

## MEMORIAL Y PERITAZGO ACTUALIZADO RAD. 2021-00402 PROCESO DIVISORIO

maria del pilar cruz <pili59@hotmail.es>

Jue 18/08/2022 11:40 AM

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Guadalajara De Buga <j03cmbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenos días

Me permito enviar dentro del proceso Divisorio Rad. 2021-00402 en PDF los siguientes documentos: memorial presentando el avalúo del inmueble, avalúo y idoneidad del perito y recibo de pago al perito .

[IDONEIDAD P \(3\).zip](#)

Señora  
JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA  
E.S.D.

REF. PROCESO DIVISORIO VENTA DEL BIEN COMUN  
DTE. RODOLFO ARTURO MEJIA ORTIZ Y OTRO  
DDO. ALFONSO MEJIA ORTIZ  
RAD. 2021-000402

MARIA DEL PILAR CRUZ SANCHEZ, mayor de edad, vecina de Guadalajara de Buga, identificada con el número de cédula que aparece al pie de mi respectiva firma, en mi calidad de apoderada de los demandantes dentro del proceso de la referencia y estando entro del término legal, me permito presentar en PDF conforme a lo solicitado en el interlocutorio No. 1354 del 8 de agosto de 2022 y a los lineamientos establecido en el art. 444 del C.G.P. el avalúo actualizado del inmueble ubicado en la carrera 15 No. 11-58 de Buga, dictamen pericial realizado por el profesional especializado señor FRANCISCO DARAVIÑA

Igualmente presento recibo por pago de honorarios profesionales por valor de \$150.000 pagado al profesional FRANCISCO DARAVINA quien realizo avalúo del inmueble.

Me permito informarle a la señora Juez que el pago de honorarios al perito evaluador lo realizo el demandante señor RODOLFO ARTURO MEJIA ORTIZ así como todos los gastos del proceso y que por tal motivo solicito se dé aplicación a lo establecido en el art. 413 del Código general del Proceso.

Adjunto copia en PDF de recibo de pago

Atentamente,



MARÍA DEL PILAR CRUZ SANCHEZ  
C.C. 38.855.934 de Buga  
T.P. 41789 del C.S. de la J.



**REPORTE DE AVALÚO DE VIVIENDA FAMILIAR**

**LOCALIZACIÓN**

**Carrera 15 N ° 11-58  
Barrio Sucre  
Guadalajara de Buga  
Valle-Colombia**

**ELABORO AVALUADOR PROFESIONAL  
FRANCISCO DARAVIÑA Q  
RAA N ° AVAL -14872764**

**GUADALAJARA DE BUGA  
AGOSTO 18 DE 2.022**

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1 FECHA DE LA VISITA:** agosto 17 de 2.022
- 1.2 FECHA DEL INFORME:** agosto 18 de 2.022
- 1.3 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Carrera 15 N ° 11-58
- 1.4 Barrio:** Sucre
- 1.5 CIUDAD:** Buga, Departamento del Valle del Cauca
- 1.6 PROPIETARIOS:** RODOLFO ARTURO MEJIA ORTIZ 33.34%  
CC: 14.850.915  
JOSE WILSON MEJIA ORTIZ 33.33%  
ALFONSO MEJIA ORTIZ 33.33%  
CC: 14.885.260
- 1.7 CLASE DE INMUEBLE:** Casa destinada a Vivienda familiar
- 1.7 UBICACIÓN:**  
La propiedad se encuentra ubicada en el Barrio Sucre , situado al occidente de la ciudad
- 1.8. VÍAS DE ACCESO:** A la propiedad se llega utilizando la calle 11 y carrera 15, vías pavimentadas y en buenas condiciones.
- 1.9 SERVICIOS PÚBLICOS** Cuenta con todos los servicios básicos como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica telefonía fija más servicios complementarios como alumbrado y gas domiciliario.

## 2. ASPECTO JURÍDICO

### 2.1 TITULACIÓN:

El inmueble fue adquirido por RODOLFO ARTURO MEJIA ORTIZ 33.34% JOSE WILSON MEJIA ORTIZ 33.33% ,ALFONSO MEJIA ORTIZ 33.33% en la sucesión de la señora MARIA FABIOLA ORTIZ JIMENEZ según sentencia N° 203 del 11 – 10 -2.018 , del juzgado 02 civil municipal de Guadalajara de Buga

Nota: Lo anterior no constituye estudio de títulos del inmueble.

### IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:

Número Catastral : 76111-01-01-0170-0030-000

Matrícula Inmobiliaria : N° 373 - 1636 de oficina de instrumentos públicos de Buga

### 2.2 NORMAS URBANAS Y ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONOMICA

Según el estatuto urbano del Municipio de Guadalajara de Buga, creado por acuerdo 0.68 del 30 de octubre de 2.000 el predio se encuentra en zona consolidada de uso M1 área de MULTIPLE residencial Y COMERCIAL , comuna 3, estrato 2. Para inmuebles cuyo frente sea mayor a 6 y menor a 8 metros, se permite la construcción hasta 3 pisos altillo

### 3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

#### 3.1. LINDEROS Y DIMENSIONES

(según certificado de tradición suministrado con matrícula 373-1636 de fecha 24/11/2020)

NORTE : Con el inmueble de Efigenia Osorio, María Cabal y Antonio Viveros

SUR : con inmuebles de los herederos de Cornelio Gómez y María Varela de Gómez

ORIENTE: Con predios de Los herederos de Julia Reyes

OCCIDENTE: Con la carrera 15

Figura Geométrica:	Irregular
Relieve:	Plano
Frente:	5.50 m
Fondo:	27.50 m

#### 3.1.2 CUADRO DE ÁREAS

Área del lote según títulos	27.5 x 5.5
Área del lote según Igac	148.00 Mts <sup>2</sup>
Área construida según Igac	124.00 Mts <sup>2</sup>
Área del lote según perito	147.25 Mts <sup>2</sup>
Área construida según perito	129.74 Mts <sup>2</sup>

## 3.2. DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN

### 3.2.1 Estado actual de la construcción:

Tipo	edificación de construcción moderna
Vetustez	edad 56 años
Estado de conservación	Bueno (3.0)
Acabados	Normales

### 3.2.2 Número de pisos:uno

#### **Materiales de construcción:**

##### Exterior

**Calzada:** pavimentada

**Anden:** en cemento

**Fachada:** ladrillo con repello ,pintura y decoración de granito

**Puertas y ventanas:** en metal

##### Interior

**Paredes.:** Muros de ladrillo, repellido y pintado

**Puertas y ventanas:** metálicas

**Techo:** estructura en medra con cubierta de teja de barro cocido

**Cielo raso:** machimbre

**Cocina:** con pared enchapada en azulejo antiguo  
Lavaplatos en acero inoxidable , mesón en azulejo

**Baños:** de porcelana sanitaria y enchape de azulejo  
Sin divisiones

**Pisos:** baldosa de cemento y cemento en patio

#### **4. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

Cimentación y mampostería tradicional

##### **DEPENDENCIAS:**

Sala , corredor, comedor, cocina, baño privado , baño social , un patio de luz, un patio de ropas con lavadero

#### **5. ASPECTO ECONÓMICO**

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

El predio ha sido tradicionalmente utilizado como vivienda familiar

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

La zona donde se encuentra el inmueble está totalmente edificada,

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

Es de equilibrio; hay pocas transacciones recientes.

## 6. CONSIDERACIONES

Como factores determinantes que inciden en el valor comercial del inmueble se tienen en cuenta: Su ubicación en el área urbana de esta ciudad, barrio Sucre cercano al centro de la ciudad y ubicado en el corredor vial de la carrera 15, el cual es zona de uso múltiple

Las posibilidades de valorización son buenas El inmueble se encuentra en buen estado de conservación y tiene buenos acabados. Se utilizó el método de mercado para el terreno y el del costo de reposición para la construcción.

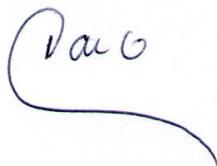
Para el presente avalúo se utilizaron las medidas tomadas en la visita por el perito para la construcción ,las medidas del lote tomadas por el perito son similares a las del igac , por lo que se adoptan las medidas del IGAC para dicho lote.

