

6.

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



Sevilla, Valle del Cauca. Agosto 31 del 2020.

Señor
FRANCISCO CHAVEZ
Sevilla, Valle del cauca.

Apreciada Señor Francisco:

**Ref: Avalúo Comercial Predio Rural Ubicado en la Vereda Sevilla (Popal),
Jurisdicción del Municipio de Sevilla, valle del Cauca; predio denominado EL
VERGEL.**

*Atendiendo su amable Solicitud, le estamos enviando el informe de valuación comercial
del bien inmueble Rural Ubicado en la Vereda Sevilla (Popal), Jurisdicción del Municipio de
Sevilla, valle del Cauca; predio denominado EL VERGEL. Identificado con Matricula
Inmobiliaria # 382-9833 y Cod. Catastral #767360001000000120142000000000.*

*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:
**Cuarenta y Seis Millones Doscientos Veintisiete mil seiscientos treinta y
cinco pesos mct. (\$46.227.635).**

Atentamente,

GERMÁN RICARDO BRIÑEZ BRAVO
Profesional Especializado.

Página 1

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



AVALÚO COMERCIAL RURAL

TIPO:	RURAL-FINCA.
DEPARTAMENTO:	VALLE DEL CAUCA.
MUNICIPIO:	SEVILLA, VALLE DEL CAUCA.
VEREDA:	SEVILLA (POPAL)
NOMBRE DEL PREDIO:	"EL VERGEL".

SEVILLA, VALLE DEL CAUCA
AGOSTO DEL 2020.

Página 2

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 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

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 DOCUMENTO DE SOLICITUD

El presente informe de avalúo comercial se realiza atendiendo SOLICITUD de la Señora FRANCISCO CHAVEZ, Identificada con Cedula de Ciudadanía #: 6463171.

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 382-9833.*
- *de la Oficina de Instrumentos Públicos del Municipio de Sevilla, valle.*
- *Datos de contacto del Solicitante :*
Nombre y calidad: FRANCISCO CHAVEZ – Demandante.
- *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.*

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



1.5 FECHA DE VISITA: 21 de Agosto del 2020.

1.6 FECHA DEL INFORME: 31 de Agosto del 2020.

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:	Sevilla	Sevilla
VEREDA:	Sevilla (El Popal)	Sevilla (El Popal)
NOMBRE DEL PREDIO:	El Vergel	El Vergel
PROPIETARIO:	LUIS EVELIO PATIÑO MARTINEZ	LUIS EVELIO PATIÑO MARTINEZ
MATRICULA INMOBILIARIA:	382-9833	382-9833
NÚMERO CATASTRAL:	767360001000000120142000000000	767360001000000120142000000000
TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	Escritura # 1236 del 20-121995. Notaria Segunda de Sevilla.	---
OBSERVACIONES:	Ninguna.	Ninguna

