

ENVIO AVALUO COMERCIAL Y CONSTANCIAS DE ENTREGA DE AUTOS PROCESO 2021-00132-00

Francisco Jimenez <abogadomaravilla@gmail.com>

Dom 24/10/2021 21:13

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Sevilla <j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Francisco Jimenez <abogadomaravilla@gmail.com>

CORDIAL SALUDO, ADJUNTO ARCHIVOS DE AVALÚO COMERCIA Y CONSTANCIAS DE APOYO POLICIAL Y RECIBIDO DE AUTOS TAL COMO LO ORDENÓ EL JUZGADO DENTRO DEL PROCESO 2021-00132-00.

ATENTAMENTE,

JUAN FRANCISCO JIMÉNEZ
TP-283735 DEL C.S.J.

**JUAN FRANCISCO JIMENEZ
ABOGADO LITIGANTE
UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA**

Señora
JUEZ CIVIL MUNICIPAL
Sevilla Valle del Cauca
E.S.D.

RADICACION NUMERO: 2021-00132-00
PROCESO: VENTA DE BIEN COMUN
DEMANDANTE: DORA YANETH MORALES,
DEMANDADO: IÑAKI GAZTELURRUTIA ERDOZAN

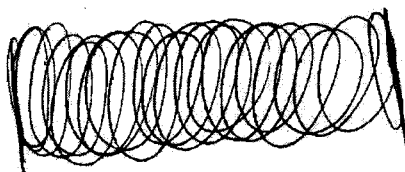
REFERENCIA: ENVIO AVALUO COMERCIAL-CONSTANCIAS
DE ENTREGA DE AUTOS

Cordial saludo.

JUAN FRANCISCO JIMENEZ, 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 Consejo Superior de la Judicatura, actuando en representación la demandante: **DORA YANETH MORALES**, identificada con cédula de ciudadanía N° 29'831.948, expedida en Sevilla Valle, vecina de Armenia Quindío, en contra del Señor: **IÑAKI GAZTELURRUTIA ERDOZAN**, identificado con el pasaporte número RE002042951160, de Nacionalidad Española en cumplimiento al artículo 444 del C.G.P., por medio del presente memorial allego avalúo comercial del bien inmueble rural ubicado en la el informe de valuación comercial del bien inmueble Urbano Ubicado en Sevilla, Valle del Cauca, Carrera 44 A # 55 – 30/32, Barrió Siracusa; identificado con M.I # 382 - 22519 y Cod. Catastral # 76736010000000015200280000000000, realizado por el profesional especializado, Germán Ricardo Briñez Bravo, de conformidad a lo ordenado por el auto que antecede. **AVALÚO POR VALOR DE CIENTO ONCE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MCT (\$111.830.642.00)**

Anexo: sesenta y cinco (65) folios; constancias de recibido por parte de la señorita **MANUELA OSORIO**, de los autos 860 y 1466 tal como lo ordeno su señoría para el día que con el apoyo de la policía se realizo el avalúo.

Con el acostumbrado y debido respeto, de la Señora Juez, atentamente,



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

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



Sevilla, Valle del Cauca. 23 de Octubre del 2021.

Señora
DORA YANETH MORALES.
Solicitantes.

Apreciados Yaneth:

Atendiendo su amable Solicitud, le estamos enviando el informe de valuación comercial del bien inmueble Urbano Ubicado en Sevilla, Valle del Cauca, Carrera 44 A # 55 – 30/32, Barrio Siracusa; identificado con M.I # 382 - 22519 y Cod. Catastral # 76736010000000015200280000000000.

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:
Ciento Once Millones Ochocientos Treinta Mil Seiscientos Cuarenta y Dos Pesos Mct (\$111.830.642.00)

Atentamente,

GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO
Profesional Especializado.

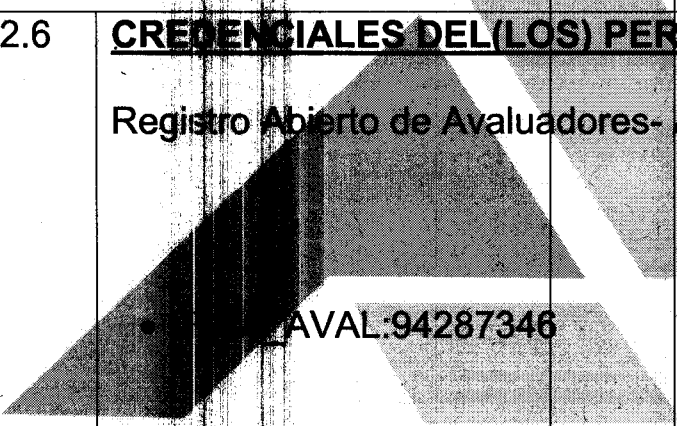
AVALÚO COMERCIAL No. 053-010/21

I.	MEMORIA DESCRIPTIVA	
1.1	TIPO DE PROPIEDAD:	CASA DE HABITACIÓN CON TERRENO.
1.2	DIRECCIÓN:	CARRERA 44 A # 55-30/32
1.3	PROPIETARIO(S):	IÑAKY GAZTELURRUTIA ERDOZAIN 50% MORALES DORA YANETH. 50%



VISTA DE LA PROPIEDAD

1.4	<u>SOLICITANTE(S) DEL AVALÚO:</u> SEÑORA : MORALES DORA YANETH
1.5	<u>DESTINO DEL AVALÚO:</u> Prueba Pericial
II.	<u>INFORMACIÓN GENERAL</u>
2.1	<u>OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:</u> Calcular el <u>valor comercial</u> de la propiedad descrita en el presente avalúo.
2.2	<u>BASE DE LA VALORACIÓN:</u> Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los bienes en un mercado abierto. <u>Valor de mercado:</u> Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.
2.3	<u>FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO:</u> Octubre 04 de 2021 Practicada por el Perito Avaluador y Asesor Inmobiliario: • GERMAN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO.-CC: 94287346.

2.4	<u>ATENDIDO(S) POR:</u> Inquilinos
2.5	<u>FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:</u> Octubre 23 de 2021. Realizado por el Perito Avaluador y Asesor Inmobiliario: • GERMAN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO.-CC:94287346
2.6	<u>CREDENCIALES DEL(LOS) PERITO(S):</u> Registro Abierto de Avaluadores- ANAV  • AVAL:94287346 Avaluos Urbanos. Avaluos Rurales. Obras de Infraestructura. Inmuebles Especiales. Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móviles. Maquinaria y Equipos Especiales. Semovientes y Animales.
2.7	<u>RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:</u> El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura). El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

2.8	<u>DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):</u> El avaluador declara que: No existe 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. El avaluador 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 avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, el destino del avalúo es un juzgado o tribunal. Por lo tanto Incluye la asistencia por parte del avaluador al juzgado o tribunal (Art. 228) y al ser una prueba pericial, cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.
2.9	<u>CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:</u> Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuator sin el consentimiento escrito del mismo.

Germán Ricardo Bríñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos

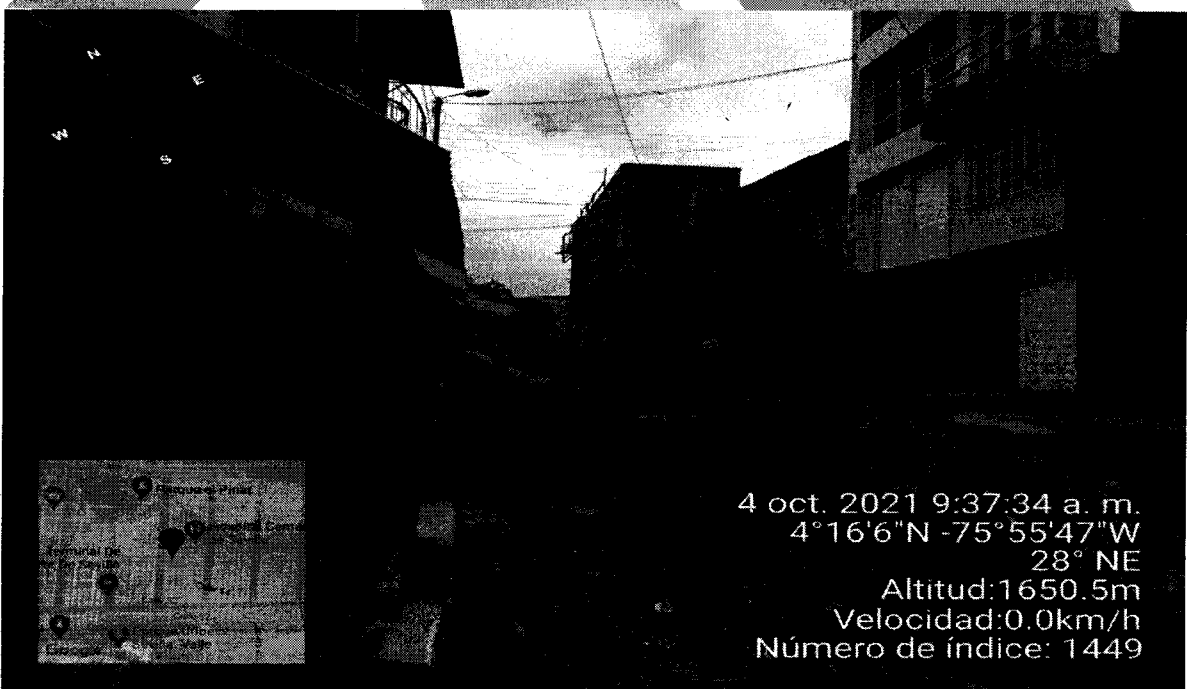


2.10	<u>VIGENCIA DEL AVALÚO:</u> De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. Normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.
2.11	<u>LOCALIZACIÓN:</u> <u>PAÍS:</u> Colombia. <u>DEPARTAMENTO:</u> Valle del cauca <u>CIUDAD:</u> Sevilla. <u>UBICACIÓN:</u> Oriente. <u>LOCALIDAD:</u> No Aplica. <u>BARRIO CATASTRAL (OFICIAL):</u> Siracusa <u>URBANIZACIÓN(ES) O BARRIO(S) COMÚN(ES):</u> Siracusa <u>MANZANA CATASTRAL:</u> 0152. <u>LOTE CATASTRAL:</u> 0028. <u>UPZ:</u> No. 01.

2.12 **PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:**

- Carrera 44 A

2.12.1 **PLANO DE LAS PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:**



	
Fuente: Geopotal - Igac	
2.13	TRANSPORTE • Transporte Público atendido por Busetas • Servicio de Taxis
III.	ASPECTOS JURÍDICOS
	<u>No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.</u>
IV.	TITULACIÓN Y TRADICIÓN
4.1	<u>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:</u> • Escritura(s) u otros documento(s) de adquisición: Si. • Certificado(s) de Tradición y Libertad: Si. Fecha: 20/05/21 • Recibo(s) del Impuesto Predial: Si. Fecha: 2021. • Certificación Catastral: No. • Licencia(s) de Construcción: No.



4.2	<u>DOCUMENTO(S) DE ADQUISICIÓN:</u> Sentencia Radicado # 2011-0004-00 del 26/11/2012. Juzgado Promiscuo de Familia.																				
4.3	<u>MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):</u> 382-22519																				
4.4	<u>CÉDULA(S) CATASTRAL(ES):</u> 767360100000001520028000000000.																				
4.5	<u>CÓDIGO(S) CHIP:</u> No aplica																				
4.6	<u>DATOS CATASTRALES 2020:</u> <table border="1"><tr><td>DIRECCIÓN CATASTRAL 2020:</td><td>K 44 A # 55 – 30 / 32</td></tr><tr><td>AVALÚO CATASTRAL 2020:</td><td>0</td></tr><tr><td>DESTINO HACENDARIO 2020:</td><td>C- Habitacional.</td></tr><tr><td>TARIFA (POR MIL) 2020:</td><td>0</td></tr><tr><td>% EXENCIÓN 2020:</td><td>0</td></tr><tr><td>VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 2020:</td><td>0</td></tr><tr><td>DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 2020:</td><td>0</td></tr><tr><td>VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 2020:</td><td>0</td></tr><tr><td>ÁREA DE TERRENO (m²) 2020:</td><td>103 m2</td></tr><tr><td>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²) 2020:</td><td>106 m2</td></tr></table>	DIRECCIÓN CATASTRAL 2020:	K 44 A # 55 – 30 / 32	AVALÚO CATASTRAL 2020:	0	DESTINO HACENDARIO 2020:	C- Habitacional.	TARIFA (POR MIL) 2020:	0	% EXENCIÓN 2020:	0	VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 2020:	0	DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 2020:	0	VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 2020:	0	ÁREA DE TERRENO (m²) 2020:	103 m2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²) 2020:	106 m2
DIRECCIÓN CATASTRAL 2020:	K 44 A # 55 – 30 / 32																				
AVALÚO CATASTRAL 2020:	0																				
DESTINO HACENDARIO 2020:	C- Habitacional.																				
TARIFA (POR MIL) 2020:	0																				
% EXENCIÓN 2020:	0																				
VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 2020:	0																				
DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 2020:	0																				
VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 2020:	0																				
ÁREA DE TERRENO (m²) 2020:	103 m2																				
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²) 2020:	106 m2																				

German Ricardo Bríñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



V.	<u>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL O DISTRITAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO EN RELACIÓN CON LA ZONA Y EL INMUEBLE ACUERDO # 020 13 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2014 POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESTATUTO URBANO DEL MUNICIPIO DE SEVILLA, VALLE DEL CAUCA</u>
5.1	ARTÍCULO 258: Las disposiciones aquí contenidas, reglamentan el desarrollo del Barrio Heradio Uribe Uribe. Todas las edificaciones que allí se levanten, reformen y/o mejoren, deberán adelantarse de conformidad con las normas que a continuación se señalan, previa expedición de la respectiva licencia de ejecución por parte de la Oficina Asesora de Planeación Municipal. ARTÍCULO 259: Localización y linderos: El Barrio presenta los siguientes linderos, según la división Administrativa presente en el Plan de Ordenamiento Territorial (Anexo 40): NO: Con la Calle 51. SUR: Calle 46 y Calle 47. ORIENTE: Carrera 46. OCCIDENTE: Carrera 49. ARTÍCULO 260: Clasificación por uso: Residencial: Manzana 196, 211, 212, 213 y 217. Zonas verdes: Manzana 215 (Parque Uribe). Mixto: Manzanas: 194, 195, 210, 214, 216. El POT considera la manzana 211, 212, 213 y 217 en uso residencial, pero presenta Actividades comerciales, por lo que debería considerarse en uso mixto. Centro Histórico: Manzanas 194, 195, 210, 214, 215, 216. Área de influencia Centro Histórico: Manzanas: 196, 211, 213, 217. ARTÍCULO 261: Clasificación del suelo: Suelo desarrollado: Manzanas catastrales 194, 195, 196, 210, 211, 212, 213, 214, 216 y

217.

Suelo de protección: Manzana 215 (parque Uribe).

ARTÍCULO 261: Clasificación del suelo:

Suelo desarrollado: Manzanas catastrales 196, 211, 212, 213, 217.

Suelo de protección: Manzanas 194, 195, 210, 214, 215, 216, y los inmuebles declarados

como Bienes de Interés Cultural localizados en el área de influencia de la misma o por

Fuera de esta.

ARTÍCULO 262: Amenazas naturales y riesgo:

Por sismo:

Amenaza alta: Manzanas 195, 196, 211, 212 y 213.

Amenaza media: Manzanas 194, 195, 196, 210, 211, 212, 213, 214, 216 y 217.

Por fenómenos de remoción de masa:

Amenaza baja: manzanas 194, 195, 196, 210, 211, 212, 213, 214, 216 Y 217.

Amenaza media: manzana 196.

Alto riesgo geológico: Costados norte y oriental de la manzana 196.

Por inundación:

Riesgo alto: Costado norte oriental de la manzana 196. (Zona de influencia de la

Quebrada San José).

Por incendio: Incendios estructurales: Amenaza moderada.

Aptitud del terreno para la construcción:

Aptitud aceptable con las siguientes excepciones:

Aptitud media: Costado norte y oriental de la manzana 196; manzana 195; esquina calle

51 con carrera 49; costado oriental de la manzana 211.

ARTÍCULO 263: Normas generales

Solo aplica para la manzana 212 y para los costados de manzanas pertenecientes al área

de influencia del centro histórico, en que de manera explícita, lo permita el Plan de manejo

del Patrimonio urbanístico y arquitectónico Urbano Municipal.

Las normas para el resto del barrio serán las contempladas en

German Ricardo Bríñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



el Plan de Manejo

Patrimonial que en la actualidad adelanta el Municipio.

Uso principal: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Usos complementarios permitidos:

Actividad comercial y de servicios (ACS) de los grupos 1 y 2 (G1, G2).

