



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 BIEN URBANO
CON LOCALES COMERCIALES**

CARRERA 12 # 8-01/03/07

CALLE 8 #12-04/08/14 ✓

**Barrio José María Cabal
Guadalajara de Buga
Valle-Colombia**

**ELABORADO POR:
FRANCISCO DARAVIÑA Q
RNA N ° 1373 RAA: AVAL -14872764
CEL: 3166412222**

**GUADALAJARA DE BUGA,
FECHA DEL INFORME
28 DE AGOSTO 2.020**

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. FECHA DE LA VISITA: julio 25 de 2.020

1.2. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: carrera 12 # 8-01/03/07 y
calle 8 #12-04/08/14

1.3 CIUDAD: Buga, Departamento del Valle del Cauca

1.4 PROPIETARIOS: **SOCIEDAD ZORAIDA SANCHEZ DE GONZALEZ**
Y CIA LTDA

NIT: 8002313735

1.5 CLASE DE INMUEBLE: casa adecuada para locales

1.6 DESTINACION: Comercio

1.7 UBICACIÓN: La propiedad se encuentra ubicada en el Barrio José María Cabal

1.8 VÍAS DE ACCESO: Carrera 12 y calle 8, vías pavimentadas y en buenas condiciones

1.9 SERVICIOS PÚBLICOS: Cuenta con todos los servicios básicos y complementarios como alumbrado público y recolección de basura.

PROPÓSITO DEL AVALÚO

El motivo del presente informe es determinar el valor comercial del inmueble situado en el área urbana de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca,

El avalúo se realizó conforme al decreto 1420, la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos, Ley 388 de 1.997. y las normas internacionales para elaboración de avalúos 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

2. ASPECTO JURÍDICO

2.1 TITULACIÓN:

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 PREDIO:

Número Catastral: 76111-01- 01- 0204 - 0012-000

Matrícula Inmobiliaria: 373-35070

Avalúo catastral: \$113.349.000

NORMAS URBANAS Y ESTRATIFICACION SOCIAL

Según el POT de Guadalajara de Buga creado por acuerdo 068 del 30 de octubre del 2.000, el predio se encuentra en la M1, múltiple, comuna 4, de estrato 03 zona consolida totalmente. El inmueble se encuentra fuera del area afectada por el sector , aunque si dentro de la zona de influencia , sin embargo la propiedad no se encuentra en las lista de inmuebles de interes cultural , ambito nacional

3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

3.1. LINDEROS Y DIMENSIONES: PREDIO DE MAYOR EXTENSION, según escritura

N ° 1503 del 10/06/1.994 de la Notaria 2da de Guadalajara de Buga

Norte: Con propiedad de Samuel Kremmer

sur: con la calle 8

oriente: con la carrera 12

occidente: Con propiedad de José Manuel González

Área según lote según Igac: 172.00 M²

Área construida según igac: 172.00 M²

3.2. DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN

3.2.1 Estado actual de la construcción:

Tipo	Vivienda de construcción antigua
Vetustez	edad cercana a los 73 años,
Acabados	buenos
Estado de conservación:	Bueno
Número de pisos:	1 pisos

3.2.3 Materiales de construcción:

Exterior

Calzada:	pavimentada
Anden:	en cemento tableta y granito
Puertas:	cortinas metálicas
Fachada.	muro de Adobe con repello y pintura, zócalo en granito

Interior

Pisos:	cerámicos
Cielo raso:	en lámina de super board y PVC
Paredes:	muro de adobe con repello y pintura, divisiones en panel yeso
Cubierta:	teja de barro cocido
Baños:	en porcelana sanitaria, con enchape cerámico en paredes
Patios interiores:	no posee

4. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Construcción con cimentación y mampostería tradicional presenta remodelaciones parciales en baños y pisos. Comprende un total de dos locales droguería y almacén por la calle 8 y parte del local que queda enseguida de la droguería por la carrera 12, la droguería se compone de un salón de ventas, un depósito y un baño; el almacén dispone de un salón de ventas, deposito, Vestier y baño

5. ASPECTO ECONÓMICO

5.1 UTILIZACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE:

El predio actualmente se ha utilizado tradicionalmente para comercio

5.2 ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

La zona donde se encuentra el inmueble está totalmente edificada, Barrio José María Cabal

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 central José María Cabal, El método y el enfoque utilizado es el de la renta. El predio está situado en la zona comercial.

AVALUO DEL LOCAL COMERCIAL

LOCAL DROGUERIA POR LA CALLE 8	\$	4.300.000,00
LOCAL ALMACEN POR LA CALLE 12	\$	2.100.000,00
LOCAL POR LA K 12	\$	1.300.000,00
TOTAL CANON MES	\$	7.700.000,00
RENTA MAXIMA ANUAL: 14%		
AREA		172
VALOR M ² POR MES		\$ 44.767
M ² CONS		172
VR/M ² CONS		\$ 3.745.472
VALOR M ² / MES	\$	44.767,44

CALCULO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO			
TIPO DE INMUEBLE A AVALUAR			LOCAL COMERCIAL
RENTA MENSUAL			\$ 7.700.000,00
RENTA BRUTA ANUAL			\$ 92.400.000,00
impuestos/año			\$ 2.209.040
RENTA LIQUIDA ANUAL			\$ 90.190.960
RENTABILIDAD ECONOMICA ANUAL			0,14
VR DEL INMUEBLE =			\$ 644.221.143

El valor del inmueble en números redondos es de \$644.221.000 SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS VEINTIUN MIL PESOS MCT

Daro

AVALUADOR: FRANCISCO ANTONIO DARAVIÑA Q

RAA 14872764

RNA 1373 VIGENTE

8. ANEXOS

1. PLANOS
2. ESTUDIO FOTOGRÁFICO
3. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO
4. MEMORIA DE CALCULO ESTUDIO DE MERCADO

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 modifiquen los criterios analizado
5. Se prohíbe la reproducción total o parcial de este informe sin la autorización escrita del evaluador
6. 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 interesad s en esta propiedad a la fecha 28 de julio de 2020. Con base a la información contenida en este reporte y con nuestra experiencia como Avaluador el valor estimado es de **\$644.221.000 SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES**

DOSCIENTOS VEINTIUN MIL PESOS MCT

Dauo

Consulta Catastral

Buscar

Resultado

Exportar Shape file(zip)

Departamento:	76 - VALLE DEL CAUCA
Municipio:	111 - GUADALAJARA DE BUGA
Código Predial Nacional:	761110101000002040012000000000
Código Predial:	76111010102040012000
Destino económico:	C - COMERCIAL
Dirección:	C 8 12 04 08 12 14
Área de terreno:	172 m2
Área construida:	172 m2

Construcción: 1

UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN PORTAL DEL IGAC BUGA CALLE 8 N 2 10-04/06



ENTORNO



FACHADA POR LA CALLE 8



FACHADA POR LA CARRERA 12



LOCAL CON ACCESO POR LA CALLE 8



VESTIER Y BAÑO DEL ALMACEN



VISTA INTERIOR LOCAL DE ALMACEN CON ACCESO POR LA CALLE 8



VISTA INTERIOR LOCAL COMERCIAL DROGUERIA

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



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.

El(la) señor(a) FRANCISCO ANTONIO DARAVIÑA QUESADA se encuentra al día con el pago sus derechos



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