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

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

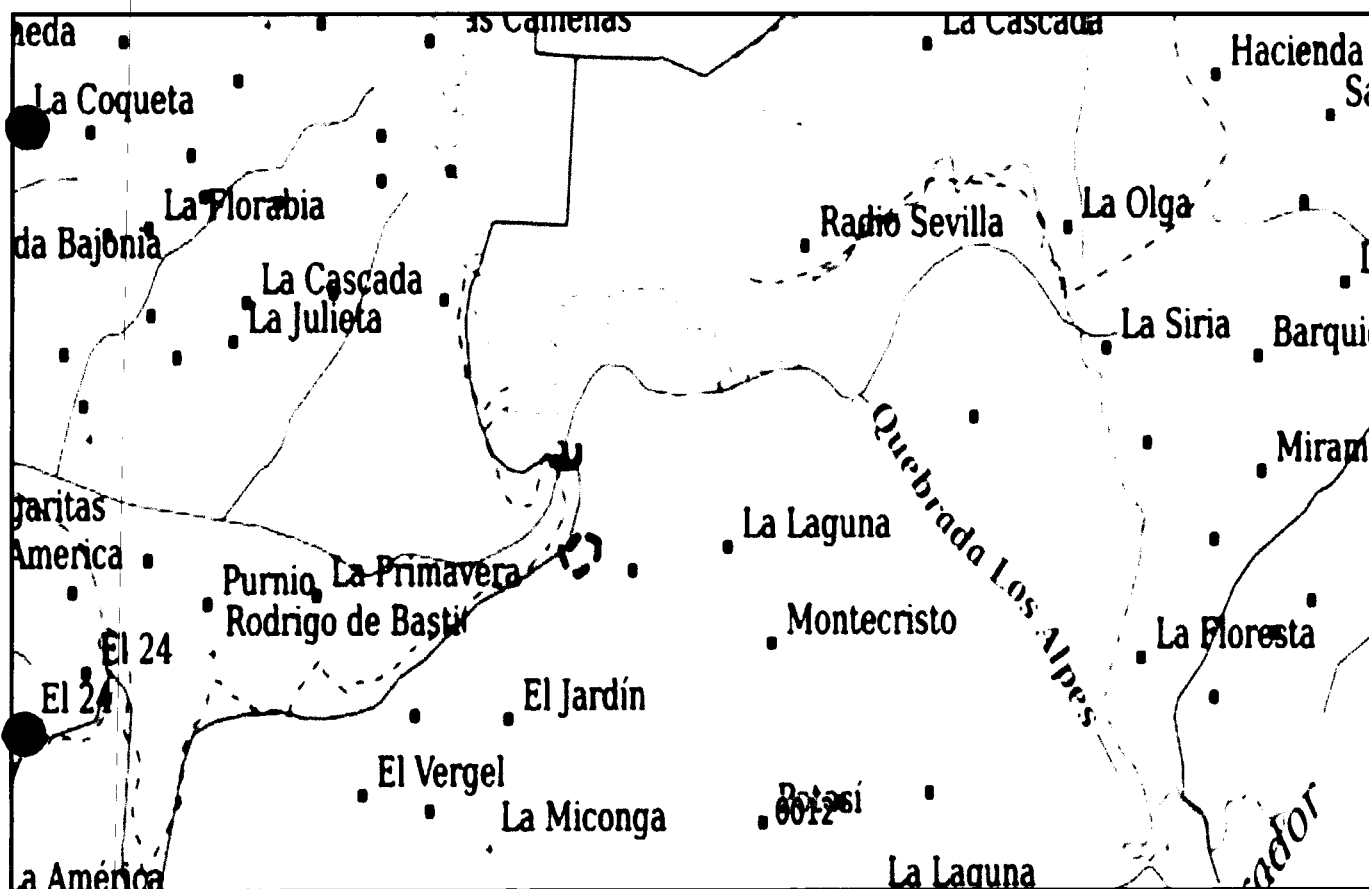
Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

3.1 LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS

El predio se localiza al Oriente del municipio de Sevilla, Valle del Cauca, sobre la vía principal que conduce al Centro, Norte y Sur del departamento del Valle del Cauca, Con una altitud mínima de 1510 m.s.n.m y máxima de 1605 m.s.n.m.



Página 7

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



ALTURA:	1.510 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

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, 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 corrientes (quebradas) hace que el sector presenta un buen desarrollo agrícola.

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 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

Por su ubicación el sector cuenta con la Infraestructura Socioeconomica del Municipio de Sevilla.



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:

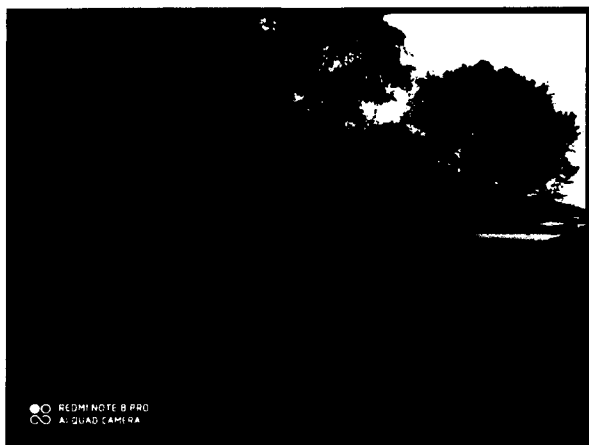
- ✓ *Buenas perspectivas de Orden Público.*
- ✓ *Fuentes Hídricas.*
- ✓ *Topografía.*
- ✓ *Vías de acceso.*

GENERALIDADES DEL PREDIO

4.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

4.1.1 Ubicación y Accesibilidad:

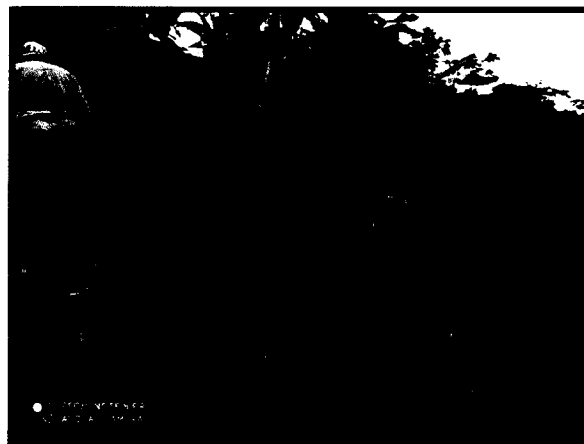
El predio se localiza al Oriente del municipio de Sevilla, Valle del Cauca, con acceso peatonal desde la vía principal que conduce al Centro, Norte y Sur del departamento del valle del Cauca.



Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos

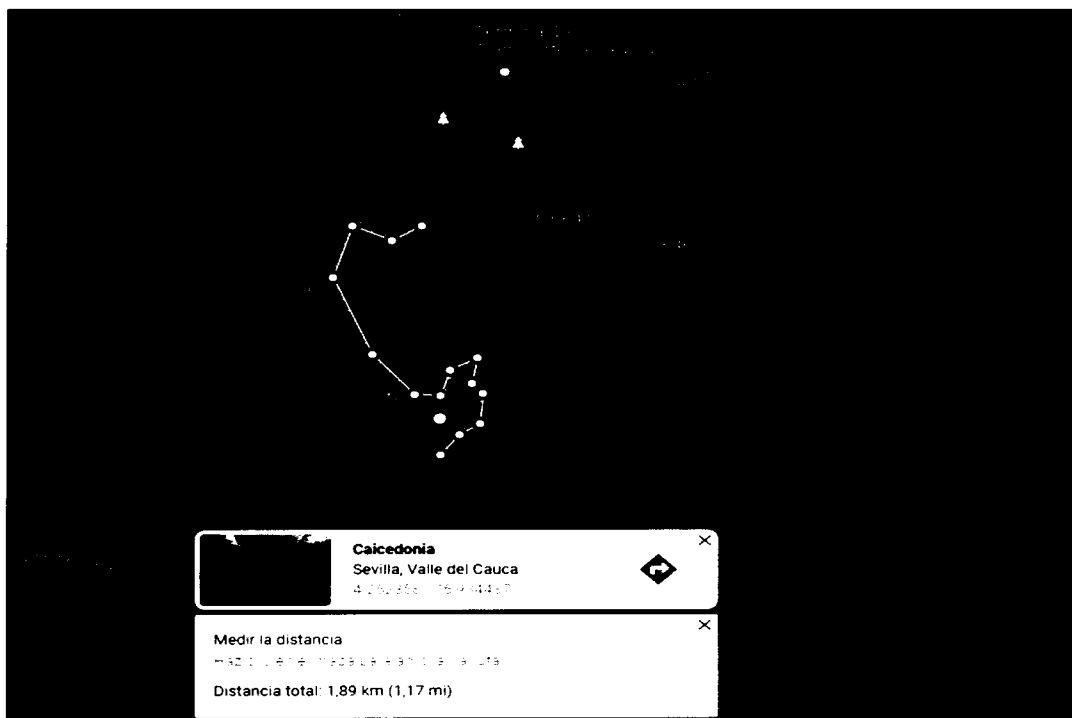


ALTURA PROMEDIO DEL PREDIO	<i>El predio se encuentra en promedio a 1580 msnm,</i>
CIUDAD DE REFERENCIA	<i>Cali, Valle del Cauca.</i>
DISTANCIA A LA CAPITAL	<i>158 Km. de Caicedonia</i>
CABECERA MUNICIPAL	<i>Sevilla.</i>
DISTANCIA A LA CABECERA	<i>2 km.</i>
PRINCIPAL CENTRO DE SERVICIOS CON EL QUE SE ARTICULA EL PREDIO	<i>Sevilla (Valle del cauca)</i>
TIEMPO DE RECORRIDO AL CENTRO DE SERVICIOS	<i>05 minutos</i>
VÍA PRINCIPAL	<i>Vía principal que del Municipio de Sevilla Conduce al Centro , Norte y Sur del Departamento del valle del cauca (La Uribe)</i>
ESTADO	<i>Buena.</i>

