |
| MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR   |              | \$ 0           |               |
| VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN  | \$           | 70.456.320,00  | \$ 200.160,00 |
| VALOR 1º PISO 100%   | \$           | 70.456.320,00  | \$ 200.160,00 |
| VALOR PISOS RESTANTES  | \$           | -              | \$ 0          |
| TOTAL DE CONSTRUCCIÓN  | \$           | 71.000.000,00  |               |
| COEFICIENTE DE MERCADO   |              | 1,0            |               |
| VALOR POR M <sup>2</sup>   | \$           | 200.160,00     |               |
| VALOR ADOPTADO POR M <sup>2</sup>  | \$           | 200.200,00     |               |
| SEGÚN CONSTRUDATA 194 del 2020 TIPOLOGIA UNIFAMILIAR MEDIA EL VALOR COMO NUEVO ES DE |              |                |               |
| \$ 1.912.788,00  |              |                |               |
| TOMADO AL 70% QUEDA EN \$ 1,626,966 HOMOGENIZADO EN                                  |              |                | \$ 720.000,00 |
| vr depreciado  | \$           | 200.200,00     |               |



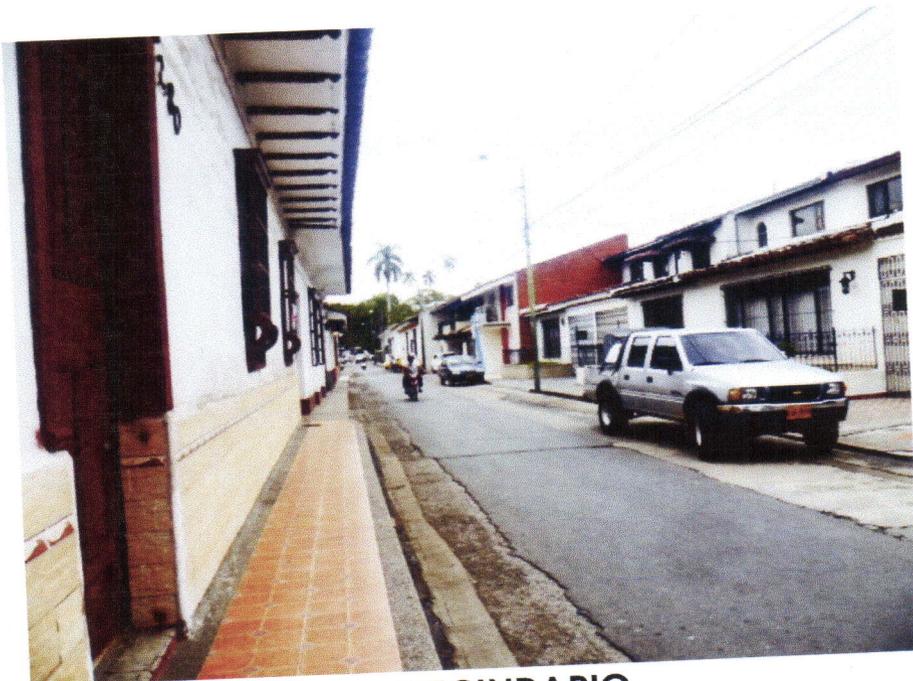
UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN PORTAL DEL IGAC BUA CARRERA 12 Nº 2-80



0006014

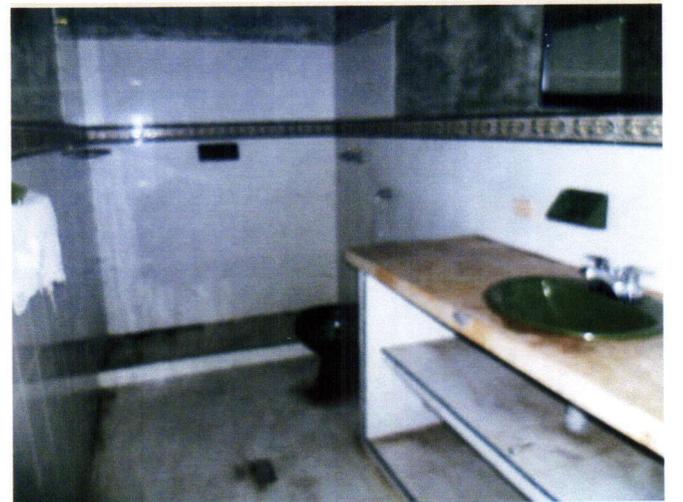
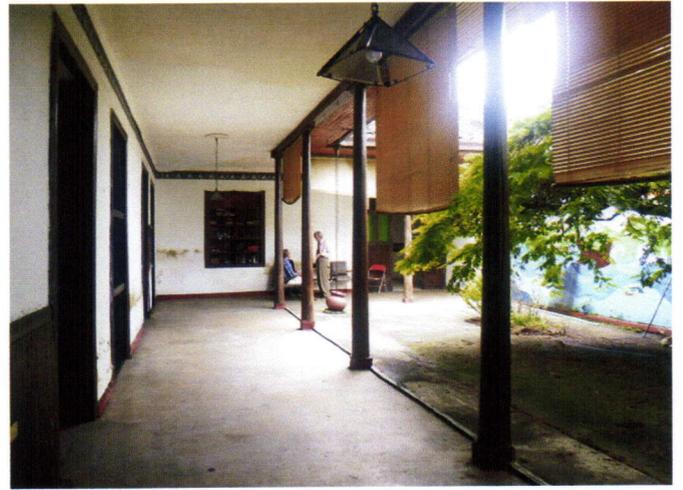


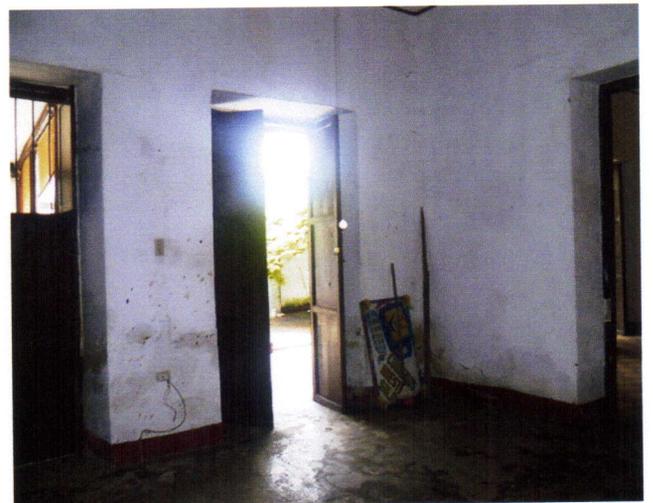
FACHADA



VECINDARIO

0000015





0000016

**REPORTE DE AVALÚO DE LOTE DE TERRENO**

**LOCALIZACIÓN**

**Calle 3 N° 11-92**  
**Guadalajara de Buga - Valle**

**ELABORADO POR**

**FRANCISCO DARAVIÑA Q**  
**Perito Avaluador**  
**RAA: AVAL 14872764 RNA 1373**  
**CEL: 316641222**  
**Guadalajara de Buga - Valle**

**FECHA DEL INFORME**

**GUADALAJARA DE BUGA JUNIO 25 DE 2.020**

**PROPÓSITO DEL AVALÚO**

El motivo del presente informe es determinar el valor comercial del inmueble situado en el área rural del municipio de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca. Avaluo que se utilizara para fines judiciales y conforme a la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados, la ley 388 de 1.997, decreto 1420, además las normas IVC y IVSC

“El valor del mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción. Se aplica igualmente el principio de MAYOR Y MEJOR USO

**MAYOR Y MEJOR USO:**

Se define como el uso más probable de un bien inmueble físicamente posible, justificado permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado

**1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

- 1.1. MUNICIPIO:** Buga
- 1.2. DEPARTAMENTO:** Valle del Cauca
- 1.3. DIRECCIÓN:** Calle 3 N° 11-92
- 1.4. BARRIO:** José María Cabal
- 1.5 PROPIETARIO:** NEYIBE MORENO PLAZA Y OTRO
- 1.6 SOLICITANTE:** GUILLERMO TORRES
- 1.7 FECHA DE LA VISITA:** 22 de junio 2.020
- 1.8 FECHA DEL INFORME:** 25 de junio 2.020
- 1.9 CLASE DE INMUEBLE:** lote
- 1.10 DESTINACION** Vivienda familiar
- 1.11 LOCALIZACIÓN.** Barrio José María Cabal centro de la ciudad en zona residencial y comercial
- 1.12 VECINDARIO** : El barrio José María Cabal es el barrio más antiguo de la ciudad donde tienen asiento las actividades de orden institucional, comercial y de servicios como también alguna actividad residencial cuyo estrato socio económico que predomina es el medio. Aunque es un barrio extenso, la propiedad en mención se encuentra dentro del sector histórico y de la zona hotelera, a 2.5 cuadras de la basílica del señor y a 1.5 cuadras del hotel Guadalajara.

**1.13 LIMITES DEL BARRIO :** Limita por el **Norte** con la calle 11 - 7 - 8.  
Por el **Sur** calle 4 y calle 1ª Sur.  
Por el **Oriente** carrera 7ª y carrera 12  
Por el **Occidente** carrera 15, carrera 16, vía férrea y carrera 20.

**1.14 HITOS IMPORTANTES:** Basílica del señor de los milagros, parque José María Cabal, la catedral de San Pedro, el palacio de Justicia Entidades bancarias y financieras, el edificio de la cámara de comercio

**1.15. VÍAS DE ACCESO:** Las principales vías son: La carrera 12 y la Calle 3. Las vías se encuentran pavimentadas y en buenas condiciones.

**1.16 TRANSPORTE:** Ruta de buses, busetas y servicio de taxis, el cual es suficiente.

**1.17 SERVICIOS PÚBLICOS:** Cuenta con todos los servicios públicos básicos y complementarios como alumbrado público.

**1.18. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA Y VECINDARIO INMEDIATO:**

**1.18. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA Y VECINDARIO INMEDIATO:** La tipología edificatoria del sector histórico está representada en su mayor parte en edificios de uno y dos pisos de altura cuyas líneas de paramento coinciden con su línea de demarcación, sin antejardines en la zona más antigua los edificios de tres y cuatro pisos se encuentran en menor proporción y más cercanos al parque principal. El vecindario inmediato lo conforman construcciones antiguas y modernas de uno y dos pisos dedicadas a vivienda hoteles y varias clínicas entre ellas la clínica de fractura a 3 cuadras. El vecindario inmediato casa antiguas de un en gran parte y modernas de dos, locales comerciales como tiendas, El Castillo y la Estación Texaco.

## 2. ASPECTO JURÍDICO

El inmueble fue adquirido en la sucesión y liquidación de la sociedad conyugal de la señora IRMA NUÑEZ., según sentencia 54 del 16-03-2015 del juzgado de familia de Guadalajara de Buga. cuyos derechos se repartieron de la siguiente manera:

53.054036 % para GUILLERMO TORRES, para DIEGO TORRES NUÑEZ 23.472982%

Y el 23.472982% % para RODRIGO TORRES NUÑEZ En la anotación del certificado de tradición 010 de fecha 20/02/2020 GUILLERMO TORRES y DIEGO TORRES NUÑEZ venden sus derechos equivalentes al 76.527018% a la señora NEYIBE MORENO PLAZA con cc: 111506.5793

GRAVAMENES: Los dos predios que en catastro aparecen englobados, presenta un embargo en la última anotación.

**Nota: lo anterior no es un estudio de títulos.**

### IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

**Matrícula Inmobiliaria:** N° 373 – 43770 oficina de instrumentos públicos de Buga

**Pedio N°:** 76111-01-01- 0282 - 0028 – 000

### 2.2 NORMATIVIDAD VIGENTE Y ESTRATIFICACION SOCIO ECONOMICA

De acuerdo al POT de Guadalajara de Buga (acuerdo 068 del 2.000) el inmueble se encuentra en el sector SH o sector histórico, zona económica 6, comuna 4, estrato 4 Su nivel de intervención es I, (CONSERVACION INTEGRAL), este nivel se aplica a los espacios públicos e inmuebles individuales del grupo arquitectónico de excepcional valor los cuales por ser irremplazables deben ser preservados en su integridad, por lo que las obras deben ser legibles, dar fe del momento en que se hicieron y los elementos agregados deben ser reversibles. Si el inmueble lo permite, se podrán realizar ampliaciones, en función de promover su revitalización y sostenibilidad (art 20 del decreto 763 del 2.009).