### CUADRO DE VALORES

	M <sup>2</sup>	VR/M <sup>2</sup>	VALOR
AREA LOTE	148,00	\$ 553.000,00	\$ 81.844.000,00
AREA CONSTRUIDA	129,74	\$ 678.800,00	\$ 88.067.512,00
VR TOT VIVIENDA			\$ 169.911.512,00

EN NUMEROS REDONDOS \$ 169.911.000

### 7.1. FIRMA



**FRANCISCO DARAVIÑA Q.**

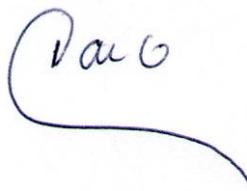
**AVALUADOR PROFESIONAL**

**RAA: AVAL -14872764**

**RNA 1373**

## 7.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.
6. Se prohíbe la reproducción total o parcial de este informe sin la autorización escrita del evaluador
7. 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 agosto 18 de 2022, es de CIENTO SESENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS ONCE MIL PESOS MCT (\$ 169.911.000)



**FRANCISCO DARAVIÑA**  
**RAA: AVAL 14872764**  
**RNA 1373**

## **POSIBILIDAD DE DIVISIÓN Y TIPO DE DIVISIÓN PERMITIDA:**

El acuerdo 068 de octubre de 2.000 por el cual del municipio de Guadalajara de Buga se adopta el plan de ordenamiento territorial, en el capítulo 1, artículo 231 sobre la Subdivisión Predial en Zonas Consolidadas dice lo siguiente: para procesos de subdivisión predial con el objeto de generar unidades de vivienda independientes en áreas ya consolidadas particularmente en el sector tradicional de la ciudad, los predios resultantes tendrán un mínimo de frente de 4.5 metros.

En consecuencia, la subdivisión del predio del presente proceso no es posible, igualmente, una división afectaría la habitabilidad en lo concerniente a la ventilación, iluminación y principalmente la funcionabilidad



# MEMORIA DE CALCULO

## COSTO DE REPOSICION

REPOSICIÓN M2	CONSTRUCCION	
<b>AREA CONSTRUIDA</b>		<b>129,74</b>
COSTOS DIRECTOS	\$ 1.500.000,00	
COSTOS INDIRECTOS		
COSTOS TOTALES (CT)	\$ 1.500.000,00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$ -	0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$ 1.500.000,00	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$ 194.610.000,00	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ -	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$ 194.610.000,00	\$ 1.500.000,00
<b>Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)</b>		
VIDA ÚTIL O TI EDAD AÑOS	100	
EDAD APROXII EDAD AÑOS	57	
VIDA REMANE EDAD AÑOS	43	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR	57,00%	
ESTADO DE C/ Rango de 1 a 5	3	
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>	\$ 106.547.807,34	54,75%
Determinación valor actual de la Construcción	\$ 106.547.807,34	
TOTAL REPOSICIÓN	\$ 194.610.000,00	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ 106.547.807,34	
SUBTOTAL	\$ 88.062.192,66	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 88.062.192,66	\$ 678.759,00
VALOR 1º PISC 100%	\$ 88.062.192,66	\$ 678.759,00
VALOR PISOS RESTANTES	\$ -	\$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	\$ 89.000.000,00	
COEFICIENTE DE MERCADO	1,0	
<b>VALOR POR M²</b>	\$ <b>678.759,00</b>	
<b>VALOR ADOPTADO POR M²</b>	\$ <b>678.800,00</b>	
El valor del metro cuadrado según CONSTRUDATA a 203 de 2022 como nuevo tipología unifamiliar		
medio es \$ 2493,172 homogenizado queda en \$	\$ 1.500.000,00	
vr depreciado	\$ 678.800,00	



MEMORIA DE CALCULO

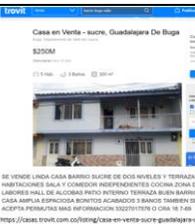
ESTUDIO DE MERCADO

Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente		M²	Tamaño Construccion M2	Valor Construccion M2	Valor Construccion	Valor Total sin Construccion	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicacion	Resultados
1	Barrio Sucre	\$ 250.000.000,00	3227017576		174	300	\$ 600.000,00	\$ 180.000.000,00	\$ 70.000.000,00	\$ 402.298,85	1,00	1,00	1,20	\$ 482.758,62
2	Santa Barbara k6-13-42	\$ 280.000.000,00	Mitula	3176821850	77	154	\$ 1.480.000,00	\$ 227.920.000,00	\$ 52.080.000,00	\$ 676.363,64	0,90	1,00	0,95	\$ 578.290,91
3	Santa Barbara	\$ 260.000.000,00		Mitula	170	154	\$ 750.000,00	\$ 115.500.000,00	\$ 144.500.000,00	\$ 850.000,00	0,85	1,00	0,80	\$ 578.000,00
4	divino niño	\$ 180.000.000,00	3154244035	Mitula	210	191,15	\$ 400.000,00	\$ 76.460.000,00	\$ 103.540.000,00	\$ 493.047,62	1,00	1,00	1,15	\$ 567.004,76
5	divino niño	\$ 135.000.000,00		Mitula	100	100,00	\$ 700.000,00	\$ 70.000.000,00	\$ 65.000.000,00	\$ 650.000,00	0,90	1,00	0,95	\$ 555.750,00
6														