Actividad industrial (AI) de los grupos 1 y 2 (G1, G2).

Actividades institucionales (AINS) del grupo 1 (G1).

Las actividades industriales del grupo 2 (G2) requieren de locales especializados y

Cumplirán con lo dispuesto en el Artículo 18 del presente estatuto.

La Oficina Asesora de Planeación Municipal y las Secretarías de Gobierno y Salud

Municipal fijarán las condiciones mínimas de operabilidad y constatarán su cumplimiento,

Previo otorgamiento de la licencia de funcionamiento.

De esta manera la licencia de funcionamiento para actividades institucionales estará

sujeta al cumplimiento de las normas que para cada uno de los casos fije la Oficina

Asesora de Planeación Municipal y las Secretarías de Gobierno y Salud Municipal.

En ambos casos deberá tenerse en cuenta las condiciones estructurales de la edificación,

sus acabados, las condiciones sanitarias, la posible contaminación ambiental (ruidos,

olores, etc.), la minimización de riesgos, y demás que se consideren para cada caso en

particular, o se tengan previstos por otras entidades.

El Consejo Municipal de Gestión de Riesgos y Desastres será ente consultor en esta

materia cuando se considere pertinente.

Tratamiento:

Conservación activa (parte construida).

Área y frente mínimo de lotes:

Frente mínimo: Ocho (8) metros.

Área mínima: Noventa y seis (96) metros cuadrados.

Alturas: Tres pisos (3) máximo.

Alturas contadas a partir del nivel del andén de la calle adyacente o a partir de un máximo de uno con cuarenta (1.40) metros sobre el nivel del mismo andén.

Voladizos: Un metro (1) máximo.

Aislamientos: Posterior:

Para edificaciones hasta de dos (2) pisos: Un área mínima de catorce con cuarenta

(14.40) metros cuadrados y lado no menor a uno con ochenta (1.80) metros, a partir del primer piso.

En las viviendas esquineras se hará en la parte posterior interna del predio, cumpliendo con el área y lado menor arriba estipulado.

Para edificaciones de tres (3) pisos: Un área mínima de diez y nueve con veinte (19.20) metros cuadrados y lado no menor a dos con cuarenta (2.40) metros a partir del primer piso.

En las viviendas esquineras se hará en la parte posterior interna del predio, cumpliendo con el área y lado menor arriba estipulado.

Cuando el lote a edificar presente en su parte posterior taludes verticales ascendentes o

cuando estos sean generados por la obra a realizar, mayores a dos con cuarenta (2.40)

metros, no se aplicará el aislamiento posterior, pero el proyecto contemplará un área

mínima no menor a lo arriba estipulado de acuerdo al número de pisos, en patios interiores.

La misma medida se aplicará cuando las construcciones aledañas no hayan contemplado su aislamiento.

Cuando el área a edificar presente en su parte posterior taludes verticales descendentes

mayores a uno con cincuenta (1.50) metros, el aislamiento posterior se aplicará para todo

German Ricardo Bríñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos

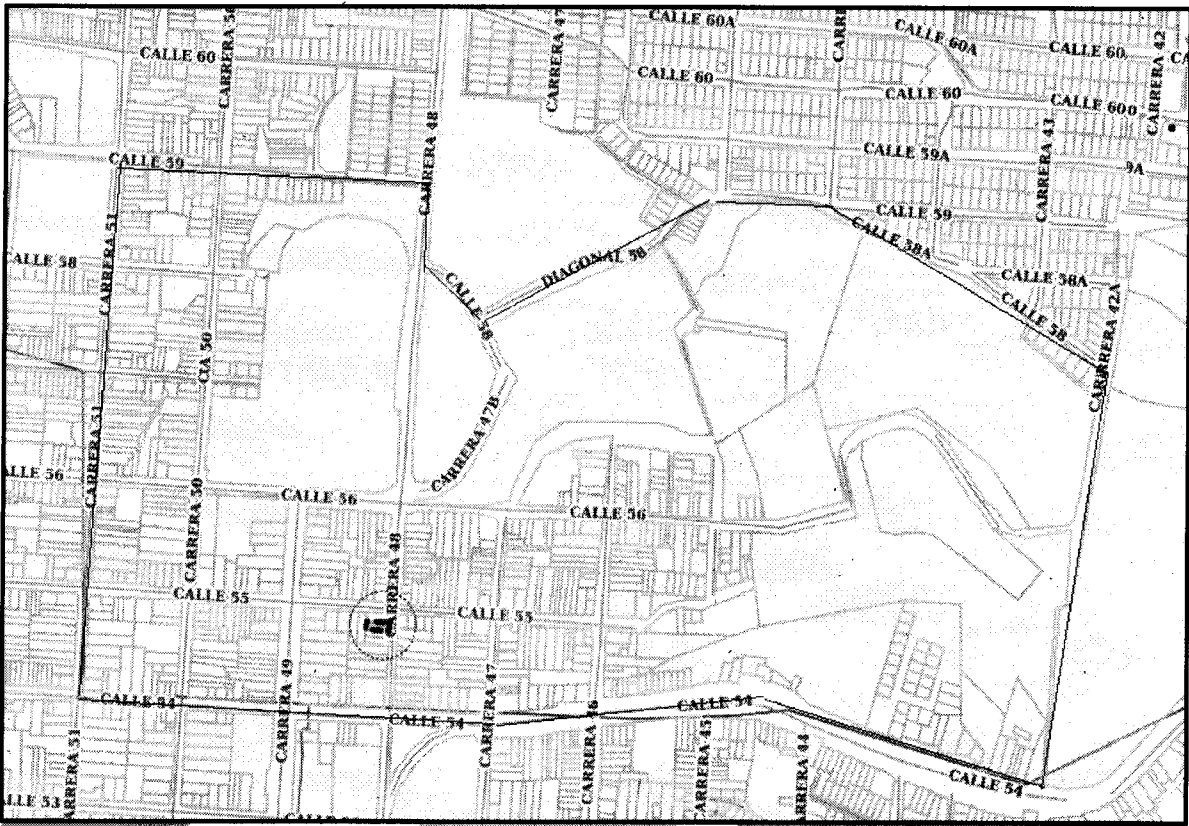


	el ancho del lote o el área afectada, cumpliendo con las dimensiones mínimas arriba enunciadas. En los casos en que la construcción o parte de esta coincida con el lindero posterior del predio, esta no podrá tener ningún tipo de apertura sobre los predios vecinos. Las contenciones y demás tratamientos de los taludes deberán ser parte de los diseños del proyecto. No se permitirá la construcción en lotes con pendientes iguales o superiores al 60% (27°). Patios interiores: Aquellos que sirven para iluminar y ventilar espacios de la vivienda no podrán tener lados menores a uno con cuarenta y cinco (1.45) metros en edificaciones hasta dos (2) pisos y de uno con ochenta (1.80) metros en edificaciones de tres (3) pisos. Arquitecturas: No existen. Culatas: Las culatas resultantes serán tratadas arquitectónicamente con acabados que no requieran conservación, prohibiéndose totalmente el uso de láminas de zinc. Cerramientos: Los muros o paredes que sirvan de división a los lotes o que delimitan patios tendrán una altura máxima de dos con cincuenta (2.50) metros. Índices de construcción y de ocupación: Serán los resultantes de la correcta aplicación de los incisos anteriores. PARAGRFO: Los predios que al momento de la aprobación del presente estatuto con frente y áreas inferiores a las aquí estipuladas y que estén legalmente constituidas bajo escritura pública, podrán acceder a la obtención de la licencia de construcción y los Subsidios de vivienda.
--	---

	• DECRETO 1420 de 1998 (julio 24) “por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.” <i>Artículo 14º.- Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este Decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.</i>
5.2	<u>ZONA DE RESERVA VIAL:</u> El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.
5.3	<u>ZONAS DE AMENAZA:</u> El predio no se encuentra en zona de amenaza por inundación y no se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.
5.4	<u>ÁREA DE RONDAS DE RÍO Y ZMPA:</u> El predio no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.
5.5	<u>EFFECTO PLUSVALÍA:</u> El predio de la referencia NO es objeto de plusvalía.

VI.	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR
6.1	<u>BARRIO OFICIAL SIRACUSA :</u> El barrio Siracusa está ubicado en el sector Oriente del municipio de Sevilla. En la parte interna del barrio y cerca al predio objeto de avalúo se desarrolla actividad de tipo Residencial y Comercial. Las construcciones antiguas se caracterizan por guardar los diseños y estructuras originales, se observa remodelaciones de algunos inmuebles, en general son construcciones con buen estado de conservación y sistemas constructivos de bajo, medio y alto Nivel. Con Buen estado de conservación.
6.1.1	<u>TIPOS DE EDIFICACIONES, ALTURAS Y USOS PREDOMINANTES:</u> • Predominan inmuebles de Uno , Dos y Tres pisos de altura, viviendas Residenciales, construcciones Nuevas y antiguas cercanas al lote catastral, Inmueble con destacamento constructivo: HOSPITAL CENTENARIO DE SEVILLA.
6.1.2	<u>LINDEROS DEL BARRIO:</u> SIRACUSA NORTE: Calle 59 – Diagonal 58. SUR: Calle 54. ORIENTE: Carrera 42 A. OCCIDENTE: Carrera 51.

6.1.2.1 PLANO DEL BARRIO CATASTRAL (OFICIAL):.



Fuente : ACUERDO # 020
13 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2014
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESTATUTO URBANO DEL MUNICIPIO DE
SEVILLA, VALLE DE CAUCA"

6.1.3 TOPOGRAFÍA DEL SECTOR:

El terreno del sector cuenta con una topografía Inclínada.

6.1.4 EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES:

En el barrio se destacan:

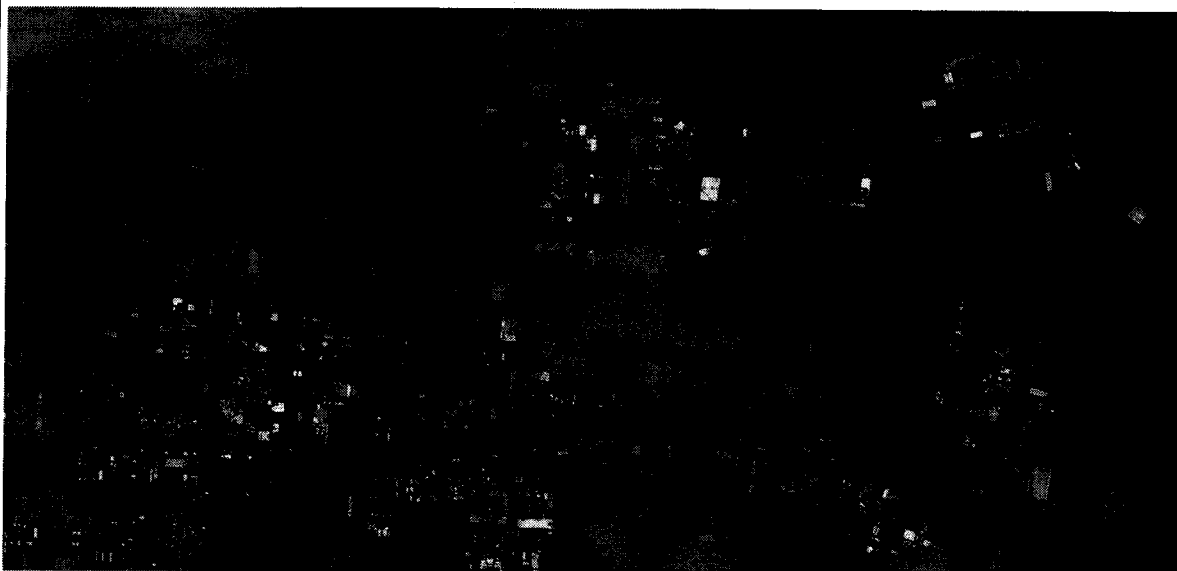
- Hospital Centenario de Sevilla.

En los barrios aledaños se destacan:

- Casa de la Cultura
- Casa del Deporte.

6.1.5	<u>SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:</u> <u>REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:</u> Sí. Buen estado. • Acueducto. • Alcantarillado. • Energía Eléctrica. <u>REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS:</u> Sí. Buen estado. • Alumbrado Público. • Gas Natural. • Teléfono. • Recolección de basuras.
6.1.6	<u>ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR:</u> Al Centro Cafetero se le asignaron los siguientes estratos socioeconómicos: Estrato: 2. Residencial.

6.1.6.1 PLANO DE LA ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL BARRIO:



ESTRATO 2 Residencial.

6.1.7 AMOBLAMIENTO URBANO Y SU ESTADO:

VÍAS: La calle 56 se encuentra Pavimentada; la Carrera 44ª se encuentra escarpada.

ANDENES: Si. Buen estado.

SARDINELES: Si. Buen estado.

SEÑALIZACIÓN URBANA: Si. Regular.

DEMARCACIÓN VIAL: Si. Regular.

SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN: No aplica.

ZONAS VERDES: No Aplica

PARQUES Y ALAMEDAS: Si. Buen estado.

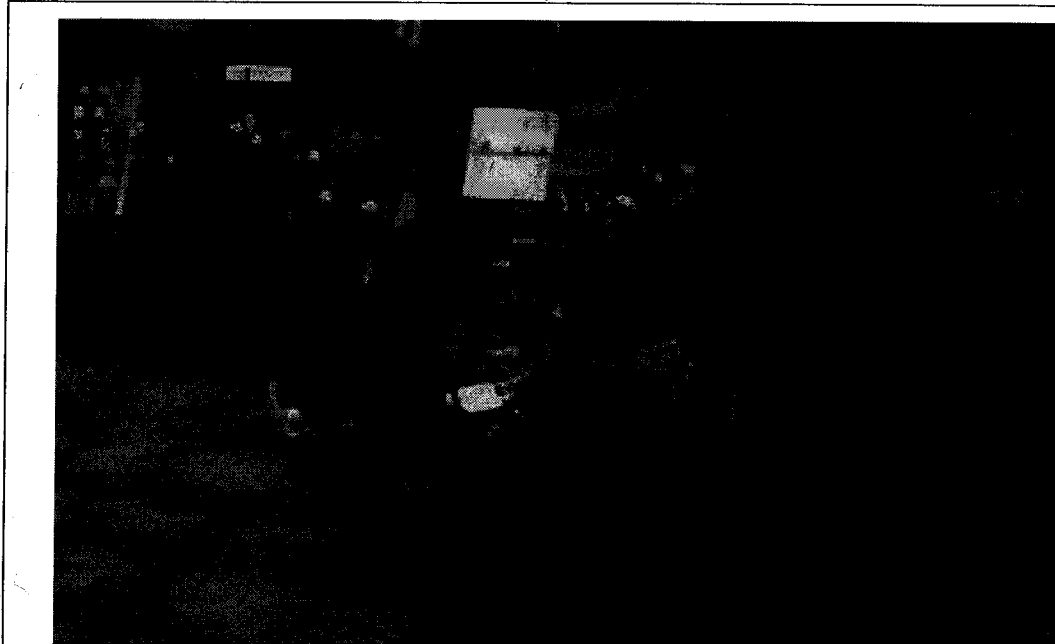
ASPECTO GENERAL DEL SECTOR: Bueno.



VII.	<u>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE</u>
	El predio cuenta con las siguientes características:
7.1	<u>TIPO DE INMUEBLE</u> Lote Urbano sobre sector topográfico inclinado , lote catastral plano (terraza) ; donde se encuentra construida una vivienda BI Familiar de dos Niveles.
7.2	<u>USO ACTUAL DEL INMUEBLE:</u> Residencial.
VIII.	<u>CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO</u>
	Lote Urbano Medianero sobre sector topográfico inclinado , lote catastral plano (terraza)

8.1 PLANO DEL TERRENO:

Fuente: Geo portal IGAC



MANZANA CATASTRAL No. 0152

LOTE DEL PREDIO 0028

8.2

UBICACIÓN EN LA MANZANA:

El predio cuenta con una ubicación Medianera en la manzana, tiene frente sobre la Carrera 44 A.

8.3

TOPOGRAFÍA:

El terreno del predio cuenta con una topografía plana.(terraza)

8.4

CERRAMIENTOS:

Paredes en ladrillo y cemento.

German Ricardo Bríñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluator de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



8.5	<u>FORMA:</u> El terreno cuenta con forma rectangular.
-----	--

8.6	<u>LINDEROS DEL TERRENO:</u> Según documentos: NORTE: Se encuentran consignados en la Sentencia Radicado # 2011-0004-00 del 26/11/2012. Juzgado Promiscuo de Familia. SUR: Se encuentran consignados en la Sentencia Radicado # 2011-0004-00 del 26/11/2012. Juzgado Promiscuo de Familia. ORIENTE: Se encuentran consignados en la Sentencia Radicado # 2011-0004-00 del 26/11/2012. Juzgado Promiscuo de Familia. OCIDENTE: Se encuentran consignados en la Sentencia Radicado # 2011-0004-00 del 26/11/2012. Juzgado Promiscuo de Familia.
-----	--

8.7	<u>ÁREA DEL TERRENO:</u> <table><tr><th>FUENTE</th><th>ÁREA m²</th></tr><tr><td>DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:</td><td>94.5</td></tr><tr><td>CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:</td><td>94.5</td></tr><tr><td>RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2021:</td><td>103</td></tr><tr><td>MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:</td><td>94.5</td></tr><tr><td>ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:</td><td>94.5</td></tr></table>	FUENTE	ÁREA m ²	DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:	94.5	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	94.5	RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2021:	103	MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:	94.5	ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:	94.5
FUENTE	ÁREA m ²												
DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:	94.5												
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	94.5												
RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2021:	103												
MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:	94.5												
ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:	94.5												
8.8	<u>RELACIÓN FRENTE-FONDO:</u> El terreno cuenta con una relación Frente-Fondo (A: B) de 1:1.66 la cual se considera buena.												

IX.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN Construcción de Dos (2) pisos de Altura , Con Cerramientos en ladrillo y cemento pañetado y pintado, con reforzamiento estructural columnas y Vigas de amarre , techo en teja de asbesto, soportado en estructura , en parte metálica y en parte en madera pino corriente , el segundo pisos consta de : cielo raso en madera pino corriente, tres (3) alcobas , un (1) baño y área de circulación , pisos lucidos con baldosa , puertas en madera sobre marco metálico , baño enchapado sin división baño – Ducha , cocina en mesón en concreto reforzado , enchapado con baldosa , pared enchapada, sin cajoneros inferiores ni superiores ; El primer piso consta de : cielo raso en PVC e Icopor , Dos (2) Alcobas , sala y comedor , cocina y baño.								
9.1	ÁREA DE LA(S) EDIFICACIÓN(ES): Según documentos: <table border="1"> <thead> <tr> <th>FUENTE</th><th>ÁREA m²</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:</td><td>SIN INFORMACIÓN</td></tr> <tr> <td>CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:</td><td>SIN INFORMACIÓN</td></tr> <tr> <td>RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2020:</td><td>150</td></tr> </tbody> </table>	FUENTE	ÁREA m ²	DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:	SIN INFORMACIÓN	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	SIN INFORMACIÓN	RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2020:	150
FUENTE	ÁREA m ²								
DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:	SIN INFORMACIÓN								
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	SIN INFORMACIÓN								
RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2020:	150								
	Según medidas tomadas en el terreno: <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">CUADRO DE ÁREAS</th></tr> <tr> <th>DEPENDENCIA</th><th>m²</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vivienda</td><td>150</td></tr> <tr> <td>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA:</td><td>1500</td></tr> </tbody> </table>	CUADRO DE ÁREAS		DEPENDENCIA	m ²	Vivienda	150	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA:	1500
CUADRO DE ÁREAS									
DEPENDENCIA	m ²								
Vivienda	150								
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA:	1500								
9.2	NÚMERO DE NIVELES O PISOS: Dos (2).								

9.3	<u>VETUSTEZ O EDAD:</u> El predio fue construido en el año 1980, tiene una vetustez de Cuarenta (41) años. • Vida Técnica: Cien (100) años. • Edad: Cuarenta y Uno (41) años. • Vida Remanente: Treinta y Nueve (59) años. <i>RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997". CAPÍTULO I, Artículo 2, Parágrafo. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años, y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.</i>
9.4	<u>REMODELACIONES O AMPLIACIONES:</u> Labor de Mantenimiento
9.5	<u>ESTADO DE TERMINACIÓN:</u> Terminado.
9.6	<u>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</u> Regular.
9.7	<u>DEPENDENCIAS DE LA PROPIEDAD:</u> Bi – Familiar

9.8	<u>ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES:</u> <u>FACHADA:</u> Ladrillo y Cemento <u>CIMENTACIÓN:</u> Vigas y Columnas de Amarre. <u>ESTRUCTURA:</u> Ladrillo. <u>MUROS:</u> Ladrillo <u>CIELO RAZO:</u> Madera (Pino) - PVC <u>CUBIERTA GENERAL:</u> Teja de teja de eternitr
9.9	<u>CARACTERÍSTICAS Y TERMINADOS DE LA PROPIEDAD:</u> <u>PISOS:</u> Baldosa <u>PAREDES:</u> Pintadas <u>CIELO RASOS:</u> Tabla (Pino) - PVC. <u>PUERTAS:</u> Externas : Metálicas – Internas : Madera <u>VENTANAS:</u> Externas : Metálicas – Internas : Madera <u>ESCALERAS:</u> No posee. <u>BAÑO(S):</u> Corrientes <u>COCINA(S):</u> Mesón en concreto enchapado con lavaplatos en acero inoxidable. <u>ILUMINACIÓN:</u> Natural <u>VENTILACIÓN:</u> Natural <u>CALIDAD DE LOS ACABADOS:</u> de la época.



X.	<u>SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO</u> Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo. <u>AGUA:</u> Si. Una (1) cuenta. <u>LUZ:</u> Si. Una (1) cuentas. <u>GAS NATURAL:</u> No <u>ALCANTARILLADO:</u> Si. <u>TELÉFONO:</u> No.
10.1	<u>ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PREDIO:</u> Al predio se le asignó el estrato Dos (2) Residencial.

0.1.1 PLANO ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PREDIO:



XI.	<u>ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE</u>
11.1	<u>COMERCIABILIDAD:</u> Debido a las características del inmueble y a las circunstancias económicas actuales este predio puede ser fácil de comercializar dependiendo del precio.
11.2	<u>RENTABILIDAD ACTUAL:</u> \$ 500.000.

11.3	<u>PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:</u> Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC. La perspectiva de valoración del inmueble se considera estable y buena.
11.4	<u>ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:</u> Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.
11.5	<u>FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:</u> Se observó alguna actividad edificadora en el sector, se encontró remodelación de viviendas.
XII.	<u>INVESTIGACIÓN DEL MERCADO</u> Se encontraron ofertas o transacciones de predios en el sector y sectores aledaños, con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos evaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio. Se encontraron y se eligieron ofertas en venta ubicadas en el barrio Cafetero, Cincuentenario y Heraclio Uribe. Estas ofertas cuentan con las siguientes características: • Casas • Ofrecidos para uso residencial • Áreas de lote entre 90 m² y 120 m². • Áreas construidas entre 100 m² y 150 m². para Vivienda • De Dos (2) piso de altura. • Ubicación Medianera. Ver anexo Investigación de Mercado, ofertas.

Se descartaron ofertas en venta ubicadas en el mismo sector con características muy diferentes a las del predio que estamos evaluando, como:

- Casa-bodegas o bodegas.
- Ofrecidas para uso comercial o industrial.
- Con áreas de lote Mayores a 200 m².
- De más de dos (2) pisos de altura
- Áreas construidas menores a 100 m².

12.1 PLANO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO:



XIII.	MÉTODOS VALUATORIO(S) UTILIZADOS
	<u>1 .METODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</u> El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas para determinar el valor comercial del terreno y las construcciones del área de Vivienda. Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación: • Tierra, propiedad y bienes. • Mayor y mejor uso. • Principio de sustitución. • Costo, mercado y valor. • Principio de mercado. • Principios o métodos de valuación. • Utilidad. • Objetividad. • Certeza de fuentes. • Transparencia. • Integridad y suficiencia. • Independencia. • Profesionalidad.
13.1	<u>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</u> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

	Justificación del método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con terreno y las construcciones para vivienda del bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. Ver anexo ofertas.
XIV.	<u>MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)</u> Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.
14.1	<u>FACTOR DE NEGOCIACIÓN:</u> Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente ya que los oferentes dijeron que el



	precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas entre el 0,5% y el 8,4%. Estos porcentajes de negociación están acorde a las circunstancias económicas actuales y están basados en la oferta y demanda en el sector, que se considera normal. Ver Cuadro de Ofertas.
--	---

ESTUDIO DE MERCADO.								
Comparable	Comparables	Área Lote (m ²)	Área Construc. (m ²)	Vr Oferta (\$)	Vr Mínimo Oferta (\$)	Estado de la Construcción		
CMP-01	SG. CONSTRUCCIONES	200,0	180,0	90.000.000	194.000.000	2,5		
CMP-02	INMOBILIARIA MONICA AGUDELO	200,0	190,0	90.000.000	184.300.000	2,5		
CMP-03	INMOBILIARIA SEVILLA	180,0	170,0	90.000.000	174.600.000	2,5		

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.								
Código	Por Clase Agrológica (CA)	Por Temperatura (T)	Por Brillo Solar (BS)	Por Precipitación (P)	Por Régimen de Lluvia: (RLL)			
CMP-01	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		
CMP-03	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.								
Código	Por Área (A)	Por Tipo de Vía (TV)	Por Ubicación (S)	Factor General (CA + T + BS + HR + P + RLL + N + TV + S)	Vr. Terreno (\$/m ²)	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m ²)		
CMP-01	1,0000	0,9000	0,8000	0,8000	0,4600	1.000.000,0000	460.000,00	
CMP-02	0,9000	0,8000	1,0000	1,0000	0,4600	950.000,0000	437.000,00	
CMP-03	0,8000	0,9000	0,8000	1,0000	0,4600	944.444,4444	434.444,44	

ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.			
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m ²)	
CMP-03	INMOBILIARIA SEVILLA	434.444,44	
CMP-02	INMOBILIARIA MONICA AGUDELO	437.000,00	
CMP-01	SG. CONSTRUCTORES	460.000,00	

Se ordenan los valores de Lote de Terreno por m2 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 (\$/m²) X_i	Dispersión Simple $X_i - \bar{X}$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X_i - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$	
CMP-03	INMOBILIARIA SEVILLA	434.444,44	-9.370	87.803.841	-0,67	
CMP-02	INMOBILIARIA MONICA AGUDELO	437.000,00	-6.815	46.441.701	-0,48	
CMP-01	SG. CONSTRUCTORES	460.000,00	16.185	261.960.219	1,15	
$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados			1.331.444,44	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X_i - \bar{X})^2$		396.205.761,32
n : Número de Datos Analizados			3	n - 1 = Por ser una muestra.		2
$\bar{X}$: Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			443.814,81	Varianza = $\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$		198.102.880,66
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$			14.074,90	Coeficiente de Variación = C.V.		3,17%
Me : Valor central de los datos ordenados			437.000,00	$C.V. = \frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$		
Mo : Es el dato que más se repite			No Existe	Datos OK		
% Asimetría = $\% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$			No Aplica	Valor Máximo de la Muestra		457.889,72
No existe % de Asimetría				Valor Promedio de la Muestra		443.814,81
				Valor Mínimo de la Muestra		429.739,91
				Rango de la Muestra		28.149,81
ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.						
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m²) X_i	Dispersión Simple al Cuadrado $(X_i - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$	Punto Crítico Eliminado	C.V. con P.C. Eliminado
CMP-03	INMOBILIARIA SEVILLA	434.444,44	87.803.841	-0,67		
CMP-02	INMOBILIARIA MONICA AGUDELO	437.000,00	46.441.701	-0,48		
CMP-01	SG. CONSTRUCTORES	460.000,00	261.960.219	1,15		
					X	21,76%
$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados			1.331.444,44	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X_i - \bar{X})^2$		396.205.761,32
n : Número de Datos Analizados			3	n - 1 = Por ser una muestra.		2
$\bar{X}$: Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			443.814,81	Varianza = $\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$		198.102.880,66
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$			14.074,90	Coeficiente de Variación = C.V.		3,17%
Me : Valor central de los datos ordenados			437.000,00	$C.V. = \frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$		
Mo : Es el dato que más se repite			No Existe	Datos OK		
% Asimetría = $\% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$			No Aplica	Valor Máximo de la Muestra		457.889,72
No existe % de Asimetría				Valor Promedio de la Muestra		443.814,81
				Valor Mínimo de la Muestra		429.739,91
				Rango de la Muestra		28.149,81
Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$443.814,81, teniendo como Coeficiente de Variación un 3,17%, 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						

German Ricardo Briñez Bravo **Profesional Especializado** **Avaluator de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos**



AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN					Valor Ajustado
1	Vida Útil			100	
2	Vetustez			41	
3	% de Edif.			41	
4	Estado			3,5	
5	Depreciación			52,51	
6	Valor Referencial por (\$/m ²)			\$ 981.119	
7	Valor Comercial (\$/m ²)			\$ 515.186	
8	Valor Referencial (\$/m ²)			\$ 465.933	
9	Área Total (m ²)			150	
10	Valor Total (\$)			\$ 69.890.012	

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial por m² de lote adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

Para fijar el valor comercial por m² de lote adoptado de \$443.815, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre del 2008 del IGAC. El valor comercial por m² de lote adoptado es el límite superior por ubicación y topografía. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

El valor comercial por m² de lote adoptado de \$443.815 se multiplica por 94.5 m² arrojando el valor comercial del lote de la propiedad que estamos avaluando de \$41.940.517.

Procesamiento estadístico de ofertas para determinar el valor comercial de la construcción:

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial por m² de construcción adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

Para fijar el valor comercial por m² de construcción adoptado de \$465.993, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial por m² de construcción adoptado es el límite superior, Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

El valor comercial por m² de construcción adoptado de \$465.993 se multiplica por 150 m² arrojando el valor comercial de la construcción destinado para vivienda de la propiedad que estamos avaluando de \$69.890.012.

14.2 RESÚMEN DEL VALOR COMERCIAL DE TODA LA PROPIEDAD

Al valor comercial de lote de \$41.940.517. se suma el valor comercial de la construcción destinada a vivienda de \$69.890.012. arrojando el valor comercial de toda la propiedad de \$ 111.830.642.

DEPENDENCIA	VALOR TOTAL (\$)
VALOR COMERCIAL DEL LOTE:	41.940.517
VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:	69.890.012
FACTOR NEGOCIACIÓN (0%)	0
VALOR COMERCIAL DE TODA LA PROPIEDAD:	\$111.830.642

XV.	<u>CONSIDERACIONES ESPECIALES</u>
	Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones. Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector. Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínsecos como extrínsecos se comentan a continuación:
15.1	<u>FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:</u> • El inmueble tipo Residencial. • El predio se encuentra en sector catastral (Residencial). • Se pueden construir hasta Cuatro (4) pisos en la parte anterior. • El lote tiene una buena relación frente frontal. • El lote tiene unas de las áreas más grandes de la manzana catastral.
15.2	<u>FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:</u> • Estado de la Construcción – Vía de acceso.
15.3	<u>CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:</u> La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en

	otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre. El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable. El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.
XVI.	<u>PROMEDIO(S) DEL AVALÚO</u>
16.1	<u>PROMEDIO POR m² DE LOTE:</u> Nuestro Avalúo arroja un promedio por m² de área de lote (94.5 m²) de \$443.815 (sin incluir la construcción), suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector. Para fijar el valor comercial del terreno también se tuvieron en cuenta: Estudios de Lonja y de Catastro del valor de la tierra en el sector, consultas hechas a peritos expertos, avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños.
16.2	<u>PROMEDIO POR m² DE TODA LA CONSTRUCCIÓN:</u> Nuestro Avalúo arroja un promedio por m² de área construida destinada para vivienda (150 m²) de \$465.993 suma que se consideran ajustadas a las características de la propiedad y del sector.

German Ricardo Bríñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



16.3	<u>PROMEDIO INTEGRAL POR m² DE ÁREA CONSTRUIDA:</u> Nuestro Avalúo arroja un promedio integral (lote + construcción) por m ² de área de \$ 909.808 suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.
XVII.	<u>NUESTRO AVALÚO NO PUEDE ANALIZARSE INDIVIDUALMENTE; DEBE CONSIDERARSE COMO UN TODO.</u>
XVIII.	<u>OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS</u> A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final: • <u>PARA EL TERRENO:</u> Su ubicación, relación frente-fondo, dimensiones, topografía, normas urbanísticas, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonja y de Catastro, etc. • <u>PARA LA EDIFICACIÓN:</u> Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc. • <u>PARA TODA LA PROPIEDAD:</u> Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.

XIX.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
	Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas: • Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles. • Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo"). • Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial". • Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales". • Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos. • Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal". • Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997". • Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013. • Ley 1314 de 2009 (Julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia. • Normas Internacionales de valuación (IVS), International Valuation Standards Comittee. 2005, 2007, 2011. • Valoración RICS – Normas Profesionales – Enero 2014. • LEY 1564 de 2012 (Julio 12) "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones". Se declara que: • Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. • Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. • El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio. • Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe. • La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. • El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. • El avaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el avaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias. • El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando. • El avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe. • Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes. • El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.