#### **ARTÍCULO 12°. TIPOS DE OBRA SEGÚN EL NIVEL DE INTERVENCIÓN**

Los tipos de obra por cada nivel de intervención asignado a los inmuebles del Sector Antiguo y el Zona de influencia se especifican en el siguiente cuadro.

| <b>TIPO DE OBRA</b>                      | <b>NIVEL 1<br/>Conservación<br/>integral</b> | <b>NIVEL 2<br/>Conservación<br/>del tipo<br/>arquitectónico</b> | <b>NIVEL 3<br/>Conservación<br/>contextual</b> |
|--|--|---|--|
| Ampliación                               | X  | X   | X  |
| Consolidación                            | X  | X   | X  |
| Demolición                               |  |   | X  |
| Liberación                               | X  | X   |  |
| Modificación                             |  |   | X  |
| Obra Nueva.                              |  |   | X  |
| Primeros Auxilios                        | X  | X   | X  |
| Reconstrucción.                          |  |   | X  |
| Reforzamiento Estructural.               | X  | X   | X  |
| Rehabilitación o adecuación<br>Funcional | X  | X   |  |
| Reintegración.                           | X  | X   |  |
| Remodelación.                            |  | X   | X  |
| Reparaciones locativas                   | X  | X   | X  |
| Restauración                             | X  | X   |  |
| Restitución.                             | X  | X   |  |

### 3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

#### 3.1. LINDEROS Y DIMENSIONES

**LINDEROS** (según certificado de tradición de fecha 20/04/2018)

**Norte:** CON PREDIO CON LA CALLE 3 EN EXTENSION DE 5 METROS CON CUARENTA CENTIMETROS Y EN DIECISIETE METROS CON TREINT CENTIMETROS CON PRDIO DE LUIS F CUBILLOS, TENIENDO EN TOTAL, DE VEINTIDOS METROS CON SETENTA CENTIMETROS EN LINEA NO CONTINUA.

**Sur:** CON PREDIO DE ZOILO CALERO EN UNA EXTENSION DE VEINTIDOS METROS CON SETENTA CENTIMETROS

**Oriente:** CON PREDIO DE GERARDO OSORIO EN UNA EXTENSION DE 21 METROS CON CUARENTA CENTIMETROS

**Occidente:** CON PREDIO DEL DOCTOR GUILLERMO TORRES EN EXTENSION DE 8 METROS CON SETENTA CENTIMETROS

##### 3.1.1 TOPOGRAFÍA

El lote es de topografía plana, sin pendiente y sin peligro de deslizamientos ni humedimientos.

La forma del lote es Irregular

##### 3.1.2 CUADRO DE ÁREAS

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Área del lote según títulos: | 268.00 m <sup>2</sup> |
| Area en ramadas:             | 51.00 m <sup>2</sup>  |

### 3.2. DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES

#### 3.2.1. Se trata de unas ramadas de construcción antigua

La edad de la edificación puede ser mayor e de 60 años, actualmente presenta un mal estado de conservación, CLASE 8 según la tabla de HEIDECKE

#### 3.2.2 Número de pisos : 1

#### Materiales de construcción:

##### Exterior

**Fachada:** Muros de ladrillo sin repello con pintura

**Andenes:** en cemento

**Calzada:** pavimentada

**Puerta:** puerta metálica (aluminio)

##### Interior:

**Muros:** Muros de adobe antiguo en parte, repellido con pañete y pintado, parte en ladrillo repellido y pintado y parte ladrillo sin repello

**Techos:** cubierta en teja de barro cocido. estructura en madera aserrada

**Cielo raso:** sin cielo raso

:

**Pisos:** cemento, solares en tierra

0000023

#### 4. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Construcción antigua, tipo español cimentación y mampostería tradicional

**DISTRIBUCCION:** el bien de tres ramadas, una en muy mal estado y otras dos en mal estado, dos solares en tierra

#### 5. ASPECTO ECONÓMICO

##### 5.1. UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El inmueble ha hecho parte de la vivienda familiar con acceso por la carrera doce, actualmente se encuentra desocupado

##### 5.2 ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

La zona totalmente construida.