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

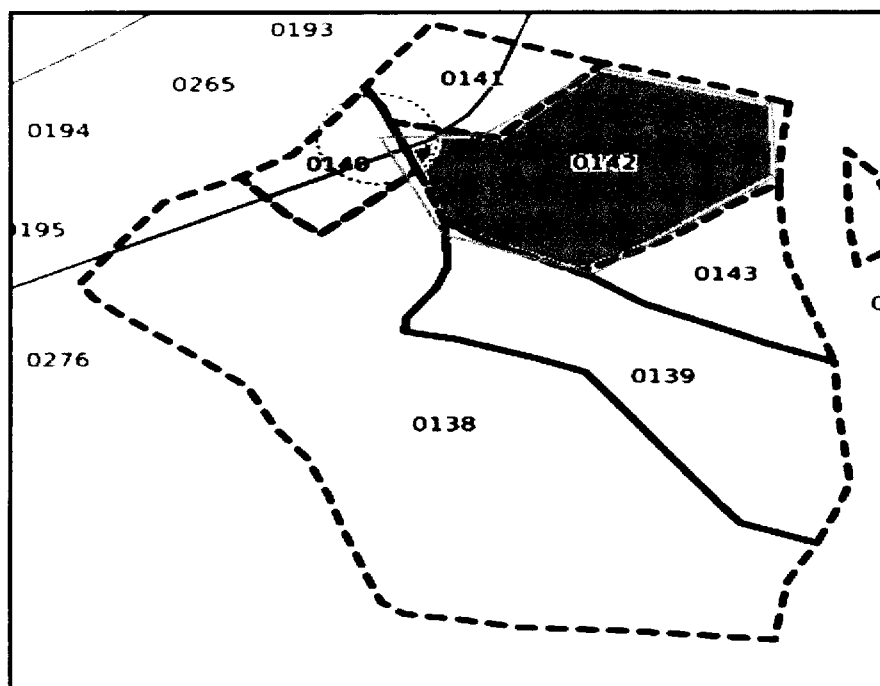
Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



4.1.2 Linderos:

NORTE	<i>Se Encuentran Consignadas en la Escritura # 1236 del 20-12-1995. Notaria Segunda (2da) Sevilla , V.</i>
ORIENTE	<i>Se Encuentran Consignadas en la Escritura # 1236 del 20-12-1995. Notaria Segunda (2da) Sevilla , V.</i>
SUR	<i>Se Encuentran Consignadas en la Escritura # 1236 del 20-12-1995. Notaria Segunda (2da) Sevilla , V.</i>
OCCIDENTE	<i>Se Encuentran Consignadas en la Escritura # 1236 del 20-12-1995. Notaria Segunda (2da) Sevilla , V.</i>

Fuente: Investigación en Campo.



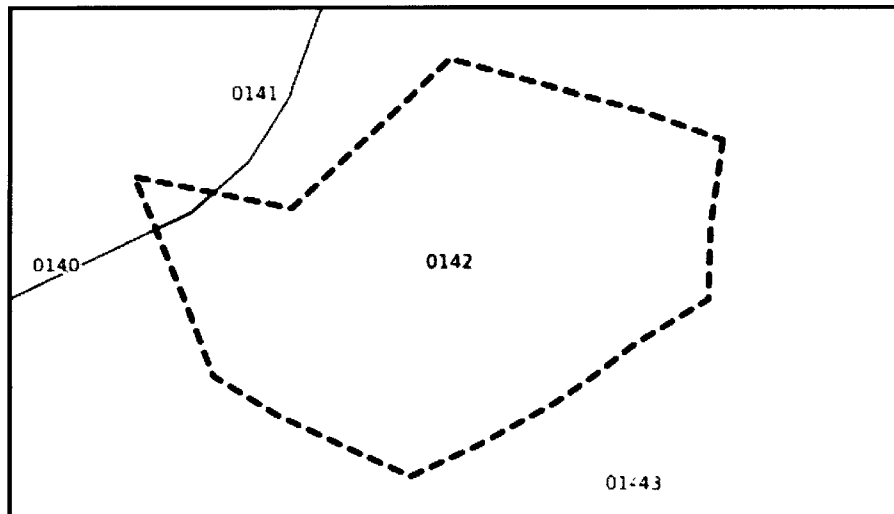
4.1.3 Áreas:

FINCA EL VERGEL	ÁREA EN HECTÁREAS
Se Encuentran Consignadas en la Escritura # 1236 del 20-12-1995. Notaria Segunda (2da) Sevilla , V.	1 ha + 2.800 m ²
Folio de Matricula Inmobiliario 382-9833	1 ha + 2.800 m ²
Información Catastral	1 ha + 2.150 m ²
Plano de Levantamiento Topográfico (adjunto)	000000
ÁREA OBJETO DEL AVALÚO.	1 ha + 2.800 m ²

Fuente: Certificado de tradición y libertad; Escritura Pública ; Certificado catastral Predial y consulta al visor www.igac.gov.co.

4.1.4 Forma Geométrica:

El predio presenta forma Irregular.



4.1.5 Frente Sobre Vías:

El predio NO tiene frente sobre la vía Principal pavimentada que de Sevilla conduce a la Uribe ----- 50 Ms sobre vía Veredal que de Sevilla conduce a la Milonga.

4.1.6 Vías Internas:

El predio NO cuenta con vía interna

4.1.7 Cercas Perimetrales e Internas:

El predio cuenta con cerramiento en cerca en alambre de púas y postes en guadua en algunos de sus linderos.

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



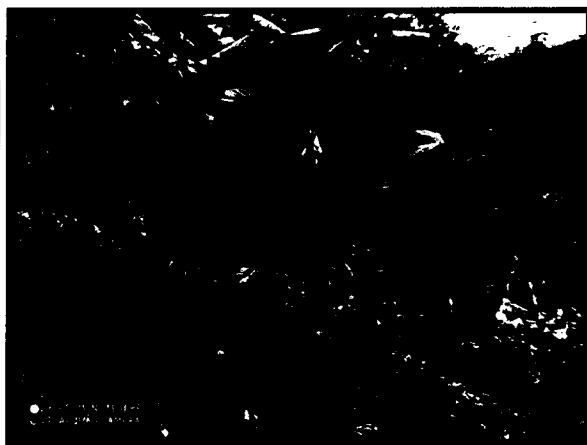
4.1.8 Servicios Básicos Disponibles:

El Predio cuenta con disponibilidad Servicio de Energía Eléctrica y, cuenta con Acueducto Veredal.

4.1.9 Recursos Hídricos y Condiciones de Irrigación:

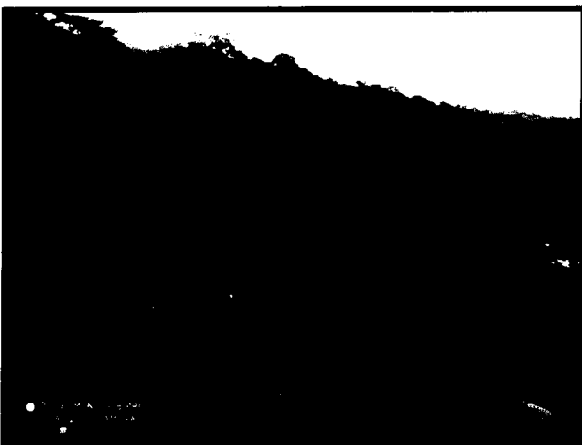
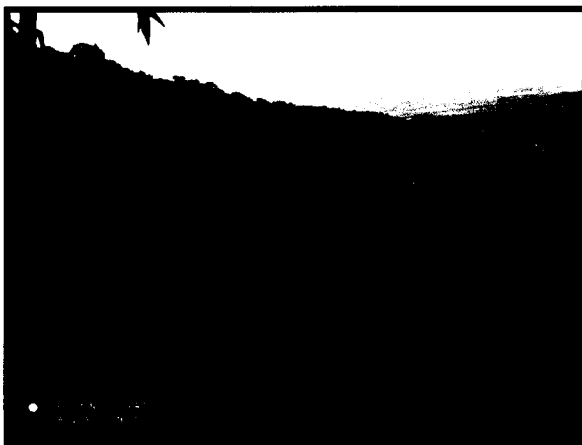
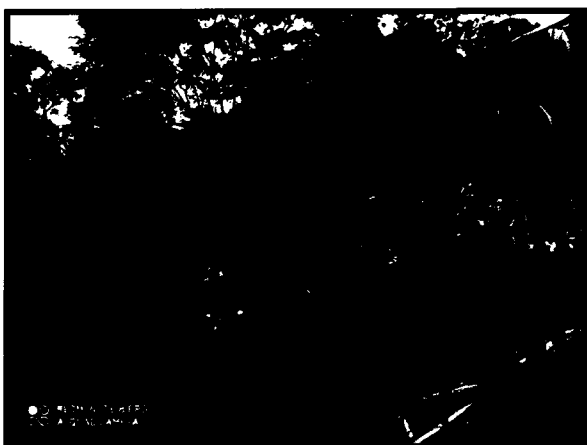
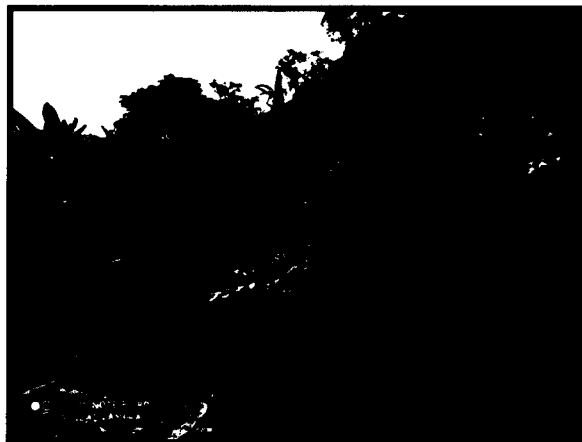
El predio cuenta con agua de nacimiento en predio Vecino.

4.1.10 Suelos:



Página 14

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



77

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



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.

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



*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, cuestras, crestones, abanicos aluviales y glacis coluviales dentro del clima frío húmedo y en menor proporción muy húmedo.*

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



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 NO es mecanizable.

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



4.1.13 Matriz de Explotación Económica:

Al predio denominado EL VERGEL le corresponde el siguiente uso del suelo:

4.1.14 Normas Reguladoras 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.

4.2 CARACTERISTICAS DE LOS ELEMENTOS PERMANENTES: VIVIENDA.



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



4.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

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

No	DESCRIPCION	AREA	FUENTE
1	Vivienda	78 M2	Visita de 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

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Vigas y Columnas de Amarre.
Estructura	Ladrillo y Cemento
Fachada	Ladrillo y Cemento
Mampostería	Obra Gris
Cubierta	Teja de zinc
Cielo rasos	Madera.
Puertas	Metálicas
Pisos	Mineral
Ventanas	Metálicas
Ventilación	Natural
Baños (1)	Externos a la Vivienda
Cocina	Mesón cemento
Distribución	Normal
Edad y estado de conservación	33 años –Regular.

4.3.3 Servicios Públicos:

Disponibles.

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



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: Buena.*

DEMARCACION VIAL: *Buena.*

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: *Agropecuaria*

USOS PREDOMINANTES DE LA ZONA: *Agropecuaria*

CENTROS DE ATRACION ECONOMICA: *Casco urbano del municipio de Sevilla.*

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

FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR: *Sector en zona de expansión Urbana.*

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



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).

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, Vereda Sevilla (Popal), Municipio de Sevilla, Valle del Cauca.

Análisis estadístico del mercado.

Oferta 01: *Finca ubicada en la Vereda El Popal, en el municipio de Sevilla, predio de 4 has+ 8000 m2. Cuenta con Vivienda tipo campesina, con área construida de 150 m2. Ondulada, actualmente en café y plátano. Denominada La Primavera.*

Oferta 02: *Finca ubicada en la Vereda El Popal, en el municipio de Sevilla, predio de 5 has+ 0000 m2. Sin Construcciones. Ondulada, actualmente en café y plátano. Denominada La Primavera.*

Oferta 03: *Finca ubicada en la Vereda El Popal, en el municipio de Sevilla, predio de 4 has+ 5.000 m2. Cuenta con Vivienda tipo campesina, con área de 130 m2. Ondulada, actualmente en café y plátano. Denominada La Primavera.*

Página 22

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



OFERTAS INMOBILIARIAS VENTA DE FINCAS EN SEVILLA, VALLE, VDA. POPAL.					ZONAS HOMOGÉNEAS)	
No.	Á Dirección	Área Finca Has.	Valor Venta	Teléfono Contacto	Factor Residual Fuente	Valor Has
1	Oferta # 1	4.8000	100.000.000	3113320504	100%	20.833.333
2	Oferta # 2	5.0000	100.000.000	3104997161	100%	20.000.000
3	Oferta # 3	4.5000	90.000.000	3122113092	100%	20.000.000
Promedio						\$ 20.277.778
Desviación ST						\$481.125
Coefficiente de Variación						2,37%
Límite Superior						\$ 20.758.903
Límite Inferior						\$19.796.653

Calculo x Hectárea Finca	
Promedio Has.	\$ 20.277.778
Factor De Demerito	0%
Valor	\$0
Valor Final Has	\$20.277.778
Valor Final Has (Promedio)	\$20.277.778

Nota: Para Efectos del presente estudio se toma como valor adoptado para Hectárea de terreno (10.000 m2), LIMITE SUPERIO resultante del cuadro estadístico.



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

Infraestructura del predio			
	<i>Ítem</i>	<i>Descripción</i>	<i>Valor</i>
<i>A</i>	<i>Vida útil de la edificación</i>	<i>Años</i>	<i>70</i>
<i>B</i>	<i>Edad de la edificación:</i>	<i>Años</i>	<i>33</i>
<i>C</i>	<i>Edad en porcentaje de la edificación:</i>	<i>%</i>	<i>47</i>
<i>D</i>	<i>Clase de conservación (Fitto y Corvini)</i>	<i>Clase</i>	<i>3.5</i>
<i>E</i>	<i>% de depreciación:</i>	<i>%</i>	<i>56.23</i>
<i>F</i>	<i>Valor nuevo de la construcción (CD+CI+AIU)</i>	<i>\$</i>	<i>400.000</i>
<i>G</i>	<i>Valor depreciado de la construcción</i>	<i>\$</i>	<i>224.920</i>

Valor Adoptado: \$ 175.080



7.- VALOR DE MERCADO

DESCRIPCIÓN	ÁREA HECTAREA	VALOR \$ (Promedio)	TOTAL
El Vergel.	1.2800	\$ 20.758.903	\$26.571.395
VALOR TOTAL DEL TERRENO			\$26.571.395
CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR \$	TOTAL
Infraestructura	78	\$175.080	\$ 13.656.240
Cultivos (café asociado con Plátano)	4	\$1.500.000	\$6.000.000
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES			\$13.656.240
VALOR DE LOS CULTIVOS			\$ 6.000.000
VALOR DE MERCADO (Terreno + Infraestructura + Cultivos =			\$ 46.227.635

son: Cuarenta y Seis Millones Doscientos Veintisiete mil seiscientos treinta y cinco 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. Agosto de 2020.

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



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: 31 de Agosto del 2020.

8.- ANEXOS Registro Fotográfico. (Integrado).



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SEVILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200820379032993206

Nro Matrícula: 382-9833

Página 1

Impreso el 20 de Agosto de 2020 a las 11:10:18 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 382 - SEVILLA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: SEVILLA VEREDA: SEVILLA

FECHA APERTURA: 04-07-1983 RADICACIÓN: 83-583 CON: CERTIFICADO DE: 28-06-1983

CODIGO CATASTRAL: 767360001000000120142000000000 COD CATASTRAL ANT: 00-01-0012-0142-000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOT DE TERRENO DE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE UNA HECTAREAS DOS MIL OCHOSCIENTOS METROS CUADRADOS (1 HTS 2.800 M2), MEJORADO CON CASA DE HABITACION, CULTIVOS DE CAFE, PLATANO, PARBOLES DE SOMBRIO, DEBIDAMENTE CERCADA Y CON AGUAS PROPIAS, ALINDERADO CONFORME AL TITULO ADQUISITIVO ASI: ## DE UN MOJON DE PIEDRA QUE ESTA AL PIE DE UN ALAMBRADO SIGUIENDO POR UN ZANJON ARRIBA HASTA UN MOJON QUE ESTA AL PIE DE UN GUAMO, LINDERO HASTA AQUI CON EL CITADO HERNANDEZ; DE ESTE MOJON A OTRO QUE ESTA AL PIE DE UN GUAMO, LINDERO CON PREDIO DE JOSE R. GALLEGO, DE AQUI SIGUIENDO POR UN ALAMBRADO HASTA SU NACIMIENTO DE UNA QUEBRADA; QUEBRADA ABAJO HASTA PONERSE EN DIRECCION DE UN MOJON QUE ESTA AL PIE DE UN GUAYABO, LINDANDO HASTA AQUI, CON PREDIO DE ALBERTO CASTRILLON Y DE AQUI, LINEA RECTA AL PRIMER MOJON, PUNTO DE PARTIDA.-
VEREDA: EL POPAL

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) EL VERGEL

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-07-1958 Radicación: S/N

Doc: SENTENCIA S/N DEL 03-07-1958 JDO. CIVIL DEL CTO. DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$3,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUD. SUC. MODO DE ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MOLINA BENILDA

A: LONDOÑO MARIANO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-05-1958 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 433 DEL 06-05-1958 NOT. 2 DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$5,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LONDOÑO MARIANO

A: HENAO DE HENAO CARMEN ELVIRA

X

A: HENAO OSPINA JESUS ANTONIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-05-1964 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 190 DEL 02-05-1964 NOTARIA 2 DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$4,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA. MODO DE ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SEVILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200820379032993206

Nro Matrícula: 382-9833

Página 2

Impreso el 20 de Agosto de 2020 a las 11:10:18 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: HENAO DE HENAO CARMEN ELVIRA

DE: HENAO OSPINA JESUS ANTONIO

X

A: MAYA DE CASTAÑEDA CARMELINA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-02-1977 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 84 DEL 31-01-1977 NOT. 2 DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$30,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRA VENTA MODO DE ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MAYA DE CASTAÑEDA CARMELINA

A: RESTREPO GOMEZ RAMON ANTONIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-11-1985 Radicación: 2011

Doc: ESCRITURA 832 DEL 29-10-1985 NOTARIA 2 DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$261,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 ADJUD. (LIQUIDACION COMUNIDAD(SOCIEDAD CONYUGAL MODO DE ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MORA DE RESTREPO MARIA CLARIBEL

DE: RESTREPO GOMEZ RAMON ANTONIO

A: RESTREPO GOMEZ RAMON ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-06-1994 Radicación: 1506

Doc: ESCRITURA 536 DEL 21-06-1994 NOTARIA 2 DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$2,377,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RESTREPO GOMEZ RAMON ANTONIO

A: ENRIQUEZ FRANCO

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-06-1994 Radicación: 1507

Doc: ESCRITURA 536 DEL 21-06-1994 NOTARIA 2 DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA PRIMER GRADO GRAVAMEN

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ENRIQUEZ FRANCO

A: DISTRIOBRAS COOPERATIVA MULTIACTIVA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-09-1995 Radicación: 2360

Doc: OFICIO 946 DEL 21-09-1995 JDO. CIVIL MUNICIPAL DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL. MEDIDA CAUTELAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SEVILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200820379032993206

Nro Matrícula: 382-9833

Página 3

Impreso el 20 de Agosto de 2020 a las 11:10:18 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: COOPERATIVA MULTIACTIVA DISTRIOBRAS

A: ENRIQUEZ FRANCO

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-01-1996 Radicación: 090

Doc: OFICIO 015 DEL 15-01-1996 JDO. CIVIL MUNICIPAL DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COOPERATIVA MULTIACTIVA DISTRIOBRAS

A: ENRIQUEZ FRANCO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 17-01-1996 Radicación: 091

Doc: ESCRITURA 1236 DEL 20-12-1995 NOTARIA 2 DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$2,802,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ENRIQUEZ FRANCO

A: PATIÑO MARTINEZ LUIS EVELIO

CC# 1232254 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 17-01-1996 Radicación: 091

Doc: ESCRITURA 1236 DEL 20-12-1995 NOTARIA 2 DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA PRIMER GRADO. GRAVAMEN

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PATIÑO MARTINEZ LUIS EVELIO

X

A: ENRIQUEZ FRANCO

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 25-01-1996 Radicación: 156

Doc: ESCRITURA 1237 DEL 20-12-1995 NOTARIA 2 DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DISTRIOBRAS

A: ENRIQUEZ FRANCO

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 14-04-1997 Radicación: 835

Doc: ESCRITURA 275 DEL 11-04-1997 NOTARIA 2 DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA



Nro Matrícula: 382-9833

Impreso el 20 de Agosto de 2020 a las 11:10:18 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ENRIQUEZ FRANCO

A: PATIÑO MARTINEZ LUIS EVELIO

x

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 04-10-2013 Radicación: 2013-382-6-1819

Doc. 582 CRITURA 582 DEL 01-10-2013 NOTARIA PRIMERA DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA BOLETA FISCAL 736101000413702

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: PATIÑO MARTINEZ LUIS EVELIO

CC# 1232254

X

A: CHAVEZ LOMBANA ELIANA MARCELA

CC# 1113309867

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 01-10-2019 Radicación: 2019-382-ó-1714

Doc: OFICIO 69820190026300 DEL 29-08-2019 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICACIÓN 2019-00263-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CHAVEZ FRANCISCO

CC# 6463171

ACREEDOR CESIONARIO

A: PATIÑO MARTINEZ LUIS EVELIO

CC# 1232254

x

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

[illegible]



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SEVILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200820379032993206

Nro Matrícula: 382-9833

Página 5

Impreso el 20 de Agosto de 2020 a las 11:10:18 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-382-1-5569

FECHA: 20-08-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: HECTOR JULIAN DIEZ GRANADA

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

REPUBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERIA
COPNIA



MATRICULA PROFESIONAL No.
22327847851VLL
INGENIERO AGRONOMO
DE FECHA 17/10/2013
GERMAN RICARDO
BRÍÑEZ BRAVO
C.C. 94287346
UNIVERSIDAD DE CALDAS

German Ricardo Bríñez Bravo
PRESIDENTE DEL CONSEJO

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **94287346**

BRÍÑEZ BRAVO
APELLIDOS

GERMAN RICARDO
NOMBRES

GERMAN R. BRÍÑEZ



FIRMA



PIN de Validación: 04732a6a



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 BRÍÑEZ 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 BRÍÑEZ 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



PIN de Validación: A037J06A



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



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

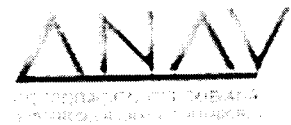
Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TÉCNICO POR COMPETENCIAS LABORALES EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO)
E INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES

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



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

CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El suscrito GERMÁN RICARDO BRÍÑEZ, actuando en mi condición de Perito Avaluador, Especialista en Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles urbanos, rurales, contables, maquinaria plana y equipo, me permito certificar que el señor FRANCISCO CHAVEZ, propietario del predio Rural Ubicado en la Vereda (Popal), Jurisdicción del Municipio de Sevilla, Valle del Cauca; predio denominado EL VERGEL Identificado con Matricula Inmobiliaria # 382-9833, me ha cancelado la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000) por concepto de Informe pericial.

Por tanto queda a PAZ y SALVO por dicho concepto.

Atentamente,

GERMAN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO
Profesional Especializado.