AVALÚO COMERCIAL No. 048-10/21

TIPO DE PROPIEDAD:	CASA DE HABITACIÓN CON TERRENO.
---------------------------	---------------------------------

DIRECCIÓN:	Carrera 44 A # 55-30/32
-------------------	-------------------------

VALOR COMERCIAL DEL LOTE:		
AREA m²:	VALOR m² \$:	VALOR TOTAL \$:
94.5	443.815	41.940.517

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:			
DEPENDENCIA:	AREA m²:	V/ m² \$:	V/ TOTAL \$:
AREA CONSTRUIDA	150	465.993	69.890.012
FACTOR DE NEGOCIACIÓN (0%)			
AVALÚO (LOTE + CONSTRUCCIÓN):			\$111.830.642

SON: Ciento Once Millones Ochocientos Treinta Mil Seiscientos Cuarenta y Dos Pesos Mct.

Atentamente,

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

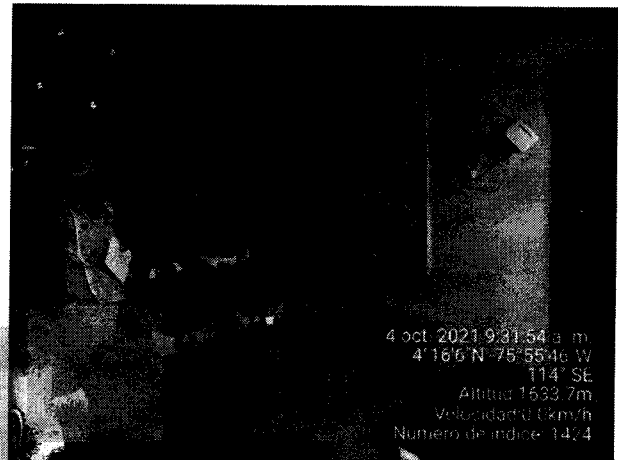
Sevilla, Valle del Cauca Octubre del 2021.

SOPORTE FOTOGRAFICO.

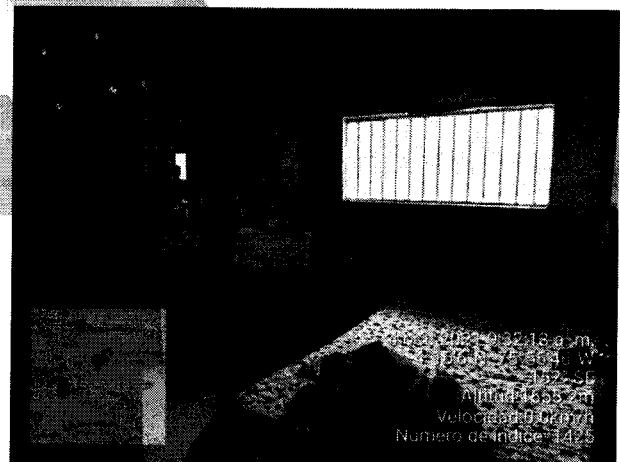
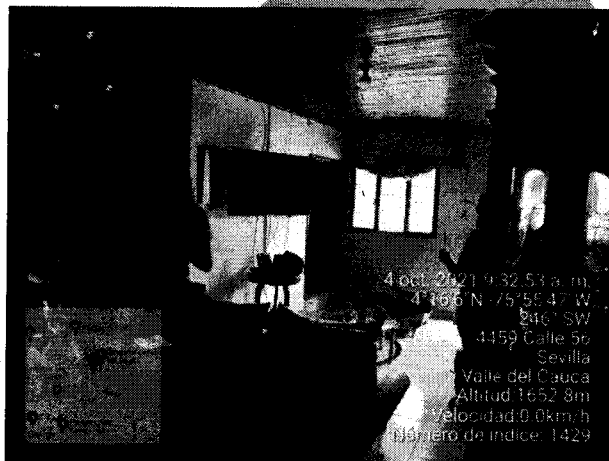
Fachada



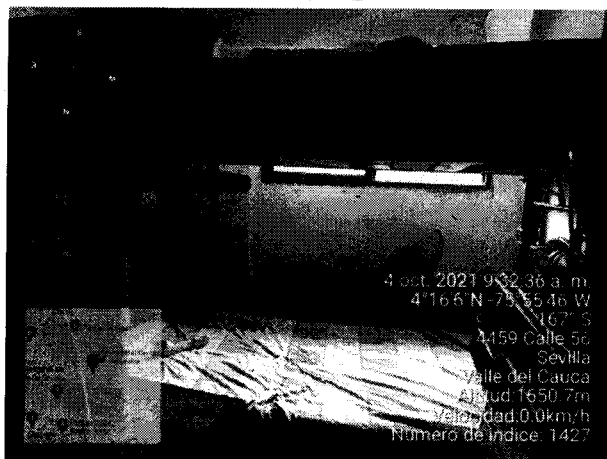
vista interna piso # 2
Sala Comedor



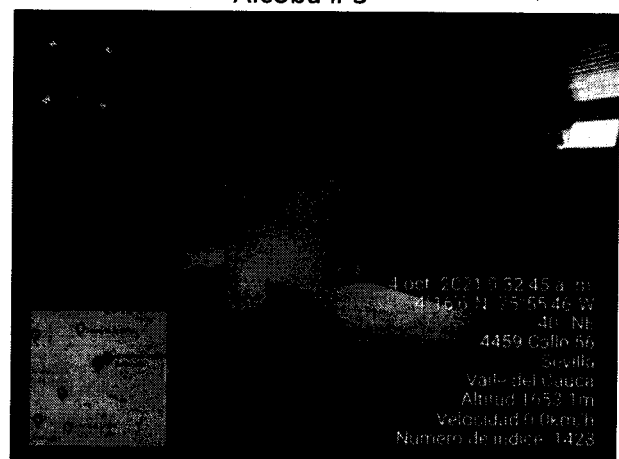
Alcoba # 1



Alcoba # 2



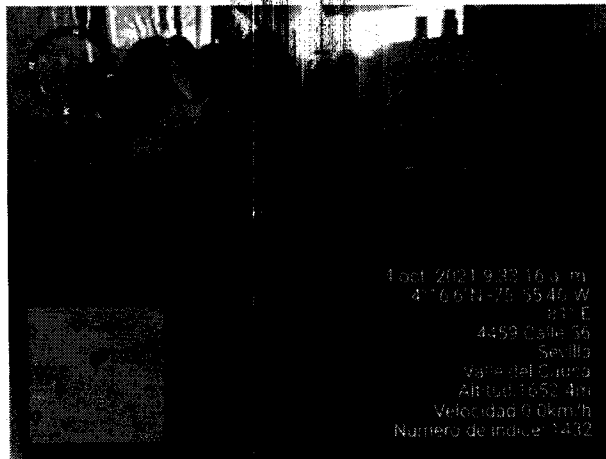
Alcoba # 3



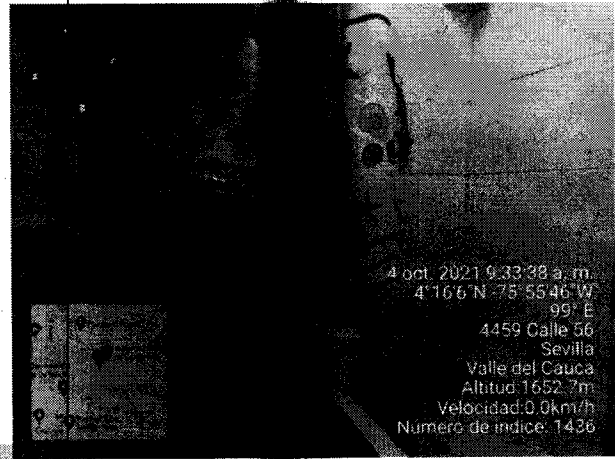
German Ricardo Briñez Bravo **Profesional Especializado** **Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos**



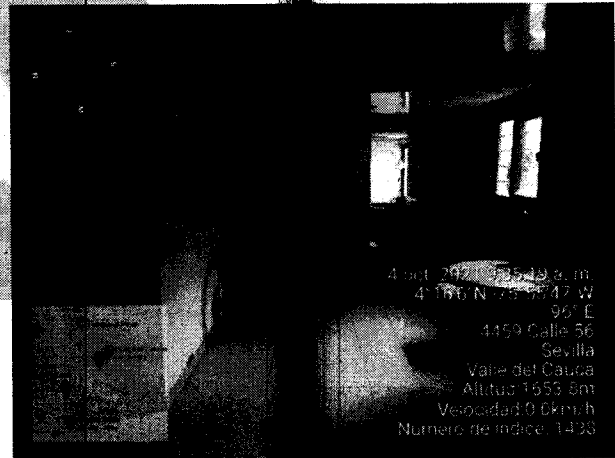
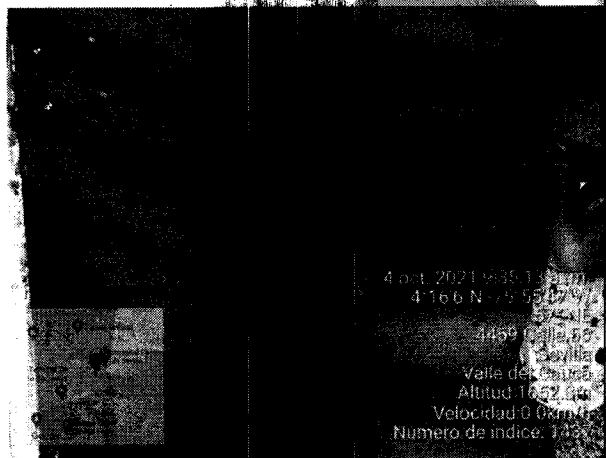
Cocina



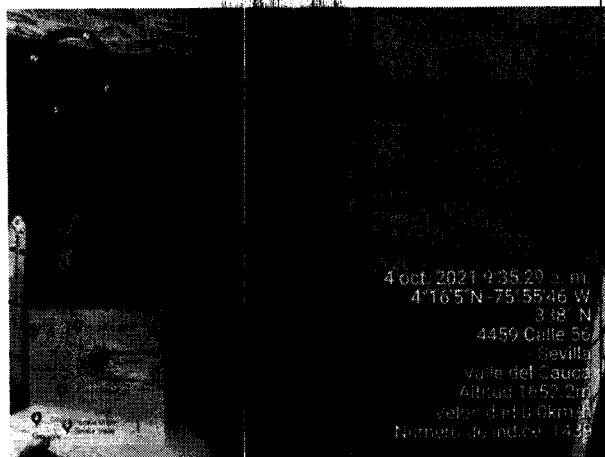
Baño Social



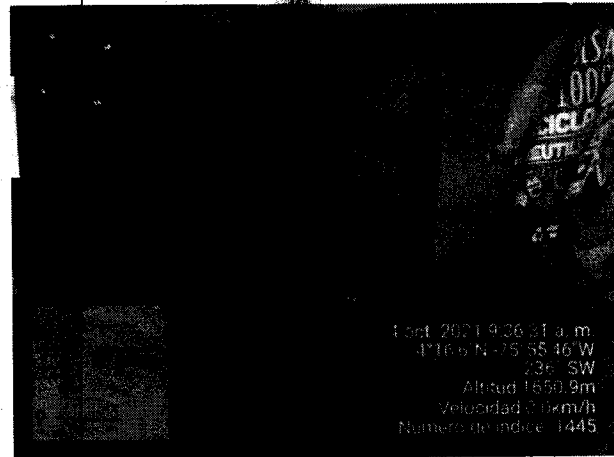
**Primer Piso
 Sala Comedor**



Alcoba # 1



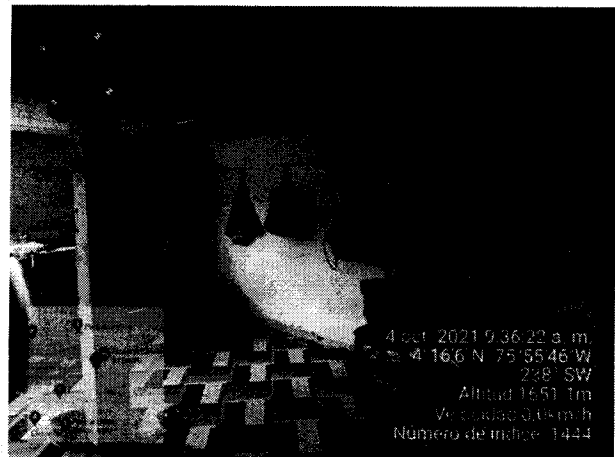
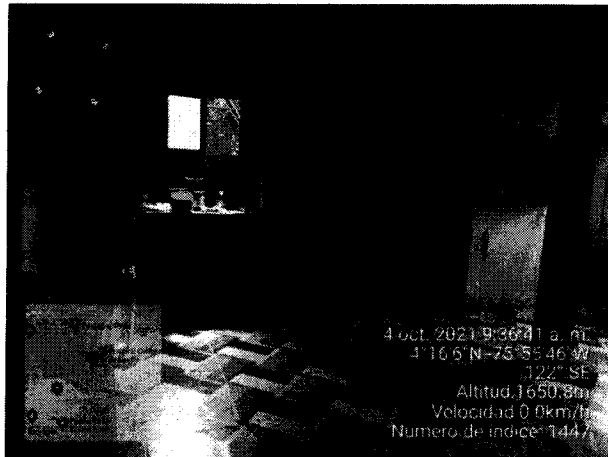
Alcoba # 2



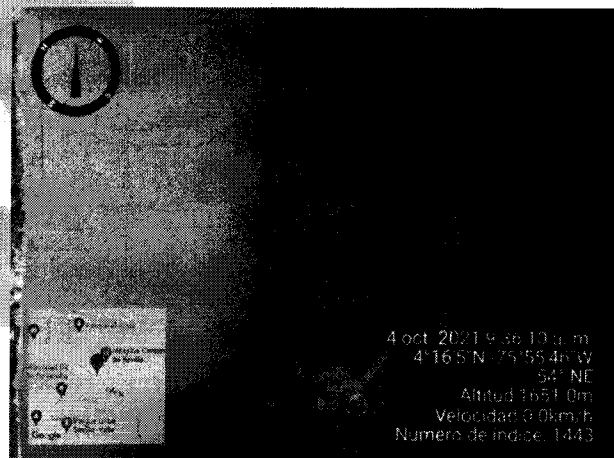
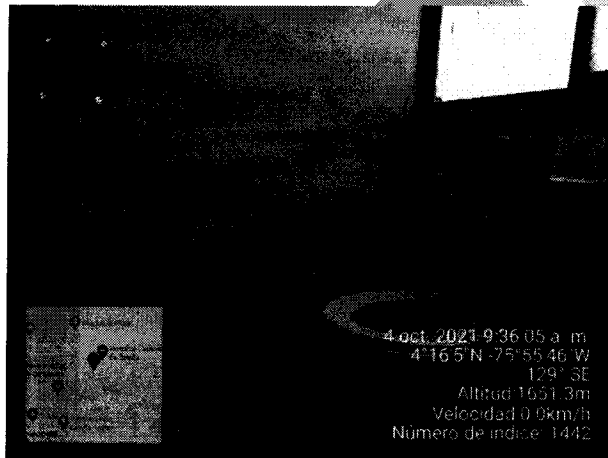
Germán Ricardo Briñez Bravo
Profesional Especializado
Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



Cocina



Baño Social



German 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, Valle	Dte : Banco Agros de Colombia Ddo : Jose Fernan y Restrepo Giraldo	Avalúo Inmueble Rural FINCA LA ANTONZONAS – VDA SEVILLA – MUNICIPIO DE SEVILLA, VALLE DEL CAUCA	
21/08/2018	Juzgado Civil Municipal de Sevilla, Valle	Dte : Carlos Alberto Salgado Carmona Ddo: Oscar de Jesús Restrepo Giraldo	Avalúo Inmueble Rural FINCA LA PIEDRA CAICEDONIA, VALLE DEL CAUCA	
19/10/2018	Juzgado Civil Municipal de Sevilla, Valle	Dte : LEONARDO FABIO GOMEZ GRANADA Ddo: JUAN CARLOS ARBELAEZ VALENCIA	Avalúo 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 Municipal de Sevilla, Valle	Dte : Cesar Augusto Patiño Marin Ddo : alfa nidia rodriguez de muñoz	Avalúo Inmueble Urbano Ubicado en la Calle 50 CARRERAS 47 Y 48 47 – 16 SEVILLA, VALLE DEL CAUCA. (Según Certificado de Tradición Inmobiliaria # 382-670)	
23/01/2019	Juzgado Civil Municipal de Sevilla, Valle	Dte: Azael Rodriguez Hincapié y Leonelia Rodriguez De Ospina Ddo : Alejandro Hincapié y Personas Inciertas e Indeterminadas	Verbal Especial de Pertenencia y Cuanto por Prescripción extraordinaria adquirida por Dte. Hincapié y Leonelia Rodriguez De Ospina, en el predio urbano ubicado en el Municipio de Sevilla, Valle del cauca en la Calle 53 # 53 – 16	
12/03/2019	Juzgado Civil del Circuito de Sevilla, Valle	Dte : Jose Nolberto Barrios Ddo : Club de Caza y Pezca Caicedonia	mejoras en infraestructura (una (1) casetas para control de entrada y salida; Quince (15) casetas para pescadores y una (1) Motobomba realizada en las instalaciones del CLUB DE CAZA Y PEZCA CAICEDONIA.	
03/05/2019	Juzgado Civil Municipal de 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 de Sevilla, Valle	Dte : Isaura Rosa Henao Maldonado Ddo : Manuel Antonio Pelaez Yepes y Perswonas desconocidas e Indeterminadas	Verbal Especial de Pertenencia	

ASOLONJAS

		INDETERMINADAS. RADICACIÓN: 2017-00331-00	
		Proceso: VERBAL ESPECIAL PARA LA TITULACIÓN DE POSESION Demandante: OSCAR EDUARDO MUÑOZ TOSÓN 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 S2-42, identificado con Matricula Inmobiliaria # 382-18601 y Cod. Catastral 767350100000000060015000000000
03/09/1998	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle		
20/09/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Demandante : Abogado: Juan Bautista Gonzales Rodriguez T.P #: 233429 C.S.J Demandado : Rubiel Antonio Marin Zapata CC: 14891904 Maria 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	Cabida superficial, alinderamiento y Distribución de un predio Rural Denominado DELA VISTA, Ubicado en la Vereda LA CUCHILLA Jurisdicción del Municipio de Sevilla, Valle del Cauca

German Ricardo Bríñez Bravo
Profesional Especializado
Avaluator 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 BRÍÑEZ BRAVO
Avaluator de Propiedad Raíz
CC: 94287346 AVAL: 94287346



REGISTRI ABIERTO DE AVALUADORES – RAA (PERITO)



PIN de Validación: af870a6a



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

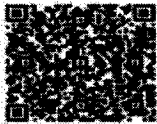
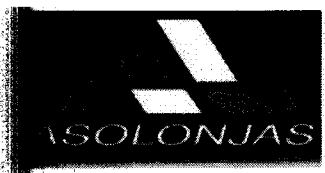
Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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



PIN de Validación: af370a2a



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



Categoría 7 Maquinaria y 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, electrónica y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, mopeds, 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 (Artículo 163 numeral (1) de la Ley 1673 de 2013)
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGO, VALLE DEL CAUCA
 Dirección: CALLE 47 No. 46-16
 Teléfono: 3176667071
 Correo Electrónico: masobriñez@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 antecedentes de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ANAV 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 Avaluadores ANAV.

Página 2 de 3

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



PIN de Validación: af870a6a



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



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

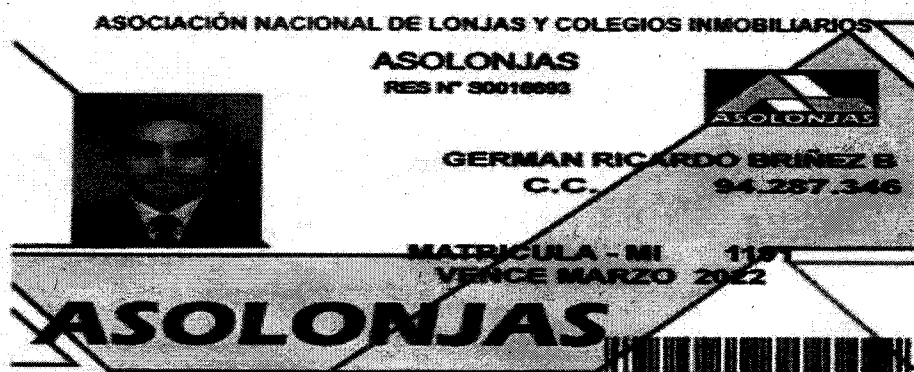
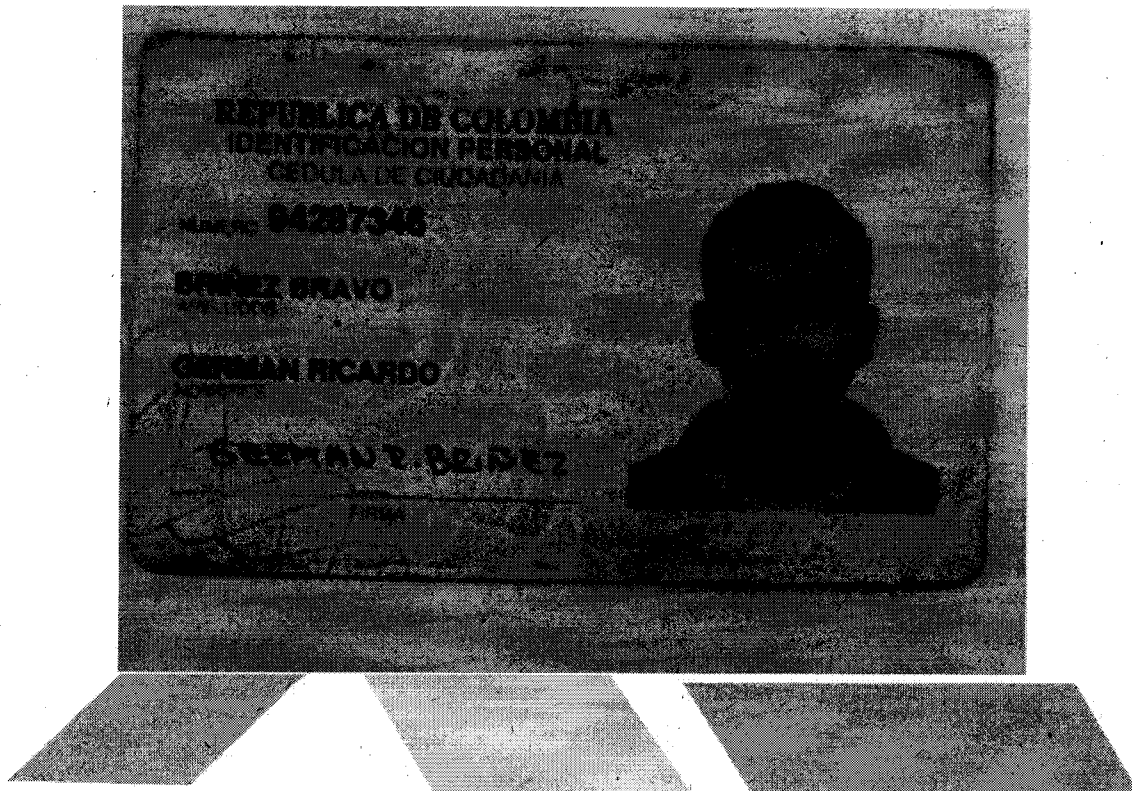
Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

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

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



CEDULA DE CIUDADANIA – TARJETA PROFESIONAL. (PERITO)



Cels. 3136268306 - 3176667071 Tel. 2196319 german.agrario@outlook.com
Oficina: Calle 47 No. 46-16 Piso 3 Sevilla - Valle del Cauca - Colombia

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



Presidencia Ejecutiva
ASOLONJAS
Asociación Nacional de Lonjas Inmobiliarias



Miembros Asociados y Federados a la
ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS
ASOLONJAS

Corporación Legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1985, 1620 de 1998 y ley 388 de 1997, y debidamente inscritas y registradas en la Cámara de Comercio de Bogotá y en el

Ministerio de Desarrollo Económico, Resolución 032133.

Resolución 032133 NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF emitidas por
INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD, en concordancia con las IVS NORMAS
INTERNACIONALES DE VALUACION emitidas por INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE

CERTIFICA QUE:

GERMAN RICARDO BRIÑEZ B

Identificado con Cédula de Ciudadanía No 94.287.346

Es Miembro Activo de la ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS
INMOBILIARIOS ASOLONJAS.

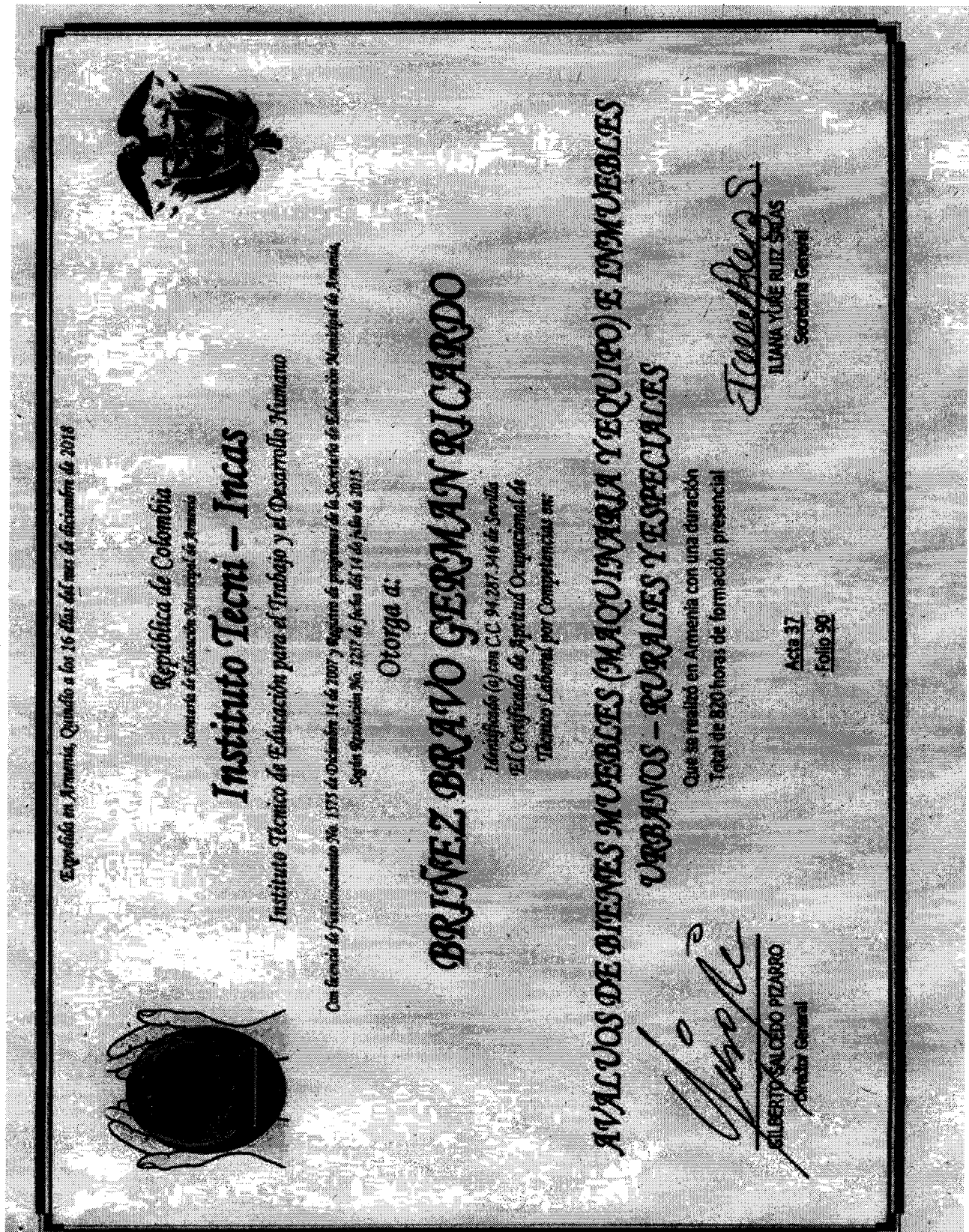
Matrícula No 1191

Vigencia

MARZO 2022

UNIVERSAL GONZALEZ
Presidente Ejecutivo

Calle No. 14-26 Oficina 215 - 216
Teléfonos: 623 4044 - 611 3368
621 3692 - Fax: 256 1455
email: asolonjas@yahoo.es
www.asolonjas.com
Bogotá, D.C. - Colombia





**LONJA DE PROPIEDAD
RAÍZ DEL QUINDÍO**

CERTIFICA

Que GERMAN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO

Asistió al Seminario:

"METODOLOGÍA CIENTÍFICA PARA
LA VALORACIÓN AGRARIA EN COLOMBIA"

Dictado por: OSCAR ARMANDO BARRERO OCHOA

REDMI NOTE 8 PR
AI QUAD CAMERA

OSCAR ARMANDO BARRERO OCHOA
CONFIRMA



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

CERTIFICA

QUE: GERMÁN RICARDO BRIÑEZ BRAVO

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

DICTADO POR: ARMANDO VEGA SANCLEMENTE

CON UNA INTENSIDAD DE: 8 HORAS


ARMANDO VEGA SANCLEMENTE
CONTADOR

REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA



**LONJA DE PROPIEDAD
RAÍZ DEL QUINDÍO**

CONTINUA

QUI: GERMAN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO

ASISTENTE: "SERGIO GONZÁLEZ BÁSICO DE AVALÚOS URBANOS"

Dictado por: ELKIN RUIZ RUIZ

Comunicado por: ELKIN RUIZ RUIZ

Atestado: 10 de 10 de 2012

German Bríñez

GERMAN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO
Profesional Especializado

Elkin Ruiz Ruiz

ELKIN RUIZ RUIZ
CONTINUA

REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA

**LONJA DE PROPIEDAD
RAÍZ DEL QUINDÍO**

CERTIFICA

Que: GERMÁN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO

Asistió al: "SEMINARIO BÁSICO DE AVALÚOS URBANOS I"

Dictado por: ELKIN RUÍZ RUÍZ

Con una intensidad de: 8 HORAS

Amante, Abril 12 de 2007

Elkin Ruiz Ruiz
GERMÁN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO
AVALUADOR DE PROPIEDAD RAÍZ
CALLE 47 NO. 46-16 PISO 3 SEVILLA - VALLE DEL CAUCA

Germán Ricardo Bríñez Bravo
GERMÁN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO
AVALUADOR DE PROPIEDAD RAÍZ
CALLE 47 NO. 46-16 PISO 3 SEVILLA - VALLE DEL CAUCA

REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA

German Ricardo Bríñez Bravo
Profesional Especializado

Avaluator de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



**LONJA DE PROPIEDAD
RAÍZ DEL QUINDÍO**

CERTIFICA

Que: GERMAN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO

Asesor de la "COMUNIDAD DE AVALÚOS RURALES"

Dictado por: OSCAR ARMANDO BORRERO OCHOA

Con una Transmisión de 12 HORAS

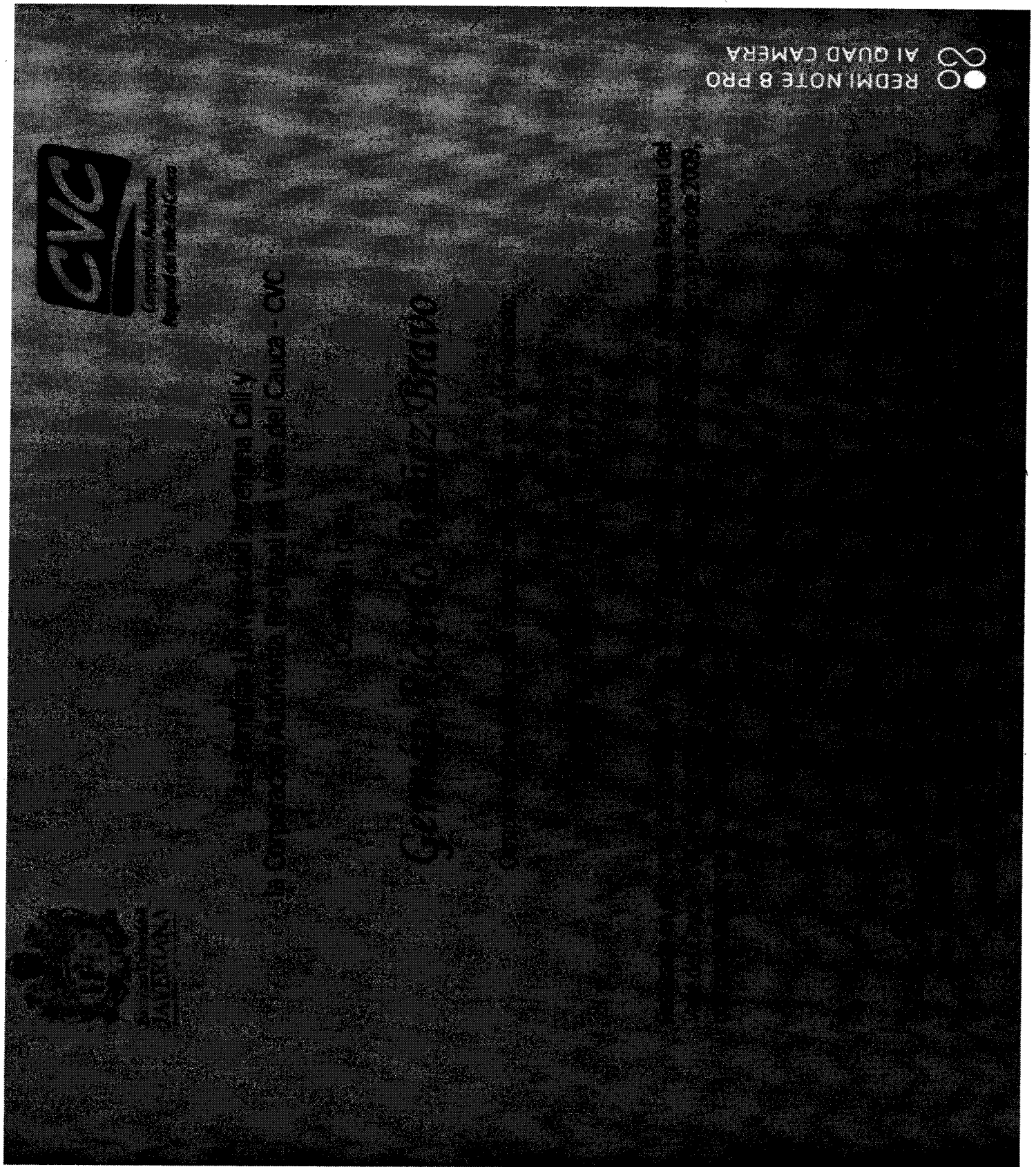
Ampliación 15 de 2010

[Signature]
OSCAR ARMANDO BORRERO OCHOA
SECRETARIO

[Signature]
OSCAR ARMANDO BORRERO OCHOA
CONFIRMACIÓN

REDMI NOTE 8
AI QUAD CAMERA

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



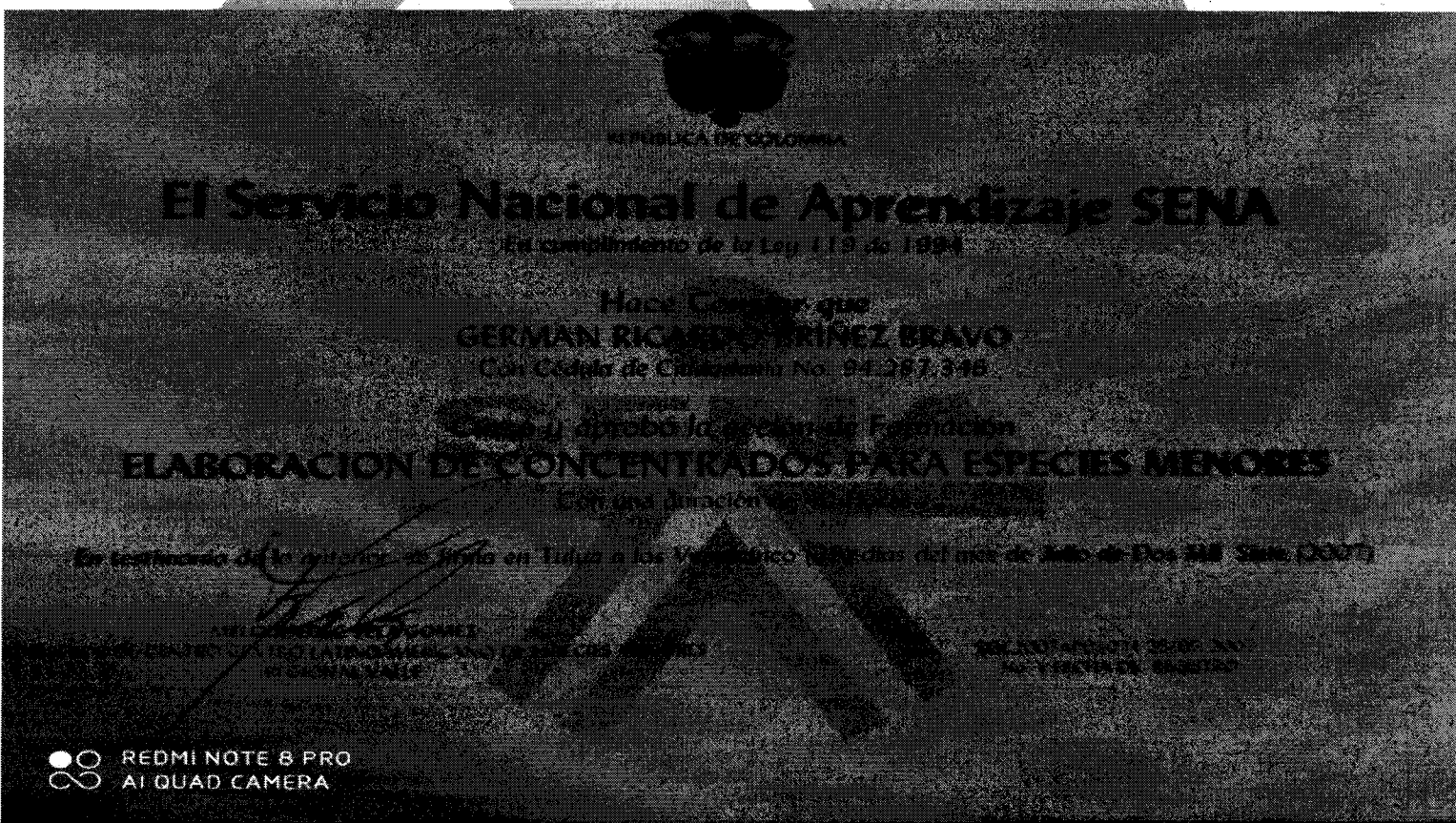
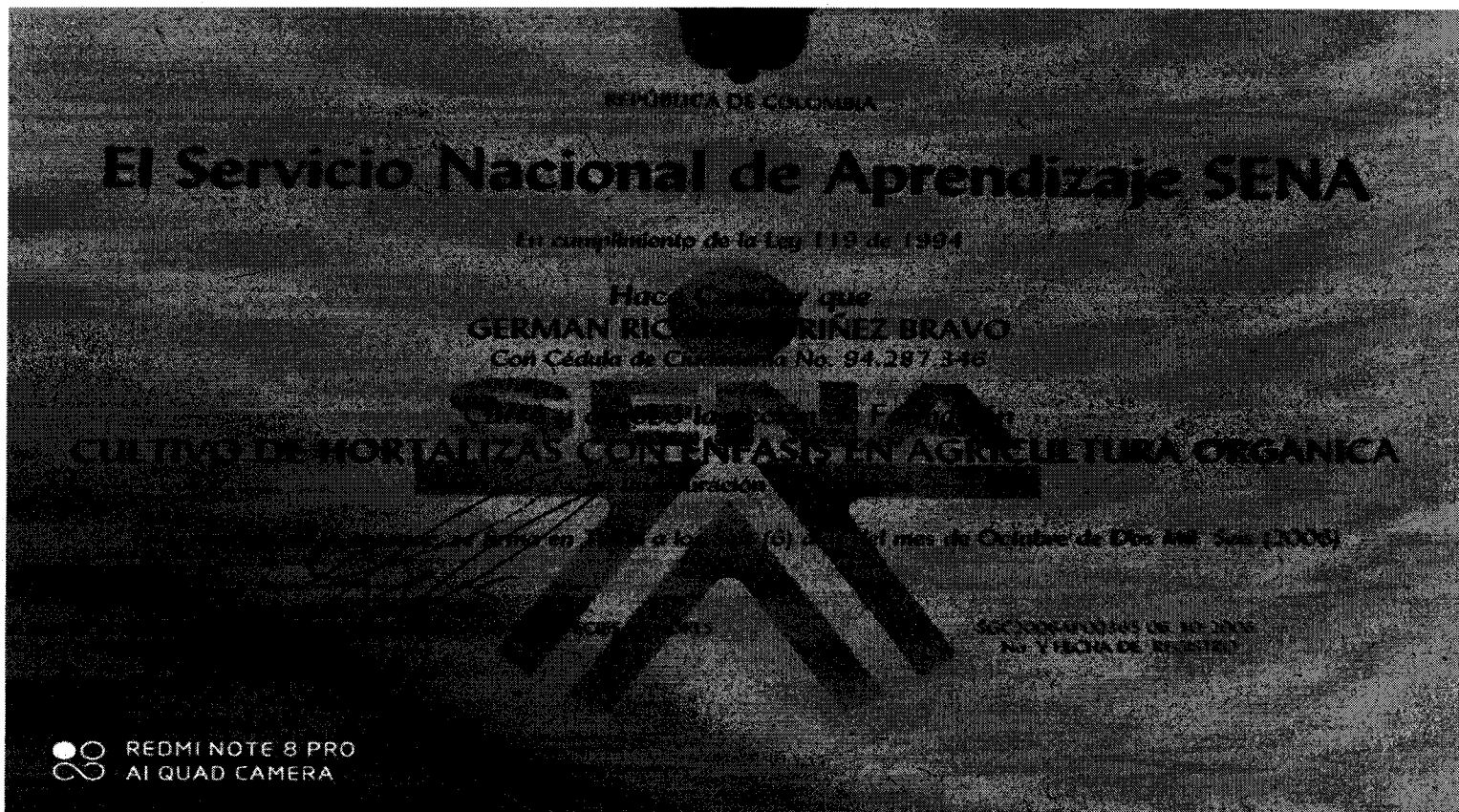
Cels. 3136268306 - 3176667071 Tel. 2196319 german.agrario@outlook.com
Oficina: Calle 47 No. 46-16 Piso 3 Sevilla - Valle del Cauca - Colombia

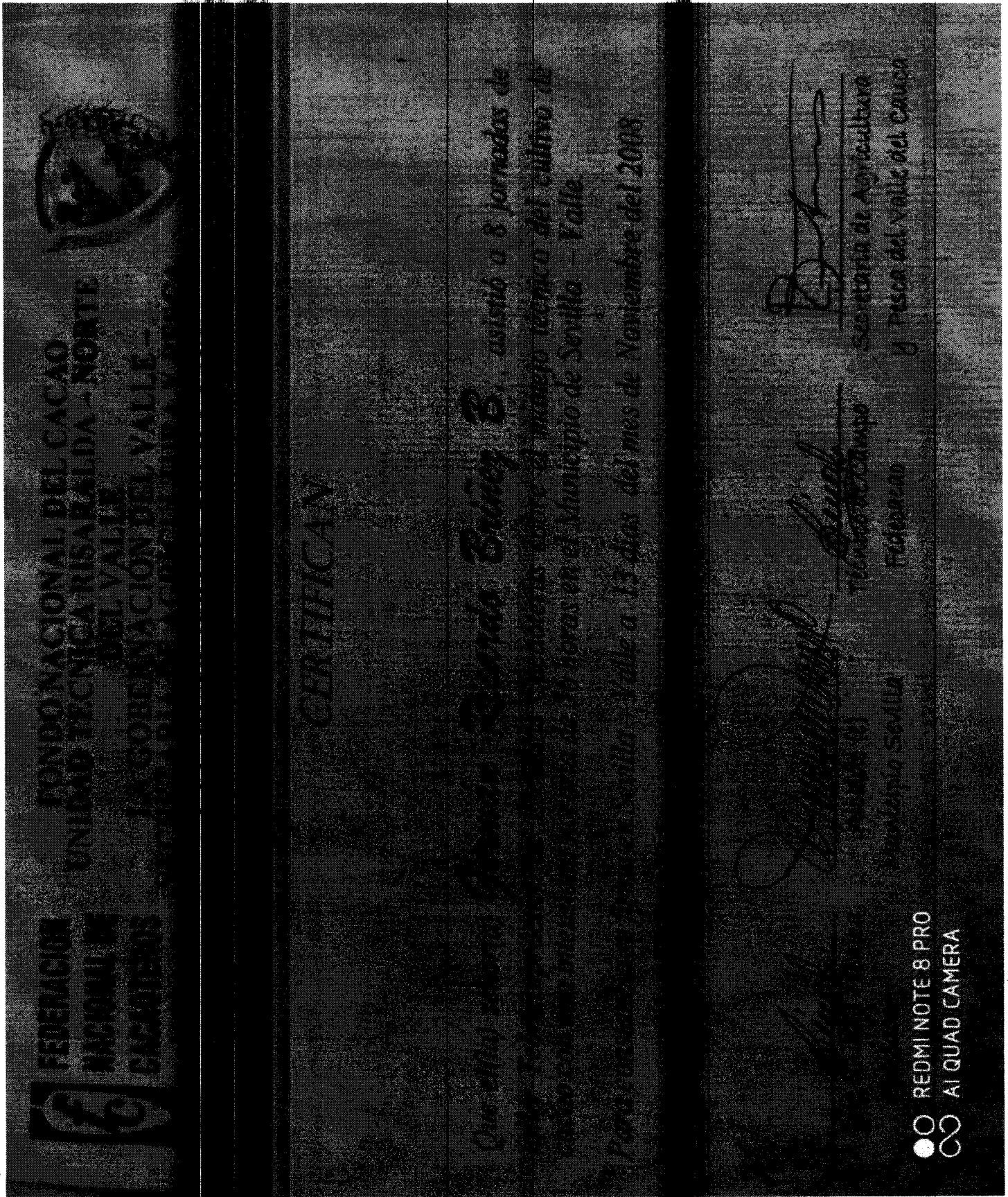
German Ricardo Bríñez Bravo
Profesional Especializado
Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos

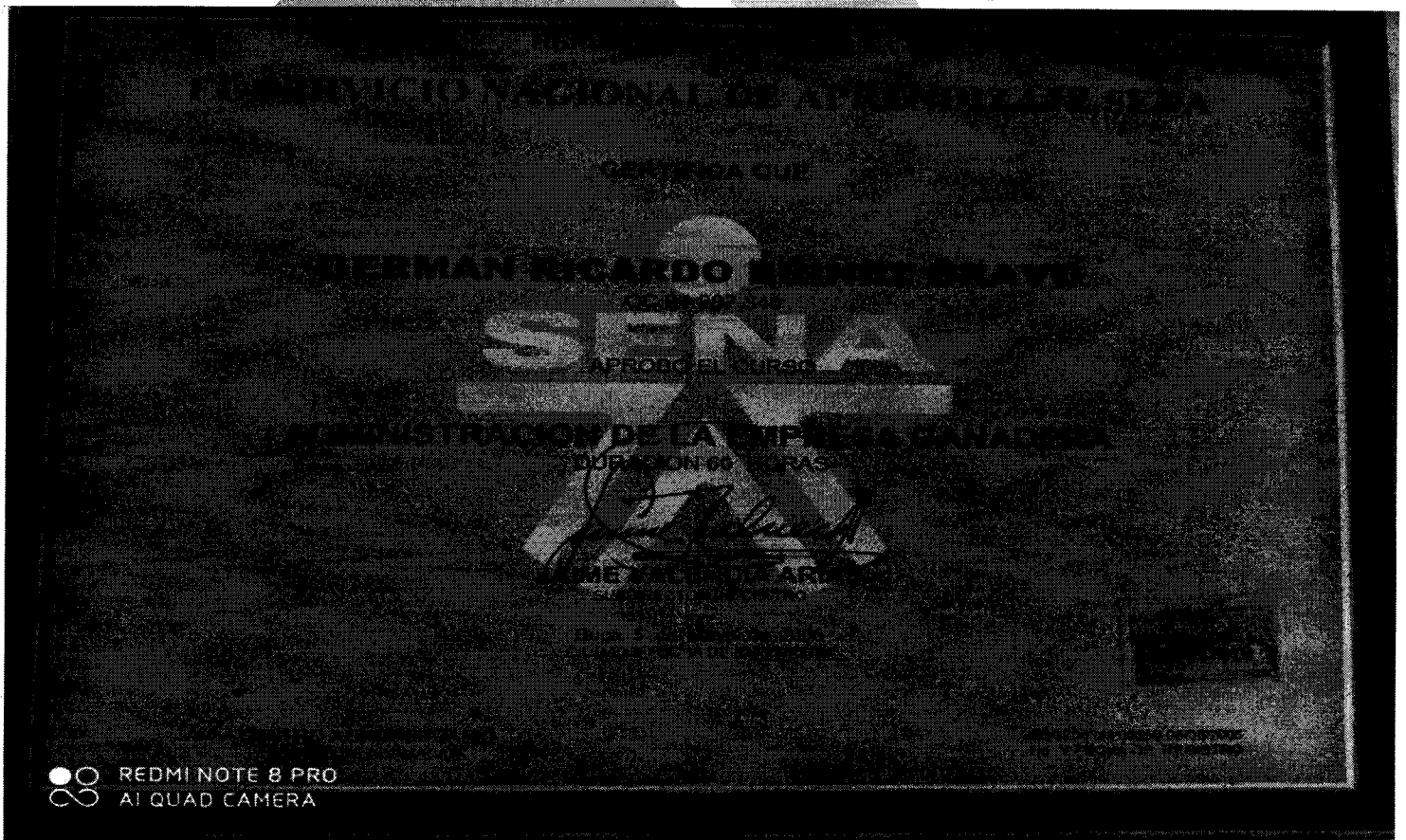
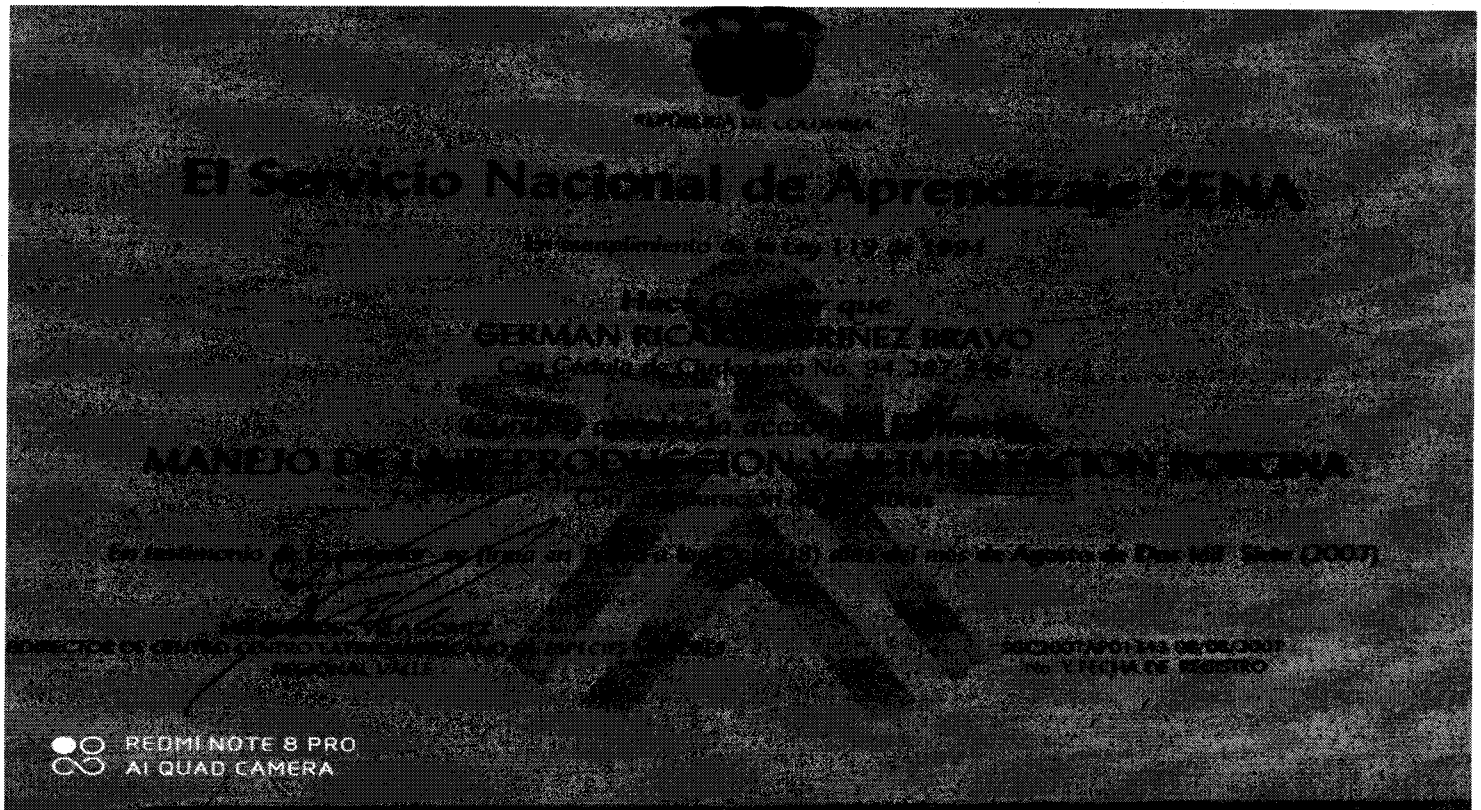
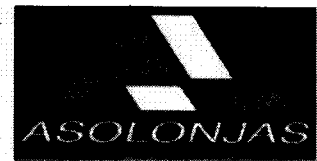


● REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA

Cels. 313-268396 - 3176667071 Tel. 2196319 german.agrario@outlook.com
Oficina: Calle 47 No. 46-16 Piso 3 Sevilla - Valle del Cauca - Colombia



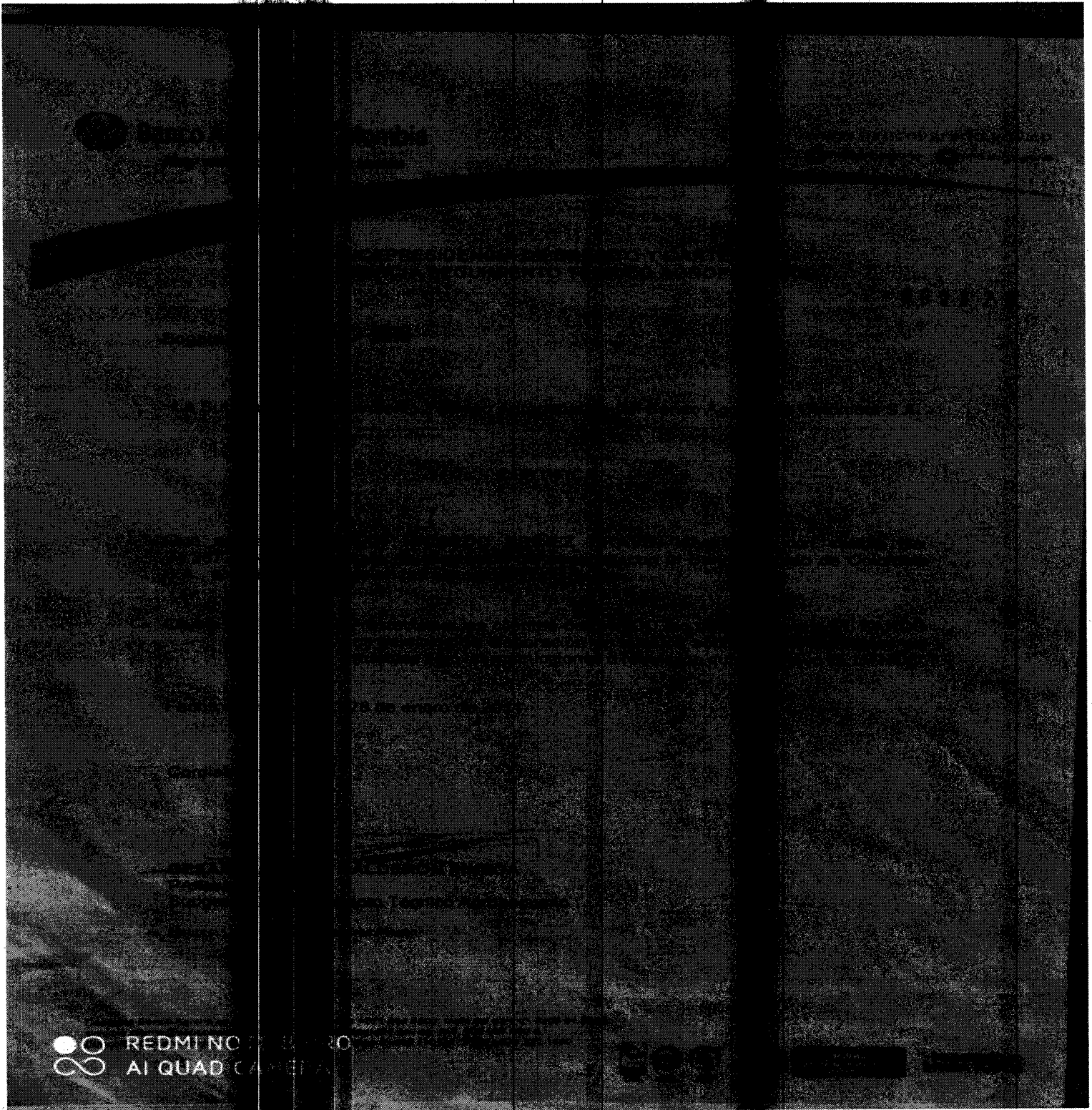




German Ricardo Bríñez Bravo
Profesional Especializado
Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



EXPERIENCIA CERTIFICADA - BANCO AGRARIO DE COLOMBIA.



REDMI NOTE 10 PRO
AI QUAD CAMERA

Cels. 313 526 8306 - 317 666 7071 Tel. 219 6319 germanagrario@outlook.com
Oficina: Calle 47 No. 46-16 Piso 3 Sevilla - Valle del Cauca - Colombia

EXPERIENCIA CERTIFICADA- ASOLONJAS.

REGISTRO NACIONAL DE INMUEBLES
DE BOGOTÁ, VALLE DEL CAUCA Y CUNDINAMARCA

ASOLONJAS

LONGA DE PROPIEDAD RAÍZ Y DE AVALUOS DE BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA

Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1995 - 1420 de 1998 y Ley 386 Reforma bajo los números 00009726 Libro 1 y 00045340 Libro 1

SIC No. 1000070 Ministerio de Desarrollo Económico
SIC No. 2015200 Ministerio de Desarrollo Económico

CERTIFICA

Que el Doctor GERMAN RICARDO BRIÑEZ identificado con cédula de ciudadanía N° 04.287.346 Registro N° 1191, se encuentra afiliado a nuestra asociación desde Junio de 2008 y cuenta con una amplia experiencia en la realización de estudios valorativos 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 8 años en la negociación de bienes urbanos y rurales. Profesional idóneo autorizado para realizar dichos estudios valorativos 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.


URIEL RAMÍREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo

 REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA

216 - 216 Telefonos, 01 317 3368 021 3682 - Fax 254 1455
www.asolonjas.com Bogotá D.C. - Colombia

Sevilla Valle, septiembre 27 de 2021
Señor comandante Estación de Policía
Sevilla Valle del Cauca
E.S.D.

RADICACION NUMERO: 2021-00132-00
PROCESO: VENTA DE BIEN COMUN
DEMANDANTE: DORA YANETH MORALES,
DEMANDADO: IÑAKI GAZTELURRUTIA ERDOZAN

REFERENCIA: Solicitud acompañamiento policial

Cordial saludo.

JUAN FRANCISCO JIMENEZ, 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 Consejo Superior de la Judicatura, actuando en representación de la demandante: DORA YANETH MORALES, identificada con cédula de ciudadanía N° 29'831.948, expedida en Sevilla Valle, vecina de Armenia Quindío, en contra del Señor: IÑAKI GAZTELURRUTIA ERDOZAN, identificado con el pasaporte número RE002042951160, de Nacionalidad Española, en cumplimiento al Auto Interlocutorio No.1466 veinticuatro (24) de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emanado del JUZGADO CIVIL MUNICIPAL SEVILLA VALLE, donde en su parte RESOLUTIVA, el numeral SEGUNDO: reza, "SOLICITAR apoyo al COMANDANTE DE POLICIA del Distrito de Sevilla - Valle del Cauca para la realización de la diligencia donde se llevará a cabo la PRUEBA PERICIAL de avalúo y determinación de procedibilidad de división del bien inmueble predio urbano, casa de habitación y su correspondiente solar ubicada en la Carrera 44A No.55-30 del municipio de Sevilla - Valle del Cauca distinguido con Matricula Inmobiliaria No.382-22519 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de esta localidad, necesaria dentro del presente proceso divisorio o de venta de bien común. La intervención policial consistirá en desarrollar un efecto disuasorio en quien atienda la diligencia en el bien inmueble referido líneas atrás a efecto de que permita el ingreso al predio del perito, Ingeniero GERMAN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO, quien deberá limitar su estadía, dentro del lugar de la diligencia, exclusivamente al desarrollo de la tarea encomendada. Para el ingreso al bien inmueble deberá indicársele a la persona que atienda la diligencia las razones de la necesidad del ingreso del perito al predio, las cuales obedecen a una orden judicial cuyo objeto es la realización de un DICTAMEN PERICIAL consistente en la determinación del avalúo y procedibilidad de división del bien inmueble, entregándole una copia del auto admisorio de la demanda y de la presente providencia".

Informo al señor comandante de la policía Sevilla que esta actividad está programada para el día lunes cuatro (4) de octubre a las 09:00 a.m.

Anexo: Copia Auto Interlocutorio No.1466.

Con el acostumbrado y debido respeto, atentamente,

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

"SERVICIOS JURIDICOS CON EFICIENCIA, RESPETO y PUNTUALIDAD"

Carrera 48 No 52-77 Sevilla Valle

Escaneado con CamScanner

Rdo Hae
27 Sep 2021
Hae 18:00
H. Andres Beltrán
Anexo 4 Fotos

Constancia Secretarial: Se informa a la señora Juez que el procurador judicial del extremo demandante allega comunicaciones a través de las cuales refiere las gestiones desarrolladas durante el trámite procesal, específicamente lo relacionado con el proceso notificadorio del demandado; de igual forma, el apoderado judicial de la parte activa arrima comunicación solicitando acompañamiento policial a efectos de poder cumplir el ordenamiento dispuesto por el Despacho de importe al proceso de dictamen pericial. Paso a Despacho para que se dicte el proveído que en derecho corresponda. Sevilla - Valle, septiembre 20 de 2021.

OSCAR EDUARDO CAMACHO CARTAGENA
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
SEVILLA VALLE

Manuela Osorio
1193323221
04/oct/2021
4 folios

Auto Interlocutorio No. 1466

Sevilla - Valle, veinticuatro (24) de septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

PROCESO:	VERBAL DE VENTA DE BIEN COMUN
DEMANDANTE:	DORA YANETH MORALES
DEMANDADO:	INAKI GASTELURRUTIA ERDOZAN
RADICACIÓN:	76-736-40-03-001-2021-00132-00

I. OBJETO DE ESTE PRONUNCIAMIENTO

Procede este Despacho a valorar las gestiones desplegadas por la parte activa, a través de su apoderado judicial Dr. JUAN FRANCISCO JIMENEZ, para la notificación del extremo pasivo; así mismo, por economía procesal resolver petición elevada por el mismo extremo procesal encaminada a que se dispense acompañamiento policial para la realización del dictamen pericial necesario dentro del presente proceso divisorio.

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Del examen holístico del trámite procesal se evidencia que en la calenda del 26 de agosto de 2021, el gestor judicial de la parte demandante arrima al paginario comunicación con la que informa las gestiones desplegadas en el proceso de notificación del convocado a juicio INAKI GASTELURRUTIA ERDOZAN; primeramente, se acredita el envío de la citación para notificación personal en la forma establecida por el artículo 291 del Código General del Proceso y la cual fue entregada a su destinatario el 29 de junio de 2021 a través de la empresa de mensajería 472; posteriormente se aporta prueba de la notificación por aviso el 19 de julio de 2021, con el mismo servicio postal y bajo el rito establecido por el artículo 292 del mismo plexo normativo, siendo entonces necesario hacer la declaratoria de ello.

Página 1 de 4

Jcv

Carrera 47 No. 48-44/48 piso 3º Tel. 2198583
E-mail: j01cmsevilla@cendof.ramajudicial.gov.co
Sevilla - Valle

De otro lado, el extremo activo arrima sendas comunicaciones, en datas 30 de julio y 26 de agosto del hog año, con las que informa la despacho de la imposibilidad que le asiste de poder materializar el ordenamiento dispuesto por esta judicatura, a través de la providencia admisorio de la demanda y el Auto Interlocutorio No.1243 del 20 de agosto de 2021, de realización del DICTAMEN PERICIAL, mediante el cual se pretende determinar dentro del proceso el avalúo del bien y la procedencia de su división, razón por la cual depreca se disponga acompañamiento policial para poder cumplir el ordenamiento.

Al respecto se hace necesario traer a colación lo dispuesto por el Estatuto Procesal respecto de la colaboración que las partes deben dispensar en la realización de los diferentes actos procesales, específicamente lo preceptuado por el artículo 233 que refiere:

Artículo 233. Deber de colaboración de las partes. Las partes tienen el deber de colaborar con el perito, de facilitarle los datos, las cosas y el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de su cargo; si alguno no lo hiciere se hará constar así en el dictamen y el juez apreciará tal conducta como indicio en su contra.

Si alguna de las partes impide la práctica del dictamen, se presumirán ciertos hechos susceptibles de confesión que la otra parte pretenda demostrar con el dictamen y se le impondrá multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos mensuales.

PARÁGRAFO. El juez deberá tener en cuenta las razones que las partes aduzcan para justificar su negativa a facilitar datos, cosas o acceso a los lugares, cuando lo pedido no se relacione con la materia del litigio o cuando la solicitud implique vulneración o amenaza de un derecho propio o de un tercero.

En igual sentido, lo regulado a través de la norma adjetiva en su artículo 229 del mismo compendio normativo determina:

Artículo 229. Disposiciones del Juez respecto de la prueba pericial. El juez, de oficio o a petición de parte, podrá disponer lo siguiente:

1. Adoptar las medidas para facilitar la actividad del perito designado por la parte que lo solicite y ordenar a la otra parte prestar la colaboración para la práctica del dictamen, previniéndola sobre las consecuencias de su renuencia.

2. Cuando el juez decreta la prueba de oficio o a petición de parte amparado por poder, para designar el perito deberá acudir, preferiblemente, a instituciones especializadas públicas o privadas de reconocida trayectoria e idoneidad.

Advierte entonces, esta servidora judicial, una actitud abiertamente contumaz de parte del extremo pasivo respecto de facilitar el desarrollo de la prueba pericial en la presente causa, lo cual se evidencia en la renuencia a permitir el ingreso del perito al bien inmueble motivante del proceso, para la estructuración del dictamen y el cual es imprescindible para la resolución del litigio puesto en consideración de esta instancia judicial; razones suficientes para que, la suscrita Juez, haga uso de los poderes de ordenamiento e instrucción dispuestos normativamente en la búsqueda de viabilizar el cometido procedimental, solicitando el apoyo policial para el desarrollo del acto procesal; intervención que se suscribirá exclusivamente a desarrollar un efecto disuasivo en orden a atender la diligencia para que permita el ingreso al predio del perito Ingeniero GERMAN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO y poder de esta forma desplegar la actividad encomendada por este Juzgado y que se circunscribe a determinar el avalúo del bien inmueble y la procedencia de su división.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil Municipal de Sevilla,
Valle del Cauca,

RESUELVE:

PRIMERO: TENGASE como NOTIFICADO POR AVISO al demandado INAKI GASTELURRUTIA ERDOZAN el 21 de julio de 2021 de conformidad como lo establecido por el Estatuto Adjetivo y de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído

SEGUNDO: SOLICITAR apoyo al COMANDANTE DE POLICIA del Distrito de Sevilla – Valle del Cauca para la realización de la diligencia donde se llevará a cabo la PRUEBA PERICIAL de avalúo y determinación de procedibilidad de división del bien inmueble predio urbano, casa de habitación y su correspondiente solar ubicada en la Carrera 44A No.55-30 del municipio de Sevilla – Valle del Cauca distinguido con Matricula Inmobiliaria No.382-22519 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de esta localidad, necesaria dentro del presente proceso divisorio o de venta de bien común.

La intervención policial consistirá en desarrollar un efecto disuasorio en quien atienda la diligencia en el bien inmueble referido líneas atrás a efecto de que permita el ingreso al predio del perito, Ingeniero GERMAN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO, quien deberá limitar su estadía, dentro del lugar de la diligencia, exclusivamente al desarrollo de la tarea encomendada.

Para el ingreso al bien inmueble deberá indicársele a la persona que atienda la diligencia las razones de la necesidad del ingreso del perito al predio, las cuales obedecen a una orden judicial cuyo objeto es la realización de un DICTAMEN PERICIAL consistente en la determinación del avalúo y procedibilidad de división del bien inmueble, entregándole una copia del auto admisorio de la demanda y de la presente providencia.

TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente decisión de la forma consignada en el artículo 295 del Código General del Proceso en concordancia con lo rituado por el artículo 9º del Decreto Legislativo No.806 de 2020, esto es, por Estado Electrónico.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,

DIANA LORENA ARENAS RUSSI

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ
POR FIJACIÓN EN ESTADO ELECTRÓNICO
No. 127 DEL 27 de septiembre de 2021.

EJECUTORIA: _____

OSCAR EDUARDO CAMACHO CARTAGENA
Secretario

Firmado Por:

Diana Lorena Arenas Russi
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Sevilla - Valle Del Cauca

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

Código de verificación:

62d4b59f03fc1a52bac60ae7e2df477fdb7832c39e69fd7d0e7a22fcd5fdf1
Documento generado en 24/09/2021 09:34:33 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<http://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Página 4 de 4

Jcv

Carrera 47 No. 48-44/48 piso 3º Tel. 2198583
E-mail: j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Sevilla - Valle

Escaneado con CamScanner



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

R.U.N. 76-736-40-03-001-2021-00132-00, Verbal Especial Divisorio - Venta de Bien Común.
Demandante: DORA YANETH MORALES; Demandados: IÑAKI GAZTELURRUTIA ERDOZAN.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
SEVILLA VALLE**

Manuela Osorio

1193323271

04/oct/2021

04 folios

Auto Interlocutorio No. 860

Sevilla - Valle, dieciséis (16) de junio del año dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: VERBAL ESPECIAL DIVISORIO - VENTA DE BIEN COMUN
DEMANDANTE: DORA YANETH MORALES
DEMANDADOS: IÑAKI GAZTELURRUTIA ERDOZAN
RADICADO: 2021- 00132-00

OBJETO DEL PROVEÍDO

Procede este Despacho a estudiar la presente demanda para proceso Verbal Especial Divisorio - Venta de Bien Común, promovido por la señora **DORA YANETH MORALES** en contra del señor **IÑAKI GAZTELURRUTIA ERDOZAN** a efectos de determinar si cumple las exigencias legales y consecuentemente proceder con su admisión, inadmisión o, en su defecto, con el rechazo de la misma.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Estudiado el cuerpo contentivo del presente pleito vislumbra, esta agencia jurisdiccional, que la señora **DORA YANETH MORALES**, a través del mandatario especial Dr. **JUAN FRANCISCO JIMENEZ**, propuso proceso especial DIVISORIO por medio del cual pretende que se decrete la venta en pública subasta del bien inmueble distinguido con Código Catastral No. 767360100000001520058000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. **382-22519** y del cual es propietaria en común y proindiviso con el ciudadano de nacionalidad española **IÑAKI GAZTELURRUTIA ERDOZAN**, acción civil que se evidencia concebida en los términos de ley (artículos 82 y s.s. del Código General del Proceso, así como, el 406 Ibidem), observándose además que emerge competencia en esta judicatura en virtud al factor territorial y fuero real.

De esta forma reitera, este censor, que la pretensión de la actual demanda apunta a que se declare la **VENTA DE COSA COMUN** por la imposibilidad de división, expresada por la parte convocante de la presente causa, del bien inmueble de propiedad de la demandante **DORA YANETH MORALES** y el convocado a juicio **IÑAKI GAZTELURRUTIA ERDOZAN**, predio del cual se aportó copia del Certificado de Tradición actualizado donde se evidencia la propiedad de los condueños cuyo hontanar deviene de la adjudicación en liquidación de sociedad conyugal hecha a través de Sentencia del 26 de noviembre de 2012 promulgada por el Juzgado

300

Carrera 47 No. 48-44/48 piso 3º Tel. 2198583
E-mail: j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Sevilla - Valle

Página 1 de 4



R.J.P. 76-736-48-43-001-2021-00152-00. Verbal Especial División - Venta de Bienmueble.
Demandante: DORA YANETH MORALES; Demandado: IÑAKI GAZTELURRUTIA ERDOZAN.
Promoción de Familia de Sevilla - Valle del Cauca en un porcentaje del 50% para
cada uno de los extremos procesales en la presente causa.

Abora bien, manifiesta con el libelo, el gestor judicial del extremo activo Dr. JUAN FRANCISCO JIMENEZ, la imposibilidad de aportar el requisito establecido por el inciso 3° del artículo 406 del Estatuto Procesal por la negación, de quien ejerce la tenencia del bien inmueble, para permitir el ingreso del perito avaluador al predio, razón por la cual solicita al Despacho se disponga el peritazgo de manera oficiosa, petición a la que si bien esta judicatura no accederá, si emitirá los ordenamientos establecidos por la norma procesal para el logro de dicho cometido, específicamente lo preceptuado por los artículos 229 y 233 del Código General del Proceso, en especial por la necesidad del medio probatorio para la determinación, entre otros, del justiprecio del bien cuya venta se pretende.

De otro lado, dispondrá el suscrito ordenar la inscripción de la demanda dando de esta forma cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 409 del Código General del Proceso y en lo que respecta a la medida cautelar de embargo y secuestro del bien inmueble motivo de la presente acción declarativa considera, este connotante, que solo es viable una vez se preste la caución establecida por el numeral 2° del artículo 590 del Código General del Proceso y para lo cual se hace necesario, de manera previa a emitir el ordenamiento, allegar avalúo catastral, pues los reportados a través de la Factura de Impuesto Predial, si bien permiten establecer que la presente causa se enmarca dentro de las de mínima cuantía, no es actualizado, haciéndose la salvedad que, en la actual etapa procesal, solo es viable el decreto del embargo, pues el secuestro solo es permitido procedimentalmente hasta después de decretada la venta.

Finalmente, respecto de la solicitud de renuncia a la notificación y términos de ejecución visumbra, este Operador de Justicia, la viabilidad de acceder a la segunda sustentado en el precepto normativo descrito en el artículo 119 del Código General del Proceso que textualiza que *"los términos son renunciativos total o parcialmente por los interesados en cuyo favor se concedan..."*, caso contrario, lo relacionado con la renuncia a la notificación en virtud a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 269, del mismo compendio normativo, que taxativamente establece *"salvo los casos expresamente exceptuados, ninguna providencia producirá efectos antes de haberse notificado"*.

En mérito de lo expuesto, el Juez Civil Municipal de Sevilla - Valle del Cauca,

RESUELVE

PRIMERO: ADMITIR la presente acción declarativa de VENTA DE LA COSA COMUN promovida por la señora DORA YANETH MORALES, quien actúa a través de apoderado judicial, en contra del ciudadano de nacionalidad española IÑAKI GAZTELURRUTIA ERDOZAN respecto del bien inmueble, predio urbano, casa de habitación y su correspondiente solar ubicada en la Carrera 44A No. 30 del municipio de Sevilla - Valle del Cauca distinguido con Matricula Inmobiliaria No. 382-

3v

Carrera 47 No. 48-44/43 piso 3° Tel. 2198583
E-mail: j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Sevilla - Valle

Página 2 de 4



R.I.N. 76-736-40-43-001-2021-00132-00. Verbal Especial Inventario - Venta de Bien Común.
Demandante: DORA YANETH MORALES; Demandado: IÑAKI GAZTELURRUTIA ERDOZAN.
22519 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de esta localidad y Código Catastral No. 767360100000001520058000000000 por cuanto reúne los requisitos legales, conforme con lo indicado en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: IMPRÍMASELE al presente asunto el trámite del **PROCESO VERBAL ESPECIAL DE VENTA DE BIEN COMUN**, tal como lo dispone el artículo 406 y s.s. del Código General del Proceso.

TERCERO: NOTIFICAR a la parte demandada, señor **IÑAKI GAZTELURRUTIA ERDOZAN**, de la existencia del presente proceso de conformidad como lo disponen los artículos 291 o en su defecto 292 del Código General del Proceso.

CUARTO: De la demanda y sus anexos **CÓRRASELE** traslado al extremo demandado, integrado por el comunero **IÑAKI GAZTELURRUTIA ERDOZAN**; haciéndole saber que cuenta con un término legal de **DIEZ (10) DÍAS**, a partir de la notificación de la misma para que conteste la demanda, para lo cual se le hará entrega de una copia de la demanda y sus anexos tal como lo dispone el artículo 409 del Código General del Proceso

QUINTO: Previo a la notificación de la presente providencia al demandado **ORDENAR LA INSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE DEMANDA**, a costa de la parte interesada, en el folio de Matrícula Inmobiliaria No.382-22519 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Sevilla-Valle del Cauca, propiedad de la señora **DORA YANETH MORALES** (demandante) y del señor **IÑAKI GAZTELURRUTIA ERDOZAN** (demandado), de conformidad con los artículos 409 y 592 del Código General del Proceso, y una vez inscrita la medida se allegue al expediente el certificado de tradición que comprenda la anterioridad de un período de 10 años, si fuere posible.

SEXTO: ORDENAR a la parte demandada, señor **IÑAKI GAZTELURRUTIA ERDOZAN**, prestar toda la colaboración necesaria al profesional **GERMAN RICARDO BRINEZ BRAVO** identificado con cedula de ciudadanía No.94.287.346, para la práctica de **DICTAMEN PERICIAL** sobre el bien inmueble predio urbano casa de habitación y su correspondiente solar ubicada en la Carrera 44A No.55-30 del municipio de Sevilla - Valle del Cauca y distinguido con Matrícula Inmobiliaria No.382-22519 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Sevilla - Valle del Cauca, de propiedad en común y proindiviso con la demandante **DORA YANETH MORALES**. Con el **DICTAMEN PERICIAL** se determinará específicamente el avalúo del bien y se indicará si procede su división, teniendo la posibilidad el extremo pasivo de oponerlo en la forma dispuesta por el artículo 228 del C. G. P. **COMUNIQUESE** por Secretaría del Despacho y a través del medio más expedito el presente ordenamiento.

SEPTIMO: PREVENGASE al extremo pasivo del deber de colaborar con el perito, facilitarle los datos, cosas y acceso a los lugares necesarios para el desempeño de su cargo; así como, sobre las consecuencias de la renuencia a brindar colaboración para la materialización del **DICTAMEN PERICIAL** que van desde apreciar tal

RAJ.N. 76-736-48-83-001-2021-00132-00, Verbal Especial Divisorio - Venta de Bienmueble.
Demandante: DORA YANETH MORALES; Demandado: IRAKI GAZTELURRUTIA ECHIZAN.
condúcense como indicio hasta la imposición de multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos mensuales.

OCTAVO: ABSTENERSE de acceder a la solicitud de embargo del bien inmueble, motivo del presente proceso declarativo, hasta tanto se aporte el avalúo catastral del predio, requisito indispensable para la determinación del monto de la caución que se deberá prestar la parte solicitante del decreto de la medida. Respecto de la solicitud de secuestro, solo se viabilizará cuando se declare la venta de conformidad con lo dispuesto por el inciso 1º del artículo 411 del Codigo Normativo Procedimental.

NOVENO: ACCEDER a la solicitud hecha por la parte activa de renuncia a términos de apreciación y, así mismo, **DENEGAR** la petición de renuncia a notificación por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

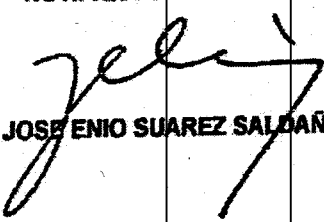
DECIMO: RECONOCER PERSONERÍA al Doctor JUAN FRANCISCO GOMEZ identifico con cédula de ciudadanía No.6.460.648 de Sevilla - Valle T. P. 263.735 al Consejo Superior de la Judicatura, para que obre en representación de la parte demandante DORA YANETH MORALES, en los términos del poder a él contenido.

NOTA: Se verifica que en la fecha de emisión de esta providencia se efectuó consulta de antecedentes disciplinarios en la página del Consejo Superior de la Judicatura, Sala Jurisdiccional Disciplinaria, del profesional del derecho que obra en el presente asunto como representante de la parte activa encontrando que, según Certificado No.372610 expedido el 9 de junio de 2021, NO tiene antecedentes disciplinarios.

DECIMO PRIMERO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente decisión de la forma consignada en el artículo 295 del Código General del Proceso en concordancia con lo rituado por el artículo 9º del Decreto Legislativo No.806 de 2020, esto es, por Estado Electrónico.

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE

El Juez


JOSE ENIO SUAREZ SALDAÑA

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ
POR FIJACIÓN EN ESTADO ELECTRÓNICO
No. 069 DEL 16 DE JUNIO DE 2021

EJECUTORIA:


OSCAR EDUARDO CAMACHO CARTAGENA
Secretario

Carrera 47 No. 48-44/48 piso 3º Tel. 2198583

E-mail: jofc@sevilla.cjccdoj.ramajudicial.gov.co
Sevilla - Valle

Página 4 de 4