##### 5.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA DE LA ZONA

En el presente año, la situación es de equilibrio.

## 6. CONSIDERACIONES

El lote aparece en catastro haciendo parte de la vivienda de la carrera 12 N<sup>a</sup> 2-80, sin embargo, presentan dos matriculas individuales, con el mismo número catastral. El valor dado al terreno y a la construcción obedece a la situación en el sector histórico su tipo construcción, conservación y principalmente a estudio de mercado realizado para ofertas de inmuebles similares en ubicación, tamaño, edad y tipo de construcción.

Para el presente avalúo se utilizó el método comparativo o de mercado con un **nivel de jerarquía de II**. El cual se desarrolló mediante el análisis estadístico de las ofertas que hay en el mercado de predios similares los cuales se les aplico factores que premian o castigan según el caso. La medida tanto del lote corresponde a la que aparecen en los títulos, la construcción a la medición realizada por el perito.

El valor del lote se encontró por método de mercado y se le aplica un % de castigo por la forma irregular y el poco frente y la construcción por el costo de reposición utilizando la tabla de depreciación de HEIDECKE que deprecia únicamente considerando el estado actual del inmueble, que en este caso sería 8.

El valor como nuevo de esta ramada se estima en \$ 600.000/m<sup>2</sup> depreciado al 72.2 % queda en \$97.000/m<sup>2</sup>

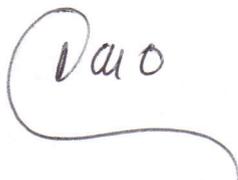
000025

### 7. CUADRO DE VALORES

|                         | M <sup>2</sup> | VR/M <sup>2</sup> | VALOR             |
|-------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| AREA LOTE               | 268,00         | \$ 600.000        | \$ 160.800.000    |
| AREA CONSTRUIDA ramadas | 51,00          | \$ 97.000,00      | \$ 4.947.000,00   |
| VR TOT PREDIO           |                |                   | \$ 165.747.000,00 |

En números redondos \$ 165.747.000

#### 7.1. FIRMA



FRANCISCO DARAVIÑA RNA 1373

Raa: aval 14872764

**CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO**

1. El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad o el título legal o escritura de la misma.
2. El evaluador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicita el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
3. El Avaluador certifica en el informe sólo sus análisis profesionales, sin sesgo de opiniones y conclusiones que están sujetas a las condiciones de limitación expresadas.
4. El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su Emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios Inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que Afecten o modifiquen los criterios analizados.
5. El Avaluador no tiene ningún interés presente ni cercano en la propiedad avaluada y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad a la fecha. Con base a la información contenida en este reporte y con nuestra experiencia como Avaluador es mi opinión xxxxx **CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS MCT (\$ 165.747.000)**
6. **EL VALOR DEL DERECHO DE GUILLERMO TORRES DEL 53.054036 %  
Equivale a \$87.935.473.05 sobre este bien**
7. **EL VALOR DEL DERECHO DE DIEGO TORRES NUÑEZ DEL 23.472982 %  
Equivale a \$38.905.763.48. sobre este bien**
8. **EL VALOR DEL DERECHO DE RODRIGO TORRES NUÑEZ DEL 23.472982 %  
Equivale a \$38.905.763.48. sobre este bien**

*Dall*

---

**FRANCISCO DARAVIÑA RNA 1373**

**avaluador profesional RAA: AVAL 14872764 RNA 1373**

## RESUMEN DERECHOS EN LOS PREDIOS

|                      |                |                         |
|----------------------|----------------|-------------------------|
| GUILLERMO TORRES     | PREDIO 1 ..... | \$166.767.934.60        |
|                      | PREDIO 2 ..... | <u>\$ 87.935.473.05</u> |
| VALOR TOTAL DERECHOS |                | \$254.703.407.70        |

|                      |                |                        |
|----------------------|----------------|------------------------|
| DIEGO TORRES NUÑEZ   | PREDIO 1.....  | \$73.784.032.          |
|                      | PREDIO 2 ..... | <u>\$38.905.763.48</u> |
| VALOR TOTAL DERECHOS |                | 112.689.795.50         |

|                      |                |                        |
|----------------------|----------------|------------------------|
| RODRIGO TORRES NUÑEZ | PREDIO 1 ..... | \$73.784.032           |
|                      | PREDIO 2       | <u>\$38.905.763.48</u> |
| VALOR TOTAL DERECHOS |                | 112.689.795.50         |

*dao*

0000028



**ENTORNO**



**FACHADA POR LA CALLE 3**



0000029



**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**



**FRANCISCO ANTONIO  
DARAVIÑA QUESADA  
R.N.A. No. 1373  
C.C. 14872764**



**ESPECIALIDADES:**

EQ/DC/01 AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS  
EQ/DE/02 AVALÚOS DE INMUEBLES RURALES

Aprobación: 01-10-2016

Vencimiento: 31-10-2020

Vinculación al R.N.A. Desde: 01-03-1998

**El uso de esta credencial está sujeto a lo establecido en el Estatuto del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y en sus reglamentos.**

**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO  
DIRECTOR EJECUTIVO R.N.A.**



ISO IEC 17024: 2012

14 - OCP - 008

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**Calle 121 No 7A-72, Bogotá D.C., Colombia.**

**Teléfonos: 57(1) 6205023 - Fax: 57(1) 6205025**

**direccion@rna.org.co - certificacion@rna.org.co**



**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**CERTIFICA QUE:**

*FRANCISCO ANTONIO DARAVIÑA QUESADA*  
*C.C. 14872764*

**R.N.A. 1373**

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

| ALCANCE           | NORMA   | ESQUEMA   |
|-------------------|---|---|
| Inmuebles Urbanos | 210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. | EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbanos |
|                   | 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.           |   |

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**Fecha de aprobación: 1/10/2016**

**Fecha de vencimiento: 31/10/2020**

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.  
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



PIN de Validación: c0bb0b39



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



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

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

El señor(a) FRANCISCO ANTONIO DARAVIÑA QUESADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14872764, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14872764.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO ANTONIO DARAVIÑA QUESADA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|   |              |                       |  |
|---|--------------|-----------------------|--|
| <b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>  |              |                       |  |
| <b>Alcance</b>  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>        |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>  | 20 Abr 2017  | Régimen de Transición |  |
| <b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>  |              |                       |  |
| <b>Alcance</b>  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>        |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul> | 20 Abr 2017  | Régimen de Transición |  |
| <b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>  |              |                       |  |
| <b>Alcance</b>  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>        |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul>   | 20 Mar 2020  | Régimen Académico     |  |
| <b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>   |              |                       |  |
| <b>Alcance</b>  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>        |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>   | 20 Abr 2017  | Régimen de Transición |  |



PIN de Validación: c0bb0b39



**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

- Semovientes, animales

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| 20 Mar 2020  | Régimen Académico |

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2020, 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 vigente hasta el 31 de Octubre de 2020, 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 Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: GUADALAJARA DE BUGA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 10 SUR NO. 7-56

Teléfono: 2383656-3166412222

Correo Electrónico: frandara@hotmail.com

**Experiencia verificada:**

-LA LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES - AVALÚOS URBANOS, RURALES Y ESPECIALES - 1998.

- INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2013.

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Ingeniero Agrario- Universidad Nacional de Colombia

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO ANTONIO DARAVIÑA QUESADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14872764.**



PIN de Validación: c0bb0b39



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

~~0000034~~



00033

Asociación Nacional de Avaluadores  
Calle 39 No. 7A - 37. C.O. 200  
Bogotá D.C. - Colombia  
Línea gratuita de atención A.N.A.  
En Bogotá: 345 97 40  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**c0bb0b39**

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 un (01) días del mes de Junio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
**Alexandra Suarez**  
**Representante Legal**