Promedio	\$ 552.360,86
Desv. Standar	\$ 40.000,42
Coef. De Variación	7,24%

TERRENO	
VALOR ADOPTADO POR M²	\$ 553.000,00

TERRENO	148,00 M²
---------	-----------



**Consulta Catastral**

**Número predial:** 761110101000001700030000000000

**Número predial (anterior):** 76111010101700030000

**Municipio:** Buga, Valle Del Cauca

**Dirección:** K 15 11 58

**Área del terreno:** 148 m2

**Área de construcción:** 124 m2

**Destino económico:** HABITACIONAL

**Número de construcciones:** 1

**Construcciones:**

Construcción #1
-----------------

**Fuente:** Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022

IDENTIFICACION Y UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN EL PORTAL DE IGAC



**ENTORNO**



**CONTADOR DEL GAS**



**FACHADA**



**VISTA INTERIOR VIVIENDA**





# EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

## CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

*FRANCISCO ANONIO DARAVIÑA QUESADA*  
C.C. 14.872.764

**R.N.A 1373**

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NTS C 002: 2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

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.

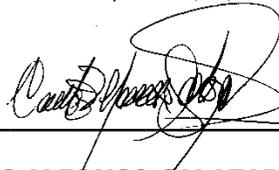
**Fecha de otorgamiento: 01/03/2022**

**\*Fecha de actualización : -**

**Fecha de renovación : -**

**Fecha de vencimiento : 28/02/2024**

\* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01



**CARLOS ALFONSO SALAZAR SABOGAL**  
**DIRECTOR EJECUTIVO (E)**  
**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

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 3103346607 y nuestra página web [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



PIN de Validación: a52009a9



<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 evaluador 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:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
20 Abr 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
31 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
20 Abr 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
31 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- 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.

Fecha de inscripción  
20 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a52009a9



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**07 Feb 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**07 Feb 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**20 Abr 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**31 Ene 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**07 Feb 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a52009a9



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



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**07 Feb 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**07 Feb 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales

Fecha de inscripción  
**20 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Muebles no clasificados en otra especialidad

Fecha de inscripción  
**07 Feb 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**07 Feb 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: a52009a9



### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**07 Feb 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**07 Feb 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0545, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 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 con el Código RUR-0356, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 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 con el Código ESP-0294, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 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

### 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



PIN de Validación: a52009a9



### 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:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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.**

**El(la) señor(a) FRANCISCO ANTONIO DARAVIÑA QUESADA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y 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**

**a52009a9**

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 Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

No.



Por

\$150.000.-

Ciudad

Buga

Fecha

Día

Mes

Año

17 08 2022

Recibí de

Rodolfo Arturo Mejía Ortiz

La suma de

Ciento cincuenta mil pesos  
mefe

Por concepto de

pago avalúo del inmueble  
actualizado de la Ley 15 No. 11-58 para  
Juzgado 3<sup>o</sup> Civil  
Municipal

Recibí

Wallo



LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

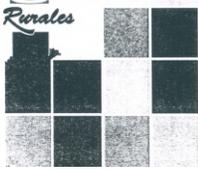
CERTIFICA QUE FRANCISCO DARAVIÑA

PARTICIPO EN EL

PRIMER SIMPOSIO NACIONAL DE AVALUOS RURALES

REALIZADO EN CALI EL 5 Y 6 DE SEPTIEMBRE DE 1996

PRIMER SIMPOSIO NACIONAL DE AVALUOS RURALES Santiago de Cali 5 y 6 de Septiembre de 1996



Signature of Lucero Cadena Navia

LUCERO CADENA NAVIA Gerente Lonja Cali

Signature of Diego Uribe Jaramillo

Diego URIBE JARAMILLO Presidente Junta Directiva Lonja Cali

¡COLOMBIA TIERRA DEL FUTURO!



CAMARA DE COMERCIO ARMENIA

CONSEJO REGIONAL DE AVALUADORES



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL QUINDIO

CERTIFICA QUE:

FRANCISCO DARAVIÑA

Signature of Javier Osorio Jaramillo

JAVIER OSORIO JARAMILLO PRESIDENTE LONJA DEL QUINDIO

Asistió al Seminario sobre 'AVALUOS RURALES' realizado el día 9 de Julio de 1.992 Armenia, Julio 9 de 1.992

Signature of Rodrigo Estrada Reveiz

RODRIGO ESTRADA REVEIZ DIRECTOR CAMARA DE COMERCIO

Signature of Eduardo Lopez Murillo

EDUARDO LOPEZ MURILLO PRESIDENTE CONSEJO REGIONAL DE AVALUADORES



Asociación de Ingenieros Agrónomos del Valle

Certifica

Que FRANCISCO DARAVIÑA

Asistió al Seminario

Avalúos Urbanos y Rurales

Realizado en la Universidad Nacional de Colombia Sede Palmira, del 28 de febrero al 1 de marzo de 1997.

Signature of Adriano García Moreno

Adriano García Moreno Presidente

Signature of Armando Vega Sanclemente

Armando Vega Sanclemente Sociedad Colombiana de Avaluadores

Signature of Gabriel Rojas Otero

Gabriel Rojas Otero Comité Avalúos Lonja - Cali

Palmira, marzo 1 de 1997



LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

CERTIFICA QUE

Francisco Daraviña

PARTICIPO DEL CURSO BASICO DE AVALUOS DE INMUEBLES

REALIZADO EN CALI, EL 7 Y 8 DE MARZO DE 1997

Signature of Lucero Cadena Navia

LUCERO CADENA NAVIA Gerente

Signature of Oscar Borrero Ochoa

OSCAR BORRERO OCHOA Conferencista



LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

CERTIFICA QUE

FRANCISCO A. DARAVIÑA QUESADA

PARTICIPO DEL

CURSO AVANZADO DE AVALUOS

REALIZADO EN CALI, EL 11 Y 12 DE ABRIL DE 1.997

Signature of Lucero Cadena Navia

LUCERO CADENA NAVIA Gerente

Signature of Oscar Borrero Ochoa

OSCAR BORRERO OCHOA Conferencista



LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

CERTIFICA QUE

FRANCISCO DARAVIÑA

PARTICIPO DEL

SEMINARIO DE AVALUOS INDUSTRIALES

REALIZADO EN CALI, EL 22 Y 23 DE AGOSTO DE 1997

Signature of Lucero Cadena Navia

LUCERO CADENA NAVIA Gerente

Signature of Hector G. Villarraga

HECTOR G. VILARRAGA Conferencista

La Sociedad Colombiana de Avaluadores, Fedelonjas  
y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.  
Certifican que:

**FRANCISCO ANTONIO DARAVIÑA QUESADA**  
Asistió al **XXI Congreso Panamericano de Valuación en calidad de**

**PARTICIPANTE**  
Cartagena de Indias - Colombia, Septiembre 22 de 2004  
Septiembre 20, 21 y 22 De 2004

SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES Presidente  
UNION PANAMERICANA DE ASOCIACIONES DE VALUACION - UPVA Presidente  
FEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS DE PROPIEDAD RAIZ, FEDELONJAS Presidente

**LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**

CERTIFICA QUE:

**FRANCISCO DARAVIÑA QUESADA**

PARTICIPÓ DEL  
CURSO AVANZADO DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES  
REALIZADO EN SANTIAGO DE CALI EL 27 DE OCTUBRE DE 2004

FRANCISCO LEÓN OCHOA OCHOA Conferencista  
MARÍA ELENA LLANOS BOLAÑOS Gerente

**LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**

Certifica que

**FRANCISCO DARAVIÑA**

Asistió al SEMINARIO  
**VALORACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS AMBIENTALES**  
Santiago de Cali, Junio 29 de 2007

BEATRIZ SAAVEDRA DE ORTIZ GERENTE  
HAIDER JAIME RUEDA CONFERENCISTA



Certifican que:

**FRANCISCO A. DARAVIÑA QUESADA**  
**R.N.A.**  
Asistió al:  
**CONGRESO NACIONAL DE FEDELONJAS**  
**CONGRESO DE VIVIENDA 2005**  
Santiago de Cali, Agosto 11 y 12 de 2005

SERGIO MUTIS CABALLERO PRESIDENTE EJECUTIVO FEDELONJAS  
FEDERICO O'BYRNE PRESIDENTE LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

**LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**

Certifica que

**FRANCISCO DARAVIÑA**

Asistió al  
**CURSO INTERMEDIO DE AVALÚOS**  
EN BIENES RAÍCES CON ÉNFASIS EN CRITERIOS Y METODOLOGÍA PARA ÁREAS URBANAS  
Duración: 8 horas  
Santiago de Cali, Abril 18 de 2008

BEATRIZ SAAVEDRA DE ORTIZ GERENTE  
ING. DIEGO MELÁQUEZ GALLO CONFERENCISTA

La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá  
hace constar que:

**FRANCISCO ANTONIO DARAVIÑA QUESADA**

Asistió al SEMINARIO ESPECIALIZADO: NEGOCIACIÓN DE BIENES CON EL ESTADO, realizado el día martes 12 de agosto de 2008, de 9:00 a.m. a 6:00 p.m. en las instalaciones de la Lonja, con una intensidad de ocho (8) horas.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá, el doce (12) días del mes de agosto de 2008.

**GERARDO MILLÁN CUERVO**  
Vicepresidente de Comunicaciones  
y Proyectos Estratégicos


**LA EMBAJADA DE ESPAÑA**  
 OFICINA ECONOMICA Y COMERCIAL  
 y el  

**Registro Nacional de Avaluadores - RNA.**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES - RNA.**

Certifican que:

**Francisco Antonio Daraviña**

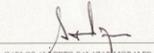
Asistió al:

**Seminario Hispano-Colombiano Sobre Valuacion de Bienes**

Con una intensidad de 12 horas académicas.

Bogotá, D.C., Abril 3 de 2001

  
MANUEL CASUSO ROMERO  
Consejero de la Oficina Económica y Comercial  
Embajada de España

  
CARLOS ALBERTO SALAZAR MORALES  
Presidente  
Consejo Nacional de Avaluadores

  
TERESA CARRALERO ORTIZ  
Inspección de Sociedades de Taración  
Banco de España

**LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**

CERTIFICA QUE:

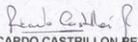
**FRANCISCO DARAVIÑA QUESADA**

PARTICIPÓ DEL:

**SEMINARIO SOBRE LECTURA E INTERPRETACIÓN DE AVALÚOS**

REALIZADO EN SANTIAGO DE CALI, EL DÍA 04 DE MAYO DE 2001

  
FEDERICO O'BYRNE BARBERENA  
GERENTE

  
RICARDO CASTRILLON RESTREPO  
CONFERENCISTA

**LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**

CERTIFICA QUE:

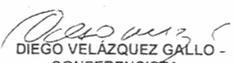
**FRANCISCO DARAVIÑA QUESADA**

PARTICIPÓ DEL:

**SEMINARIO DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES**

REALIZADO EN SANTIAGO DE CALI LOS DÍAS 20 Y 21 DE ABRIL DE 2001

  
FEDERICO O'BYRNE BARBERENA  
GERENTE

  
DIEGO VELÁZQUEZ GALLO -  
CONFERENCISTA

**LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**

CERTIFICA QUE:

**FRANCISCO DARAVIÑA QUESADA**

PARTICIPÓ DEL CURSO

**VALORACION DE INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS**

REALIZADO EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI  
EL 28 DE FEBRERO DE 2003

  
FRANCISCO OCHOA  
Conferencista

  
DIANA BARRIENTOS  
Conferencista

  
SIGIFREDO RESTREPO  
Gerente

**LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**

CERTIFICA QUE:

**FRANCISCO DARAVIÑA QUESADA**

PARTICIPÓ DEL:

**SEMINARIO DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES**

REALIZADO EN SANTIAGO DE CALI, LOS DÍAS 20 Y 21 DE ABRIL DE 2001

  
FEDERICO O'BYRNE BARBERENA  
GERENTE

  
DIEGO VELÁZQUEZ GALLO -  
CONFERENCISTA



Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación  
**UPAV**

Por cuanto la  
**Sociedad Colombiana de Avaluadores  
SCA**

ha hecho constar que el

**Ingº FRANCISCO A. DARAVIÑA QUEZADA**

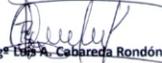
está inscrito en sus registros y cumple con los requisitos exigidos al efecto, se le ha concedido la credencial de

**VALUADOR PANAMERICANO  
Nº 1.018**

en señal de lo cual se expide el presente certificado en Caracas, Venezuela, el 27 de Septiembre de 2016.

  
Arqº Mº Emilia Pereira Colls  
Presidente UPAV 2015-2016



  
Ingº Luis A. Cabareda Rondón  
Secretario UPAV 2015-2016

El presente certificado tiene una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de expedición



ESCUELA DE FORMACIÓN INMOBILIARIA  
LONJA DE PROPIEDAD REAL DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

CONSTRUIAMOS LIDERES INMOBILIARIOS  
www.lonjaca.com

Certifica que:  
**FRANCISCO DARAVIÑA**

Asistió al:

SEMINARIO – TALLER DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL MARCO DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

DURACIÓN 12 HORAS  
JUNIO 28 Y 29 DE 2016

  
JENNY MARTÍNEZ ORDOÑEZ  
Gerente

  
CAROLINA BALCAZAR CALLEJO  
CHRISTIAN ARMANDO VEGA  
Conferencista



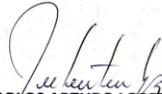




LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES  
SECCIONAL VALLE DEL CAUCA

Certifica que:  
**FRANCISCO ANTONIO DARAVIÑA QUESADA**

Asistió a la:  
CONFERENCIA CALCULO ESTADISTICO APLICADO A LOS AVALÚOS  
(Ratios, Baricentro, Origen, Dos Extremos y Distancia Manhattan)  
Cali, 17 de Mayo de 2016  
Sede: Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores  
Duración: 5 horas

  
CARLOS ARTURO LOPEZ TOBAR  
Presidente Junta Directiva

  
JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ  
Conferencista



Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación  
**UPAV**

Por cuanto la  
**Sociedad Colombiana de Avaluadores  
SCA**

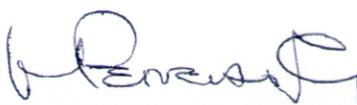
ha hecho constar que el

**Ing<sup>o</sup> FRANCISCO A. DARAVIÑA QUEZADA**

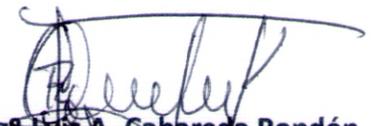
está inscrito en sus registros y cumple con los requisitos exigidos al efecto, se le ha concedido la credencial de

**VALUADOR PANAMERICANO**  
**N<sup>o</sup> 1.018**

en señal de lo cual se expide el presente certificado  
en Caracas, Venezuela, el 27 de Septiembre de 2016.

  
**Arq<sup>o</sup> M<sup>a</sup> Emilia Pereira Colls**  
Presidente UPAV 2015-2016



  
**Ing<sup>o</sup> Luis A. Cabareda Rondón**  
Secretario UPAV 2015-2016

El presente certificado tiene una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de expedición



**R.N.A.**  
**Registro Nacional de Avaluadores**

Entidad Representante por Colombia ante el  
 International Valuation Standards Committee IVSC



Certifica que:

**FRANCISCO DARAVIÑA QUESADA**

CC. 14.782.764

Participó en el evento "*Taller Pro-Exámenes R.N.A.*"  
 con una intensidad de ocho (08) horas.

LUIS ALBERTO ALFONSO  
 SUB-DIRECTOR TÉCNICO R.N.A.

MANUEL ALFONSO CARRILLO  
 DIRECTOR EJECUTIVO (E) R.N.A.

