



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Carrera 10 No. 12 – 15 Palacio de Justicia – Pedro Elías Serrano Abadía - Piso 12

J07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

(602) 8986868 Ext. 4072

CONSTANCIA

Se corre traslado a la parte demandada del dictamen pericial de la reclamación de mejoras presentado por la parte demandante para los efectos de que trata el artículo 412 del CGP. Se corre por los días 13, 14 ,15, 18, 19, 20, 21, 22 de marzo, 1 y 2 de abril de 2024.

JOHANA ALBARACIN CASTRO

Secretaria

RAD: 2022-00262

Memorial - Radicado: 76001310300720220026200

Daniela Osorio Montaña <dosoriomontana@gmail.com>

Vie 11/08/2023 16:04

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali

<j07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; brandon_6591@hotmail.com

<brandon_6591@hotmail.com>; cielomanrique@hotmail.com <cielomanrique@hotmail.com>; montoya-68@hotmail.com <montoya-68@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

A2306422 - LIBIA MUÑOZ - CASA - NUEVA FLORESTA.pdf;

Santiago de Cali, 11 de agosto de 2023

Señores

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Correo electrónico: j07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D

Referencia: Proceso de Divorcio (Venta de Bienes Comunes)

Radicado: 76001310300720220026200

Me permito dirigirme a este honorable Juzgado en mi calidad de apoderada legal de la Sra. Libia Muñoz de Montoya, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.882.721 y domiciliada en la ciudad de Cali, Valle del Cauca, con el fin de presentar el presente memorial en relación al proceso divisorio de venta en común, radicado bajo el número 76001310300720220026200.

Mi nombre es Daniela Osorio Montaña, abogada debidamente titulada, con cédula de ciudadanía No. 1.144.103.059, y domicilio profesional en la ciudad de Cali, Valle del Cauca. Estoy en ejercicio de la profesión, amparada bajo la tarjeta profesional No. 358.212 emitida por el Consejo Superior de la Judicatura. A su vez, mi dirección de correo electrónico es dosoriomontana@gmail.com.

Conforme a la disposición emitida mediante auto No. 742 de fecha 19 de julio de 2023, en el cual se estableció un plazo de quince (15) días hábiles para la presentación del dictamen solicitado, adjunto por la presente el mencionado dictamen en cumplimiento de dicha instrucción.

Agradezco de antemano la atención prestada a la presente comunicación y quedo a disposición de este honorable Juzgado para cualquier requerimiento adicional que se considere pertinente.

Con mi acostumbrado respeto,

DANIELA OSORIO MONTAÑA
C.C. No. 1.144.103.059 de Cali
T.P. 358212 del C.S.J.

TIPO DE ESTUDIO:
AVALÚO CORPORATIVO DE VENTA COMERCIAL (COLEGIADO)

TIPO DE INMUEBLE:
CASA TRIFAMILIAR

SOLICITADO POR:
LIBIA MUÑOZ DE MONTOYA
CC No. 31.882.721

UBICACIÓN
CALLE 48 No. 19 – 71
BARRIO NUEVA FLORESTA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

FECHA DEL ESTUDIO:
JUNIO DE 2023

1. ASPECTOS GENERALES:

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Este avalúo fue solicitado por la señora Libia Muñoz de Montoya, mediante solicitud en correo electrónico de fecha cinco (05) de junio del año dos mil veintitrés (2023).

1.2. TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:

Avalúo Corporativo o Colegiado. El **Avalúo Corporativo o Colegiado** es aquel que realiza la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca directamente como entidad gremial y para tal efecto cuenta con el respaldo y la asesoría de un Comité de Avalúos, conformado por un amplio y experto grupo interdisciplinario de profesionales de amplia trayectoria en la actividad, todos ellos pertenecientes al Registro Nacional de Avaluadores – RNA, al Registro Abierto de Avaluadores RAA y a diferentes firmas afiliadas a nuestra institución.

1.3. PROPÓSITO DEL ESTUDIO:

Según lo manifestado por el solicitante, el objeto de esta valuación es la determinación del valor comercial de inmueble casa Trifamiliar, en el barrio Nueva Floresta El doctor Felipe Rubio López, con cedula de ciudadanía 1.144.084.646 y tarjeta profesional 297.400 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura y apoderado judicial de la señora Libia Muñoz de Montoya, especifica en su solicitud: Razón del avalúo: Es comercial.

1.4. FECHAS:

1.4.1 FECHA DE LA VISITA:

Viernes, veintitrés (23) de junio del año dos mil veintitrés (2023).

1.4.2 FECHA DEL INFORME:

Fecha de Discusión: Este avalúo fue discutido y aprobado por el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, integrado por treinta (30) avaluadores profesionales (**todos ellos inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A.**) en una reunión ordinaria realizada el día veintinueve (29) de junio del año dos mil veintitrés (2023).

1.4.3 FECHA DE ENTREGA:

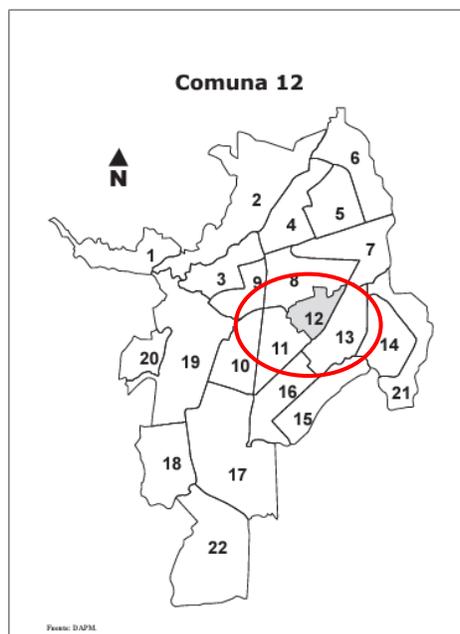
Jueves Veintiocho (28) de junio del año dos mil veintitrés (2023).

1.5. TIPO DE INMUEBLE:

Casa Trifamiliar.

1.6. UBICACIÓN:

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la Calle 48 No.19-71 en el Barrio Nueva Floresta, en la Comuna No.12, en el Santiago de Cali Distrito Especial.



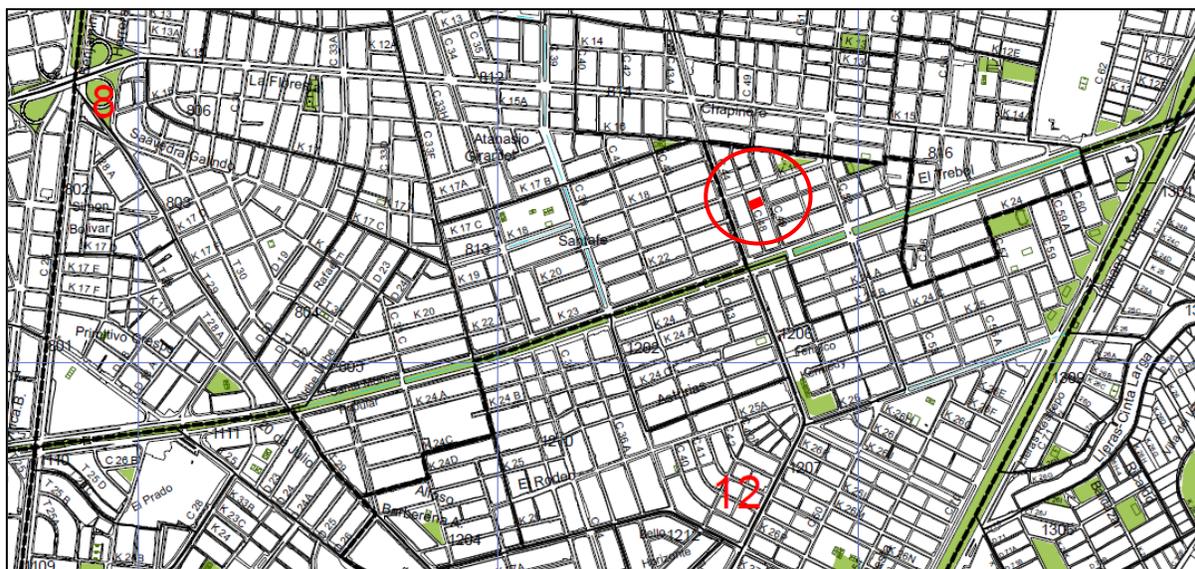
1.6.1 UBICACIÓN COMUNA 12 EN LA CIUDAD:

La **comuna 12** se encuentra en el oriente de la ciudad. Limita por el norte con la comuna 8, al oriente con la comuna 13 y por el suroriente con la comuna 11, y está compuesta por 12 barrios los cuales son:

- Villanueva
- Asturias

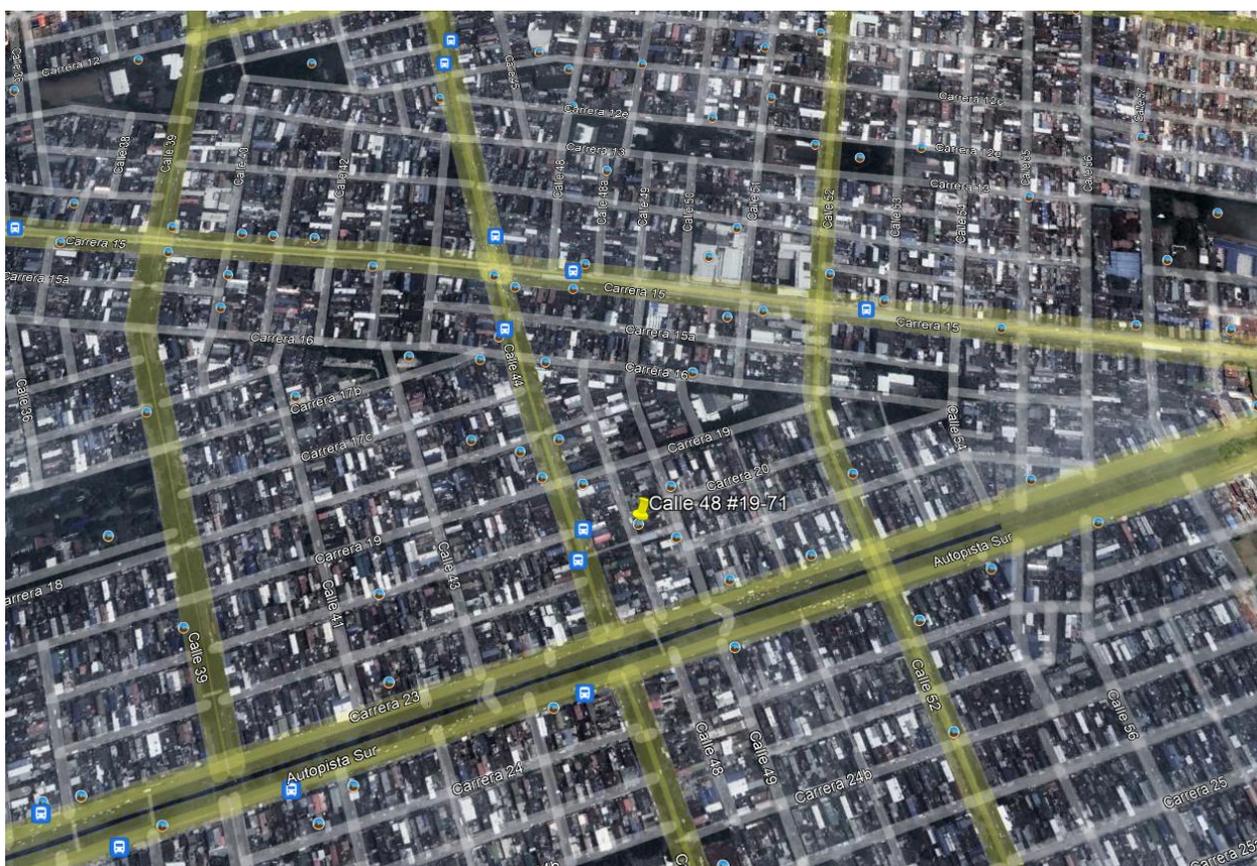
- Eduardo Santos
- Alfonso Barberena A.
- El Paraíso
- Fenalco Kennedy
- Nueva Floresta
- Julio Rincón
- Doce de Octubre
- El Rodeo
- Sindical
- Bello Horizonte¹

.1.6.2 LOCALIZACIÓN:



1.6.3 LOCALIZACIÓN POR COORDENADAS GEOGRAFICAS:

Latitud: 3° 27' 54" N - Longitud: -76° 30' 54" W



1.7. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:

La casa Trifamiliar presenta destinación económica de carácter residencial y en la actualidad se encuentra ocupados herederos.



1.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

- Copia de la Escritura Pública de Compraventa número cuatro mil cincuenta y cinco (2.658), otorgada por la Notaría quinta del círculo de Cali, con fecha veintiún (21) de agosto del año dos mil diez (2010).
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria número 370-448289, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago Cali, impreso el ocho (08) de junio del año dos mil veintitrés (2023),

2. ASPECTOS URBANÍSTICOS:

2.1. REGLAMENTACIÓN Y NORMATIVIDAD:

Según el Acuerdo 0373 de diciembre 01 de 2014, por medio del cual se adopta la Revisión Ordinaria de Contenido de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (**P.O.T.**) del Municipio de Santiago de Cali, el sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se encuentra reglamentado de la siguiente manera:

1. Unidad de Planificación Urbana UPU: **6 – Centro.**
2. Clasificación del Suelo: **Urbano**
3. Área de Actividad: **Residencial Predominante.**
4. Tratamiento Urbanístico: **Renovación Urbana – R3**
5. Usos del Suelo: **Usos en Corredores Zonales.**

SUBCAPÍTULO II DE LAS UNIDADES DE PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL

Artículo 20. Unidades de Planificación Urbana (UPU) y el Modelo de Ordenamiento Territorial. Son instrumentos de planeación intermedia, a través de los cuales se delimitan porciones del territorio urbano que comparten características físicas similares, tanto en materia de potencialidades como necesidades, a partir de las cuales se define su papel en el modelo de ordenamiento territorial, y se establecen lineamientos de política territorial para su formulación como instrumentos de planeamiento remitido que le apuntan a consolidar el modelo de ordenamiento territorial propuesto en la escala zonal. El alcance de las UPU se encuentra establecido en el Artículo 506.

El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación Urbana.

1. UPU Menga.
2. UPU Industrial.
3. UPU Río Cauca.
4. UPU Aguablanca.
5. UPU Villanueva.
- 6. UPU Centro.**
7. UPU Versalles.
8. UPU Cerros.
9. UPU Manzana del Saber.

10. UPU Estadio.
11. UPU Santa Elena.
12. UPU Valle del Lili.
13. UPU Meléndez.
14. UPU Pance.
15. UPU Expansión.

CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 24. Clases de Suelo. De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 31, 32 y 33 de la Ley 388 de 1997, el territorio de Santiago de Cali se clasifica en **suelo urbano**, rural y de expansión urbana; este último se entenderá incorporado al perímetro urbano en los términos del Artículo 31 del Decreto Nacional 2181 de 2006, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. El suelo de protección podrá estar localizado en cualquiera de las clases de suelo antes señaladas.

Artículo 25. Suelo Urbano. El suelo urbano de Santiago de Cali es el delimitado por el perímetro urbano, el cual se encuentra definido en el Anexo No 1 mediante un listado de coordenadas planas “X” y “Y”. El sistema de referencia de las coordenadas es el adoptado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, y que a la vez el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, adoptó como único datum oficial de Colombia, en el Marco Geocéntrico Nacional de Referencia -MAGNA-SIRGAS-, mediante Resolución N°068 del 28 de enero de 2005.

Parágrafo 1. La delimitación del perímetro urbano, y por ende del suelo urbano se encuentra establecida en el Mapa No 2 “Clasificación del suelo” el cual hace parte integral del presente

ELEMENTOS NORMATIVOS DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

Artículo 286. Elementos Normativos de la Estructura Socioeconómica. Los elementos normativos de la estructura Socioeconómica son los siguientes:

1. Áreas de Actividad y usos
2. Tratamientos urbanísticos
3. Edificabilidad

ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS

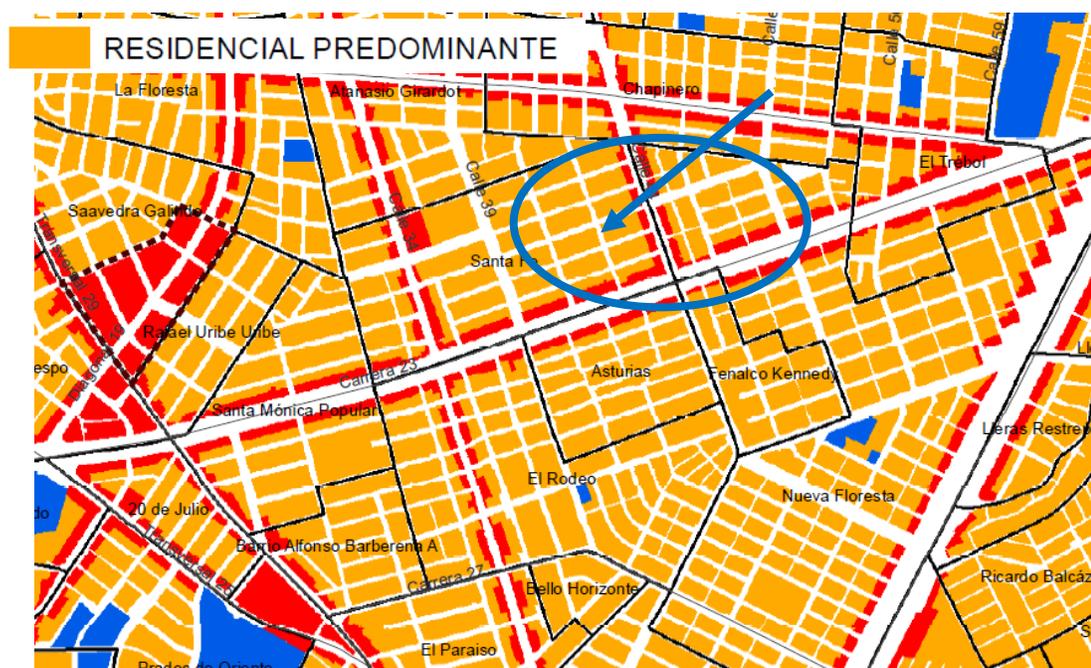
Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socioeconómicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
- 2. Área de actividad residencial predominante.**
3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante.

Corresponde a áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80m²) metros cuadrados. De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.



Artículo 294. Vocaciones de usos del suelo. Con el fin de garantizar una adecuada mezcla de usos del suelo, y propiciar su localización y distribución coherente y equilibrada en el territorio de acuerdo a los criterios de jerarquización de los elementos estratégicos de la estructura socioeconómica y las áreas de actividad, se definen catorce (14) categorías de agrupación de actividades económicas bajo criterios de conformación de vocaciones así:

- Usos Asociados a la Vivienda.
- Usos de Abastecimiento.
- Usos Asociados a Equipamientos.
- Usos de Servicio al Automóvil.
- Usos de Servicios Industriales.
- Usos Industriales.
- Usos Empresariales.
- Usos Comerciales y de Servicios 1.
- Usos Comerciales y de Servicios 2.
- Usos Comerciales y de Servicios 3.
- Área de actividad Residencial Predominante.
- Área de actividad Residencial neta.

TRATAMIENTOS URBANISTICOS

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:

1. Tratamiento urbanístico de conservación.
- 2. Tratamiento urbanístico de consolidación.**
3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.



Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).
2. **Consolidación 2 – consolidación básica (C2).**
3. Consolidación 3 – consolidación moderada C3).

Artículo 311. Consolidación Básica – C2. Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.

Parágrafo. Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial, las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral. La delimitación de los territorios objeto del Programa de Mejoramiento se encuentra identificada en el Mapa N° 53 “Áreas de Evaluación para Proceso de Mejoramiento Integral” que hace parte integral del presente Acto.

2.2 VECINDARIO:

Está integrado Fenalco Kennedy, Santa Fe, Chapinero, Asturias y el Trébol.

2.3 VIAS DE ACCESO:

Son pavimentadas, cuenta con andenes y sardineles en concreto en buen estado.

2.3.1 VIAS PRINCIPALES:

Al Sector puede llegar por la Carrera 15 y Autopista Sur las cuales al interceptarse con las calles 44 y 52 se convierte en uno de los más importantes ejes viales de la ciudad.

2.3.2 VIAS SECUNDARIAS O ACCESO AL PREDIO:

Se puede llegar por vía vehicular por la calle 48 sobre las cual se encuentran su acceso.

2.4 INFRAESTRUCTURA:

2.4.1 SERVICIOS:

Acueducto/alcantarillado: EMCALI Empresas Municipales de Cali E.I.C.E. E.S.P.

Alumbrado Público: Megaproyectos de Iluminaciones de Colombia S.A.S

Gas: Gases de Occidente GDO

Energía: EMCALI Empresas Municipales de Cali E.I.C.E. E.S.P.

Telefonía: EMCALI, Claro, Movistar, etc.

Servicio de transporte público: El sector cuenta con excelente servicio de transporte público, prestado por el Sistema Masivo Integrado de Occidente "MIO", con rutas troncales sobre la carrera 15 y la calle 44, El cual permite un fácil desplazamiento a los diferentes sitios de la ciudad.

2.4.2 TOPOGRAFIA:

Con pendientes inferiores al 3%, es decir plana.

2.4.2 AMOBLAMIENTO URBANO:

El sector cuenta con iluminación pública, nomenclatura y señalización. Tiene andenes, sardineles y zonas blandas. Los parques, zonas verdes y recreativas forman parte del diseño urbano original y se encuentran dotados con mobiliario, áreas de juegos y espacios de uso comunitario.

2.4.3 ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:

El estrato socio-económico predominante es el medio (3).

3 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

3.1 TIPO DE PREDIO:

Urbano

3.2 TIPO DE INMUEBLE:

Casa

3.3. CARACTERÍSTICAS Y USO ACTUAL:

Casa de tres pisos vivienda trifamiliar.

Un apartamento por piso con servidumbre de circulación y visual para los pisos superiores.

3.4. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

El predio cuenta con servicios públicos de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario, energía, gas.

Nota: Tiene dos contadores para energía, acueducto y gas.

El apartamento del primer piso comparte los servicios con el del tercer piso

4 DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO:

4.1 LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA:

Localización medianera, con frente sobre la carrera 44 A.

4.2. LINDEROS:

LOTE Y CASA DE HABITACIÓN SOBRE EL CONSTRUIDA MAT 370-448289	
NORTE	Con lote numero 14 de la misma manzana.
SUR	Con lote numero 12 de la misma manzana.
OCCIDENTE	Con lote numero 32 de la misma manzana.
ORIENTE	Con la calle 44 A

Fuente: Escritura Pública No. 2.658, otorgada por la Notaría Sexta del Círculo de Santiago de Cali, con fecha veintiuno (21) de Agosto del año Dos mil diez (2010).

4.3 DIMENSIONES:

4.3.1. TERRENO:

Area Terreno	139,86 m ²
--------------	-----------------------

FUENTE: Ciento treinta y nueve metros cuadrados ochenta y seis centímetros (139,86/M²).

Escritura Pública No. 2.658, otorgada por la Notaría Sexta del Círculo de Santiago de Cali, con fecha veintiuno (21) de Agosto del año Dos mil diez (2010) y certificado de tradición.

NOTA: Las medidas tomadas en sitio son coincidentes de forma aproximada con la información jurídica suministrada.

Se trata de un lote de forma rectangular, regular con Frente de 7mts por fondo de 19,98 mts.

RELACION FRENTE FONDO 1 - 2.85

LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN (BARRIO):

Sector consolidado con más de 60 años de haber iniciado su desarrollo, actualmente integrado al tejido urbano tradicional.

4.3.2 ÁREA CONSTRUIDA:

DESCRIPCION	AREA (M2) MEDICIONES
PRIMER PISO (Apto)	103,86
SEGUNDO PISO (Apto)	108,58
TERCER PISO (Apto)	108,58
AREA TOTAL CONSTRUCCION	321,02

Fuente: Área determinada con base en levantamiento efectuado a cinta métrica en el sitio, razón por la cual debe considerarse como aproximadas.

NOTA: La construcción no presenta fecha de protocolización solo en el certificado de tradición se describe casa y lote.

4.4 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACION:

NÚMERO DE PISOS	3
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Usada. Terminada
ESTADO DE LA CONSERVACIÓN	Regular estado
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	se asume construcción legalizada, pues en la escritura dice " Lote con casa de habitación sobre el construida"
EDAD DE CONSTRUCCIONES	Edificación original construida hace aproximadamente 52 años, presenta construcció y ampliacion del tercer piso hace unos 20 años aproximadamente. No presento licencias de construccion

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Estructura.

Edificación desarrollada en principio a partir de una estructura portante de muros de carga. Actualmente con las ampliaciones y reformas vemos una estructura tradicional, de la que forman parte columnas y vigas en concreto reforzado fundidos en sitio, además de los elementos portantes de mampostería en ladrillo común.

Fachada.

De 7 metros de frente, acabados ceramica, Antejardín enrejado.

Cubierta.

Cubierta en teja de fibrocemento. antejardin cubierto con lámina metálica y patio interior parcialmente cubierto con laminas teja de eternit.

Ajustes sismoresistentes.

Informacion no disponible.

Daños Previos.

Información no disponible

4.5 DEPENDENCIAS

Vivienda actual subdividida. Cuenta con tres aptos uno por piso con antejardín cubierto disponible para un parqueadero, dentro ya, la casa presenta dos puertas de acceso independientes, la primera de ellas da lugar al primer piso

Apto 101 sala comedor, 4 habitaciones con closet, baño cocina comun y patio con zona de oficios.

La segunda puerta se accede a los apto del segundo y tercer piso por servidumbre de circulacion y visual .

El Apto 201 con Balcon, sala, comedor, cocina, baño, 4 habitaciones ,corredor y terraza con zona de oficio.

Apto 301 Balcon, sala,comedor cocina baño y 4 habitaciones.

4.6 ACABADOS		ESTADO
PISOS	AL INTERIOR APTO 101 Y 102 CERÁMICA, EN EL ÁREA, PATIO Y ZONA DE OFICIOS CEMENTO . E	REGULAR
MUROS	EMPAÑETADOS Y PINTADOS	REGULAR
CIELO RASO	EN APTO 101 Y 102 PAÑETE Y PINTURA, APTO 301 EN ICOPOR CON SOPORTES DE ALUMINIO	REGULAR
CARP. DE MADERA	PUERTAS DE HABITACIONES Y DE CLOSETS EN MADERA TIPO ENTAMBORADAS	BUENO
CARP. METÁLICA	MARCOS DE PUERTAS, Y PUERTAS DE ACCESO EN LÁMINA, REJAS EN TUBULAR DE LÁMINA. VENTANERÍA EN ALUMINIO	BUENO
BAÑO	CON CERÁMICA EN PISO Y PAREDES, APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA NORMAL	REGULAR
COCINA	MESONES EN CERAMICA LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE.	REGULAR
ESCALERAS.	ACABADOS INTERNAS DESCUBIERTAS EN CEMENTO.	REGULAR

4.7 VIDA TÉCNICA:

80 años.

Se conoce como el periodo que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales.

4.8 VETUSTEZ:

52 años. Primero y Segundo Piso

20 años Tercer piso

Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.

4.9 VIDA ÚTIL REMANENTE:

28 años.

La vida útil remanente (**VUR**) es el periodo de tiempo probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha, dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

4.10 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

Construcción usada.

4.11. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Primero y segundo piso Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).

Tercer Piso Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).

5. ASPECTOS VALUATORIOS:

Se trata de un predio ubicado en la calle 48 #19-71, Barrio Nueva Floresta, Santiago de Cali Distrito Especial, con una sola matricula inmobiliaria #370-448289, en el cual han construido una edificación de tres pisos, donde en cada piso hay una unidad de vivienda.

Para poder ser subdividida tendrá que cumplir todas las normas urbanísticas exigidas en acuerdo o373 del 2014 Plan de Ordenamiento Territorial de Cali (POT)

1-El lote no se podría dividir ya que su frente es de 7,00 mts y al subdividir de acuerdo al

Artículo 342. Dimensión Mínima de Predios Según Tipología de Vivienda. La dimensión mínima de un predio para cada tipología de vivienda es la que se establece en el siguiente cuadro:

Tipo de Vivienda	Lote Mínimo	Frente Mínimo
Vivienda unifamiliar VIP	45 m ²	4.5 metros
Vivienda unifamiliar VIS	50 m ²	5 metros
Vivienda Bifamiliar	105 m ²	7 metros
Vivienda Multifamiliar	252 m ²	12 metros

En este caso quedaría de 3.5 metros, menos del frente mínimo exigido.

2-Para poder ser sometido a régimen de propiedad horizontal las construcciones se deben adecuar al POT como aislamientos, los cuales actualmente no cumple.

Artículo 344. Edificabilidad. Es la relación existente entre los metros cuadrados construidos que se pueden desarrollar en un predio en relación a la ocupación del mismo en el primer piso, teniendo en cuenta las normas de antejardines, aislamientos y demás normas volumétricas complementarias.

3-Area de parqueaderos exigidos en la norma de acuerdo al tipo de desarrollo existente y al número de unidades de vivienda resultante.

No se permiten parqueaderos sobre antejardines menores a 5 mts

Cerramientos de antejardines se permiten si cumplen las siguientes condiciones: Transparencia de máximo 2 mts de altura y un zócalo de 0,4 mts, los cubrimientos de estos deben ser retractiles en todo, en ningún caso en teja como sucede actualmente.

4-Servicios públicos independientes en este caso el primer piso y el tercer piso comparten los servicios públicos.

5- Las construcciones existentes tienen actualmente servidumbres de tránsito circulación y visual sobre los otros, lo cual no es permitido.

En conclusión, solo se permitirá someter a régimen de propiedad horizontal si se ajusta a las normas exigidas actualmente, lo que implica modificar las construcciones existentes, para solucionar aislamientos y parqueaderos.

5.1. MÉTODOS DE VALORACIÓN:

Para la determinación del valor de venta del inmueble:

Se decidió utilizar el **Método Comparativo o de Mercado**; el cual consiste en analizar las más recientes transacciones u ofertas de inmuebles en venta de características comparables en "sector y comuna 8, con inmuebles de condiciones similares, para posteriormente efectuar las oportunas correcciones de los datos obtenidos, con base en las posibles diferencias que puedan existir entre cada uno de los inmuebles analizados.

Debido a que los inmuebles a valorar como unas unidades jurídicas independientes, se realizará la valoración de manera independiente por áreas y tipo de acabados, conforme a la Resolución N° 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (I.G.A.C.).

Para el análisis se encontraron en oferta de venta Casas localizadas en el barrio Nueva Floresta y la Comuna 12, para cada una se determinaron las área de Terreno y Construcción de tal forma que permitiera definir el valor de venta por m².

En la siguiente tabla se presentan las actuales ofertas en venta de casas, donde se realiza el procedimiento para la estimación de valores por m² de las áreas.

ESTUDIO DE MERCADO												
CALLE 48 # 19-71 BRRIO NUEVA FLORESTA				DISTRITO ESPECIAL DE CALI- VALLE DEL CAUCA				jun-23				
No.	DIRECCION	FUENTE	VALOR OFERTA RENTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO	VALOR M2 TERRENO	VALOR TOTAL	AREA CONSTRUCCION.	VALOR CONSTRUCCION. M2	TOTAL CONSTRUIDO	TELEFONO/CODIGO
1	NUEVA FLORESTA	VENTA	\$ 495.000.000	5,00%	\$ 470.250.000	172,00	\$ 806.686	\$ 138.750.000	390,00	\$ 850.000	\$ 331.500.000	3164362925
2	NUEVA FLORESTA	VENTA	\$ 350.000.000	0,00%	\$ 350.000.000	130,00	\$ 846.154	\$ 110.000.000	320,00	\$ 750.000	\$ 240.000.000	3136328113
3	NUEVA FLORESTA	VENTA	\$ 440.000.000	0,00%	\$ 440.000.000	200,00	\$ 850.000	\$ 170.000.000	300,00	\$ 900.000	\$ 270.000.000	3155083175
4	NUEVA FLORESTA	VENTA	\$ 390.000.000	0,00%	\$ 390.000.000	161,00	\$ 726.708	\$ 117.000.000	420,00	\$ 650.000	\$ 273.000.000	fica raiz cw4485130
5	NUEVA FLORESTA	VENTA	\$ 495.000.000	0,00%	\$ 495.000.000	200,00	\$ 795.000	\$ 159.000.000	420,00	\$ 800.000	\$ 336.000.000	3164362925
	N	t-student					PROMEDIO M2	\$ 804.910	PROMEDIO M2	\$ 790.000		
	1	4,696					DESVIACION	\$ 49.877,52	DESVIACION	\$ 96.176,92		
	2	2,403					COEFICIENTE DE VARIACION	0,061966607	COEFICIENTE DE VARIACION	0,121742937		
	3	1,996					NÚMERO DE DATOS	5	NÚMERO DE DATOS	5		
	4	1,858					RAIZ	2,236	RAIZ	2,236		
	5	1,746					t(N)	1,746	t(N)	1,746		
	6	1,692					LIMITE SUPERIOR	\$ 843.845	LIMITE SUPERIOR	\$ 865.077		
	10	1,592					LIMITE INFERIOR	\$ 765.975	LIMITE INFERIOR	\$ 714.923		



5.2 MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:

Este método se enfoca en establecer el valor comercial del inmueble pero adicional a los factores mencionados, lo que determina el valor para este caso será la producción económica que genere el predio y su estado de conservación.

Es diferente, el avalúo que se efectúa para una vivienda que para un local.

Este método se centra en el aspecto comercial o de capitalización que pueda generarle a su propietario.

Resolución menciona que las de estructuras metálicas, en concreto y mampostería estructural tienen un mayor valor que aquellos que tienen un sistema constructivo con muro de carga.

ESTUDIO DE MERCADO CANONES									
CALLE 48 # 19-71 BRRO NUEVA FLORESTA				DISTRITO ESPECIAL DE CALI- VALLE DEL CAUCA					
No.	DIRECCION	FUENTE	VALOR OFERTA O RENTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA	VALOR M2 ALQUILADA	VALOR TOTAL	TELEFONO/CODIGO
1	NUEVA FLORESTA 2 PISO	CANON	\$ 900.000	3,00%	\$ 873.000	112,00	\$ 7.795	\$ 873.000	METRO CUADRADO COD 242-M43005843
2	NUEVA FLORESTA 3 PISO	CANON	\$ 780.000	5,00%	\$ 741.000	140,00	\$ 5.293	\$ 741.000	3152139595
3	CHAPNERO	CANON	\$ 650.000	2,00%	\$ 637.000	80,00	\$ 7.963	\$ 637.000	(601)7868754
3	EL TEBOL 2 PISO	CANON	\$ 750.000	0,00%	\$ 750.000	100,00	\$ 7.500	\$ 750.000	MITULA cod 65105052
4	NUEVA FLORESTA	CANON	\$ 850.000	0,00%	\$ 850.000	159,00	\$ 5.346	\$ 850.000	Royal Inmobiliaria
5	EL TEBOL 1 PISO	CANON	\$ 900.000	0,00%	\$ 900.000	129,00	\$ 6.977	\$ 900.000	3009121516
6	CHAPNERO	CANON	\$ 750.000	2,00%	\$ 735.000	120,00	\$ 6.125	\$ 735.000	3163510317
6	NUEVA FLORESTA	CANON	\$ 900.000	2,00%	\$ 882.000	110,00	\$ 8.018	\$ 882.000	3187496379
N	t-student								
1	4,696						PROMEDIO M2 \$ 6.877		
2	2,403						DESVIACION \$ 1.142,68		
3	1,996								
4	1,858						NÚMERO DE DATOS 8		
5	1,746						RAIZ 2,828		
6	1,692						t(N) 1,746		
10	1,582						LIMITE SUPERIOR \$ 7.582		
							LIMITE INFERIOR \$ 6.172		

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR M2	VALOR CANON
AREA PRIMER PISO (APTO)	103,86 M2 x	\$ 8.000	M2 = \$ 830.880
SEGUNDO PISO (APTO)	108,58 M2 x	\$ 7.500	M2 = \$ 814.350
TERCER PISO (APTO)	108,58 M2 x	\$ 5.220	M2 = \$ 566.788
CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO			= \$ 2.212.018
Menos administracion y servicios			\$ 0
Renta Neta			\$ 2.212.018
Aproximo renta a			\$ 2.212.000
Ahora bien, si dividimos este valor entre el porcentaje de rentabilidad mas probable para este tipo de inmuebles, que en este caso en particular se considera que es del ,65% mensual, encontramos el valor comercial total del inmueble asi:			
\$ 2.212.000	DIVIDIDO ENTRE	0,65 %	= \$ 340.004.879

Obtenido el valor comercial total de la componente construcción, procedemos entonces ahora a descontarlo del valor comercial total del inmueble obtenido por el método de la renta, para conocer así el valor comercial del lote de terreno:

Fuente: Los valores por m² de renta se concluyeron de consulta con inmobiliarios afiliados a la Lonja como JG valencia, Transacciones Inmobiliarias y ofertas.

CON LOS ANTERIORES DATOS SE DETERMINARON LOS CANONES DE ACUERDO A LOS ACABADOS, ESTADO DE CONSERVACION SERVICIOS PUBLICOS.

5.3 MÉTODO DE REPOSICIÓN MENOS DEPRECIACIÓN:

Se determina el costo de la construcción actual y se le resta la depreciación por uso. Este uno de los métodos más complejos por el uso de fórmulas, técnicas de depreciación y otras fórmulas que involucran el uso ecuaciones matemáticas, a la vez es uno de los menos utilizados, este método consiste en tomar el “costo de la construcción” a precio de la fecha del avalúo, restarle la depreciación acumulada y a ese resultado sumarle el valor del terreno. Claro que el método de depreciación, de estimación de los valores del terreno y de la construcción encierran unas técnicas más completas dentro de lo estipulado por la resolución 620, que no interesan para el desarrollo del presente estudio.

Este método es utilizado principalmente para determinar el valor de la construcción, dejando a un lado el costo de la tierra, y se utiliza para determinar el precio de obras de infraestructura, mejoras o adiciones que se le hacen a un inmueble.



CASAS – DETALLE- valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
ANÁLISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m² SOBRE AREA CONSTRUIDA
ANÁLISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIIJ)
ACTUALIZADO MARZO 2021

ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
	VP	VS						
PRELIMINARES	5,15%	4,01%	3,43%	2,01%	1,97%	1,38%	1,45%	0,35%
CIMENTACION	12,47%	10,20%	5,21%	5,27%	5,55%	4,60%	4,02%	2,84%
DESAGÜES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	5,66%	5,12%	2,28%	2,07%	2,21%	1,68%	1,15%	0,75%
ESTRUCTURAS	19,42%	20,75%	20,73%	18,77%	17,78%	15,68%	11,30%	7,05%
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	15,12%	14,06%	10,94%	12,33%	11,71%	12,81%	9,65%	6,35%
CUBIERTAS	12,91%	15,47%	12,18%	13,23%	12,27%	11,49%	4,90%	4,14%
PISOS	0,17%	3,59%	8,67%	7,48%	6,96%	7,36%	5,74%	21,55%
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	6,23%	7,47%	6,01%	6,08%	6,94%	6,27%	5,35%	3,94%
INSTALACIONES ELECTRICAS	8,85%	7,34%	3,75%	2,99%	3,33%	3,58%	2,34%	1,94%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1,20%	0,83%	1,07%	1,05%	1,10%	0,97%	0,70%	1,94%
APARATOS SANITARIOS	1,53%	2,12%	7,47%	6,20%	5,54%	4,66%	9,27%	10,14%
GARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	4,19%	3,16%	7,98%	11,87%	12,22%	14,89%	19,76%	13,46%
PINTURA	2,92%	2,36%	4,23%	4,90%	4,88%	4,02%	3,02%	1,80%
VARIOS	3,16%	2,62%	3,84%	3,13%	4,16%	5,94%	10,26%	20,84%
OBRAS EXTERIORES	1,04%	0,89%	3,21%	2,82%	3,57%	4,18%	4,60%	3,03%
COSTO TOTAL SIN ESTRATO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
VR m ² REPOSICION A NUEVO - INCL AIIJ	\$1.216.113 /m ²	\$1.416.611 /m ²	\$1.522.892 /m ²	\$1.786.491 /m ²	\$1.934.681 /m ²	\$2.313.753 /m ²	\$3.115.878 /m ²	\$4.726.633 /m ²
% CI (INCLUIDO)	17,73%	19,95%	21,13%	22,21%	22,79%	26,13%	26,23%	25,93%
TOTAL MANO DE OBRA	25,28%	23,87%	23,12%	23,05%	23,87%	21,65%	17,44%	12,82%
TOTAL MATERIALES	69,59%	66,55%	66,21%	68,56%	67,53%	70,63%	76,84%	63,25%
TOTAL EQUIPOS	6,77%	7,02%	5,99%	6,09%	6,24%	5,94%	4,21%	2,90%
TOTAL TRANSPORTE	2,40%	2,45%	2,88%	2,55%	2,48%	2,18%	1,51%	1,04%

Aptos primero y segundo piso

MEJORAS CON ACABADOS/ CERRAMIENTOS TECNICOS/ CONFINAMIENTO TECNICO- valores por m² construido

CA1	CA2	CA3	CA4	CA5
\$729.460/m ²	\$706.421/m ²	\$943.617/m ²	\$1.070.079/m ²	\$1.128.819/m ²
				
CONFINAMIENTO TECNICO - ACABADOS				
				

APORTICADOS/ ACABADOS TIPO INSTITUCIONAL	CA1	CA2	CA3	CA4	CA5
cerramientos	LADRILLO COMUN	LADRILLO COMUN	LADRILLO CONFINADA	APORTICADA	APORTICADA
pisos	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO
acabados	CERAMICA	CERAMICA	CERAMICA	CERAMICA	PORCELANATO
muros interiores	LADRILLO SUCIO	BLOQUE	BLOQUE	BLOQUE	LADRILLO LIMPIO
estructura de cubierta	SOPORTE METALICO	SOPORTE METALICO	SOPORTE METALICO	SOPORTE METALICO	SOPORTE METALICO
baños	AP/ SIN ENCHAPE	AP/ SIN ENCHAPE	AP/ SIN ENCHAPE	AP / CON ENCHAPE	AP / CON ENCHAPE
acabados muros	REPELLO	REPELLO	REPELLO	REPELLO + PINTURA	REPELLO + PINTURA
fachadas	NO PRESENTA	NO PRESENTA	REPELLO Y PINTURA	REPELLO Y PINTURA	ENCHAPADA
ventanerías	METALICA DOBLADA	METALICA DOBLADA	ALUMINO	ALUMINO	MIXTA BUENA CALIDAD
puertas	ALUMINIO ADNIZADO	ALUMINIO ADNIZADO	ALUMINIO ADNIZADO	ALUMINIO ADNIZADO	ALUMINIO ADNIZADO
redes	ENER +ALC + AGUA	EN+ALC+AG +GAS			
cocina	MESON CCTO + GABINT	MESON CCTO + GABINT			
cielo raso	MADEFLEX	MADEFLEX	PANEL YESO	PANEL YESO	PANEL YESO
cubiertas	BARRO	BARRO	LOSA CONCRETO	LOSA CONCRETO	LOSA CONCRETO
adecuaciones del lote	EN CONCRETO	EN CONCRETO	EN CONCRETO	EN CONCRETO	EN CONCRETO
TOTAL \$/m²	\$729.460/m²	\$706.421/m²	\$943.617/m²	\$1.070.079/m²	\$1.128.819/m²

Apto tercer piso

5.4 FACTOR DE COMERCIABILIDAD:

Para determinar el factor de comerciabilidad utilice la tabla Herweert, la cual he venido utilizando por años y en mi concepto da un reflejo muy acertado al del comportamiento de mercado.

FACTOR DE COMERCIABILIDAD SEGÚN HERWEET					
CONDICION	COEFICIENTE DE OFERTA		COEFICIENTE DE DEMANDA		
EXIGUA	1,6832		0,60302		
ESCASA	1,44224		0,69337		
BAJA	1,26493		0,7906		
MODERADA	1,11804		0,89443		
BALANCEADA	1,0000		1,0000		
REGULAR	0,89443		1,11804		
ALTA	0,7906		1,26493		
CONSIDERABLE	0,69337		1,44224		
EXCESIVA	0,60302		1,6832		

APARTAMENTOS (Primero y Segundo Piso)					
OFERTA	BALANCEADA		1,0000		
DEMANDA	BALANCEADA		1,0000		
FACTOR DE COMERCIABILIDAD = COF. OFERTA X COF. DEMANDA					
FACTOR DE COMERCIABILIDAD=	1	X	1,0000	=	1,0000

APARTAMENTO (Tercer piso)					
OFERTA	REGULAR		0,8944		
DEMANDA	MODERADA		0,8944		
FACTOR DE COMERCIABILIDAD = COF. OFERTA X COF. DEMANDA					
FACTOR DE COMERCIABILIDAD=	0,89443	X	0,8944	=	0,8000

5.5 MÉTODO DE FITTO Y CORVINI:

El Método de Fitto y Corvini, uno de los más utilizados en el campo inmobiliario a nivel mundial, ya que combina la depreciación por edad (Método de Ross) y la depreciación por el estado de conservación (Método de Heidecke) que posea la edificación al momento de la ejecución del respectivo avalúo. En este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.

Vida Técnica: Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente).

Estado de Conservación: El estado de conservación se califica a criterio del evaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad). A continuación, se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
2. Clase 2: **Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).**
3. Clase 3: **Regular (Necesita reparaciones).**
4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
5. Clase 5: Sin valor.

Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX^2+BX+C , en donde las variables son los parámetros mencionados anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución.

Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

Clase 1:	$0.0050(A*100/B)^2+0.5003(A*100/B)-0.0078$
Clase 1.5:	$0.0050(A*100/B)^2+0.4997(A*100/B)+0.0288$
Clase 2:	$0.0049(A*100/B)^2+0.4868(A*100/B)+2.5341$
Clase 2.5:	$0.0046(A*100/B)^2+0.4594(A*100/B)+8.0919$
Clase 3:	$0.0041(A*100/B)^2+0.4095(A*100/B)+18.097$
Clase 3.5:	$0.0033(A*100/B)^2+0.3341(A*100/B)+33.199$
Clase 4:	$0.0024(A*100/B)^2+0.2365(A*100/B)+52.614$
Clase 4.5:	$0.0012(A*100/B)^2+0.1239(A*100/B)+75.200$
Clase 5:	100%

En donde A es igual a la edad de la edificación y B es igual a la vida técnica de la edificación. A continuación, consignamos la aplicación de este método para las diferentes construcciones objeto de avalúo:

CUADRO DE REPOSICION MENOS DEPRECIACIÓN

	Apartamentos Primero y Segundo piso	Apartamento Tercer Piso
Edad del Inmueble	52 Años	15 Años
Vida Técnica	80 Años	80 Años
% de Vida	65%	25%
Clase del Inmueble	2,0	3,0
Valor de Reposicion	\$ 1.788.491,/m2	\$ 943.617,/m2
Depreciación	54,88%	30,90%
Valor Depreciado	\$ 806.992,/m2	\$ 652.068,/m2
Factor de Comercialidad herweet	1	0,8
Valor Final Unitario	\$ 806.992,/m2	\$ 521.654,/m2
SE APROXIMA A	\$ 807.000,/m2	\$ 522.000,/m2
	2	3
Clase	% Depreciación	% Depreciación
1	53,64	15,62
1,5	53,63	15,65
2	54,88	17,77
2,5	57,39	22,45
3	62,04	30,90
3,5	68,86	43,61
4	78,13	60,03
4,5	88,32	77,95

Obtenidos los valores comerciales unitarios de la componente construcción, procederemos entonces a calcular el valor comercial total de la construcción:

4.6 CONSTRUCCION			
PRIMER PISO (apto)	103,86 M ² x	\$ 807.000,00	= \$ 83.815.020,00
SEGUNDO PISO (apto)	108,58 M ² x	\$ 807.000,00	= \$ 87.624.060,00
TERCER PISO (apto)	108,58 M ² x	\$ 522.000,00	= \$ 56.678.760,00
VALOR TOTAL COMPONENTE CONSTRUCCION			= \$ 228.117.840,00

Obtenido el valor comercial total de la componente construcción, procedemos entonces ahora a descontarlo del valor comercial total del inmueble obtenido por el método de la renta, para conocer así el valor comercial del lote de terreno:

VALOR COMERIAL OBTENIDO POR RENTA	340.005.840,00
MENOS VALOR CONSTRUCCIONES	228.117.840,00
SALDO PARA COMPONENTE TERRENO	111.888.000,00
111.888.000,00	139,86 m2 = \$ 800.000,00

6. AVALÚO:

De acuerdo a las consideraciones generales anteriormente expuestas, se decidió asignar al inmueble objeto de avalúo, el siguiente valor de mercado:

BARRIO NUEVA FLORESTA SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL JUNIO DE 2023				
DESCRIPCION	AREAS		VR, UNITARIO	VR. TOTAL
LOTE DE TERRENO	139,86	M2 X	\$ 800.000 =	\$ 111.888.000
CONSTRUCCION				
PRIMER PISO (APTO)	103,86	M2 X	\$ 807.000 =	\$ 83.815.020
SEGUNDO PISO (APTO)	108,58	M2 X	\$ 807.000 =	\$ 87.624.060
TERCER PISO (APTO)	108,58	M2 X	\$ 522.000 =	\$ 56.678.760
VALOR CONSTRUCCIONES				= \$ 228.117.840
VALOR COMERCIAL TOTAL DEL INMUEBLE				= \$ 340.005.840
SON: TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS.				



JUAN MANUEL DÍEZ RUSCHER
Avaluator Designado

Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL-16702446
URBANOS – RURALES – ESPECIALES – OTROS



GLORIA LYDA RENGIFO ALARCÓN
Presidente Comité de Avalúos
Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.No. AVAL-31151782
URBANOS – RURALES – ESPECIALES – OTROS



REYNEL GONZÁLEZ FLÓREZ
Representante Legal (Suplente)
Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.No. AVAL-14878
URBANOS – RURALES – ESPECIALES – OTROS

ANEXO FOTOGRÁFICO



FACHADA



ENTORNO CALLE 48



SALA PRIMER PISO



COMEDOR PRIMER PISO



ALCOBA PRIMER PISO



ALCOBA PRIMER PISO



COCINA PRIMER PISO



BAÑO PRIMER PISO



PATIO PRIMER PISO



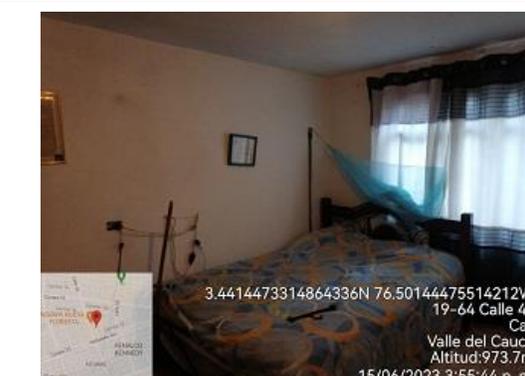
SEGUNDO PISO



SALA SEGUNDO PISO



COMEDOR SEGUNDO PISO



ALCOBA SEGUNDO PISO



ALCOBA SEGUNDO PISO



ALCOBA SEGUNDO PISO



COCINA SEGUNDO PISO



BAÑO SEGUNDO PISO



BAÑO SEGUNDO PISO



DUCHA BAÑO SEGUNDO PISO



ZONA DE OFICIOS SEGUNDO PISO



SALA TERCER PISO



SALA TERCER PISO



COMEDOR TERCER PISO



ALCOBA TERCER PISO



ALCOBA TERCER PISO



COCINA TERCER PISO



BAÑO TERCER PISO



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (R.A.A.) – JUAN MANUEL DÍEZ RUSCHER



PIN de Validación: bd400b03



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) JUAN MANUEL DÍEZ RUSCHER, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16702446, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16702446.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN MANUEL DÍEZ RUSCHER 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
28 Jul 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
14 Nov 2021

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
28 Jul 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
14 Nov 2021

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
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: bd400b03



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
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

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
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
14 Nov 2021

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
01 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bd400b03



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

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
30 Sep 2020

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
30 Sep 2020

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 Rurales con el Código RUR-0088, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, 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-0251, 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.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0127, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 22 de Mayo de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: bd400b03



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: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 50 #96-44 OF 524
Teléfono: 3016447475
Correo Electrónico: jm10ruscher@gmail.com

Experiencia verificada:

BANCOLOMBIA S.A - PERITO EXTERNO - 2015

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Educativa Técnica y Empresarial Kaizen

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) JUAN MANUEL DÍEZ RUSCHER, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16702446.

El(la) señor(a) JUAN MANUEL DÍEZ RUSCHER 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

bd400b03

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 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: bd400b03



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal