

ENVIO AVALUO, CONSTANCIA, SOLICITUD, RADICADO 2019-00278-00

Francisco Jimenez <abogadomaravilla@gmail.com>

Lun 12/09/2022 10:07

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Sevilla

<j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Francisco Jimenez <abogadomaravilla@gmail.com>

CORDIAL SALUDO, ADJUNTO ARCHIVOS CON ENVÍO AVALÚO, CONSTANCIA, SOLICITUD, RADICADO 2019-00278-00.

ATTEE,

JUAN FRANCISCO JIMENEZ

TP.283735 DEL C.S.J.

Sevilla Valle, septiembre 12 de 2022

Doctor

JORGE ELIECER CAMACHO CARTAGENA

JUEZ CIVIL MUNICIPAL

Sevilla Valle del Cauca

E.S.D.

RADICACION NUMERO: 2019-00278-00
PROCESO: EJECUTIVO CON GARANTIA REAL (HIPOTECARIO)
DE MENOR CUANTIA
DEMANDANTE: FRANCISCO CHAVEZ
DEMANDADA: JULIA ROSA OSORIO CORREA

REFERENCIA: ENVIO AVALUO COMERCIAL Y PAGO- SOLICITUD FECHA
DE DILIGENCIA DE REMATE

Cordial saludo.

JUAN FRANCISCO JIMÉNEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 6'460.648, expedida en Sevilla Valle, Abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 283735 otorgada por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, actuando en representación del demandante: **FRANCISCO CHAVEZ**, identificado con cédula de ciudadanía N° 6.463.171, expedida en Sevilla Valle, dentro del presente **PROCESO DE DEMANDA EJECUTIVA, CON GARANTIA REAL (HIPOTECARIO) DE MENOR CUANTIA**, en contra de la señora: **JULIA ROSA OSORIO CORREA**, identificada con la cedula de ciudadanía número 29.326.855 de Caicedonia Valle, en cumplimiento al artículo 444 del C.G.P., por medio del presente memorial allego Avaluó comercial del 100% de un predio rural ubicado en la vereda LA RIVERA, predio denominado FINCA LA PIEL Jurisdicción del Municipio de Caicedonia, Valle del Cauca; identificado con M.I # 382-17546 y Cod. Catastral # 761220002000000020036000000000, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sevilla Valle realizado por el profesional especializado, **GERMÁN RICARDO BRIÑEZ BRAVO**, de conformidad a lo ordenado por el auto que antecede. Avalúo por valor de **TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS (\$343'200.065, 00) MONEDA LEGAL**.

De la misma forma allego al Despacho recibo de pago del avaluó en mención al señor **GERMÁN RICARDO BRIÑEZ BRAVO**.

De acuerdo a lo anterior muy respetuosamente solicito a su despacho fijar fecha para diligencia de remate.

Anexo: treinta y nueve (39) folios.

Con el acostumbrado y debido respeto, del señor Juez, atentamente,

JUAN FRANCISCO JIMÉNEZ
C.C. No 6'460.648 de Sevilla Valle
T.P. No. 283735 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura

"DIOS, REY DEL UNIVERSO, ESCUCHAME Y GUIAME"
Carrera 52 No 71-592 - Sevilla Valle -
Celular-3206620721
Email-abogadomaravilla@gmail.com

Sevilla, Valle del Cauca. 07 de Septiembre del 2022.

Doctor

JUAN FRANCISCO JIMENEZ.

Abogado.

E. S. D

Apreciado Doctor Francisco:

Atendiendo su amable solicitud, le estamos enviando el informe de valuación comercial del bien inmueble Rural Ubicado en Caicedonia, valle del cauca, En la Vereda La Rivera, Denominado "LA PIEL"; identificado con M.I # 382 - 17546 y Cod. Catastral #761220002000000020036000000000.

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 **Trescientos Cuarenta y Tres Millones Doscientos Mil Sesenta y Cinco Pesos Mct. (\$343.200.065).***

Atentamente,



GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO
Profesional Especializado.

Página 1

AVALÚO COMERCIAL RURAL

TIPO:

RURAL-FINCA

DEPARTAMENTO:

VALLE DEL CAUCA

MUNICIPIO:

CAICEDONIA

VEREDA:

LA RIVERA

NOMBRE DEL PREDIO:

"LA PIEL"

**CAICEDONIA, VALLE DEL CAUCA
SEPTIEMBRE DEL 2022.**

Página 2

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 Reguladoras 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.

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.*
- *Resumen del estudio de títulos.*
- *Certificado de tradición y libertad de Matricula Inmobiliaria No 382-17546 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Municipio de Sevilla, valle, Fecha de impresión 09 de Agosto del 2022.*
- *Datos de contacto del propietario :*
Nombre y calidad: Abogado Juan Francisco Jiménez: 3206620721.
- *Norma de uso del suelo, expedido por la Secretaria de Planeación Infraestructura y Desarrollo del Municipio de Caicedonia.*

1.4 DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

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

1.5 FECHA DE VISITA: 03 de Septiembre 2022.

1.6 FECHA DEL INFORME: 07 de Septiembre del 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

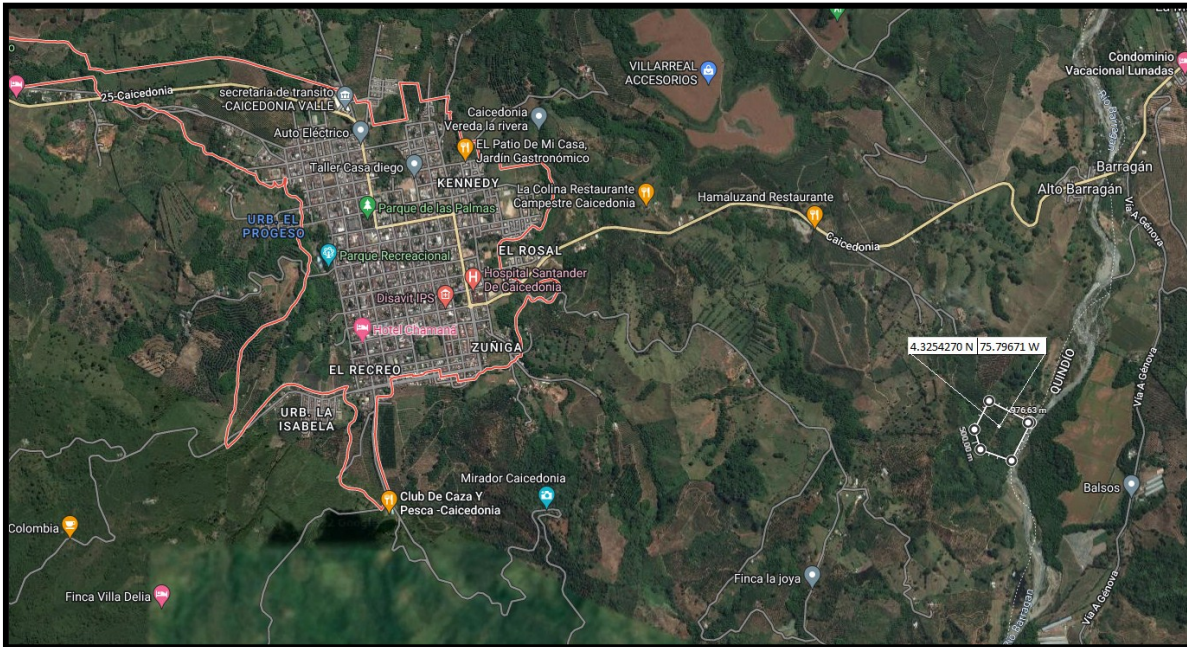
	<i>Según títulos y folio</i>	<i>Según catastro</i>
DEPARTAMENTO:	Valle del Cauca	Valle del Cauca
MUNICIPIO:	Caicedonia	Caicedonia
VEREDA:	La Rivera	La Rivera
NOMBRE DEL PREDIO:	La Piel	La Piel
PROPIETARIO:	JULIA ROSA OSORIO CORREA	JULIA ROSA OSORIO CORREA
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	382-17546	382 - 17546
NÚMERO CATASTRAL:	761220002000000020036000000000	761220002000000020036000000000
TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	Escritura 772 del 12/12/2012.	---
OBSERVACIONES:	Ninguna	Ninguna

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 a 5.3 km al Oriente del casco urbano del municipio de Caicedonia, Valle del cauca, con vías de acceso al predio Escarpadas. Con una altitud mínima de 1200 m.s.n.m y máxima de 1312 m.s.n.m.



PREDIO LA PIEL.

FUENTE: GOOGLE- MAPS.

ALTURA:	<i>1.250 msnm</i>
TEMPERATURA PROMEDIO:	<i>15 °C</i>
PRECIPITACIÓN:	<i>894 mm</i>
PISO TÉRMICO:	<i>cálido</i>
LIMITANTES CLIMÁTICOS	<i>Veranos en diciembre, enero, febrero, agosto</i>
DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS:	<i>En meses de mayo, junio, octubre y noviembre</i>

3.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA

El sector de influencia donde se ubica el predio, se sustenta principalmente de la agricultura y ganadería, en lo agrícola sobresalen cultivos como el café, Banano, Plátano, cítricos, 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 corrientes (quebradas) hace que el sector presenta un buen desarrollo no solo agrícola sino ganadero.

El sector cuenta con electrificación, vía de acceso en Buen y regular estado, acueductos veredales, recurso hídrico debido a su proximidad a la quebrada de aguas permanentes.

La comercialización de los productos agrícolas se realiza en los cascos urbanos, Caicedonia 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

La comunidad cuenta con servicios de educación escolar y en el casco urbano colegios de educación primaria y secundaria, centro de salud, estación de policía y banco, y el comercio en general entre otros.

Igualmente la comunidad cuenta con servicio de transporte público interveredal.

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

Se consideran EN DESARROLLO y están dadas principalmente por:

- ✓ Buenas perspectivas de Orden Público.
- ✓ Las buenas condiciones climáticas y de sus suelos.
- ✓ La buena disponibilidad del recurso hídrico.
- ✓ La diversidad agrícola y ganadera del sector.