DAVID FRANCISCO LATORRE  
 COORDINADOR TÉCNICO USN-AVSA

Call, Octubre 17 de 2012



**ESCUELA DE FORMACIÓN**  
**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI**  
**Y VALLE DEL CAUCA**



CERTIFICA QUE:

**FRANCISCO DARAVIÑA Q.**

ASISTIÓ AL:

CURSO DE ECONOMETRÍA APLICADA A LOS AVALÚOS  
 DURACIÓN 14 HORAS - SANTIAGO DE CALI - 29 Y 30 DE MARZO DE 2012

GUSTAVO ADOLFO JARAMILLO V.  
 GERENTE

JUAN PABLO BARRERO VÉLEZ  
 CONFERENCIISTA



El primer gremio Inmobiliario de la ciudad desde 1976



**CERTIFICA**

Que el Sr **Francisco Antonio Daraviña**, asistió a la Conferencia  
 "*Comprometidos con el Cambio*"  
 fundamentada en la Ley del Avaluador, Retos y Necesidades de Certificación.  
 Ofrecida por la Dirección Ejecutiva del Registro Nacional de Avaluadores  
 (R.N.A.) y el Comité de Revisión Técnica de ISA Inmobiliaria Limitada.

Luis Alberto Alfonso Romero  
 Director Ejecutivo RNA

Comité de Revisión Técnica  
 ISA Inmobiliaria Limitada

José Jaime Luna Manosalva  
 Gerente General

Intensidad Horaria: 8 Horas

Viernes 26 de Febrero de 2016

Bogotá D.C. - COL

**LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI**  
**Y VALLE DEL CAUCA**



Certifica que

**FRANCISCO DARAVIÑA**

Asistió al  
**SEMINARIO**

**EL ABC DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL - LEY 675 DE 2001**

Duración: 8 horas  
 Santiago de Cali, agosto 4 y 11 de 2010



SILVIO AGUDELO GUEVARA  
 Facilitador

GUSTAVO ADOLFO JARAMILLO V.  
 Gerente



**ESCUELA DE FORMACIÓN**  
**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI**  
**Y VALLE DEL CAUCA**



CERTIFICA QUE:

**FRANCISCO DARAVIÑA**

ASISTIÓ AL:

CURSO DE INTRODUCCIÓN A LA VALUACIÓN DE ACTIVOS EN EL MARCO DE  
 LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA - NIIF  
 DURACIÓN 8 HORAS - 17 DE OCTUBRE DE 2013

GUSTAVO ADOLFO JARAMILLO V.  
 GERENTE

GERMAN NOGUERA CAMACHO  
 CONFERENCIISTA



El primer gremio Inmobiliario de la ciudad desde 1976

ORGANIZA:



APOYA:



# TALLER DE SUSTENTACIÓN DE AVALUOS EN PROCESOS JUDICIALES



EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA A

**FRANCISCO ANTONIO DARAVIÑA QUESADA**

identificado con cc 14872764

Como asistente al Taller de Sustentación y Avalúos en Procesos Judiciales, realizado el 6 de marzo 2020 en las instalaciones del Club de Ejecutivos en la ciudad de Cali con una intensidad de 8 horas.

**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO**

Director Ejecutivo Registro Nacional de Avaluadores

# **R.N.A.** **Registro Nacional de Avaluadores**

Entidad Representante por Colombia ante el  
International Valuation Standards Committee IVSC

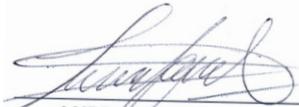


Certifica que:

## FRANCISCO DARAVIÑA QUESADA

CC. 14.782.764

Participó en el evento "*Taller Pre-Exámenes R.N.A.*"  
con una intensidad de ocho (08) horas.

  
**LUIS ALBERTO ALFONSO**  
SUB-DIRECTOR TÉCNICO R.N.A.

  
**MANUEL ALFONSO CARRILLO**  
DIRECTOR EJECUTIVO(E) R.N.A.

  
**DAVID FRANCISCO LATORRE**  
COORDINADOR TÉCNICO USN-AVSA

Cali, Octubre 17 de 2012



FEDELONJAS



SOCIEDAD COLOMBIANA  
DE AVALUADORES

## ESCUELA DE FORMACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA



CERTIFICA QUE:

## FRANCISCO DARAVIÑA Q.

ASISTIÓ AL:

**CURSO DE ECONOMETRÍA APLICADA A LOS AVALÚOS**  
DURACIÓN 14 HORAS - SANTIAGO DE CALI - 29 Y 30 DE MARZO DE 2012

  
**GUSTAVO ADOLFO JARAMILLO V.**  
GERENTE

  
**JUAN PABLO BARRERO VÉLEZ**  
CONFERENCISTA



El primer gremio Inmobiliario de la ciudad desde 1976