

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos
Sevilla, Valle del Cauca. 13 de Septiembre del 2022.



Doctor

OSCAR EDUARDO CAMACHO CARTAGENA

Juez

Juzgado Civil Municipal de Sevilla, Valle del Cauca
Carrera 47 N° 48-44/48 – piso 3. Tel: 2196130

Asunto: Informe de Avalúo comercial mejoras.

Rad. Nro.2021-00162-000

Atendiendo su amable Asignación, adjunto a la presente le estamos enviando el informe Pericial de avalúo comercial de mejoras en infraestructura y cultivos dentro del predio denominado “ EL JARDIN “, Ubicado en la vereda Purnio , jurisdicción del municipio de Sevilla; Identificado con Matricula Inmobiliaria # 382-10021 y Ced. Catastral # .00-01-0012-0121-000

Este informe ha sido elaborado con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro informe pericial de Avalúo arrojó un valor de:

	Descripción del Avalúo Realizado	Unidad	Vr. Avalúo (\$)	Vr. Avalúo Ajustado (\$)
1	AVALÚO MEJORAS INFRAESTRUCTURA	m2	22.310.935	22.310.935
2	AVALÚO CULTIVOS	Unidades	286.129.786	286.129.786
3	AVALÚO CULTIVOS DESDE MAYO DEL 2019 A MAYO 2021	Unidades	9.010.533	9.010.533

Atentamente,

GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO
Profesional Especializado

Página 1

AVALÚO INFRAESTRUCTURA Y CULTIVOS

TIPO: *RURAL*
DEPARTAMENTO: *VALLE DEL CAUCA.*
MUNICIPIO: *SEVILLA, VALLE DEL CAUCA.*
VEREDA: *PURNIO*
NOMBRE DEL PREDIO: *"EL JARDIN "*

SEVILLA, VALLE DEL CAUCA
Septiembre Del 2022.

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos

ÍNDICE GENERAL



1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 DOCUMENTO DE SOLICITUD
- 1.2 MARCO LEGAL DE REFERENCIA
- 1.3 DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN SUMINISTRADA
- 1.4 DOCUMENTACIÓN ADICIONAL
- 1.5 FECHA DE VISITA
- 1.6 FECHA DEL INFORME
- 1.7 VIGENCIA DEL AVALÚO

2. INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL

3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

- 3.1 LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS
- 3.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA
- 3.3 INFRAESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA
- 3.4 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO
- 3.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN O DESVALORIZACIÓN

4. GENERALIDADES DE LOS PREDIOS

- 4.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
 - 4.1.1 Ubicación Accesibilidad
 - 4.1.2 Linderos
 - 4.1.3 Áreas
 - 4.1.4 Forma Geométrica
 - 4.1.5 Frente Sobre Vías
 - 4.1.6 Vías Internas
 - 4.1.7 Cercas Perimetrales E Internas
 - 4.1.8 Servicios Básicos Disponibles
 - 4.1.9 Recursos Hídricos y Tipos de Irrigación
 - 4.1.10 Suelos
 - 4.1.11 Unidades Fisiográficas
 - 4.1.12 Posibilidades De Mecanización
 - 4.1.13 Matriz De Explotación Económica
 - 4.1.14 Normas Regulatorias del Uso del Suelo
- 4.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS PERMANENTES
- 4.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



- 4.3.1 *Especificaciones Técnicas y Constructivas*
- 4.3.2 *Estado de Conservación y Vetustez*
- 4.3.3 *Servicios Públicos*

4.4 CARACTERISTICAS MAQUINARIA Y EQUIPOS

.

4.5 ASPECTOS ECONOMICOS DEL INMUEBLE:

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

5.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA

- 5.1.1 *Antecedentes por Otros Avalúos*
- 5.1.2 *Mercado Inmobiliario: Ventas, Ofertas y Arrendamientos*

5.2. INVESTIGACIÓN DIRECTA

- 5.2.1 *Procesamiento Estadístico Investigación Directa*

6 CÁLCULOS

- 6.1 *VALOR DEL TERRENO.*
- 6.2 *VALOR ELEMENTOS PERMANENTES.*
- 6.3 *VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS*
 - 6.3.1 *Cálculo del Costo de Reposición*
 - 6.3.2 *Calculo Avalúo de las Construcciones*
- 6.4 *VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS*

7 LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO

- 7.1 *CONSIDERACIONES GENERALES*
- 7.2 *AVALÚO*

8. ANEXOS

- 8.1 *REGISTRO FOTOGRÁFICO*
- 8.2 *ANEXO DOCUMENTAL*

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 DOCUMENTO DE SOLICITUD

Informe de avalúo comercial sobre mejoras Agrícolas y de Infraestructura dentro del predio rural denominado el Jardín ubicada en la vereda Purnio, región de la cristalina, identificado con M.I 382-10021 y Cedula Catastral #00-01-0012-0121-000

1.2 MARCO LEGAL DE REFERENCIA

El avalúo comercial se realiza en el marco de la Ley 160 de 1994, el Decreto 1139 de 1995, la Resolución 2965 de 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del INCORA, el decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC, (aquí indicar el marco legal que cobija el avalúo).

1.3 DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN SUMINISTRADA

- *Oficio de solicitud del avalúo del día de mes de año. (SI)*
- *Resumen del estudio de títulos.(NO)*
- *Certificado de tradición y libertad de Matricula Inmobiliaria (si) No 382-10021*
- *de la Oficina de Instrumentos Públicos del Municipio de Sevilla, valle.*
- *Datos de contacto del Solicitante :*
*Nombre y calidad: **JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE SEVILLA, VALLE.***
- *Norma de uso del suelo, expedido por la Secretaria de Planeación Infraestructura y Desarrollo del Municipio de Sevilla.*

1.4 DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

- *Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Sevilla, Valle.*
- *Información catastral suministrada en la Tesorería municipal.*

1.5 FECHA DE VISITA: 13 DE JULIO DEL 2022.

1.6 FECHA DEL INFORME: 10 DE SEPTIEMBRE 2022.

1.7 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el artículo 6 del Decreto 1139 de junio 30 de 1995 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando las características endógenas y exógenas del inmueble se mantengan.

2 INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL

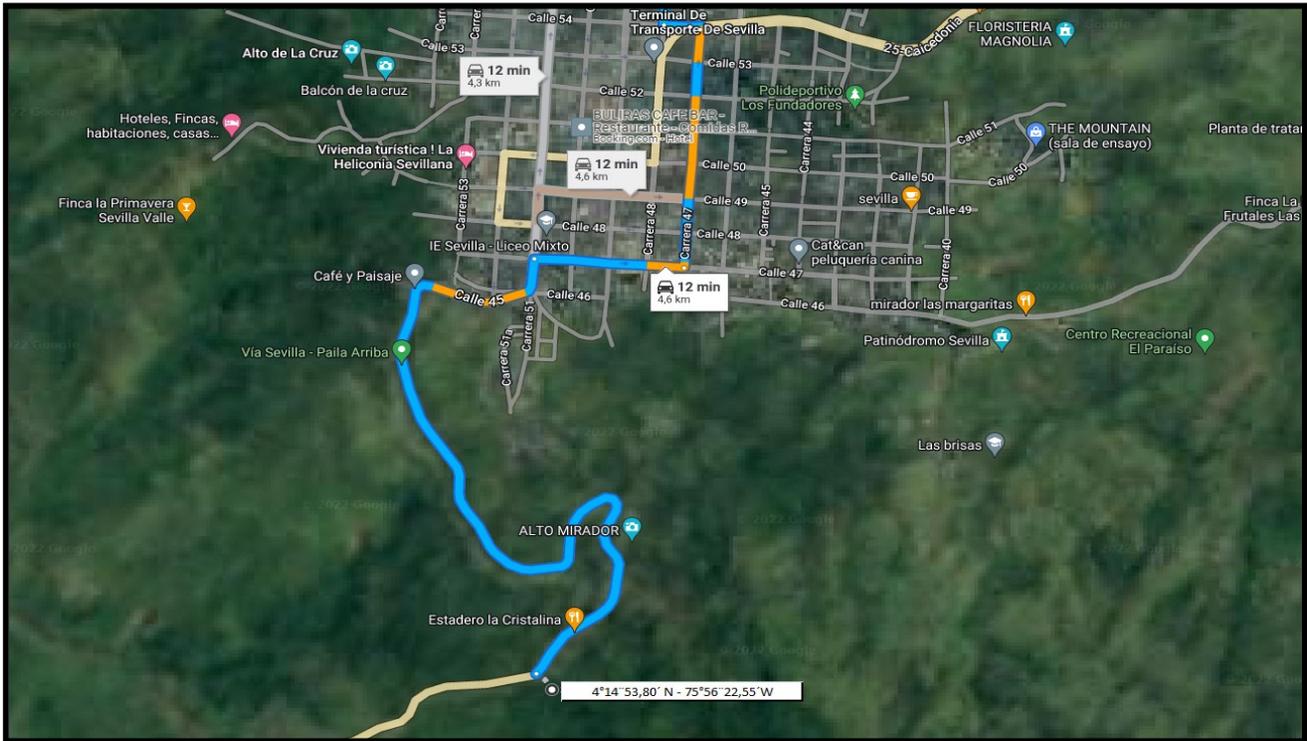
	<i>Según títulos y folio</i>	<i>Según catastro</i>
<i>DEPARTAMENTO:</i>	<i>Valle del Cauca</i>	<i>Valle del Cauca</i>
<i>MUNICIPIO:</i>	<i>Sevilla</i>	<i>Sevilla</i>
<i>VEREDA:</i>	<i>Purnio</i>	<i>Purnio</i>
<i>NOMBRE DEL PREDIO:</i>	<i>"El Jardín".</i>	<i>"El Jardín".</i>
<i>PROPIETARIO INSCRITO:</i>		
<i>MATRICULA INMOBILIARIA:</i>	<i>382-10021</i>	<i>382-10021</i>
<i>NÚMERO CATASTRAL:</i>	<i>00-01-0012-0121-000</i>	<i>00-01-0012-0121-000</i>
<i>TÍTULO DE ADQUISICIÓN:</i>	<i>---</i>	<i>---</i>
<i>OBSERVACIONES:</i>	<i>Ninguna.</i>	<i>Ninguna</i>

NOTA: *La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.*

3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

3.1 LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS

El predio se localiza al Sur del municipio de Sevilla, Valle del Cauca, sobre la vía principal que de Sevilla conduce al Centro, Sur y Norte del Valle del Cauca, a 3,5 km de distancia; sector de vocación agropecuaria.



ALTURA:	1.530 msnm
TEMPERATURA PROMEDIO:	13 °C
PRECIPITACIÓN:	1500 mm
PISO TÉRMICO:	Templado
LIMITANTES CLIMÁTICOS	Veranos en diciembre, enero, febrero, agosto
DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS:	En meses de mayo, junio, octubre y noviembre

3.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA
Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos

El predio se Ubica en la vereda Purnio; el sector se sustenta principalmente de la agricultura y ganadería, en lo agrícola sobresalen cultivos como el café, Banano, Plátano, frutales y Maderables, cultivos de corto plazo y ganaderías de doble propósito (Leche y carne) de raza con cruce Cebuino que cuentan con infraestructura requerida y pasturas.

La disponibilidad de aguas hace que el sector presenta un buen desarrollo agrícola.

El sector cuenta con electrificación, vía de acceso en Buen estado, acueducto Veredal.

La comercialización de los productos agrícolas se realiza principalmente en el casco urbano de Sevilla y en el sitio donde se producen.

El ganado se vende a compradores que van a la zona, o en las diferentes ferias que se realizan en la región.

3.3 INFRAESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

En la vereda Purnio se encuentra Escuela Primaria y Junta de Acción Comunal.

3.4 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO

El sector en la actualidad presenta, según los habitantes de la región, una relativa calma.

3.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN O DESVALORIZACIÓN

✓ *No Aplica.*

GENERALIDADES DEL PREDIO

4.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO DONDE SE ENCUENTRAN LAS MEJORAS.

4.1.1 Ubicación y Accesibilidad:

El predio se localiza al sur del municipio de Sevilla, Valle del Cauca, dentro de la finca denominada EL JARDIN , ubicada en la vereda Purnio , jurisdicción del municipio de Sevilla , en Las coordenadas (4°14'53,80' N - 75°56'22,55' W).



Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado



Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos

ALTURA PROMEDIO DEL PREDIO	Se encuentra en promedio a 1540 msnm.
CIUDAD DE REFERENCIA	Cali, Valle del Cauca.
DISTANCIA A LA CAPITAL	158 Km.
CABECERA MUNICIPAL	Sevilla.
DISTANCIA A LA CABECERA	3,5 km.
PRINCIPAL CENTRO DE SERVICIOS CON EL QUE SE ARTICULA EL PREDIO	Sevilla (Valle del cauca)
TIEMPO DE RECORRIDO AL CENTRO DE SERVICIOS	10 minutos
VÍA PRINCIPAL	Vía Veredal Pavimentada Que Comunica Al casco Urbano del Municipio de Sevilla con el centro , Sur y Norte del Valle del Cauca.
ESTADO	Buena.

4.1.2 Linderos Predio:

NORTE	Se encuentran consignados en la escritura # 455 del 13 de junio de 1997. Notaria 2da. De Sevilla.
ORIENTE	Se encuentran consignados en la escritura # 455 del 13 de junio de 1997. Notaria 2da. De Sevilla
SUR	Se encuentran consignados en la escritura # 455 del 13 de junio de 1997. Notaria 2da. De Sevilla
OCCIDENTE	Se encuentran consignados en la escritura # 455 del 13 de junio de 1997. Notaria 2da. De Sevilla

Fuente: Investigación Documental.

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



4.1.3 Áreas lote:

FINCA EL RECUERDO	ÁREA EN HECTÁREAS
Folio de Matricula Inmobiliario 382-10021	9 ha + 0.000m ²
Información Catastral	
Información Catastral	
Plano de Levantamiento Topográfico	
ÁREA OBJETO DEL AVALÚO.	9 ha + 0.000m ²

Fuente: Certificado de Tradición .

4.1.4 Forma Geométrica:

El predio presenta forma Irregular.



4.1.5 Frente Sobre Vías:

El predio tiene frente sobre la vía Principal que conduce al Municipio de Sevilla a la vereda la Uribe Municipio de Buga La Grande.

4.1.6 Vías Internas:

Sí.

4.1.7 Cercas Perimetrales e Internas:

El Predio cuenta con cerramiento natural en Matarraton (Gliricedia Sepium) y alambre de púas.

4.1.8 Servicios Básicos Disponibles:

El Predio cuenta con disponibilidad Servicio de Energía Eléctrica y Agua de acueducto veredal

4.1.9 Recursos Hídricos y Condiciones de Irrigación:

El Predio cuenta con nacimiento de agua.

4.1.10 Suelos:

Consultado el Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras, Departamento del Valle del Cauca elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi año 2.000 el predio presenta los siguientes suelos.

Suelos Símbolo MLKd: Los suelos son profundos a moderadamente profundos, bien drenados, de texturas medias a moderadamente gruesas, evolucionados a partir de ceniza volcánica sobre depósitos clásticos gravigénicos y rocas clásticas

limo arcillosas; ocupan geomorfológicamente glacis de origen coluvial con pendientes entre Abrupta mayores a 40°

El complejo se encuentra en relieve muy quebrado y está conformado en un 35% por los suelos Pachic Melanudands (MU-9), EN 35% por

los suelos Typic Hapludands (perfil N-16) y 30% de suelos Andic Dystrudepts (CC-306).

Los suelos **Pachic Melanudands** (MU-9), se ubican en laderas con pendiente 7-12%, son profundos, bien drenados y de texturas medias a moderadamente gruesas.

Han evolucionado a partir de depósitos espesos de ceniza volcánica y presentan una distribución de horizontes de tipo Ap-A2-Bw-Ab-B'w. El horizonte Ap, se extiende de 0 a 25 cm de profundidad, tiene color pardo muy oscuro, textura franca y estructura blocosa subangular; el horizonte A2, va de 25 a 50 cm, es de color negro, textura franco arenosa y estructura en bloques subangulares moderadamente desarrollada.

Los suelos **typic Hapludands** (N-16) se localizan en los sectores con pendientes entre 12 y 25%, son profundos, bien drenados y de texturas moderadamente gruesas a gruesas.

Han evolucionado a partir de ceniza volcánica y presentan perfiles con la siguiente morfología: un horizonte Ap, de 10 a 27 cm de profundidad, color negro, textura franco arenosa y estructura granular moderadamente desarrollada; entre 27 y 50 cm de profundidad se encuentra un horizonte A2, de color negro, textura franco arenosa y estructura en bloques subangulares; posteriormente y a partir de de los 50 cm de profundidad se encuentra el primero de los tres horizontes enterrados

(ab1), el cual tiene color gris muy oscuro, textura arenosa franca y estructura en bloques subangulares, seguido de un ab2, negro, de textura arenosa franca y estructura en bloques subangulares debidamente desarrollada; finalmente aparece

El horizonte ab3 (apartir de 110 cm de profundidad) de color gris muy oscuro, textura arenosa y estructura en bloques subangulares debidamente desarrollada.

*Los suelos **Andic Dystrudepts (CC-306)** constituyen otro de los componentes de la unidad cartográfica y se localizan en sectores de pendientes 12 a 25%. Han evolucionado a partir de rocas clásticas limo arcilloso y ceniza volcánica, son*

Profundos, bien drenados, de texturas finas y una distribución de horizontes: Ap-Bw1-Bw2-C.

Químicamente presentan reacción muy fuerte a fuertemente ácida, alta capacidad de intercambio catiónico, baja saturación de bases, contenidos medios a bajos de calcio, magnesio, fósforo y medios a altos de potasio; la fertilidad de estos suelos es considerada moderada.

Subclase IV p-1: *Conforman esta agrupación las tierras de las unidades MKCd, MLVd, MLTd, MLCd, MLKd y MLJd, propias de los relieves de lomas, cuevas, crestones, abanicos aluviales y glacis coluviales dentro del clima frío húmedo y en menor proporción muy húmedo.*

Los suelos se caracterizan por derivarse de cenizas volcánicas poco evolucionadas, son profundos, de texturas medias y finas, bien drenados, con fertilidad baja a moderada, moderadamente ácidos y baja saturación de aluminio.

Los mayores limitantes para el uso de estas tierras son las pendientes fuertemente inclinadas con gradientes hasta del 25%, la fertilidad natural baja de los suelos y la aparición sectorizada de fenómenos de remoción en masa.

Actualmente se dedican a cultivos de subsistencia y a la ganadería extensiva con pastos naturales e introducidos, igualmente hay sectores con cobertura de bosque natural intervenido.

Estas tierras tienen vocación para ser utilizadas con cultivos anuales de subsistencia (papa, arveja, fresa), algunos frutales y pastos introducidos (azul orchoro y falsa poa) para ganadería semi- intensiva y extensiva para producción múltiple.

Según lo indicado en el Informe de visita Técnica elaborado y lo observado en campo al momento de la inspección ocular al predio, este presenta tres unidades fisiográficas así:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 12 has. *Correspondiente a suelos clase agrológica I, de topografía plana, con pendientes de 3-7%, actualmente en pastos*

limpios y vegetación natural protectora de suelos y aguas a lo largo de la rivera de la quebrada Guasimal, uso ganadería extensiva.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 12 has. *Suelos clase agrológica II, de topografía ondulada, con pendientes menores del 7%, actualmente en pastos con rastrojos bajos para ganadería, actualmente en ganadería extensiva, se localiza en los alrededores de la casa, esta zona presenta pedregosidad en superficie.*

4.1.12 Posibilidades de Mecanización:

La Unidad Productiva de acuerdo a sus pendientes y Acceso es parcialmente mecanizable.

4.1.13 Matriz de Explotación Económica:

Agrícola

4.1.14 Normas Regulatoras del Uso del Suelo:

República De Colombia Departamento Del Valle Del Cauca Municipio De Sevilla Proyecto Plan De Desarrollo Territorial Pdt 2016 – 2019 Sevilla Nos Une

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SEVILLA, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confiere la ley 136 de 1994, el artículo 25 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 879 de 1998:

- Agropecuario – Vivienda Campesina.

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS PERMANENTES OBJETO DE AVALUO:

1. VIVIENDA
2. RAMADA

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS MEJORAS

En el Lote se encontraron las siguientes construcciones de importancia económica:

No	DESCRIPCION	Mejora	FUENTE
1	Vivienda	Cubierta – Baño – Puertas – pintura	Testimonio señor Jesus Adrian Fernandez Suaza – Diligencia de Inspección Judicial
2	Ramada	Piso en tierra – cerramientos en guadua y esterilla – cubierta en Zinc	Testimonio señor Jesus Adrian Fernandez Suaza – Diligencia de Inspección Judicial

Nota: Las áreas se verificaron a cinta al momento de la inspección ocular, de acuerdo con lo relacionado en el informe técnico.

4.3.1 Especificaciones Técnicas Y Constructivas de las mejoras :

4.3.2. infraestructura.

VIVIENDA

1. Cubierta

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	
Estructura	
Fachada	
Mampostería	
Cubierta	Teja de zinc
Cielo rasos	Madera
Puertas	
Pisos	
Ventanas	
Ventilación	
Baños (1)	
Cocina	
Distribución	
Edad y estado de conservación	3 años –Buena.

2. Baño.

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Concreto
Estructura	Concreto
Fachada	Ladrillo
Mampostería	No terminado
Cubierta	zinc
Cielo rasos	Madera
Puertas	Metálicas
Pisos	Baldosa
Ventanas	Metálica



Ventilación	Natural
Años de Propiedad Raíz, Maquinaria y Tipo de Bateria sanitaria y Ducha.	
Cocina	No Aplica
Distribución	Normal
Edad y estado de conservación	3 años –Buena.

3. Puertas

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	
Estructura	
Fachada	
Mampostería	
Cubierta	
Cielo rasos	
Puertas	Metálicas
Pisos	
Ventanas	
Ventilación	
Mesón	
Cocina	
Distribución	
Edad y estado de conservación	6 años –Buena.

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



4. Pintura

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	
Estructura	
Fachada	Pintura en Vinilo
Mampostería	
Cubierta	
Cielo rasos	
Puertas	
Pisos	
Ventanas	
Ventilación	
Mesón	
Cocina	
Distribución	
Edad y estado de conservación	1 años –Buena.

2. RAMADA

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Guadua
Estructura	Guadua
Fachada	No Aplica
Mampostería	No Aplica
Cubierta	Zinc
Cielo rasos	No Aplica
Puertas	No Aplica
Pisos	Tierra
Ventanas	No Aplica
Ventilación	Natural
Baños (1)	No aplica



Cocina	Profesional Especializado	No Aplica
Distribución	de Propiedad Raíz, Maquinaria y Herramientas	Normal
Edad y estado de conservación	4 años –Buena.	

4.3.2. Cultivos.

INFORMACIÓN BÁSICA DEL CULTIVO.						
Cultivo - Variedad	Lote	Área Lote (ha)	Estado Vegetativo	Estado de Implementación de las BPA	Edad del Cultivo (años)	Vida Remanente (años)
Café	1	N.A	Producción	BPA – No Certificado	3	4
Cultivo - Variedad	Estado de Afectación Fitosanitaria		Adaptación a la Región	Número de Plantas	Costos (\$/kg)	Precio de Venta (\$/kg)
Café	Afectación Baja		Alta	15.000	0	0

INFORMACIÓN BÁSICA DEL CULTIVO.						
Cultivo - Variedad	Lote	Área Lote (ha)	Estado Vegetativo	Estado de Implementación de las BPA	Edad del Cultivo (años)	Vida Remanente (años)
Plátano	1	N.A	Producción	BPA – No Certificado	3	5
Cultivo - Variedad	Estado de Afectación Fitosanitaria		Adaptación a la Región	Número de Plantas	Costos (\$/kg)	Precio de Venta (\$/kg)
Plátano	Afectación Baja		Alta	3.800	0	0

4.3.3 Servicios Públicos:

Agua y Energía Eléctrica.

4.4 SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DEL SECTOR Y SU ESTADO

VIAS *Las vías principales se encuentran en buen estado de conservación.*

ANDENES Y SARDINELES. *No.*

SEÑALIZACION Principal y veredal: *Regular.*

DEMARCAACION VIAL: *Regular .*

REDES DE SERVICIOS PUBLICOS BASICOS: *Acueducto y energia electrica buen estado (Sector)*

POSTES DE ALUMBRADO: *si hay.*

ASPECTO GENERAL DEL SECTOR: *Bueno.*

4.5 ASPECTOS ECONOMICOS DEL INMUEBLE:

Lote de Terreno con vocación productiva Agrícola.

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Para determinar el valor de las Mejoras terreno se aplicó el Método de Mercado o Comparación, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

ARTÍCULO 2o. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

PARÁGRAFO. *Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.*

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS. *Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:*

1. *Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.*
2. *Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.*
3. *Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.*
4. *Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.*
5. *Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.*
6. *La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.*
- 7.

ARTÍCULO 17. *El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a **cultivos** deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo*



claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

5.1. INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Fuentes: 1) Avalúo infraestructuras: Revista Construdata – Profesionales del Sector.

2). Avalúo cultivos: Comité de cafeteros (Sevilla, V) – Instituto Geográfico Agropecuario ICA – Asociación de productores de platano y banano "ASOMUSACIAS" – Profesionales del Sector.

6 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Para calcular el valor total de las construcciones se analizaron las especificaciones técnicas y arquitectónicas, los materiales, acabados y la distribución.

Adicionalmente se realizó una ponderación de los diferentes capítulos que conforman la construcción como cimentación, mampostería, cubierta, pisos, Enchapes, carpintería de madera y metálica, aparatos sanitarios, tipo de cocina, instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias.

Una vez definido el volumen de edificación se realizó una investigación de los costos de construcción y para ello se utilizó la base de datos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores y de la Empresa sobre valores unitarios de la construcción, que cubren las estadísticas de Construdata, aplicándole una depreciación según la tabla de Fitto y Corvini.

6.1 CALCULO DEPRECIACIÓN DE LA VIVIENDA: CUBIERTA # 1 SEGÚN FITTO Y CORVINI.

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN			
1	Vida Útil (Años)	10	Valor Ajustado \$ 3.592.800
2	Vetustez (Años)	3	
3	% de Edad	30	
4	Estado	4,5	
5	Depreciación	80,04	
6	Valor Referencia por (\$/m ²)	\$ 200.000	
7	Valor Gastado por (\$/m ²)	\$ 160.080	
8	Valor Remanente (\$/m ²)	\$ 39.920	
9	Área Total (m ²)	90	
10	Valor Total (\$)	\$ 3.592.800	

Fotografía



Página 24

BAÑO

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN			
1	Vida Útil (Años)	30	Valor Ajustado \$ 2.960.550
2	Vetustez (Años)	3	
3	% de Edad	10	
4	Estado	3,0	
5	Depreciación	22,6	
6	Valor Referencia por (\$/m ²)	\$ 450.000	
7	Valor Gastado por (\$/m ²)	\$ 101.700	
8	Valor Remanente (\$/m ²)	\$ 348.300	
9	Área Total (m ²)	8,5	
10	Valor Total (\$)	\$ 2.960.550	

Fotografía



PUERTAS

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN			
1	Vida Útil (Años)	30	Valor Ajustado \$ 1.191.960
2	Vetustez (Años)	3	
3	% de Edad	10	
4	Estado	3,0	
5	Depreciación	22,6	
6	Valor Referencia por (\$/m ²)	\$ 220.000	
7	Valor Gastado por (\$/m ²)	\$ 49.720	
8	Valor Remanente (\$/m ²)	\$ 170.280	
9	Área Total (m ²)	7	
10	Valor Total (\$)	\$ 1.191.960	

Fotografía



PINTURA Y MANTENIMIENTO

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN			
1	Vida Útil (Años)	5	Valor Ajustado \$ 8.424.000
2	Vetustez (Años)	3	
3	% de Edad	60	
4	Estado	1,0	
5	Depreciación	48	
6	Valor Referencia por (\$/m ²)	\$ 180.000	
7	Valor Gastado por (\$/m ²)	\$ 86.400	
8	Valor Remanente (\$/m ²)	\$ 93.600	
9	Área Total (m ²)	90	
10	Valor Total (\$)	\$ 8.424.000	

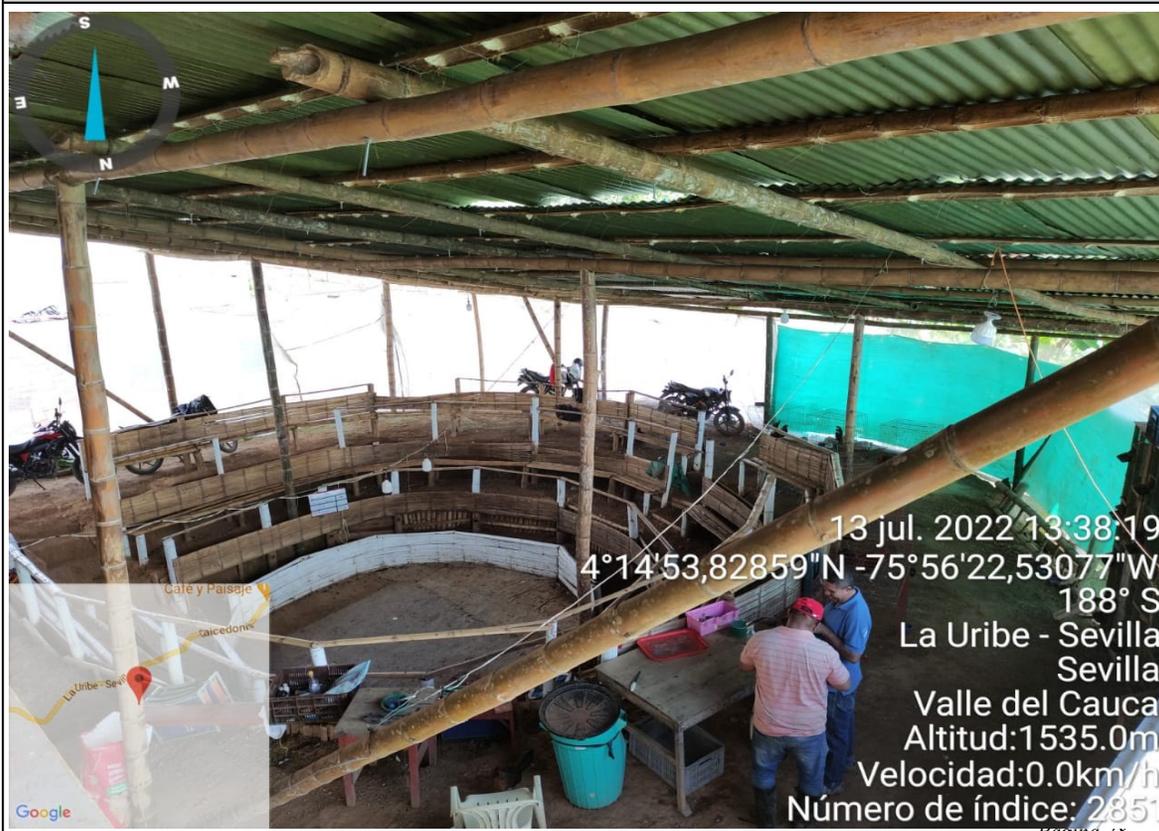
Fotografía



6.2 CALCULO DEPRECIACIÓN DE LA VIVIENDA: RAMADA # 1 SEGÚN FITTO Y CORVINI

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN			
1	Vida Útil (Años)	10	Valor Ajustado \$ 6.141.625
2	Vetustez (Años)	4	
3	% de Edad	40	
4	Estado	2,0	
5	Depreciación	29,81	
6	Valor Referencia por (\$/m ²)	\$ 35.000	
7	Valor Gastado por (\$/m ²)	\$ 10.434	
8	Valor Remanente (\$/m ²)	\$ 24.567	
9	Área Total (m ²)	250	
10	Valor Total (\$)	\$ 6.141.625	

Fotografía



7.1 CULTIVO DE CAFÉ. (Valor carga: \$2.320.000).

INFORMACIÓN BÁSICA DEL CULTIVO.						
Cultivo - Variedad	Lote	Área Lote (ha)	Estado Vegetativo	Estado de Implementación de las BPA	Edad del Cultivo (años)	Vida Remanente (años)
Café	1	N.A	Producción	BPA – No Certificado	3	4
Cultivo - Variedad	Estado de Afectación Fitosanitaria		Adaptación a la Región	Número de Plantas	Costos (\$/kg)	Precio de Venta (\$/kg)
Café	Afectación Baja		Alta	15.000	0	0

2.2 RENDIMIENTOS DEL CULTIVO (toneladas/ha/año)						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Café (15.000 Arboles)	0	0	54	60	90	90
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Café (15.000 Arboles)	60	zoca				
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18

2.3 PRODUCCIÓN (\$/ha/año) - Ingresos de Cultivos por hectárea al año						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
café	0	0	125.280.000	139.200.000	208.800.000	208.800.000
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
café	139.200.000	0	0	0	0	0
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
café	0	0	0	0	0	0

COSTOS DE PRODUCCIÓN (\$/ha/año) - Egresos de Cultivos por hectárea :						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Café	0	0	81.432.000	90.480.000	135.720.000	135.720.000
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Café	90.480.000	0	0	0	0	0
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
Café	0	0	0	0	0	0

2.5 UTILIDAD (\$/ha/año) - Utilidad de los Cultivos por hectárea al año						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Café	0	0	43.848.000	48.720.000	73.080.000	73.080.000
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
	48.720.000	0	0	0	0	0
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
	0	0	0	0	0	0



INFORMACIÓN FINANCIERA			
Descripción de la Variable Financiera	Valor	Fecha de Consulta o Aplicación de Fórmula	Fuente de Información o Fórmula Aplicada
Tasa de Depósito a Término Fijo (DTF)	5		https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/tasas-captacion-semanales-y-mensuales
Tasa de Oportunidad Año (DTF + 10)	14.36%		https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/tasas-captacion-semanales-y-mensuales
Índice de Precios al Consumidor (IPC Anual)	9,10%		https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica
Tasa de Descuento Año	7,50%		https://www.banrep.gov.co/es/estad

Factores de Homogenización a Año Actual						
Variables de Homogenización	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Número del Año Productivo	1	2	3	4	5	6
Fórmula Aplicada	0.9051	0.8192	0.7415	0.6712	0.6075	0.5499

Variables de Homogenización	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Número del Año Productivo	7	8	9	10	11	12
Fórmula Aplicada	0.4977	0.4505	0.4077	0.3690	0.3340	0.3023

Variables de Homogenización	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
Número del Año Productivo	13	14	15	16	17	18
Fórmula Aplicada	0.2737	0.2477	0.2242	0.2029	0.1837	0.1662

UTILIDAD HOMOGENIZADA (\$/ha/año)						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
café			39.686.824	39.911.424	54.188.820	49.051.296
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
café	29.597.400					
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
café						

VALORES DEFINITIVOS DEL AVALÚO DE LOS CULTIVOS.				
Cultivo - Variedad	Lote de Cultivo	Área Cultivo (ha)	Valor Presente (\$/ha)	Valor Avalúo de Cultivos
café	NA	4	125.580.000	212.435.764
TOTAL AVALÚO CULTIVO café		var. Zoca	7.500.000	204.935.764



7.2 CULTIVO DE PLATANO

INFORMACIÓN BÁSICA DEL CULTIVO.						
Cultivo - Variedad	Lote	Área Lote (ha)	Estado Vegetativo	Estado de Implementación de las BPA	Edad del Cultivo (años)	Vida Remanente (años)
Plátano	1	N.A	Producción	BPA – No Certificado	3	5
Cultivo - Variedad	Estado de Afectación Fitosanitaria		Adaptación a la Región	Número de Plantas	Costos (\$/kg)	Precio de Venta (\$/kg)
Plátano	Afectación Baja		Alta	3.800	0	0

2.2 RENDIMIENTOS DEL CULTIVO (toneladas/ha/año)						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Platano	0	0	78.000	78.000	78.000	65.000
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18

2.3 PRODUCCIÓN (\$/ha/año) - Ingresos de Cultivos por hectárea al año						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
platano	0	0	93.600.000	93.600.000	93.600.000	78.000.000
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
		0	0	0	0	0
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
	0	0	0	0	0	0

COSTOS DE PRODUCCIÓN (\$/ha/año) - Egresos de Cultivos por hectárea a						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
platano	0	0	60.840.000	60.840.000	60.840.000	50.700.000
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
platano		0	0	0	0	0
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
platano	0	0	0	0	0	0

2.5 UTILIDAD (\$/ha/año) - Utilidad de los Cultivos por hectárea al año						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
platano	0	0	32.760.000	32.760.000	32.760.000	27.300.000
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
	0	0	0	0	0	0
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
	0	0	0	0	0	0



INFORMACIÓN FINANCIERA			
Descripción de la Variable Financiera	Valor	Fecha de Consulta o Aplicación de Fórmula	Fuente de Información o Fórmula Aplicada
Tasa de Depósito a Término Fijo (DTF)	5		https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/tasas-captacion-semanales-y-mensuales
Tasa de Oportunidad Año (DTF + 10)	14.36%		https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/tasas-captacion-semanales-y-mensuales
Índice de Precios al Consumidor (IPC Anual)	9,10%		https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica
Tasa de Descuento Año	7,50%		https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/tasas-captacion-semanales-y-mensuales

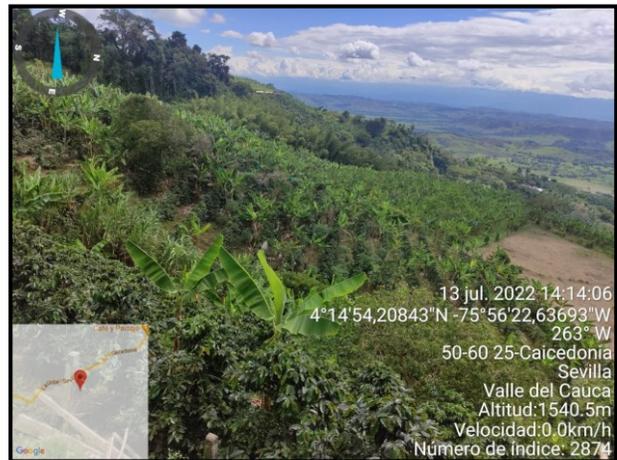
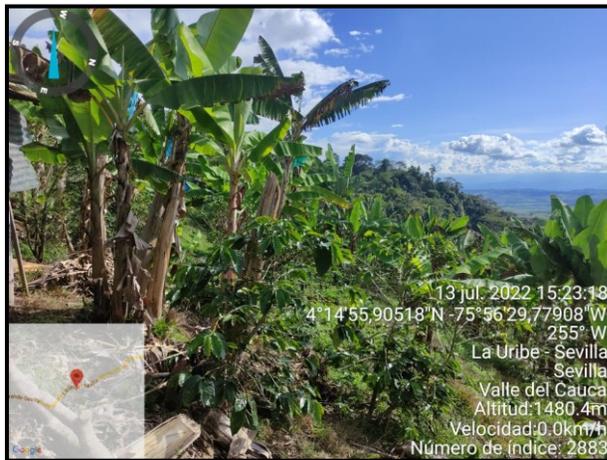
Factores de Homogenización a Año Actual						
VARIABLES DE HOMOGENIZACIÓN	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Número del Año Productivo	1	2	3	4	5	6
Fórmula Aplicada	0.9051	0.8192	0.7415	0.6712	0.6075	0.5499

VARIABLES DE HOMOGENIZACIÓN	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Número del Año Productivo	7	8	9	10	11	12
Fórmula Aplicada	0.4977	0.4505	0.4077	0.3690	0.3340	0.3023

VARIABLES DE HOMOGENIZACIÓN	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
Número del Año Productivo	13	14	15	16	17	18
Fórmula Aplicada	0.2737	0.2477	0.2242	0.2029	0.1837	0.1662

UTILIDAD HOMOGENIZADA (\$/ha/año)						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
platano			24.291.540	21.988.512	19.901.700	15.012.270
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
platano						
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
platano						

VALORES DEFINITIVOS DEL AVALÚO DE LOS CULTIVOS.				
Cultivo - Variedad	Lote de Cultivo	Área Cultivo (ha)	Valor Presente (\$/ha)	Valor Avalúo de Cultivos
platano	NA	4	125.580.000	81.194.022
TOTAL AVALÚO CULTIVO PLATANO		var. Zoca	0	81.194.022



8. *Avaluó Producción cultivo de café desde Mayo del 2019 a mayo del 2021.*

INFORMACIÓN BÁSICA DEL CULTIVO.						
Cultivo - Variedad	Lote	Área Lote (ha)	Estado Vegetativo	Estado de Implementación de las BPA	Edad del Cultivo (años)	Vida Remanente (años)
Café	1	N.A	Producción	BPA – No Certificado	No se conoció	0
Cultivo - Variedad	Estado de Afectación Fitosanitaria		Adaptación a la Región	Número de Plantas	Costos (\$/kg)	Precio de Venta (\$/kg)
Café	Afectación Baja		Alta	2.500	0	0



2.2 RENDIMIENTOS DEL CULTIVO (toneladas/ha/año)						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Café (2.500 Arboles)	0	0	10	10	0	0
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Café (15.000 Arboles)	0	0				
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
2.3 PRODUCCIÓN (\$/ha/año) - Ingresos de Cultivos por hectárea al año						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
café	0	0	13.850.000	13.850.000	0	0
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
café	0	0	0	0	0	0
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
café	0	0	0	0	0	0
COSTOS DE PRODUCCIÓN (\$/ha/año) - Egresos de Cultivos por hectárea a						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Café	0	0	9.002.000	9.002.000	0	0
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Café	0	0	0	0	0	0
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
Café	0	0	0	0	0	0
2.5 UTILIDAD (\$/ha/año) - Utilidad de los Cultivos por hectárea al año						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Café	0	0	4.848.000	4.848.000	0	0
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
	0	0	0	0	0	0
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
	0	0	0	0	0	0



INFORMACIÓN FINANCIERA			
Descripción de la Variable Financiera	Valor	Fecha de Consulta o Aplicación de Fórmula	Fuente de Información o Fórmula Aplicada
Tasa de Depósito a Término Fijo (DTF)	5		https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/tasas-captacion-semanales-y-mensuales
Tasa de Oportunidad Año (DTF + 10)	14.36%		
Índice de Precios al Consumidor (IPC Anual)	9,10%		https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica
Tasa de Descuento Año	7,50%		

Factores de Homogenización a Año Actual						
Variables de Homogenización	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Número del Año Productivo	1	2	3	4	5	6
Fórmula Aplicada	0.9051	0.8192	0.7415	0.6712	0.6075	0.5499

Variables de Homogenización	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Número del Año Productivo	7	8	9	10	11	12
Fórmula Aplicada	0.4977	0.4505	0.4077	0.3690	0.3340	0.3023

Variables de Homogenización	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
Número del Año Productivo	13	14	15	16	17	18
Fórmula Aplicada	0.2737	0.2477	0.2242	0.2029	0.1837	0.1662

UTILIDAD HOMOGENIZADA (\$/ha/año)						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
café			3.594.762	3.253.977	0	0
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
café	0					
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
café						

VALORES DEFINITIVOS DEL AVALÚO DE LOS CULTIVOS.				
Cultivo - Variedad	Lote de Cultivo	Área Cultivo (ha)	Valor Presente (\$/ha)	Valor Avalúo de Cultivos
café	NA	0,5	9.696.000	6.848.739
TOTAL AVALÚO CULTIVO CACAO				6.848.739



8.1 Avalúo Producción cultivo de Plátano desde Mayo del 2019 a mayo del 2021.

		\$ 900.000	\$ 1.100			
2.2 RENDIMIENTOS DEL CULTIVO (toneladas/ha/año)						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Platano	0	3.600	3.600	0	0	0
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Platano	0	0				
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
2.3 PRODUCCIÓN (\$/ha/año) - Ingresos de Cultivos por hectárea al año						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Platano	0	3.240.000	3.960.000	0	0	0
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
	0	0	0	0	0	0
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
	0	0	0	0	0	0
COSTOS DE PRODUCCIÓN (\$/ha/año) - Egresos de Cultivos por hectárea :						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Platano	0	2.106.000	2.574.000	0	0	0
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
	0	0	0	0	0	0
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
	0	0	0	0	0	0
2.5 UTILIDAD (\$/ha/año) - Utilidad de los Cultivos por hectárea al año						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Platano	0	1.134.000	1.386.000	0	0	0
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
	0	0	0	0	0	0
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
	0	0	0	0	0	0



INFORMACIÓN FINANCIERA			
Descripción de la Variable Financiera	Valor	Fecha de Consulta o Aplicación de Fórmula	Fuente de Información o Fórmula Aplicada
Tasa de Depósito a Término Fijo (DTF)	5		https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/tasas-captacion-semanales-y-mensuales
Tasa de Oportunidad Año (DTF + 10)	14.36%		
Índice de Precios al Consumidor (IPC Anual)	9,10%		https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica
Tasa de Descuento Año	7,50%		

Factores de Homogenización a Año Actual						
Variables de Homogenización	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Número del Año Productivo	1	2	3	4	5	6
Fórmula Aplicada	0.9051	0.8192	0.7415	0.6712	0.6075	0.5499

Variables de Homogenización	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Número del Año Productivo	7	8	9	10	11	12
Fórmula Aplicada	0.4977	0.4505	0.4077	0.3690	0.3340	0.3023

Variables de Homogenización	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
Número del Año Productivo	13	14	15	16	17	18
Fórmula Aplicada	0.2737	0.2477	0.2242	0.2029	0.1837	0.1662

UTILIDAD HOMOGENIZADA (\$/ha/año)						
Cultivo - Variedad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Platano		1.026.383	1.135.411	0	0	0
Cultivo - Variedad	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
	0					
Cultivo - Variedad	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18

VALORES DEFINITIVOS DEL AVALÚO DE LOS CULTIVOS.				
Cultivo - Variedad	Lote de Cultivo	Área Cultivo (ha)	Valor Presente (\$/ha)	Valor Avalúo de Cultivos
Platano	NA	0,1	2.520.000	2.161.794
TOTAL AVALÚO CULTIVO PLATANO				2.161.794



7.- RESUMEN AVALUO

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR \$ (Promedio)	TOTAL
TERRENO	0	\$ 0	\$0
VALOR TOTAL DEL TERRENO			\$0
CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR \$	TOTAL
Avaluó Infraestructura			22.310.935
Avaluó Cultivos			286.129.786
VALOR DE MERCADO (Terreno + Infraestructura + Cultivos =			\$308.440.721

SON: Trescientos Ocho Millones Cuatrocientos Cuarenta Mil Setecientos Veintiún Mil Pesos Mct.

8.- RESUMEN AVALUO:

Avaluó Cultivos			\$ 9.010.533
-----------------	--	--	---------------------

SON: Nueve Millones Diez mil Quinientos Treinta y Tres Pesos mct.

NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR.

Germán Ricardo Briñez Bravo
Perito Avaluador
Lonja Propiedad ASOLONJAS
y Avalúos D. C. Registro No. 1191
Registro Abierto de Avaluadores
-AVAL. 94287346

Sevilla, Valle del Cauca. Septiembre de 2022.

FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA
COMITÉ DEPARTAMENTAL DE CAFETEROS DEL VALLE

GESTIÓN EMPRESARIAL				
RENOVACIÓN (ZOCA 5000 PLANTAS)				
DETALLE	RENDIMIENTO MANO DE OBRA Arb./Jor.	UNIDAD	CANTIDAD	TOTAL
1. MANO DE OBRA				
Zoca	350	Jornal	14,3	\$ 1.431.000,0
Corte	1200	Jornal	4,2	\$ 168.000,0
Recogida	800	Jornal	6,3	\$ 252.000,0
Barrida	800	Jornal	6,3	\$ 252.000,0
Trazo	800	Jornal	6,3	\$ 252.000,0
Hoyado	600	Jornal	8,3	\$ 332.000,0
Mezcla de abono	2000	Jornal	2,5	\$ 100.000,0
Transporte	800	Jornal	6,3	\$ 252.000,0
Siembra	600	Jornal	8,3	\$ 332.000,0
Otros				\$ -
Subtotal mano de obra			62,8	\$ 3.371.000,00
2. INSUMOS				
Materia Orgánica		Kilos	5000	\$ 1.200.000,00
Fuente de fósforo		Kilos	0	\$ -
Limas		Unidad	2	\$ 8.400,00
Machetes		Unidad	2	\$ 26.000,00
Palines		Unidad	0	\$ -
Otros			0	\$ -
Subtotal insumos				\$ 1.234.400,00
TOTAL COSTOS				\$ 4.605.400,00
COSTO POR COLINO				\$ 921,08
Insumo	Valor Unitario			
Jornal	40.000,00			
Materia orgánica Kilo	240,00			
Fuente de Fósforo kilo	0,00			
Limas c/u	4.200,00			
Machetes c/u	13.000,00			
Palines c/u	9.500,00			
Colinos	400,00			
Otros				



COSTOS SOSTENIMIENTO (1) UNA HECTAREA DE PLATANO				
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
MANO DE OBRA				
RESIEMBRA	JORNAL	2	40,000	80,000
DESGUASQUE Y DESHOJE	JORNAL	4	41,000	160,000
CONTROL MALEZAS (incluye platio)	JORNAL	12	42,000	480,000
APLICACIÓN FERTILIZANTES	JORNAL	6	43,000	240,000
SUBTOTAL				960,000
INSUMOS				
FERTILIZANTE KCL	BULTO	6	100,000	600,000
CINTA	UNIDAD	1,666	5	83,300
BOLSA	UNIDAD	1,666	130	216,580
HERRAMIENTAS	UNIDAD	1	30,000	30,000
SUBTOTAL				930,000
RECOLECCIÓN, TRASPORTE Y ALMACENAMIENTO	JORNAL	15	40,000	1,200,000
TOTAL				\$ 3,090,000



Fuente: Universidad Jorge Tadeo Lozano – Estudio de Factibilidad de producción y comercialización de follajes 2019.

Universidad libre, Seccional Pereira. – diseño de un plan para la producción y ventas de follajes producidos en Cerritos. 2018.

Tabla 9. Costos insumos - Rizomas

Descripción	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
Rizoma Ginger	Rizoma	2.500	2.500	\$ 6.500.000
Rizoma Wagneriana	Rizoma	3.500	3.500	\$ 5.833.333
Rizoma Tropical	Rizoma	2.200	2.200	\$ 4.840.000
Follaje de palma	Unidad	1.800	700	\$ 1.260.000
TOTAL				\$ 18.433.333

La resiembra se hace durante el año dos y tres y luego se utiliza los rizomas producidos en el mismo cultivo para futuras siembras o para venta de rizomas a productores mediante métodos de selección que se conservan rizomas con características deseables.

Tabla 10. Materiales necesarios para la producción.

Descripción	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
Cal	Bulto	30	12.000	360.000
Desinfectantes	Litro	3	25.000	75.000
Oxicloruro De Cobre	Kg	3	10.000	30.000
Tricoderma	Kg	4	50.000	200.000
Beaveria (Insecticida Orgánico)	Gr	200	200	40.000
Zaran	Mt	60	5000	300.000
Fibra	Rollo	1	10.000	10.000
Cinta Atrayente	Mt	5	10.000	10.000
Guantes Carnaza	Unid	15	6.000	90.000
Canastilla Poscosecha	Unid	10	12.000	120.000

Página 41



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador No dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.



El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento

Mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.



El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

*La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.*

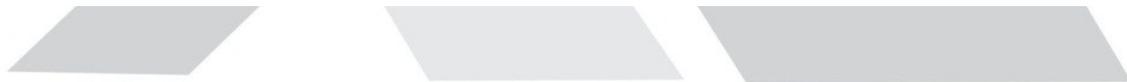
El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

NO fue posible verificar el estado de funcionamiento de la piscina, por tal razón se deprecia en un 100%, dadas las condiciones actuales de la misma. (Ver fotografía: Piscina).

Fecha del informe: Septiembre 2022.

8.- ANEXOS Registro Fotográfico.



Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



1. GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO, Identificado Con Cedula de Ciudadanía N° 94287346. (Documento Adjunto).
Especialista en valoración de propiedad raíz, maquinaria y Equipos N° T.P: 94287346VLL
AVALUADOR de Inmuebles Rurales y 6 Categorías más, Con Registro Abierto de Avaluadores RAA – AVAL N°: 94287346. (Documento Adjunto).
2. Dirección de residencia y Notificación: Calle 47 # 46 – 16. B / Cincuentenario, Municipio de Sevilla, Valle del Cauca; Tel Celular #: 3176667071.
3. Documentos Adjuntos: Tarjeta Profesional – Licencia de Avaluador.
4. No he realizado Publicaciones en los Últimos 10 Años.
5. Lista De Casos Designado Como Perito:

LISTA DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO - GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO			
FECHA	JUZGADO / DESTINATARIO	NOMBRE DE LAS PARTES	MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN
22/05/2018	Juzgado Civil del Circuito de Sevilla	Dte : banco Agario de Colombia Ddo : Jose Ferney restrepo giraldo	Avaluo Inmueble Rural FINCA LA AMAZONAS – VDA SEVILLA – MUNICIPIO DE SEVILLA , VALLE DEL CAUCA
21/08/2018	Juzgado Civil Municipal de Sevilla.	Dte : Carlos Alberto Salgado Carmona Ddo: Oscar de Jesús Restrepo Giraldo	Avaluo Inmueble Rural FINCA LA PROVENZA – VDA SAMARIA – MUNICIPIO DE CAICEDONIA, VALLE DEL CAUCA
19/10/2018	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Dte :LEONARDO FABIO GOMEZ GRANADA Ddo: JUAN CARLOS ARBELAEZ VALENCIA	Avaluo Inmueble Urbano Ubicado en la CALLE 50 CARRERAS 47 Y 48 47-16 SEVILLA, VALLE DEL CAUCA. (Según Certificado de Tradición Inmobiliaria # 382-670)
15/01/2019	Juzgado Civil del Circuito de Sevilla	Dte : Cesar Augusto Patiño Marin Ddo : alfa nidia rodriguez de muñoz	Avaluo Inmueble Urbano Ubicado en la CARRERA 54 # 65 – 53 . (Según Certificado de Tradición Inmobiliaria # 382-4620)
23/01/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Dte: Azael Rodríguez Hincapié y Leonelia Rodríguez De Ospina Ddo : Alejandro Hincapié y Personas Inciertas e Indeterminadas	Verbal Especial de Pertenencia de Mínima Cuantía por Prescripción extraordinaria adquisitiva de Dominio , Identificación física, área Construida y Alinderamiento de un predio Urbano Ubicado en el Municipio de Sevilla, Valle del cauca en la Calle 53 # 53 – 45. <i>Página 45</i>
12/03/2019	Juzgado Civil del Circuito de Sevilla	Dte : Jose Nolberto Barrios Ddo : Club de Caza y Pezca Caicedonia	mejoras en infraestructura (una (1) Casetas para control de entrada y salida; Quince (15) casetas para pescadores y una (1) Motobomba realizada en las instalaciones del CLUB DE CAZA Y PESCA CAICEDONIA.



03/05/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Dte: SHIRLY YULIANA RAMIREZ MONTROYA – CC: 1107036009. Dda: MARIANA ALDANA ANDRADE – CC: 29832809. .	Estudio de títulos con alinderamiento y cabida de dos (2) predios Urbanos, ubicados en el Municipio de Sevilla, Valle del Cauca, en el Barrio Alto de la Cruz con Matriculas Inmobiliarias # 382 – 26699 y 382 – 24141
06/05/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Dte : Isaura Rosa Henao Maldonado Ddo : Manuel Antonio Pelaez Yepes y Perswonas desconocidas e Indeterminadas	Verbal Especial de Pertenenca
06/19/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Dte : Fernando Ceballos Ddo : Ana Maria Duque Vda. De Arenas y Personas desconocidas e Indeterminadas	Verbal Especial de Pertenenca
03/07/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Proceso : Responsabilidad Civil Extracontractual. Demandante : Beatriz Elena Arteaga Demandados : Edmundo Arcesio Ruiz Sanchez , Juan Carlos Franco y Germam Rendon Gonzalez.	Informe pericial Respuesta Cuestionario - Peritaje en Vehiculos.
30/07/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle / Abogado Rodrigo trujillo Gonzalez	sin Información	Dictamen pericial sobre la necesidad de la vía interna común de ingreso a los nueve (9) lotes que hacen parte de la parcelación rural modalidad reloteo en la finca el macajo.
02/08/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Demandante : Juan Manuel Morales Riascos Demandado : Adoranced Estrada	Dictamen pericial Estudio de títulos con alinderamiento, Cabidas superficieras, descripción topográfica del terreno, inventario agrícola e infraestructura de un (1) predio Rural, ubicado en el Municipio de Sevilla, Valle del Cauca, en la vereda Sevilla denominado "Lote de Terreno Destinado a Vivienda Campesina", identificado con Matrícula Inmobiliaria # 382-25766 y Cod. Catastral # 767360001000000110345000000000
20/08/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA. (Art. 375 C.G.P) DEMANDANTE: HECTOR FABIAN ROJAS CASTRO DEMANDADO: GUILLERMO LEON VELASQUEZ ZAPATA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS RADICACIÓN: 2017-00331-00	informe pericial de Identificación y Caracterización de un predio Rural Denominado EL REFLEJO, Ubicado en la Vereda La Estrella, Jurisdicción del municipio de Sevilla, Valle Del Cauca.
03/09/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Proceso: VERBAL ESPECIAL PARA LA TITULACIÓN DE POSESION Demandante: OSCAR EDUARDO MUÑOZ TOBON. Demandados: GILBERTO SERRATO RIOS Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS. Rad. Nro. 2017 – 00132 – 00	Estudio de títulos, alinderamiento y Cabida superficiera de un (1) predio Urbano, ubicado en el Municipio de Sevilla, Valle del Cauca, en la Calle 62 A # 52 – 42, identificado con Matrícula Inmobiliaria # 382-18601 y Cod. Catastral # 76736010000000000015000000000
20/09/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Demandante : Abogado: Juan Bautista González Rodríguez. T.P #: 233429 C.S.J Demandado : Rubiel Antonio Marín Zapata CC: 14891904 María Yaneth Velasco Gómez CC: 29819966	Avaluo Comercial lote con casa de habitación – vda de san marcos paraje la milonga – municipio de sevilla, valle del cauca
30/09/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	PERTENENCIA. (Art. 375 C.G.P) DEMANDANTE: ISABEL ROJAS DE CAÑAS Y WILLIAM CAÑAS RAMIREZ DEMANDADO: GLORIA NELLY CAÑAS RAMIREZ, LINDELIA CAÑAS RAMIREZ, MARIA ELENA MURILLO CAÑAS, ARBEY CAÑAS RAMIREZ, MARLENY CAÑAS RAMIREZ Y SULEDY RINCON CAÑAS RADICACIÓN: 2018-00134-00	Cabida superficiera, alinderamiento y Distribución de Áreas de un predio Rural Denominado BELLAVIATA , Ubicado en la Vereda LA CUCHILLA , Jurisdicción del Municipio de Sevilla, Valle Del Cauca.

6. No he sido Designado En Procesos Anteriores o en Curso Por la Misma Parte o por el mismo Apoderado de la Parte.

7. No me encuentro Incurso en las Causales Contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.

10. Documentos e información Utilizados para la Elaboración del Dictamen se Encuentran Adjuntos al informe Físico Valuatorio Presentado.

Atentamente:



GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO
Avaluador de Propiedad Raíz
CC: 94287346
RAA – AVAL: 94287346



PIN de Validación: af870a6a



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94287346, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94287346.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance <ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 22 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance <ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 22 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura Alcance <ul style="list-style-type: none">Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	Fecha 22 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales Alcance <ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 22 Ene 2019	Regimen Régimen Académico

Germán Ricardo Briñez Bravo
Profesional Especializado
Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



PIN de Validación: af870a6a



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



Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	Alcance <ul style="list-style-type: none">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.	22 Ene 2019	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales	Alcance <ul style="list-style-type: none">Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	22 Ene 2019	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales	Alcance <ul style="list-style-type: none">Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	22 Ene 2019	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGO, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 47 46-16

Teléfono: 3176667071

Correo Electrónico: momobrinez@hotmail.com

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

TÉCNICO POR COMPETENCIAS LABORALES EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO)
E INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94287346.

El(la) señor(a) GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de

Página 2 de 3

Germán Ricardo Briñez Bravo
Profesional Especializado
Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



PIN de Validación: af870a6a



Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

af870a6a

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Germán Ricardo Briñez Bravo

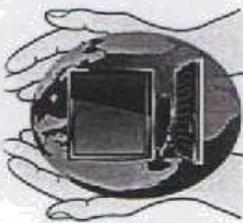
Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



SOPORTES ACADEMICOS (PERITO)

Expedida en Armenia, Quindío a los 16 días del mes de diciembre de 2018



República de Colombia
Secretaría de Educación Municipal de Armenia

Instituto Técnico – Incas

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano



Con licencia de funcionamiento No. 1575 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia,
Según Resolución No. 2237 de fecha del 14 de julio de 2015.

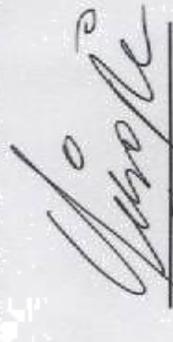
Otorga a:

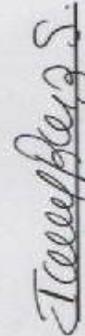
BRÍÑEZ BRAVO GERMAN RICARDO

Identificado (a) con C.C. 94.287.346 de Sevilla
El Certificado de Aptitud Ocupacional de
Técnico Laboral por Competencias en:

**AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES
URBANOS – RURALES Y ESPECIALES**

Que se realizó en Armenia con una duración
Total de 820 horas de formación presencial


GILBERTO SALCEDO PIZARRO
Director General


ELIANA YURE RUIZ SALAS
Secretaría General

Acta 37

Folio 90

Germán Ricardo Briñez Bravo
Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

CERTIFICA

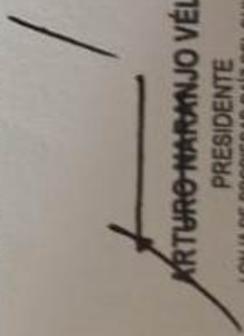
Que: GERMÁN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO

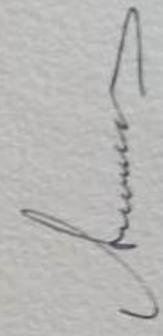
**Asistió al Seminario: "METODOLOGÍA CIENTÍFICA PARA
LA VALORACIÓN AGRARIA EN COLOMBIA"**

Dictado por: OSCAR ARMANDO BORRERO OCHOA

Con una Intensidad de: 12 HORAS

Armenia, Agosto 4 y 5 de 2006


ARTURO NARRAÑO VÉLEZ
PRESIDENTE
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO


OSCAR ARMANDO BORRERO OCHOA
CONFERENCISTA

REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA





**LONJA DE PROPIEDAD
RAÍZ DEL QUINDÍO
CERTIFICA**

QUE: GERMÁN RICARDO BRIÑEZ BRAVO

ASISTIÓ AL: SEMINARIO TALLER DE INVENTARIO Y DE AVALÚOS
DE MUEBLES, ENSERES, EQUIPOS DE CÓMPUTO,
COMUNICACIÓN Y PROCESAMIENTO DE DATOS.

LECTO POR: ARMANDO VEGA SANCLEMENTE

CON UNA INTENSIDAD DE: 8 HORAS

Armenia, julio 18 de 2008

Arq. JAVIER OSORRIO JARAMILLO
PRESIDENTE
Lonja de Propiedad Raíz del Quindío

Ing. ARMANDO VEGA SANCLEMENTE
CONFERENCISTA



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

CERTIFICA

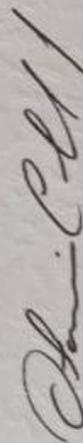
Que: GERMÁN RICARDO BRIÑEZ BRAVO

Asistió al: "SEMINARIO BÁSICO DE AVALÚOS URBANOS"

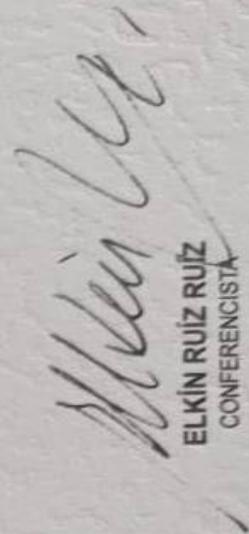
Dictado por: ELKÍN RUIZ RUIZ

Con una Intensidad de: 12 HORAS

Armenia, Abril 14 de 2009



OCTAVIO GIRALDO RAMIREZ
VICEPRESIDENTE
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO



ELKÍN RUIZ RUIZ
CONFERENCISTA

Germán Ricardo Briñez Bravo
Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

CERTIFICA

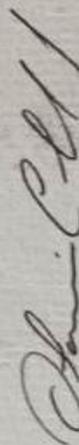
Que: GERMÁN RICARDO BRIÑEZ BRAVO

Asistió al: "SEMINARIO BÁSICO DE AVALÚOS URBANOS I"

Dictado por: ELKÍN RUIZ RUIZ

Con una Intensidad de: 8 HORAS

Armenia, Abril 12 de 2007


OCTAVIO GIRALDO RAMÍREZ
VICEPRESIDENTE
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO


ELKÍN RUIZ RUIZ
CONFERENCISTA

REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA

Germán Ricardo Briñez Bravo
Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

CERTIFICA

Que: GERMÁN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO

Asistió al : "SEMINARIO DE AVALÚOS RURALES I"

Dictado por: OSCAR ARMANDO BORRERO OCHOA

Con una Intensidad de: 12 HORAS

Armenia, Marzo 12 de 2010

OCTAVIO GIRALDO RAMIREZ

VICEPRESIDENTE
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

OSCAR ARMANDO BORRERO OCHOA
CONFERENCISTA

REDMI NOTE 8 PRO AI QUAD CAMERA

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



La Pontificia Universidad Javeriana Cali y
la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC

Certifican que:

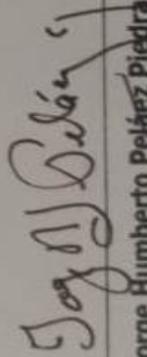
Germán Ricardo Briñez Bravo

Cumplió con las actividades académicas exigidas por el diplomado:

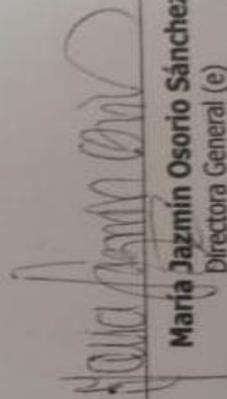
Producción Más Limpia

Realizado en el marco del Convenio 079 de 2008, suscrito entre La Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC y La Pontificia Universidad Javeriana Cali, entre los meses de enero y junio de 2009, con una duración de noventa y seis (96) horas.

Santiago de Cali, 17 de Junio de 2009


Jorge Humberto Peláez Piedrahita, S.J.
Rector

Pontificia Universidad Javeriana Cali


Maria Jazmin Osorio Sánchez
Directora General (e)

Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC

REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA

●● REDMI NOTE 8 PRO
∞ AI QUAD CAMERA



Facultad de Educación

CERTIFICAN QUE

Germán Briñez

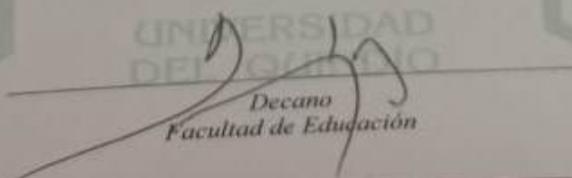
C.C. 94.287.346

Asistió y cumplió satisfactoriamente con los requisitos exigidos para el

Diplomado en Docencia Universitaria

con una intensidad de 180 horas.

*En testimonio de ello, se firma en la ciudad de Armenia
en el mes de octubre de 2014*


Decano
Facultad de Educación



REPÚBLICA DE COLOMBIA

El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace Constar que
GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO
Con Cédula de Ciudadanía No. 94.287.346

Cursó y aprobó la acción de Formación
CULTIVO DE HORTALIZAS CON ENFASIS EN AGRICULTURA ORGANICA
Con una duración de 90 Horas

En testimonio de lo anterior, se firma en Tuluá a los Seis (6) días del mes de Octubre de Dos Mil Seis (2006)

MELQUISEDEC VELAZQUEZ GOMEZ
SUBDIRECTOR DE CENTRO CENTRO LATINOAMERICANO DE ESPECIES MENORES
REGIONAL VALLE

SGC2006AP00365 06/10/2006
No. Y FECHA DE REGISTRO



REPÚBLICA DE COLOMBIA

El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En cumplimiento de la Ley 119 de 1994

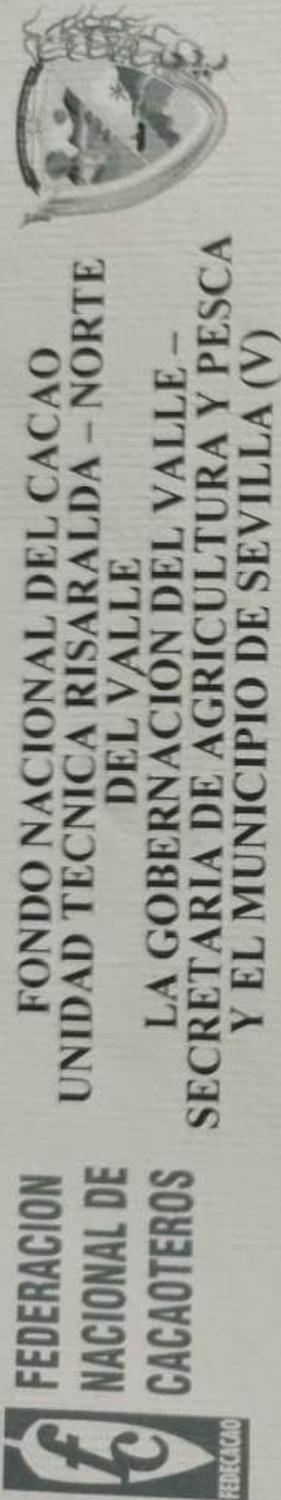
Hace Constar que
GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO
Con Cédula de Ciudadanía No. 94.287.346

Cursó y aprobó la acción de Formación
ELABORACION DE CONCENTRADOS PARA ESPECIES MENORES
Con una duración de 40 Horas

En testimonio de lo anterior, se firma en Tuluá a los Veinticinco (25) días del mes de Julio de Dos Mil Siete (2007)

MELQUISEDEC VELAZQUEZ GOMEZ
SUBDIRECTOR DE CENTRO CENTRO LATINOAMERICANO DE ESPECIES MENORES
REGIONAL VALLE

SGC2007AP01074 25/07/2007
No. Y FECHA DE REGISTRO



CERTIFICAN

Que el(la) señor(a) *Germán Ricardo Briñez B.*, asistió a 8 jornadas de taller Teórico-práctico de Escuelas Cacaoteras sobre el manejo técnico del cultivo de cacao con una intensidad horaria de 56 horas en el Municipio de Sevilla – Valle.

Para constancia se firma en Sevilla – Valle a 13 días del mes de Noviembre del 2008.

POS
I.A. Jefe Unidad Técnica
Fedecacao

● REDMI NOTE 8 PRO
∞ AI QUAD CAMERA

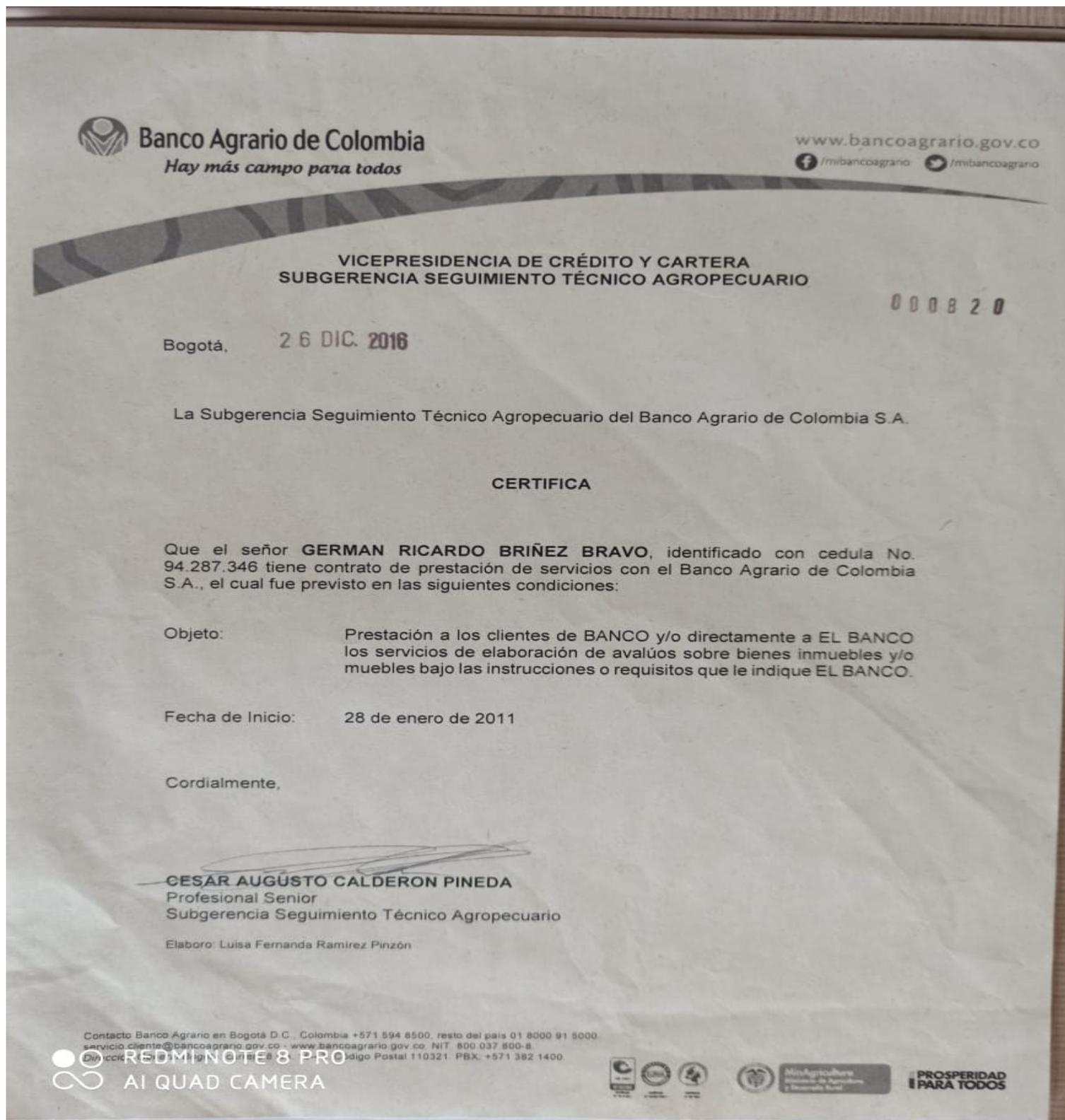
[Signature]
Alcalde (e)
Municipio Sevilla

[Signature]
Técnico de Campo
Fedecacao

[Signature]
Secretaria de Agricultura
y Pesca del Valle del Cauca



**EXPERIENCIA CERTIFICADA – BANCO AGRARIO DE
COLOMBIA.**



Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



EXPERIENCIA CERTIFICADA- ASOLONJAS.

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES



PRESIDENCIA

Miembros Asociados y Federados a la Asociación y Federación
Nacional de Lonjas Inmobiliarias
"ASOLONJAS"
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DE BOGOTA Y
CUNDINAMARCA

Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los
Decretos 2150 de 1.995 – 1420 de 1998 y Ley 388 Reforma
bajo los números 00009726 Libro 1 y 00045340 Libro 1.

SIC No.
1050816 Ministerio de Desarrollo Económico
SIC No. 2019660 Ministerio de Desarrollo Económico

CERTIFICA

Que el Doctor GERMAN RICARDO BRIÑEZ Identificado con cédula de
ciudadanía N° 94.287.346 Registro N° 1191, se encuentra afiliado a
nuestra agremiación desde Junio de 2009 y cuenta con una amplia
experiencia en la realización de estudios valuatorios de bienes
muebles e inmuebles, inventarios, maquinaria y Equipo, Avalúos
Urbanos, Rurales Especiales tiempo durante el cual ha realizado más
de 800 avalúos comerciales corporativos y tiene experiencia de 6
años en la negociación de bienes urbanos y rurales.
Profesional idóneo autorizado para realizar dichos estudios valuatorios
ante la entidad oficial o particular que requiera sus servicios.

La presente se expide a solicitud del interesado, a los 13 días del mes de
Diciembre de 2016.

Cordialmente



URIEL RAMÍREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo



Call: 90 No. 44 - 26 Oficina 215 - 216 Teléfonos: 623 4044 - 611 3368 621 3692 - Fax: 256 1455
email: asolonjas@yahoo.es www.asolonjas.com Bogotá, D.C. - Colombia