GENERALIDADES DEL PREDIO

4.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

4.1.1 Ubicación y Accesibilidad:

El predio se encuentra ubicado al oriente del casco urbano del municipio de Caicedonia, formando parte de la vereda La Rivera. A este se llega tomando la vía Pavimentada que de Caicedonia conduce a Barcelona, a 300 ms después de la glorieta del Hospital, se observa un carreteable veredal que conduce a la Rivera Baja, en el caserío se continua a margen izquierda de la vía, hasta llegar a la finca La Piel.

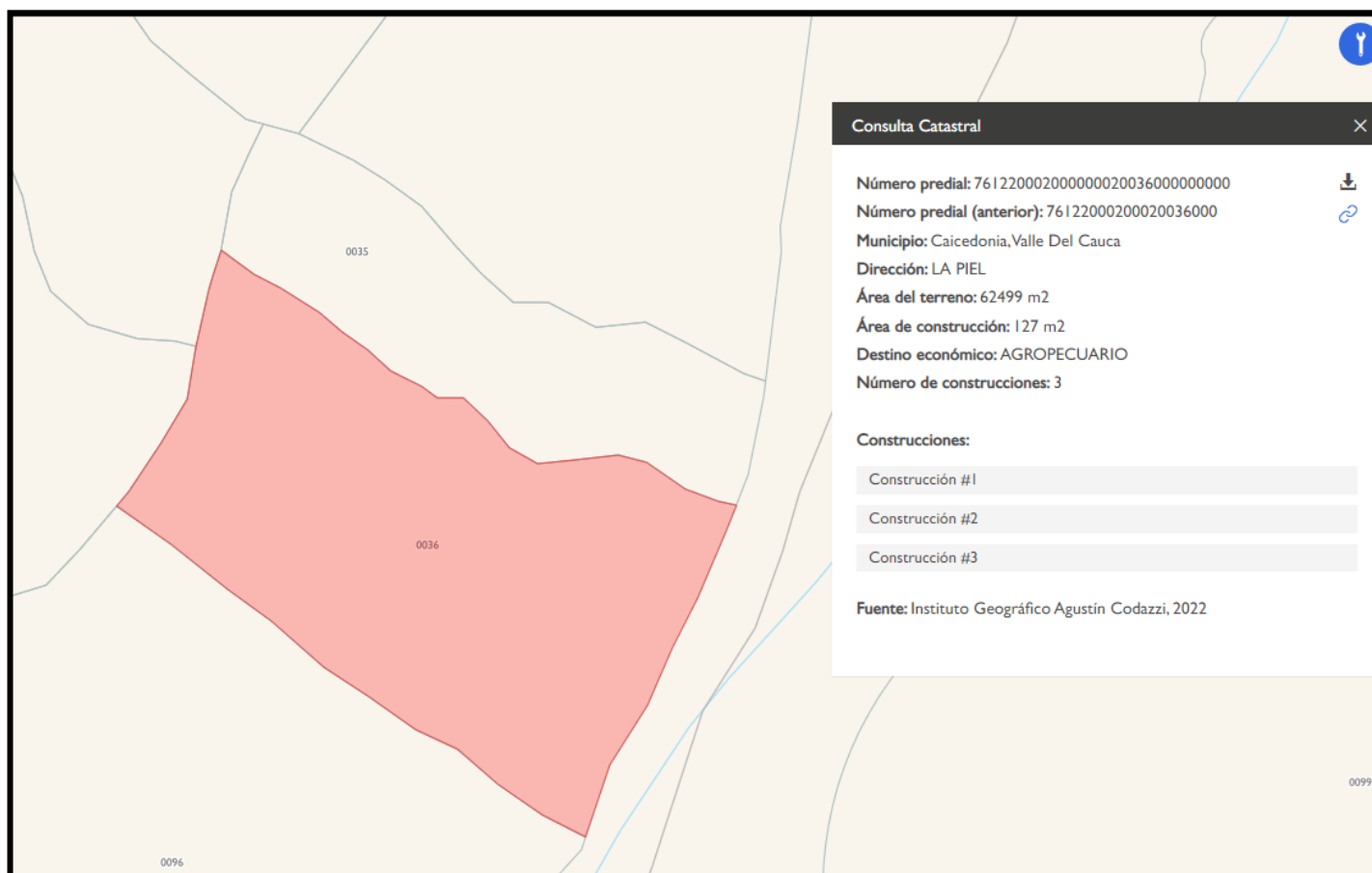
ALTURA PROMEDIO DEL PREDIO	<i>El predio se encuentra en promedio a 1250 msnm,</i>
CIUDAD DE REFERENCIA	<i>Caicedonia, Valle del Cauca.</i>
DISTANCIA A LA CAPITAL	<i>5.3 Km. de Caicedonia</i>
CABECERA MUNICIPAL	<i>Caicedonia.</i>
DISTANCIA A LA CABECERA	<i>5.3 km.</i>
PRINCIPAL CENTRO DE SERVICIOS CON EL QUE SE ARTICULA EL PREDIO	<i>Caicedonia (Valle del cauca)</i>
TIEMPO DE RECORRIDO AL CENTRO DE SERVICIOS	<i>15 minutos</i>
VÍA PRINCIPAL	<i>Vía veredal La Rivera.</i>
ESTADO	<i>Buena y Regular.</i>

4.1.2 Linderos:

NORTE	<i>Verlos Constituidos según consta en la Escritura # 772 del 12 – 12 – 2012. Notaria Única de Calcedonia, valle del Cauca.</i>
ORIENTE	<i>Verlos Constituidos según consta en la Escritura # 772 del 12 – 12 – 2012. Notaria Única de Calcedonia, valle del Cauca.</i>
SUR	<i>Verlos Constituidos según consta en la Escritura # 772 del 12 – 12 – 2012. Notaria Única de Calcedonia, valle del Cauca.</i>
OCCIDENTE	<i>Verlos Constituidos según consta en la Escritura # 772 del 12 – 12 – 2012. Notaria Única de Calcedonia, valle del Cauca.</i>

Fuente: Certificado de tradición # 382 – 14546.

INFORMACIÓN IGAC.



4.1.3 Áreas:

FINCA EL RECUERDO	ÁREA EN Has
Certificado de Libertad y Tradición # 382 -17546	9 Has + 6.000 m ²
Información Catastral	6 Has + 2.499 m ²
Plano Topográfico	0
Plano fotogrametría	0
ÁREA OBJETO DEL AVALÚO.	9 Has + 6.000 m ²

Fuente: Certificado de tradición # 382 – 14546.

4.1.4 Forma Geométrica:

El predio presenta forma Irregular.

4.1.5 Frente Sobre Vías:

La Unidad Productiva NO tiene frente sobre la vía.

4.1.6 Vías Internas:

El predio cuenta con vía interna de acceso a las construcciones.

4.1.7 Cercas Perimetrales e Internas:

No posee. – Arboles de Quiebra barrigo.

4.1.8 Servicios Básicos Disponibles:

Energía y Acueducto Veredal.

4.1.9 Recursos Hídricos y Condiciones de Irrigación:

El predio cuenta con Río colindante.

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 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 (a partir 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 glaciares 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 es mecanizable.

4.1.13 Matriz de Explotación Económica:

Al predio denominado LA PIEL le corresponde el siguiente uso del suelo:

4.1.14 Normas Reguladoras del Uso del Suelo:

Acuerdo # 035 de diciembre del año 2000. "por el cual se expide el plan básico de ordenamiento territorial para el municipio de caicedonia valle" Al predio denominado La Piel le corresponde el siguiente uso del suelo:

- *Agropecuario.*

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS PERMANENTES

CONSTRUCCIONES

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

En el predio se encontraron construcciones de importancia económica: Vivienda; la Ramada y el Beneficiadero se identifican, pero por su tipología constructiva, vetustez y estado de conservación NO se le da valor comercial.

No	DESCRIPCION	AREA	FUENTE
1	VIVIENDA	72	Medidas en campo
2	PICAPASTO	20	Medidas en campo
3	RAMADA	34	Medidas en campo

Nota: Las áreas se verificaron a cinta al momento de la inspección ocular, de acuerdo con lo relacionado bien en el informe técnico o bien en en plano de de levantamiento topográfico, haciendo los ajustes respectivos.

4.3.1 Especificaciones Técnicas Y Constructivas:

1. Infraestructura: VIVIENDA

ITEM	DESCRIPCIÓN
<i>Cimentación</i>	<i>Muros portantes – vigas y columnas</i>
<i>Estructura</i>	<i>Ladrillo y Cemento</i>
<i>Fachada</i>	<i>Ladrillo y cemento</i>
<i>Mampostería</i>	<i>Ladrillo y cemento</i>



Cubierta	Teja de zinc – casa Elba
Cielo rasos	No Posee
Puertas	Metálicas
Pisos	Mineral – cemento
Ventanas	Metálicas
Ventilación	Natural
Baños Uno	Sin Lucir
Cocina	Mesón en concreto
Distribución	Normal
Edad y estado de conservación	23 años – Buena.

2. Infraestructura: RAMADA

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Ladrillo y cemento
Estructura	Ladrillo – Cemento – Guadua
Fachada	
Mampostería	Obra negra
Cubierta	Plástico – zinc
Cielo rasos	No Posee.
Puertas	No Posee
Pisos	Cemento
Ventanas	No Posee
Ventilación	Natural
Baños Uno	No Posee
Cocina	No Posee
Distribución	Normal
Edad y estado de conservación	15 años –malo.

3. Infraestructura: BENEFICIADERO

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Tanque Ladrillo y cemento
Estructura	
Fachada	
Mampostería	
Cubierta	
Cielo rasos	
Puertas	
Pisos	
Ventanas	
Ventilación	
Baños Uno	
Cocina	
Distribución	
Edad y estado de conservación	25 años –malo.

4.3.3 Servicios Públicos:

Energía Eléctrica – agua.

4.4 SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:

VIAS Las vías principales y las vías veredales se encuentran en aceptable estado de conservación.

ANDENES Y SARDINELES. No tienen.

SEÑALIZACION Principal y veredal: Regular.

DEMARCAACION VIAL: Regular.

REDES DE SERVICIOS PUBLICOS BASICOS: Acueducto y energia electrica buen estado.

POSTES DE ALUMBRADO: si hay.

ASPECTO GENERAL DEL SECTOR: Bueno.

4.5 ASPECTOS ECONOMICOS DEL INMUEBLE:

COMERCIABILIDAD: Debido a las características del inmueble y a las buenas circunstancias económicas actuales, dependiendo del precio este predio es relativamente fácil de comercializar.

RENTABILIDAD ACTUAL: Baja.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC

USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Agropecuario

USOS PREDOMINANTES DE LA ZONA: Agropecuario

CENTROS DE ATRACION ECONOMICA: Casco urbano del municipio de Caicedonia.

ANALISIS DE AVALUOS PRECITADOS EN EL SECTOR: Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños

FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR: Sector netamente agropecuario, No hay perspectivas de cambio.

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Para determinar el valor del 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 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.

Para determinar el valor del metro cuadrado de Construcciones y anexos se aplicó el Método de Costo de Reposición, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los valores adoptados se observan en los cuadros de PRESUPUESTOS que forman parte del presente avalúo. (Este método aplica para las dos unidades Fisiográficas en que se divide la Unidad Productiva).

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado



Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos

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

Estudio de mercado Unidad Productiva (La Piel) Vereda La Rivera - Municipio de Caicedonia (Valle del cauca)

Análisis estadístico del mercado

ESTUDIO DE MERCADO.							
Comparable	Comparable	Área Lote (Cuadras)	Área Constr. (m ²)	Valor Oferta (\$)	Vr Mínimo Oferta (\$)	Estado de la Construcción	
CMP-01	JAVIER SERNA	25,6	0,0	550.000.000	533.500.000		
CMP-02	CARLOS HERNAN OCHOA	44,8	0,0	880.000.000	853.600.000		
CMP-03	FERNANDO CARDONA	25,6	0,0	500.000.000	485.000.000		
Comparable	Vr. Gastado (\$/m ²)	Vr. Remanente (\$/m ²)	Área Constr. (m ²)	Valor Total Construcciones (\$)	Valor Total Terreno (\$)	Área Terreno (Cua)	Vr. Terreno (\$/Cua)
CMP-01			0,00		550.000.000	25,60	21.484.375,00
CMP-02			0,00		880.000.000	44,80	19.642.857,14
CMP-03			0,00		500.000.000	25,60	19.531.250,00
COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
Código	Por Clase Agrológica (CA)	Por Zona Homogénea (ZRH)	Por Temperatura (T)	Por Brillo Solar (BS)	Por Humedad Relativa (HR)	Por Precipitación (P)	Por Régimen de Lluvias (RLL)
CMP-01	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CMP-02	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CMP-03	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
Código	Por Área (A)	Por Ubicación (N)	Por Tipo de Vía (TV)	Por Topografía (T)	FACTOR GENERAL (CA + ZRH + T + BS + HR + P + RLL + A + N + TV + S)	Vr. Terreno (\$/Has)	Vr. Terreno Homogenizado (\$/Has)
CMP-01	1,1000	1,0000	1,0000	0,9000	0,9900	21.484.375,0000	21.269.531,25
CMP-02	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	19.642.857,1429	21.607.142,86
CMP-03	1,1000	1,0000	1,0000	0,9000	0,9900	19.531.250,0000	19.335.937,50
ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.							
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable			Vr. Terreno Homogenizado (\$/Cua)			
CMP-03	FERNANDO CARDONA			19.335.937,50			
CMP-01	JAVIER SERNA			21.269.531,25			
CMP-02	CARLOS HERNAN OCHOA			21.607.142,86			

Se ordenan los valores de Lote de Terreno por Cuadra o Plaza . de los comparables de menor a mayor para proceder a hacer el análisis de datos.

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL. (Art. 11 y Art. 37 de la Resol. 620 de 2008).					
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/Cua)	Dispersión Simple	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos
CMP-03	FERNANDO CARDONA	19.335.937,50	-1.401.600	1.964.481.725.714	-1,14
CMP-01	JAVIER SERNA	21.269.531,25	531.994	283.017.666.702	0,43
CMP-02	CARLOS HERNAN OCHOA	21.607.142,86	869.606	756.213.994.794	0,71
: Sumatoria de datos homogenizados			62.212.611,61	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado	3.003.713.387.210,35
n : Número de Datos Analizados			3	n - 1 = Por ser una muestra.	2
: Media (Valor Promedio de los datos)			20.737.537,20	Varianza =	1.501.856.693.605,18
S : Desviación			1.225.502,63	Coeficiente de Variación = C.V.	
Me : Valor central de los datos ordenados			21.269.531,25		
Mo : Es el dato que más se repite			No Existe	Datos OK	
% Asimetría =			No Aplica	Valor Máximo de la Muestra	21.963.039,83
				Valor Promedio de la Muestra	20.737.537,20
				Valor Mínimo de la Muestra	19.512.034,57
				Rango de la Muestra	2.451.005,26
No existe % de Asimetría					

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.						
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/Cua)	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos	Punto Crítico Eliminado	C.V. con P.C. Eliminado
CMP-03	FERNANDO CARDONA	19.335.937,50	1.964.481.725.714	-1,14		
CMP-01	JAVIER SERNA	21.269.531,25	283.017.666.702	0,43		
CMP-02	CARLOS HERNAN OCHOA	21.607.142,86	756.213.994.794	0,71		
					X	21,76%
: Sumatoria de datos homogenizados			62.212.611,61	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado		3.003.713.387.210,35
n : Número de Datos Analizados			3	n - 1 = Por ser una muestra.		2
: Media (Valor Promedio de los datos)			20.737.537,20	Varianza =		1.501.856.693.605,18
S : Desviación			1.225.502,63	Coeficiente de Variación = C.V.		5,91%
Me : Valor central de los datos ordenados			21.269.531,25	Datos OK		
Mo : Es el dato que más se repite			No Existe			
% Asimetría =			No Aplica	Valor Máximo de la Muestra		21.963.039,83
				Valor Promedio de la Muestra		20.737.537,20
				Valor Mínimo de la Muestra		19.512.034,57
				Rango de la Muestra		2.451.005,26
No existe % de Asimetría						
Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio de la Cuadra o Plaza es de \$20.737.537,2, teniendo como Coeficiente de Variación un 5,91%, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008						

Nota: Para Efectos del presente estudio se toma como valor adoptado por medida de Cuadra o Plaza de terreno (6.400 m²), el Promedio resultante del cuadro estadístico, en el cálculo final de valor se expresa en Hectáreas (10.000 M²).

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 # 1 SEGÚN FITTO Y CORVINI

AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN			
1	Vida Útil (Años)	70	Valor Ajustado
2	Vetustez (Años)	23	\$ 26.137.010
3	% de Edad	33	
4	Estado	4,0	
5	Depreciación	63	
6	Valor Referencia por (\$/m ²)	\$ 981.119	
7	Valor Gastado por (\$/m ²)	\$ 618.105	
8	Valor Remanente (\$/m ²)	\$ 363.014	
9	Área Total (m ²)	72	
10	Valor Total (\$)	\$ 26.137.010	

7.- VALOR CULTIVOS DE IMPORTACIA ECONOMICA: Inventario Agrícola: Plátano, Café, Banano, Cacao, Guanábana, Cítricos y Pasto de corte; los cultivos no corre responden a un proyecto productivo planificado; sembrados sin mantenimiento (prácticas culturales).

CULTIVOS							
Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Área has	No Plantulas	\$ por ha	\$ Cultivo
Inventario Agrícola	No tecnificado	Regular	varias		0		\$6.000.000



ESCRIPCIÓN	ÁREA HAS	VALOR \$ (Promedio)	TOTAL
La Esperanza	9,6	\$ 32.402.401	\$311.063.055
VALOR TOTAL DEL TERRENO			\$311.063.055
CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR \$	TOTAL
Casa # 1	72	\$363.014	\$ 26.137.010
CULTIVOS		\$0	\$6.000.000
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES			\$ 26.137.010
VALOR DE MERCADO (Terreno + Infraestructura + Cultivos)* 0% de Negociación =			\$343.200.065

SON: Trescientos Cuarenta y Tres Millones Doscientos Mil Sesenta y Cinco Pesos Mct. (\$343.200.065).

NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

Germán Ricardo Briñez Bravo

Perito Avaluador

RAA: 94287346.

Lonja Propiedad ASOLONJAS
y Avalúos D. C. Registro No. 1191

Registro Abierto de Avaluadores

-AVAL. 94287346

Caicedonia, Valle del Cauca. 07 de Septiembre de 2022

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.

Fecha del informe: 07 de Septiembre de 2022.

8.- ANEXOS Registro Fotográfico.



8 ANEXOS

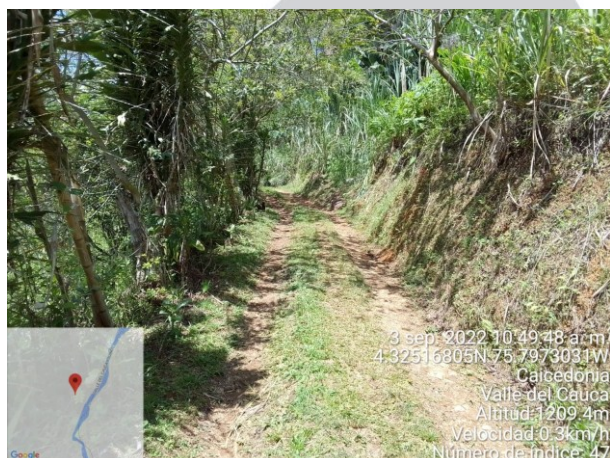
8.1 REGISTRO FOTOGRAFICO

FINCA LA PIEL – VEREDA LA RIVERA – MUNICIPIO DE CAICEDONIA, VALLE DEL CAUCA.

VIA DE ACESO AL PREDIO



VIA DE PENETRACIÓN A LAS CONSTRUCCIONES DEL PREDIO



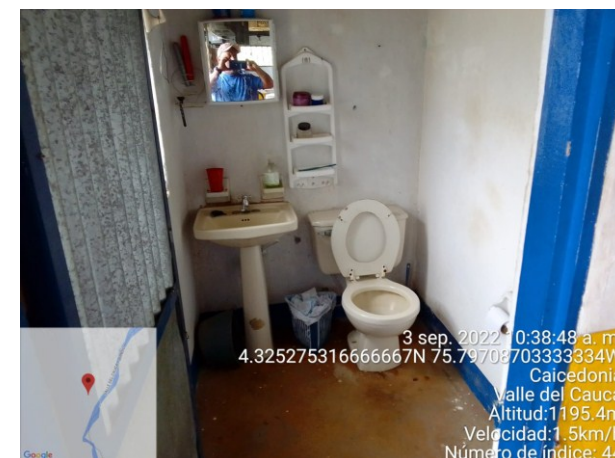
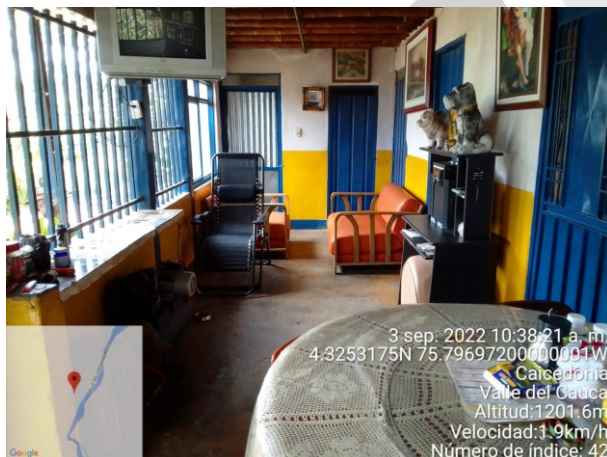
Germán Ricardo Briñez Bravo
Profesional Especializado
Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



VIVIENDA



VISTA INTERNA



Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



PICAPASTO



RAMADA



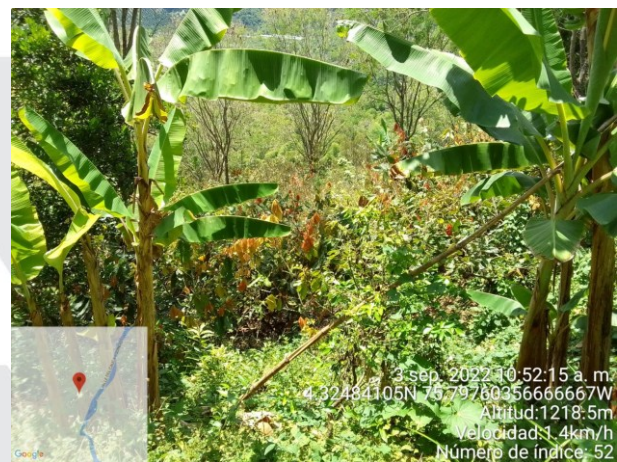
ESTADO ACTUAL DE PREDIO AL MOMENTO DE LA VISITA – INVENTARIO AGRICOLA



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).
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 CarmonaDdo: 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.
12/03/2019	Juzgado Civil del Circuito de Sevilla	Dte : Jose Nolberto Barrios Ddo : Club de Caza y Pesca 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 MONTOYA – 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 Pertenencia

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



06/19/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Dte : Fernando Ceballos Ddo : Ana María Duque Vda. De Arenas y Personas desconocidas e Indeterminadas	Verbal Especial de Pertenencia
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 Germán Rendon Gonzalez.	Informe pericial Respuesta Cuestionario - Peritaje en Vehículos.
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 superficiales, 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 Matricula 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 superficial de un (1) predio Urbano, ubicado en el Municipio de Sevilla, Valle del Cauca, en la Calle 62 A # 52 - 42, identificado con Matricula Inmobiliaria # 382-18601 y Cod. Catastral # 767360100000000060015000000000
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 superficial, 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.
31/10/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Proceso: Simulación Demandante: LEIDY JOHANNA BERMÚDEZ SERNA Demandados: VICTOR ALFONSO LARGO ARROYAVE y JOSE DOLORES MARQUEZ JIMENEZ Radicado: 2019-00198-00 Proceso: Entrega del Tradente al Adquirente Demandante: JOSE DOLORES MARQUEZ JIMENEZ Demandado: VICTOR ALFONSO LARGO ARROYAVE Radicado: 2019-00197-00	Avalúo de Bien Inmueble Caicedonia y Cali , Valle del Cauca.
06/11/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	PROCESO: VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA. DEMANDANTE: ZORAIDA TREJOS HENAO DEMANDADO: FLORALBA RUIZ Y PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS RADICACIÓN: 76-736-40-03-001-2018- 000-1500	Informe pericial Cabida superficial y alinderamiento de un predio Urbano Ubicado en la D 50B # 36 A - 04, Jurisdicción del Municipio de Sevilla, Valle Del Cauca.

Página 31

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



6 Si he sido Designado En Procesos Anteriores o en Curso Por la Misma Parte o por el mismo Apoderado de la Parte. (ver cuadro # 5)

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

REGISTRI ABIERTO DE AVALUADORES – RAA (PERITO)



PIN de Validación: af870a6a



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 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 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 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 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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 22 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 22 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 22 Ene 2019	Regimen 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



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.



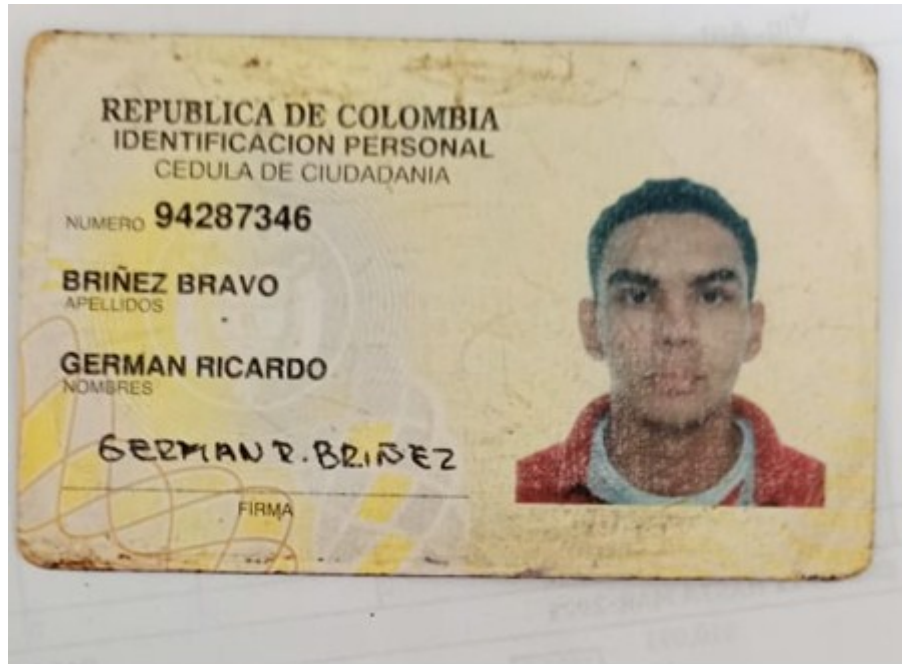
Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Mostrar 10 registros			
Filtrar palabra clave: German Ricardo			
↑↓	Nombre ↑↓	Ciudad ↑↓	Categoría
	GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO	CARTAGO	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Inmuebles Especiales
	Nombre	Ciudad	Categoría

CEDULA DE CIUDADANIA. (PERITO)



EXPERIENCIA CERTIFICADA – BANCO AGRARIO DE COLOMBIA.

 **Banco Agrario de Colombia**
Hay más campo para todos

www.bancoagrario.gov.co
f /mibancoagrario t /mibancoagrario

VICEPRESIDENCIA DE CRÉDITO Y CARTERA
SUBGERENCIA SEGUIMIENTO TÉCNICO AGROPECUARIO

000820

Bogotá, **26 DIC. 2016**

La Subgerencia Seguimiento Técnico Agropecuario del Banco Agrario de Colombia S.A.

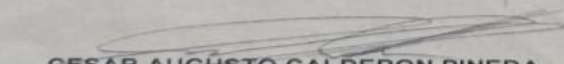
CERTIFICA

Que el señor **GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO**, identificado con cedula No. 94.287.346 tiene contrato de prestación de servicios con el Banco Agrario de Colombia S.A., el cual fue previsto en las siguientes condiciones:

Objeto: Prestación a los clientes de BANCO y/o directamente a EL BANCO los servicios de elaboración de avalúos sobre bienes inmuebles y/o muebles bajo las instrucciones o requisitos que le indique EL BANCO.

Fecha de Inicio: 28 de enero de 2011

Cordialmente,


CESAR AUGUSTO CALDERON PINEDA
Profesional Senior
Subgerencia Seguimiento Técnico Agropecuario

Elaboro: Luisa Fernanda Ramirez Pinzón

Contacto Banco Agrario en Bogotá D.C., Colombia +571 594 8500, resto del país 01 8000 91 5000.
servicio_cliente@bancoagrario.gov.co - www.bancoagrario.gov.co NIT: 800 037 800-8
Dirección: Calle 100 No. 100-100 Bogotá D.C. Código Postal 110321 PBX: +571 382 1400.



MinAgricultura
Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural

PROSPERIDAD
PARA TODOS

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 Inmobiliarios
"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



REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA
Calle 47 No. 44 - 36 Oficina 215 - 216 Teléfonos: 623 4044 - 611 3368 621 3692 - Fax: 256 1455
email: asolonjas@yahoo.es www.asolonjas.com Bogotá, D.C. - Colombia

No.

Por.

\$ 600.000 = ,

Ciudad

SEVILLA .

Fecha

Día	Mes	Año
9	9	22.

Recibí de.

FRANCISCO CHAVEZ .

La suma de.

SEISCIENTOS mil pesos .

Por concepto de.

AVANÇO RURAL. FCA LA PIEL.

VDA LA RIVERA MPÍO. QIGERONIA

Recibí.


Francisco Chavez .