

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Palmira, 15 de abril de 2024. Paso a despacho del señor juez memorial presentado por la apoderada de la parte demandante, contentito del avalúo comercial del inmueble con FMI: 378-77710 de la ORIP de Palmira, decretado en audiencia infructuosa del 15 de marzo del 2023. Queda para proveer.

**VANESSA HERNÁNDEZ MARÍN**  
Secretaria



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
PALMIRA VALLE**

**Abril dieciocho (18) de dos mil veinticuatro (2024)**

Auto interlocutorio número: **0534**

**ASUNTO** : **CORRE TRASLADO AVALUO COMERCIAL**  
**PROCESO** : **EJECUTIVO**  
**DEMANDANTE** : **JOSE TOBIAS ZEQUEDA MESTRE (cesionario)**  
**DEMANDADO** : **MARGARITA VALENCIA Y OTROS HEREDEROS  
CIERTOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR  
ALVAROS SIERRA**  
**RADICACIÓN** : **765203103003-2016-00106-00**

Vista la Constancia Secretarial que antecede, y en aplicación a los artículos 12, 13, 110 y 444 del C.G.P., con el fin de proteger el debido proceso, se correrá traslado del avalúo comercial que fue decretado en auto No. 341 emitido en diligencia de remate del 15 de marzo de 2023, por el término de **DIEZ (10) DÍAS**.

En firme la diligencia anterior, se decidirá acerca de la fijación de fecha para el correspondiente remate.

Por lo anterior, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Palmira,

**DISPONE:**

**CORRER TRASLADO** por el término de **DIEZ (10) DÍAS** de la actualización del avalúo comercial presentado por el perito JUAN MANUEL DIEZ RUSHCER presentada por la parte ejecutante (sec. 186 cdo 2 e.d.)

Vencido dicho término ingrésese el expediente a despacho para lo pertinente.

**NOTIFIQUESE**

**El Juez,**

**CARLOS IGNACIO JALK GUERRERO**

NBG

**Firmado Por:**  
**Carlos Ignacio Jalk Guerrero**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 003**  
**Palmira - Valle Del Cauca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9360975b0f4834e8fffaebb40cc9ee44bfda9f042025b36ba282335589a005b0**

Documento generado en 17/04/2024 03:45:39 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**RE: Avaluo Comercial inmueble anexo a otro dominante**

Juzgado 03 Civil Circuito - Valle del Cauca - Palmira <j03ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 29/01/2024 16:06

Para:franciavargas2011 <franciavargas2011@hotmail.com>

Se acusa el recibido.

Cordialmente,

ALEXANDER MEDINA ROLDAN

JUZGADO 3° CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA VALLE DEL CAUCA

Se informa a los usuarios de la Administración de Justicia que el horario de atención es de **LUNES A VIERNES de 8:00 AM a 12:00 M y de 1:00 PM a 5:00 PM.**

Igualmente **SE INFORMA** que las solicitudes y memoriales que sean remitidas **FUERA DEL HORARIO LABORAL**, no son recepcionados por el sistema; lo mismo ocurre los fines de semana y días festivos.

**SECRETARÍA****JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA (V)**

Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

---

**De:** francia vargas <franciavargas2011@hotmail.com>

**Enviado:** lunes, 29 de enero de 2024 15:33

**Para:** Juzgado 03 Civil Circuito - Valle del Cauca - Palmira <j03ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>; JOSE TOBIAS ZEQUEDA MESTRE <josetobiaszequeda@hotmail.com>

**Asunto:** Avaluo Comercial inmueble anexo a otro dominante

**Señor**

**JUEZ 3º. CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA**

**E. S. D.**

**REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO**

**DEMANDANTE : JOSE TOBIAS ZEQUEDA MESTRE - CESIONARIO**

**DEMANDADOS : MARGARITA VALENCIA DE SIERRA Y OTROS HEREDEROS**

**CIERTOS E INCIERTOS E INDETERMINADOS DE ALVARO SIERRA**

**ASUNTO : AVALUO INMUEBLE DE M.I. 378-77710**

**No. De R. : 20106-00106**

Cordial saludo

Anexo avalúo comercial solicitado por el despacho el 15 de marzo del año 2023. No lo había enviado antes, en razón que este proceso ha tenido particularidades especiales las cuales, gracias al despacho ya fueron aclaradas.

Una vez en firme el avalúo, ruego a su señoría se sirva fijar nueva fecha y hora para realizar el remate de este inmueble.

**FRANCIA ELIZABETH VARGAS PARDO**  
**Abogada Externa BANCOLOMBIA S.A.**  
**Celular 311 3904842**

**FRANCIA ELIZABETH VARGAS PARDO**  
**ABOGADA**

Señor

**JUEZ 3°. CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA**

**E. S. D.**

**REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO**

**DEMANDANTE : JOSE TOBIAS ZEQUEDA MESTRE - CESIONARIO**

**DEMANDADOS : MARGARITA VALENCIA DE SIERRA Y OTROS HEREDEROS  
CIERTOS E INCIERTOS E INDETERMINADOS DE ALVARO SIERRA**

**ASUNTO : AVALUO INMUEBLE DE M.I. 378-77710**

**No. De R. : 20106-00106**

**FRANCIA ELIZABETH VARGAS PARDO**, mayor de edad, vecina de este municipio, portadora de la cédula de ciudadanía No. 29.701.687 Pradera, abogada en ejercicio con T.P. No. 36.566 del C.S.J., en calidad de apoderada del cesionario en el proceso de la referencia respetuosamente me permito dejar a disposición del despacho a su digno cargo, avalúo comercial del inmueble de M.I. 378-77710, el cual se encuentra embargado a órdenes de su despacho y presenta medidas de embargo coactivas, por lo cual, es susceptible de rematarse a pesar de la inscripción de las medidas coactivas como lo determina el artículo 465 del Código General del Proceso.

Habida cuenta que en audiencia de remate infructuosa llevada a cabo el 15 de marzo del año 2023, el despacho de oficio decretó la presentación de un avalúo comercial, presento el mismo y solicito al despacho, que una vez se corra traslado del mismo y quede en firme, se fije nueva fecha de remate a la mayor brevedad posible.

**ANEXOS:** Avalúo comercial del inmueble de fecha 25 de enero del presente año (26 folios).

Del señor Juez, respetuosamente,

**FRANCIA ELIZABETH VARGAS PARDO**

**C.C. No. 29.701.687 de Pradera**

**T.P. No. 36.566 del C.S.J.**

Santiago de Cali, 25 de Enero de 2024

**AVALÚO #CU23-926**

**SEÑOR  
ALVARO SIERRA  
CC: 6.372.746  
CIUDAD**



De acuerdo con su solicitud he realizado el estudio y la investigación objetiva y técnica en el cual se consideraron sus características constructivas como diseño, distribución, circulación y materiales utilizados, además de las Normas de Planeación Municipal exigidas para este tipo de construcciones y los usos del suelo permitidos en esta zona; como también la oferta y demanda de una bodega, ubicada en la **calle 23 con carrera 24, barrio El Recreo, Municipio de Palmira, Departamento del Valle del Cauca.**

El estudio y procedimientos descrito en este informe, corresponde a la fecha actual teniendo en cuenta las características especiales de la propiedad aquí descrita y que nos permitió determinar el **VALOR COMERCIAL** en **CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS (\$137.408.640)**, La metodología para determinar el valor esta descrita al interior del informe.

#### **Manifiesto:**

- 1- Que no tengo, ni he tenido directa o indirectamente interés comercial alguno en esta propiedad. No conozco que por parte de familiares míos haya habido interés en la misma, que en un momento dado pudieran influir en mi concepto.
- 2- No tengo otro vínculo comercial o laboral distinto a realizar las asesorías en materia de avalúos técnicos y comerciales.
- 3- Creo conveniente y es mi deber mantener en absoluta reserva y no manifestar ni verbal ni por escrito el análisis técnico realizado, como tampoco el objetivo y propósito del mismo para beneficio propio, de entidades o personas.
- 4- Que el presente informe fue elaborado con la metodología de la técnica de la valuación y bajo los más altos criterios de ética y rigor profesional y de conformidad con las Normas establecidas por el **Registro Nacional de Avaluadores, Fedelonjas, Registro Abierto de Avaluadores RAA y Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Valle.**

## 1. Memoria Descriptiva.

1.1. **Propósito del Avalúo:** Estimar el **VALOR DE MERCADO (COMERCIAL)** de la propiedad descrita a continuación.

### 1.1.1 Definición del Valor del Mercado (Comercial):

Es el precio de venta en un mercado abierto que varía de acuerdo a las condiciones existentes de oferta y demanda para que surjan compradores con pleno conocimiento del mejor uso de la propiedad.

## 1.2. Fechas:

### 1.2.1 Fecha de solicitud:

El día 17 de Enero de 2024, me solicitaron cotización para realizar un avalúo con enfoque comercial.

### 1.2.2 Fecha de Inspección:

El día 22 de Enero de 2024 visité el inmueble objeto de este avalúo con el fin de constatar su existencia física, características constructivas, materiales y su estado actual.

### 1.2.3 Fecha de informe y entrega:

después de haber sido aprobada la cotización, realizada la visita y entregados todos los documentos requeridos, me comprometo a entregar el informe el día 25 de Enero de 2024.

## 1.3. Tipo de Predio: Urbano.

### 1.3.1 Definición de Predio Urbano:

Es el inmueble que se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano y sanitario de un Municipio.

### 1.3.2 Tipo de Inmueble: Bodega.

**1.3.3 Dirección y Nomenclatura:** El inmueble avaluado se encuentra localizado en la **calle 23 con carrera 24 barrio El Recreo, Municipio de Palmira en el Departamento del Valle del Cauca.**

Este sector comprende los barrios El Recreo, Las Delicias, Nuevo, La Independencia, Santa Clara y La Urbanización La Esperanza, ubicados al suroccidente de la ciudad. Sector de estrato socioeconómico media y medio bajo ceca de la salida a Candelaria es de fácil acceso y se encuentra cerca de construcciones e instituciones educativas, hospitalarias y recreativas. Cuenta con todos los servicios públicos y sus vías están pavimentadas.





## 1.8 NORMAS DE LA ZONA POT (PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL)

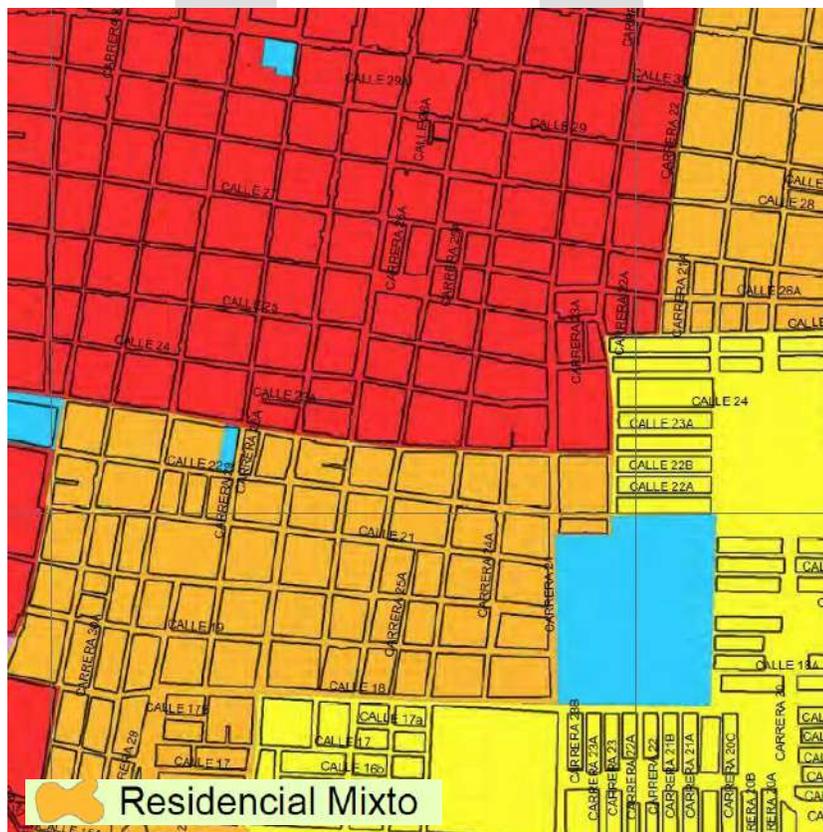
### Normatividad

#### Artículo 285. Asignación de los usos del suelo urbanos y en áreas de expansión urbana.

La asignación de usos para el suelo urbano y de expansión urbana, se efectúa mediante Áreas de Actividad definidas en función de la estructura urbana determinada para el modelo territorial adoptado en el Municipio de Palmira y las tendencias económicas que se han desarrollado en el territorio.

Las áreas de actividad para el suelo Urbano y de expansión Urbana en el Municipio de Palmira son las siguientes:

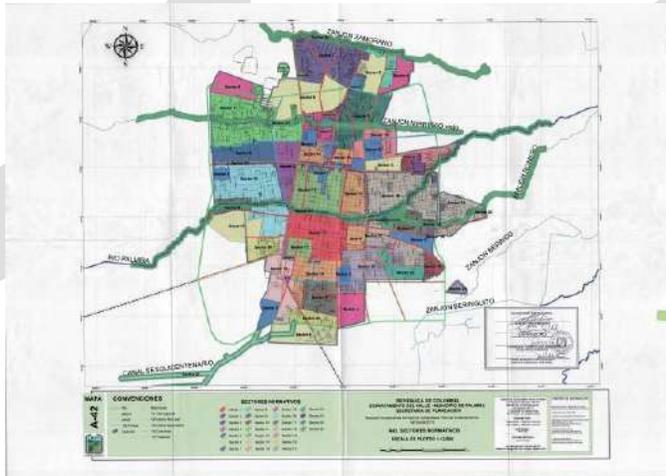
- a. Área de Actividad Residencial Neta.
- b. Área de Actividad Residencial Mixta.
- c. Área de Actividad Múltiple.
- d. Área de Actividad Industrial.
- e. Área de Actividad Dotacional.
- f. Área de Actividad Suelos de protección ambiental.
- g. Área de actividad Parque, Cultura y Recreación.



**Artículo 291. Área de actividad Residencial Mixta. Definición y delimitación.**

Zonas en donde se presenta la vivienda como uso principal y se permite la presencia de usos comerciales, de servicios, industrial compatibles con la vivienda y los equipamientos colectivos.

Las áreas de actividad residencial mixta para el suelo urbano del Municipio de Palmira, se encuentran delimitadas en el Plano N° A37 ÁREAS DE ACTIVIDAD URBANA, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.



**2. ASPECTOS JURÍDICOS.**

**NOTA:** El valor señalado en este informe se ha determinado teniendo en cuenta que dicho inmueble tenga una situación jurídica totalmente saneada o sea que al efectuarse un estudio de títulos de dicho inmueble se conceptúe que el mismo no tiene vicios que afecten su titulación e impida cualquier tipo de negociación. Por lo tanto se aclara que **JUAN MANUEL DIEZ RUSCHER** ha efectuado el avalúo sin realizar estudio de títulos por no ser de su competencia.

**2.1 Títulos de Propiedad:**

Los títulos de propiedad aparecen a nombre de **ALVARO SIERRA** identificado con Cédula de Ciudadanía 6.372.746 de acuerdo a escritura #1494 del 6 de Mayo de 1.993 de la Notaría 3 de Palmira.

**2.2 Matrícula Inmobiliaria..... #378-77710**

**3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO.**

**3.1 Linderos y Dimensiones:**

**3.1.1 Linderos:** Contenidos en la escritura #1494 del 6 de Mayo de 1.993 de la Notaría 3 de Palmira.

**Norte:** En 7.8 metros con predio de Humberto Puerto.

**Sur:** En 7.8 metros con Cromados del valle.

**Oriente:** En 16.00 metros con Duberney Valle.

**Occidente:** En 16.00 metros con predio de Alvaro Sierra.

### 3.1.2 Dimensiones:

3.1.2.1 **Área del Terreno:** 124.80 metros cuadrados, medida obtenida de Certificado de Tradición



3.1.2.2 **Áreas Construidas:** Area total construida 221.80 m2

Primer piso .....124.80 m2

Segundo piso .....97.00 m2

## 4. DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES

4.1 **Tipo de Construcción:** Moderna.

4.2 **Vida Útil ó Técnica** 80 años.

(Es el tiempo proyectado de un activo de acuerdo a sus caracterices).

4.2.1 **Edad Actual (Cronológica)** 68 años

(La cantidad de tiempo, en años o meses, que ha transcurrido desde que un activo o propiedad fue originalmente construido).

4.2.2 **Edad Remanente (Efectiva O Normal de uso)** 12 años.

(La edad aparente de un activo, en comparación a un activo nuevo de similares características y que perdurara en años o meses antes de su deterioro o obsolescencia técnica).

4.3 **Estado de Conservación:** REGULAR.

4.4 **El Optimo y Mejor Uso.**

4.4.1 **Uso Actual:** Comercial.

4.4.2 **Uso Óptimo:** Comercial.

4.5.1 **Conformación:**

**Primer piso:** Area de bodega

**Segundo piso:** Mezzanine de zona de trabajo.

4.5.2 **ACABADOS**

**Cimentación:** Vigas de amarre y zapatas en concreto armado.

**Mampostería:** Ladrillo cocido repellado y pintado

**Cubierta:** Teja de zinc.

**Piso:** Cemento.

## 5. ASPECTOS ECONÓMICOS (MÉTODOS DE VALORACIÓN).

**Datos Específicos del Inmueble que fueron analizados en puntos anteriores del informe:**

### 5.1 Información Arquitectónica:

Se obtiene de datos tomados durante la visita al bien inmueble determinando su sistema constructivo empleado, diseño, materiales utilizados, acabados, estado de conservación y análisis de áreas verificadas en sitio y planos aportados por el solicitante (si los hay)

### 5.2 Valor del Sitio:

Información Urbanística: Es obtenida mediante el análisis de la normativa en materia urbanística aplicable al bien inmueble. Estos son Planes de Ordenamiento (POT), Decretos, Acuerdos Municipales, Acuerdos Metropolitanos, etc.

Lo anterior no excluye la posibilidad que el evaluador realice elevadas consultas ante los entes correspondientes para que conceptúen sobre el bien inmueble motivo de valuación.

### 5.3 Información Jurídica:

Es obtenido mediante el análisis a la escritura pública y Certificado de Libertad y Tradición del bien inmueble. Lo anterior no se puede considerar estudio de títulos por no ser de nuestra competencia.

### 5.4 Información Económica y Financiera:

Es obtenida a través del estudio que realiza el evaluador sobre el inmueble e inmuebles homogéneos en materia del mercado inmobiliario, transacciones, información sobre la oferta y demanda de inmuebles, conceptos de expertos en materia inmobiliaria, consulta de entidades financieras en materia de inmuebles.

### 5.5 Análisis de Datos y Homogenización:

El evaluador deberá analizar estadísticas y cifras que pueden ser comparadas las cuáles servirán para determinar el valor del bien inmueble.

El artículo 6° del decreto 1420 de 1998 establece “como zona o sub zona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares”. De esta forma el evaluador homogeniza el inmueble para poder comparar y ajustar los datos básicos cuyo fin es determinar el valor del inmueble.

### 5.6 Valor Construcción:

Costos de materiales, mano de obra, dirección profesional y diseños, además costos indirectos.

**6. Métodos Valuorios:** Se analizarán los métodos enlistados dentro de la Resolución 620 del Agustín Codazzi que gozan de un reconocimiento normativo.

**6.1 Método Comparativo:** “Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para lo cual se da una “clasificación y análisis de los bienes comparados”, que se hace a través de las llamadas tablas de homogenización. La tabla que contiene de manera detallada los aspectos tenidos en cuenta al momento en que se realizó la comparación.

Se compara la propiedad con unas similares así:

1. Clasificación de las propiedades que van a servir de referencia.
2. Clasificación de las referencias o mejoras tanto de las propiedades de referencia como la que se está avaluando.

**6.2 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.

Dentro de los aspectos que influye este método es el de la vida útil, los ingresos o beneficios de uso que genere el desarrollar determinada actividad y por cuanto tiempo, es aquí donde se analiza la parte constructiva, la misma Resolución menciona que los de estructura metálica, en concreto y mampostería estructural tienen un mayor valor que aquellos que tienen un sistema constructivo con muro de carga.

**6.3 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.

**6.4 Método residual.** El método residual, comprende un trabajo más elaborado ya que las constantes a analizar son variadas y hacen parte indispensable al momento de emitir el dictamen.

Se utiliza para establecer el valor de un terreno, teniendo en cuenta las normas urbanísticas (POT), Actividad y tratamiento permitido, los índices de ocupación y de construcción en el

sector y el predio para poder desarrollar un proyecto inmobiliario de viviendas unifamiliares en serie, multifamiliares, conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, centros comerciales, centros empresariales, entre otros.

### 6.5 ENCUESTA ÁREA LOTE: Realizada a colegas e inmobiliarios

ENCUESTA VR.COMERCIAL TERRENO							
							CU23-926
CUADRO ESTADISTICO DE LAS ENCUESTAS TERRENO							
VALOR ENCUESTADO : TERRENO MEDIANERO				AREA M2 221.80			
DIRECCION : CALLE 23 CON CARRERA 24				AREA DE ACTIVIDAD			
BARRIO : EL RECREO				AREA DE ACTIVIDAD MIXTA			
MUNICIPIO: PALMIRA							
ENCUESTA (DC)	Xi (Homogeneizado)	FRC.	Xi x FREC.	DESVIACION ABSOLUTA	CUADRADO DE DESVIACION	CUADRADO DESV. X FRECUENCIA	
AC	800.000	1	800.000	37.500	1.406.250.000	1.406.250.000	
J.B	750.000	1	750.000	(12.500)	156.250.000	156.250.000	
S.R. Z.	700.000	1	700.000	(62.500)	3.906.250.000	3.906.250.000	
P.S	700.000	1	700.000	(62.500)	3.906.250.000	3.906.250.000	
J. M. D. R	750.000	1	750.000	(12.500)	156.250.000	156.250.000	
D. R.	850.000	1	850.000	87.500	7.656.250.000	7.656.250.000	
J. F.P	750.000	1	750.000	(12.500)	156.250.000	156.250.000	
B. DE DATOS E	800.000	1	800.000	37.500	1.406.250.000	1.406.250.000	
<b>SUMAS</b>		<b>8</b>	<b>6.100.000</b>			<b>18.750.000.000</b>	
<b>VALOR PROMEDIO ENCUESTAS :</b>					<b>762.500,0</b>		
<b>DESVIACION ESTANDAR :</b>					<b>48.412,3</b>		
<b>COEFICIENTE DE VARIACION :</b>					<b>6,3</b> ACEPTABLE SI ES < 15		
<b>VALOR PROMEDIO ACEPTABLE ( \$ / M2 ) :</b>					<b>762.500</b>		
<b>MODA ESTADISTICA :</b>					<b>750.000</b>		
<b>VALOR APROXIMADO A MILES ( \$ / M2 ) :</b>					<b>750.000</b>		
<b>FICHA TECNICA</b> ENCUESTA REALIZADA CON AFILIADOS A LA LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES Y DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI, CON VIGENCIA EN EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES - FEDELONJAS.							

Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:

Media aritmética	Desviación estándar	Coefficiente de Variación	Coefficiente de Asimetría
$X = (\sum Xi)/N$	$S = \sqrt{(\sum (X-Xi)^2)/N}$	$V = (S/X)*100$	$A = (X-Mo)/S$

Donde:  
X= media aritmética  
S= desviación estándar  
V= coeficiente de variación  
A = coeficiente e asimetría  
Σ= Sumatoria  
√= raíz cuadrada  
Mo= moda  
N= muestra  
Xi= valores

Nota 1: El porcentaje de depuración se aplica con base en los criterios de los evaluadores.

**Nota:** La interpretación dada a esta encuesta es de responsabilidad de Juan Manuel Diez Ruscher y en nada compromete a los encuestados por sus aportes.

## 6.6 DESARROLLO DE LOS MÉTODOS Y PROCEDIMIENTOS UTILIZADOS PARA DETERMINAR EL VALOR

### 6.6.1 ESTUDIO DE MERCADO

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO INMUEBLES PARA VENTA. BARRIO EL RECREO MUNICIPIO DE PALMIRA Calle 23 #24-33						AVALUO COMERCIAL		CU23-925			
						FECHA AVALUO		Junio 3 de 2023			
No.	DIRECCION	FUENTE	TELEFONO/CODIGO	VALOR OFERTA O RENTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO	VALOR TERRENO M2	VALOR TOTAL	AREA CONSTRUCCION	VALOR CONSTRUCCION M2
1	EL RECREO	VENTA	3183897911	\$ 370.000.000	5,00%	\$ 351.500.000	208,00	\$ 859.135	\$ 178.700.000	288,00	\$ 600.000
2	LAS DELICIAS	VENTA	EVATED	\$ 400.000.000	5,00%	\$ 380.000.000	320,56	\$ 678.812	\$ 217.600.000	280,00	\$ 580.000
3	NUEVO	VENTA	BANCOLOMBIA AVALUO	\$ 215.000.000	5,00%	\$ 204.250.000	253,00	\$ 807.312	\$ 204.250.000	348,00	\$ 750.000
4	LORETO	VENTA	TROVIL REF 5235537	\$ 310.000.000	0,00%	\$ 310.000.000	288,00	\$ 655.556	\$ 188.800.000	202,00	\$ 600.000
	<b>N</b>	<b>t-student</b>						<b>PROMEDIO M2</b>	<b>\$ 750.204</b>	<b>PROMEDIO M2</b>	<b>\$ 632.500</b>
	1	4,696						<b>DESVIACION</b>	<b>\$ 98.627,86</b>	<b>DESVIACION</b>	<b>\$ 78.898,67</b>
	2	2,403						<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	<b>0,131468123</b>	<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	<b>0,124740979</b>
	3	1,996						<b>NÚMERO DE DATOS</b>	<b>4</b>	<b>NÚMERO DE DATOS</b>	<b>4</b>
	4	1,858						<b>RAIZ</b>	<b>2,000</b>	<b>RAIZ</b>	<b>2,000</b>
	5	1,746						<b>t(N)</b>	<b>1,746</b>	<b>t(N)</b>	<b>1,746</b>
	6	1,692						<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>\$ 836.281</b>	<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>\$ 701.359</b>
	10	1,592						<b>LIMITE INFERIOR</b>	<b>\$ 664.126</b>	<b>LIMITE INFERIOR</b>	<b>\$ 563.641</b>

**NOTA:** ESTE PREDIO ES CIEGO SU ACCESO EN POR OTRO PREDIO, O DEBE NEGOCIAR SU ACCESO POR SERVIDUMBRE CON LOS REDIOS COLINDANTE Y SU DESARROLLO ESTA SUGETO A TENER ACCESO, NO POSEE SERVICIOS PUBLICOS, LOS SUPLE DEL PREDIO VECINO Y SOLO LA ENERGIA.

**VALOR PROMEDIO X AFECTACION ACCESO = VALOR COMERCIAL ACTUAL**  
**750.204 X ,50 = 375.102 SE APROXIMA A 375.000**

En el método de mercado se tomaron varios datos de ofertas y transacciones recientes las cuales se homogenizaron y depuraron de las cuales seleccioné 4 registros, similares al encargo.

**NOTA:** La resolución 620 de septiembre 23 del 2008 formulada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1.998, SOLO SE PUEDE UTILIZAR COMO GUIA DE CONTENIDO

En este caso no aplica porque es un avalúo realizado para un uso específico y entre particulares y no ser una negociación con el estado no aplica.

## 6.6.2 MÉTODO DE RENTA

**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.

AREA CONSTRUIDA	124,80	M2 x	\$	5.500	M2 =	\$	686.400	
<b>CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO</b>						=	\$	<b>686.400</b>
<b>Menos administracion y servicios</b>							\$	<b>68.640</b>
<b>Renta Neta</b>							\$	<b>617.760</b>
<b>Aproximo renta a</b>							\$	<b>617.000</b>
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 0,44% mensual, encontramos el valor comercial total del inmueble asi:								
\$	<b>617.000</b>	<b>DIVIDIDO ENTRE</b>	<b>0,45 %</b>		=	\$	<b>137.408.218</b>	
valor por renta	<b>137.408.218</b>	M2 x	\$	<b>124,80</b>	M2 =	\$	<b>1.101.027</b>	

Se consultó con varios colegas inmobiliarios cánones de arrendamiento por metro cuadrado de inmuebles similares.

**6.6.3 FACTOR DE COMERCIALIZABILIDAD:** Para determinar el factor de comerciabilidad utilice la tabla Herweet, la cual he venido utilizando por años y en mi concepto da un reflejo muy acerado al del comportamiento de mercado.

FACTOR DE COMERCIALIZABILIDAD 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			
<b>OFERTA</b>	<b>REGULAR</b>	<b>0,8944</b>			
<b>DEMANDA</b>	<b>REGULAR</b>	<b>1,1180</b>			
FACTOR DE COMERCIALIZABILIDAD = COF. OFERTA X COF. DEMANDA					
<b>FACTOR DE COMERCIALIZABILIDAD=</b>	<b>0,89443</b>	<b>x</b>	<b>1,1180</b>	<b>=</b>	<b>1,00000852</b>

**Nota:** Un inmueble VIS en el mercado de segunda no tiene subsidios, lo que retrasa su comercialización.

### 6.6.4 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.

#### BODEGAS MENORES H= 4-5m



BODEGAS	BO1 BODEGA BASICA H 5m CERRADA MADERA	BO2 BODEGA BASICA H 5m CERRADA CONCRETO	BO3 BODEGA BASICA H 5m CERRADA METALICA	BO4 BODEGA BASICA H 5m CERRADA MADERA MUROS INTERNOS	BO5 BODEGA BASICA H 5m CERRADA CONCRETO MUROS INTERNOS	BO6 BODEGA BASICA H 5m CERRADA METALICA MUROS INTERNOS
cerramientos	TABLA	LADRILLO COMUN	LAMINA	TABLA	LADRILLO COMUN	LAMINA TIPO SANDWICH
pisos	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO
acabados	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA
muros internos	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	MADERA	LADRILLO SUICO	BLOQUE
estructura	BASICA MADERA	BASICA COTO	BASICA METALICA	BASICA MADERA	BASICA COTO	BASICA METALICA
estructura de cubierta	SOP CUB MADERA	SOP CUB METALICO	SOP CUB METALICO	SOP CUB METALICO	SOP CUB METALICO	SOP CUB METALICO
baños	AP / CON ENCHAFE	AP / CON ENCHAFE	AP / CON ENCHAFE	AP / CON ENCHAFE	AP / CON ENCHAFE	AP / CON ENCHAFE
acabados muros	NO PRESENTA	REPELLO	NO PRESENTA	NO PRESENTA	REPELLO	NO PRESENTA
fachadas	NO PRESENTA	REPELLADA	NO PRESENTA	REPELLADA	REPELLADA	NO PRESENTA
ventaneas	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA
puertas	MADERA MAS REJA	MADERA MAS REJA	MADERA MAS REJA	MADERA MAS REJA	ALUMINO ADNEZADO	ALUMINO ADNEZADO
tejas	ENER + ALC + AGUA	ENER + ALC + AGUA	ENER + ALC + AGUA	ENER + ALC + AGUA	ENER + ALC + AGUA	ENER + ALC + AGUA
sofía	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA
cielo raso	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA
cubiertas	BARRO	BARRO	BARRO	BARRO	BARRO	LAMINADO TIPO SANDWICH
adecuaciones del lote	TIERRA ARMADA	TIERRA ARMADA	TIERRA ARMADA	TIERRA ARMADA	TIERRA ARMADA	TIERRA ARMADA
<b>TOTAL 5m<sup>2</sup></b>	<b>\$611.437/m<sup>2</sup></b>	<b>\$899.467/m<sup>2</sup></b>	<b>\$686.837/m<sup>2</sup></b>	<b>\$648.057/m<sup>2</sup></b>	<b>\$919.803/m<sup>2</sup></b>	<b>\$1.090.242/m<sup>2</sup></b>
VIDA TECNICA (UTE)*	28 años	70 años	50 años	25 años	70 años	70 años

VALOR REPOSICION OFICINAS DEPARTAMENTO DE ESTADISTICA LONJA		
<b>COSTO TOTAL</b>	<b>COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>1.090.242</b>
Gerencia proyecto	4%	43.610
Costo Financieros	6%	65.415
Utilidad	10%	109.024
<b>Valor total Reposición</b>		<b>1.308.290</b>

6.6.5

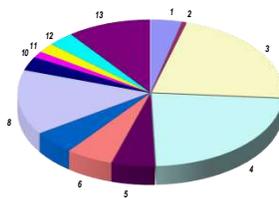
MEMORIA CALCULO CONSTRUCCIÓN

DEPRECIACION TOTAL DE UNA CONSTRUCCION EN % DE SU VALOR A NUEVO DEBIDO A SU EDAD Y ESTADO - SEGÚN FITTO Y CORVINI

Estimada la vida útil  $V_u$  de la construcción igual a..... 80 años, y su edad actual  $V_a$  de : 1308289,75 **1308290**  
 47 años, obtenemos una edad en el porcentaje de la vida ( $V_a/V_u$ ) igual a..... 301912,7173 46,92%  
 Luego empleando la tabla de FITTO Y CORVINI, (cuadro inferior) calificamos con : 59 1006377,033 613.850  
 puntos la construcción según apreciación del evaluador, en donde se tiene en cuenta el estado de conservación y materiales empleados en la edificación. 1,5 59  
 Calculamos el valor de reposición a nuevo igual a 1.308.290 por metro cuadrado, cifra ajustada con los costos suministrados en la última revista CONSTRUDDATA. 3  
 PROCEDIMIENTO: Ubiquemonos en la columna 1,5 y buscamos la intersección con la fila N° 1,5 53,08  
 59 encontrando la cifra 46,92 % equivalente a la depreciación sufrida por el inmueble igual a : \$613.850 , suma que descontamos al valor de reposición o nuevo, 46,92%  
 resultando un Vr : \$694.440 el cual ajustamos al múltiplo de mil más cercano : \$690.000

DESCRIPCIÓN	VR TOTAL
1 PRELIMINARES	\$ 38.536
2 MOVIMIENTO DE TIERRAS	\$ 5.086
3 CIMENTACIONES	\$ 219.976
4 ESTRUCTURAS	\$ 233.956
5 MAMPOSTERIA	\$ 53.702
6 PISOS	\$ 57.790
7 CUBIERTAS	\$ 51.563
8 ACABADOS DE MUROS	\$ 145.164
9 CARPINTERIA METALICA	\$ 30.000
10 CARPINTERIA DE MADERA	\$ 14.089
11 DOTACIONES	\$ 21.033
12 INSTALACIONES	\$ 32.211
13 ACABADOS DE FACHADA	\$ 103.317
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$ 1.006.425
AIU	30,0% TOTAL

Distribución Costos



\$1.308.290 VR M2 DE REPOSICION

\*\* Valores redondeados al múltiplo de mil mas cercano.

%	CALIFICACIÓN									
	1	1,50	2	2,50	3	3,5	4	4,50	5	
0	0,0	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100	
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100	
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100	
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100	
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100	
50	50,00	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100	
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100	
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100	
80	72,00	72,01	72,71	74,27	77,07	81,30	86,73	93,00	100	
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100	
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100	

ECUACIONES	CLASIFICACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	ÍNDICE APLICADO	VR. DEPRE. O NETO DE REPOSICION	FACTOR COMERCIALIDAD
Nº 1 Y=0.005X2+0. CLASE 1: Nuevo, no necesita reparaciones		\$1.308.290				
Nº 2 Y=0.0051X2+0. CLASE 2: Bueno, necesita reparaciones de poca importancia			\$613.850			
Nº 3 Y=0.0043X2+0.3 CLASE 3: Aceptable, necesita reparaciones sencillas				46,92%		
Nº 4 Y=0.0025X2+0. CLASE 4: Regular, necesita reparaciones importantes.					\$694.000	
Nº 4.5 Y=0.0013X2+ CLASE 5: Malo, inmueble amenaza ruina.						\$694.440
VIDA UTIL CORRIENTE 50 - 70 AÑOS						1,00
VIDA ÚTIL EDIF Ferrocemento.	80 años					
VIDA REMANENTE	33 años					

FUENTE: NORMAS PARA TASACIONES URBANAS DE FITTO Y CORVINI

para determinar el valor de la construcción actual se utiliza construdata y presupuestos

694.000 - VALOR REDES = VALOR COMERCIAL  
 694.000 \* 80 = 555.200 \$/M2

## 7. NOTAS

**7.1 GARANTIZO** mantener confidencialmente el resultado de este estudio y solo con previa autorización del solicitante divulgaré su contenido parcial o total.

**7.2** Para determinar el valor del terreno se consideró la relación frente-fondo, su localización interior se debe negociar la servidumbre de acceso o englobarse a un predio colindante y su forma rectangular.

**7.3** Para determinar el valor del área construida se consideró su conformación, distribución y sus acabados.

### **7.4 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**

Se prohíbe la publicación parcial o total de este informe. Cualquier referencia que se haga de este de cifras, al nombre del evaluador sin el consentimiento escrito de quien lo realizo y firmo, quien lo solicito.

### **7.5 NORMATIVIDAD LEGAL DE LA ACTIVIDAD VALUATORIA:**

Para información y conocimiento del solicitante del encargo valuatorio, pongo para su conocimiento algunos artículos la ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del evaluador.

**Artículo 1.** Objeto. La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción de acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al estado.

**Artículo 7: Territorio.** El evaluador inscrito ante el Registro Abierto de Evaluadores podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.

### **Artículo 8. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades.**

Declaro que no tengo ningún impedimento, inhabilidad y conflicto de interese para desarrollar este encargo valuatorio, al que se refiere la ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del evaluador.

### **7.6 OTRAS DECLARACIONES E INFORMACIONES**

Cumpliendo con el inciso sexto del artículo 226 del Código General del Proceso Ley 1564 de 2012, que regula el contenido mínimo que debe tener cualquier dictamen pericial, me permito realizar las siguientes declaraciones y suministrar las siguientes informaciones:

El dictamen pericial fué realizado para la doctora Francia Elizabeth Vargas Pardo quien me acompañó en la inspección del inmueble y suministró toda la información.

El avalúo fue elaborado por el Perito Juan Manuel Díez Ruscher, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.702.446 de Cali, el cual anexa resumen de hoja de vida en este informe, y cuyos teléfonos y dirección de contacto son las impresas en pie de página de cada hoja del informe.

**Ref: Avalúo # CU23-926** predio localizado en la calle 23 con carrera 24, barrio El Recreo del Municipio de Palmira, en el Departamento del Valle del Cauca.

## 8. VALOR COMERCIAL

8.1 VALOR AREA DEL TERRENO			
	124,80 m <sup>2</sup> x \$	375.000 =\$	46.800.000
Valor Total Terreno			46.800.000
8.2 VALOR CONSTRUCCIONES			
BODEGA PRIMER PISO	124,80 m <sup>2</sup> x \$	555.200 =\$	69.288.960
AREA DE TRABAJO SEGUNDO PISO	96,00 m <sup>2</sup> x \$	222.080 =\$	21.319.680
VALOR CONSTRUCCIONES			=\$ 90.608.640
<b>TOTAL VALOR COMERCIAL AVALUADO</b>			<b>\$ 137.408.640</b>
<b>Son: CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS.</b>			

Durante el último año y hasta hoy una propiedad de este tipo ubicada en este sector ha presentado una **Valorización Media, oferta regular y Comerciability** ha sido **Media o regular**.

**8.3 VIGENCIA DEL INFORME** Según lo establece el decreto 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Desarrollo Económico, los avalúos tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones que afectan al inmueble y que fueron fundamentales para determinar su precio no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario del sector.

Para constancia se firma en Santiago de Cali a los veinticinco (25) días del mes de Enero de dos mil veinticuatro (2.024).

Cordialmente,



**JUAN MANUEL DIEZ RUSCHER**

Mat RNA No. 612 Fedelonjas

Mat. RAA #AVAL-16702446

Mat. # 01050477

## 9. REGISTRO FOTOGRÁFICO



SECTOR



BODEGA PRIMER PISO



AREA DE TRABAJO MEZANINE

## 10. Hoja de Vida Resumida del Avaluador



**NOMBRE** Juan Manuel Diez Ruscher

Estudio Arquitectura en la Universidad de San Buenaventura, y Licenciado en Arquitectura de American Andragogy University Estados Unidos, Dibujo Arquitectónico en CDA, Seminarios de análisis Financiero en Proyectos de Construcción, Universidad del Valle, Análisis y determinación de los costos y de comercialización de la Construcción Universidad del Valle, diplomado Interventoría de Obras y Proyectos, Universidad de Cataluña, técnico en avalúos y liquidación Corporación Educativa técnica y Empresarial Kaizen y más de 24 , Valoración de Empresas Universidad de Cataluña, cursos y seminarios sobre avalúos, métodos valuatorios y actualizaciones dictados por diferentes Lonjas del país, Agremiadas en Fedelonjas, Sociedad Colombiana de **Registro Abierto de Avaluadores RAA # Aval-1672446**  
**Registro Nacional de Avaluadores R N A # 6 1 2 (desde 1989)**  
**AVALUADOR CERTIFICADO Y ACREDITADO ONAC**  
**Registro #01050477, Sup. Ind y C.**

### ESPECIALIDADES

Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, infraestructura, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Conservación arquitectónica y Monumentos Históricos Intangibles Especiales, Activos Operacionales Y establecimientos de Comercio, Niif, Maquinaria y Equipos.

### EXPERIENCIA GREMIAL

- \*Asociación de Avaluadores del Valle \_\_\_\_\_ cepresidente - 1.992-93
- \*Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Valle. \_\_\_\_\_ Presidente - 1.993-95, Fiscal-1.996-97, Junta y Comité Avalúos Corporativos. - Desde 1.992-99.
- \* Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca \_\_\_\_\_ Vicepresidente-2.001-2002, Miembro Junta Directiva - 1.998- 1.999-2016-2017,2020-2022 Miembro Comité de avalúos Corporativos- Desde 1.996 a la fecha
- \*Consejo Regional de Avaluadores (RNA) Miembro 1991-93

### EXPERIENCIA PROFESIONAL

- \*Diseño y Construcción de varios proyectos de construcción para vivienda y comercio.
- \*Estudios Técnicos, Controles y Avances de obra a continuación nombrare algunos proyectos para destacar realizados a:  
**Conavi** ciudadela Comfandi, Villa del Lago, Calipso, chiquitines. Hasta la fusión con Bancolombia.  
**Banco Bcsc y Colmena** Barlovento 128 aptos (Const. Alpes), Torres de Vizcaya, Ciudad Córdoba 728 casa, Ciudad Córdoba Reservado 849 casas (Const. Limonar), Palmas de la Hacienda 127 casas (const. GA cadena), Portales de Santa Ana.  
**Banco de Colombia** desde el 2010(Const Limonar ciudad 2000, Bosques de Ciudad 2000), Moreno Tafur (Chapinero Sur Etapas I,II Y III, Reservas de Zamorano Etapa I y II, Bosques del Eden etapa I y II, La Estancia Etapas I,II,II y IV), La Constructora (Parques de Castilla Etapas de la I a la VII), Const. Artefacto (Terrazas de Salvaterra y Coral 19´26), Las constructoras Solanillas, (Baluarte 4-64, Prados del Cerezo), Meléndez (Sajama 21,Indigo), Mas constructora (Bara), Espacio Vital (Trivento Remansos, Prati y Podium).  
**Banco Corpbanca hoy Itau: Proyectos como:** Sajama 21, Indigo, Solaris del Rio, Kubik, River side, Bara, La Finca, Baluarte 4-64, Prados del Cerezo, Jardín Plaza Torre oficinas, Brisas de chipichape, 122 La circunvalación, Torreón de Chipichape, Rincón de Matapalo, Ecolotes Miravalle.  
Le presto mis servicios a entidades como: Banco de Occidente, Bancolombia y Cooperativa Creafam.  
Y le presto mis servicios a las siguientes entidades: Banco Ganadero, Banco Central Hipotecario, Banco Industrial Colombiano, Banco Uconal, Banco Cafetero, Granahorar, Corpavi, Colmena, Conavi, Financiera del Valle, Corfitolima, hasta sus fusiones; Creafam, Coogranada, Solidarios y Cooperadores.



PIN de Validación: bd400b03



<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) 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 evaluador 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**



PIN de Validación: bd400b03



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



014881527



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](mailto: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

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

**CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:**

*JUAN MANUEL DIEZ RUSCHER*  
C.C. 16.702.446

**R.N.A 612**

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 : 01/06/2021  
Fecha de renovación : -

\*Fecha de actualización : -  
Fecha de vencimiento : 31/05/2025

\* 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.



**EL SUSCRITO GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**

**CERTIFICA**

Que el Arquitecto **JUAN MANUEL DIEZ RUSCHER**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.702.496 de Cali, es miembro activo de esta Corporación desde el 01 de febrero de 1996.

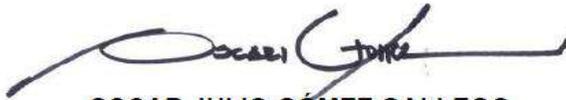
Igualmente, durante este tiempo el señor **Díez Ruscher**, se ha distinguido por su absoluta honorabilidad, destacándose como un excelente profesional y guardando en sus actuaciones comerciales los preceptos de la moral, la lealtad y el derecho.

Certifico que el Arquitecto **Díez Ruscher**, ha pertenecido a nuestra Junta Directiva en el año de 1998 como vocal, en 1999 fue Vicepresidente de la misma y en la actualidad es vocal, ha sido miembro del Comité de Avalúos desde el año 1996 hasta esta fecha; también ha participado en los diferentes contratos de avalúos masivos como son:

- Emcali: Avalúos de Inmuebles y Plantas
- Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo – Fonade: Avalúos Malla Vial del Valle del Cauca
- Gobernación del Valle: Avalúos Sector La Triana El Pailón – Puente del Piñal – Sena Citronela
- Catastro Municipal: Actualización de fichas catastrales

También ha sido Asesor en la elaboración de los libros “Valor del Suelo Urbano en Santiago de Cali”, período 1970-1998 y período 1999-2001.

Para constancia de lo anterior se firma en la ciudad de Santiago de Cali, a los cinco (05) días del mes de agosto del año dos mil veinte (2020).

  
**OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO**  
Gerente



**Banco de Occidente**

NIT. 890.300.279-4

EL BANCO DE OCCIDENTE S.A.

CERTIFICA QUE:

El señor **JUAN MANUEL DIEZ RUSCHER**, identificado con cedula de ciudadanía número: 16.702.446 desde el mes de noviembre del año 2019, nos brinda los servicios valoración de inmuebles urbanos y rurales con destinos a créditos hipotecarios, leasing habitacional, leasing comercial y crédito constructor. Es importante mencionar que los servicios profesionales y comerciales suministrados por el señor **JUAN MANUEL DIEZ RUSCHER** los realiza en forma totalmente autónoma y libre, con plena independencia técnica y de dirección, quien asume de manera directa los riesgos propios de su ejecución, para cumplir las obligaciones que se le encomiendan.

El presente documento certifica una relación de carácter netamente comercial, regida por las normas propias del Derecho Comercial; así mismo, queda excluido el nacimiento de cualquier tipo de vínculo de carácter laboral entre las partes.

Dado en Bogotá D.C., a los veintiocho (28) días del mes de septiembre de Dos Mil veinte (2020).

VIVIANA NATALY LABRADOR MORENO

Directora nacional servicio leasing inmobiliario y crédito constructor

Vicepresidencia de empresas

Santiago de Cali, 23 de septiembre de 2020.

**A QUIEN PUEDA INTERESAR**

**Bancolombia S.A.** identificado con Nit. 890.903.938-8 certifica que el Arquitecto **JUAN MANUEL DIEZ RUSCHER** identificado con cédula de ciudadanía No. **16.702.446** se encuentra vinculado al Banco como Perito Externo desde el año 2015, tiempo desde el cual ha estado prestando sus servicios a la banca constructor en la elaboración de informes técnicos y visitas de obra de los proyectos financiados, así como también en la elaboración de los avalúos de los inmuebles de esos proyectos, de una manera técnica, profesional y responsable.

De igual manera, certificamos que el Arquitecto no ha tenido ningún tipo de sanción por parte del banco.

Se expide a solicitud del interesado.



**PAOLA ANDREA GALINDO LOZA**  
Asistente de Cuenta  
Banca Constructores Región Sur