



Francisco Daraviña

Avaluos
RURALES, URBANOS
Y ESPECIALES



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

**REPORTE DE AVALÚO DE VIVIENDA FAMILIAR
CON LOCAL COMERCIAL**

LOCALIZACIÓN

Carrera 5 N ° 6-91

Calle 7 N ° 5-01/05 ✓

**Guadalajara de Buga – Valle
Barrio “El Molino”**

ELABORADO POR

FRANCISCO DARAVIÑA QUESADA

PERITO AVALUADOR RNA N° 1373

RAA: AVAL -14872764

GUADALAJARA DE BUGA JULIO 27 DE 2.020

PROPÓSITO DEL AVALÚO

El motivo del presente informe es determinar el valor del inmueble situado en el área urbana del municipio de Buga, Valle del Cauca, avalúo realizado conforme All decreto 1420, la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos, la Ley 388 de 1.997 y las normas internacionales de la IVC e 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

- FECHA DE LA VISITA:** julio 24 de 2020
- 1.1.DIRECCIÓN:** Carrera 5 N ° 6-91, calle 7 N ° 5-01/05
- 1.2 CIUDAD:** Buga, Departamento del Valle del Cauca
- 1.2 PROPIETARIO:** **SOCIEDAD ZORAIDA SANCHEZ DE GONZALEZ
Y CIA LTDA**
NIT: 8092313735
- 1.3 CLASE DE INMUEBLE:** Casa destinada a Vivienda familiar, con local comercial
- 1.4LOCALIZACIÓN:** Barrio: " El Molino"
- 1.5 VECINDARIO:** conformado principalmente por viviendas antiguas unifamiliares de uno y dos pisos, igualmente está rodeado de los El Barrio" San Antonio y, Barrios, Santiago Vergara Crespo, y Santa Bárbara
- 1.6 FACILIDADES:** El predio se encuentra cercano a mercado comunitario colegios, escuelas y centros religiosos.
- 1.6. VÍAS DE ACCESO:** A la cuadra donde se localiza la vivienda, se llega por la carrera 5 y calle 7 de Buga, vías pavimentadas y en buenas condiciones
- 1.7 TRANSPORTE:** Ruta de buses y busetas, servicio de taxis y mototaxis, el cual es suficiente
- 1.8 SERVICIOS PÚBLICOS:** Cuenta con todos los servicios básicos como son: agua, luz, alcantarillado, energía eléctrica y complementarios como gas domiciliario, alumbrado público y recolección de basuras

2. ASPECTO JURÍDICO

2.1 TITULACION

El inmueble fue adquirido por la sociedad **ZORAIDA SANCHEZ DE GONZALEZ & COMPAÑÍA SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE hoy ZORAIDA SANCHEZ DE GONZALEZ Y CIA LTDA**, al señor **JOSE MANUEL GONZALEZ**, en COMPRAVENTA según escritura N ° 1503 del 10/06/1.994 de la Notaria 2da de Guadalajara de Buga

Nota: lo anterior no es un estudio de títulos

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Matrícula Inmobiliaria: N ° 373 - 35064 de instrumentos públicos de Buga

Predio N°: 76111- 01-02-0085-0001-000

Avaluó catastral: \$ 72.269.000

NORMAS URBANAS: según el POT de Guadalajara De Buga creado por acuerdo 68 del 30 de octubre del 2000, el predio se encuentra en zona residencial R2 de la comuna 1, estrato 3, zona totalmente consolidada

3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

3.1. LINDEROS Y DIMENSIONES (según escritura N ° 1503 del 10/06/1.994 de la Notaria 2da de Guadalajara de Buga)

Norte: LA CALLE 7 EN MEDIO CON CASA Y SOLAR DE LOS HEREDEROS DE JESUS OCHOA

Sur: CON CASA Y SOLAR DE JULIO PONCE

Oriente: CON LA CARRERA 5 EN MEDIO CON CASA DE BUENAVENTURA DAZA

Occidente: CON CASA DE AGUSTIN LOAIZA

3.1.1 TOPOGRAFÍA

El lote es de topografía plana, sin pendiente. Sin peligro de deslizamientos ni hundimientos. La forma del lote es irregular.

largo: 27.20 m ancho:8m

CUADRO DE ÁREAS OBJETO DEL AVALUO

Área del lote según Igac	192.00 Mts ²
Área Construida según Igac:	190.00 Mts ²
Área del lote según perito:	196.00 Mts ²
Área Construida según Igac:	193.00 Mts ²

3.2. DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES

3.2.1 Se trata de una vivienda de construcción antigua, construida hace aproximadamente 76 años, construcción compuesta por un local comercial, con un salón de ventas un baño, un área para lavadero y un depósito.

Una vivienda con un total de tres cuartos, un baño, una sala, una cocina, un comedor, un patio.

Un apartamento con un salón, un baño y una bodega. En general el inmueble presenta un regular estado de conservación

Número de pisos: uno

3.2.2 Materiales de construcción:

Exterior

Fachada

Paredes: Muros de adobe con repello de pañete.
Anden: en cemento
Puertas: de madera y metal
ventanas: metálica

interior

Paredes: Muros de adobe y ladrillo con repello de pañete.
Pisos: en baldosa de cemento
Techo: En teja de barro
Cielo raso: pañete de barro, madera. Super board
Cocina: Enchapada parcialmente en azulejo mesón en azulejo y lavaplatos en acero inoxidable
Baños: en porcelana sanitaria, uno con paredes enchapadas en azulejo
Y otro sin enchape

5. ASPECTO ECONÓMICO

5.1. UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El inmueble es utilizado como vivienda familiar y local comercial de tienda

5.2 ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

La zona esta edificada en un 100%

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA DE LA ZONA

En el presente año, la situación es de equilibrio

6. CONSIDERACIONES

las medidas periciales tomadas en la visita son similares a las del Igac, por lo cual se adoptan estas medidas.

La propiedad está situada. en una zona de valorización constante debido a las múltiples facilidades que presenta, como cercanía al centro de la ciudad, centros educativos y religiosos y su situación en un barrio tranquilo

El valor dado al terreno obedece a un estudio de mercado de ofertas en el mismo barrio y barrios aledaños con características similares. (ENFOQUE Y METODO DE MERCADO)

El método utilizado es el comparativo del mercado. Se analizan estadísticamente las ofertas, aplicando a las ofertas o transacciones factores de premio o castigo según el caso. Para la construcción se usó el método del costo y la tabla de Heidecke para el cálculo de la depreciación. (ENFOQUE DEL COSTO), ver tablas anexas

7. CUADRO DE VALORES

AREA LOTE	192,00	\$	494.435,42	\$	94.931.600,64
AREA CONSTRUIDA	190,00	\$	474.600,00	\$	90.174.000,00
VALOR TOTAL DEL PREDIO				\$	185.105.600,64

EN NUMEROS REDONDOS \$ 185.106.000

7.1 FIRMAS



FRANCISCO DARAVIÑA Q. RNA 1373
RAA: AVAL 14872764

8. ANEXOS

1. PLANO
2. ESTUDIO FOTOGRAFICO
3. MEMORIA DE CALCULO
3. CERTIFICADO DE AVALUO.

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 evaluada 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 27 de julio de 2.020, es de CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SEIS MIL PESOS MCT (\$ 185.106.000)



FRANCISCO DARAVIÑA
RNA N° 1373
RAA: AVAL -14872764



MEMORIA DE CALCULO

DEPRECIACION POR HEIDECKE ESTADO DE CONSERVACION 8

VALOR DE REPOSICIÓN M2		CONSTRUCCION	
AREA CONSTRUIDA			190,00
COSTOS DIRECTOS			
COSTOS INDIRECTOS			
COSTOS TOTALES (CT)	\$	700.000,00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$	-	0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$	700.000,00	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$	133.000.000,00	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$	-	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$	133.000.000,00	\$ 700.000,00
Depreciación por estado de conservación (tabla de HEIDECKE)			
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	XX	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	XX	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS		
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR			
ESTADO DE CONSERV	Rango de 1 a 8		6
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	42.826.000,00	32,20%
Determinación valor actual de la Construcción			
TOTAL REPOSICIÓN	\$	133.000.000,00	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	42.826.000,00	
SUBTOTAL	\$	90.174.000,00	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$	0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$	90.174.000,00	\$ 474.600,00
VALOR 1º PISO	100%	\$ 90.174.000,00	\$ 474.600,00
VALOR PISOS RESTANTES	\$	-	\$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	\$	91.000.000,00	
COEFICIENTE DE MERCADO		1,0	
VALOR POR M²	\$	474.600,00	
VALOR ADOPTADO POR M²	\$	474.600,00	

SEGÚN CONSTRUDATA 194 DE 2020 TIPOLOGIAVIVIENDA UNIFAMILIAR MEDIA EL VALOR COMO NUEVO ES DE 1.912,788

HOMOGENIZADO EN	\$	700.000,00
vr depreciado	\$	474.600,00

Q Consulta Catastral

Departamento: 76 - VALLE DEL CAUCA
Municipio: 111 - GUADALAJARA DE BUGA
Código Predial Nacional: 7611101020000008500010000000000
Código Predial: 76111010200850001000
Destino económico: J - EDUCATIVO
Dirección: K 5 6 91 C 7 5 01 05
Área de terreno: 192 m2
Área construida: 190 m2

Construcción 1
Construcción 2
Construcción 3



UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN PORTAL DEL IGAC BUGA CARRERA 5 N ° 6-91



ENTORNO



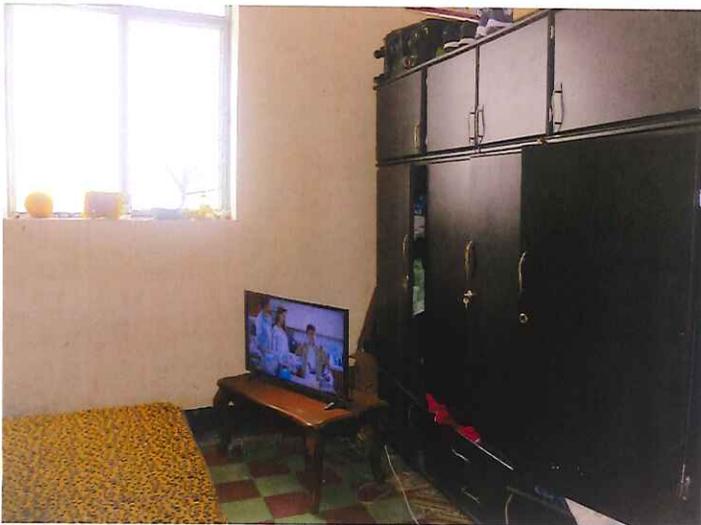
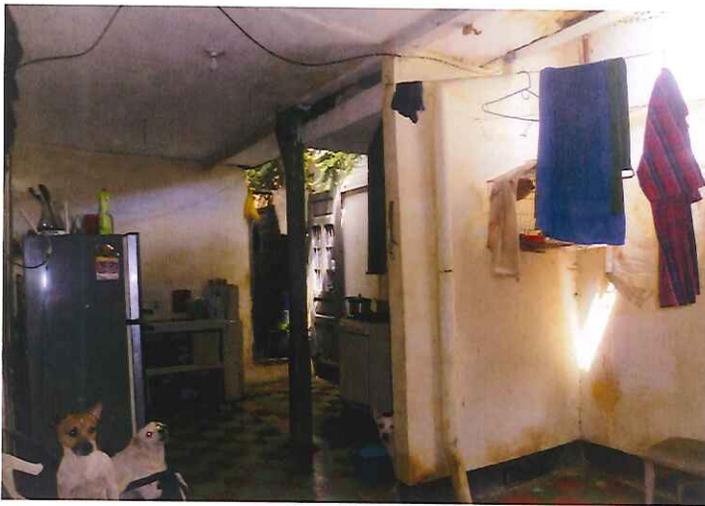
FACHADA



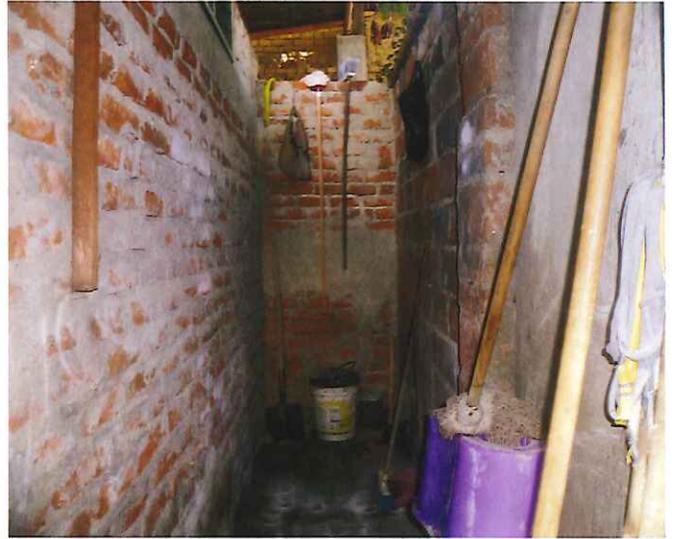
FACHADA POR LA CARRERA 5



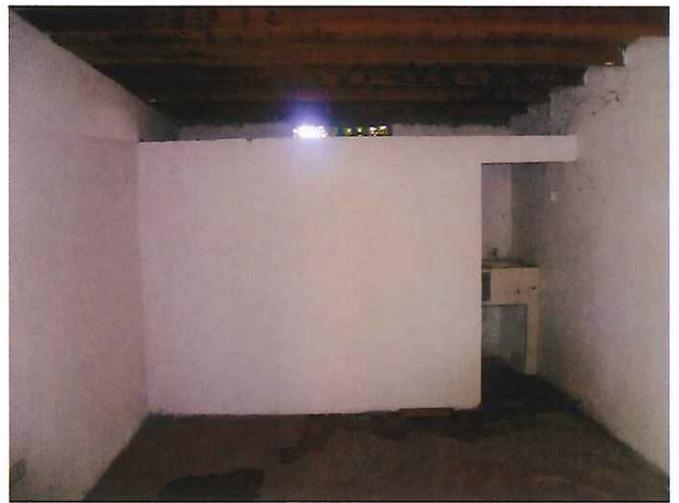
VISTA INTERIOR LOCAL ESQUINERO



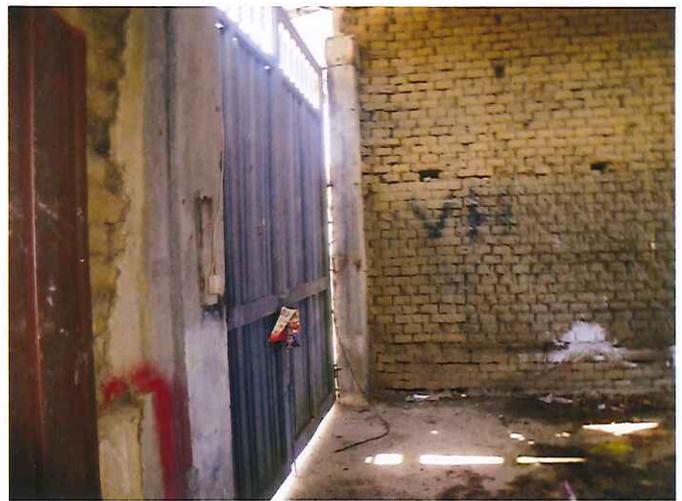
VIVIENDA CON ACCESO POR LA CARRERA 5



VIVIENDA CON ACCESO POR LA CARRERA 5



APARTAMENTO CON ACCESO POR LA CARRERA 5



VISTA INTERIOR BODEGA

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. 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	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.



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
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



PIN de Validación: bd9e0b38



<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		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		20 Abr 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		20 Abr 2017	Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		20 Mar 2020	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 		20 Abr 2017	Régimen de Transición



PIN de Validación: bd9e0b38



Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Semovientes, animales	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: bd9e0b38



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

bd9e0b38

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 dos (02) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal