

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE
OBANDO VALLE DEL CAUCA

Informe secretarial: A despacho del Señor Juez el presente proceso, donde la parte demandante a través de apoderado judicial allega avalúo comercial del inmueble bajo folio de matrícula No. 375-17196, realizado por parte del profesional Germán Ricardo Briñez Bravo quien hace parte de la entidad Asolonjas. De otra parte, informo que a través de llamada telefónica me comuniqué con la señora Ana Rosmira Vanegas de Franco, quien manifestó que ratifica el poder conferido al profesional del derecho Carlos Armando Urbano Herrera; y que en el presente caso su hermana María Rubiela Vanegas de Gallego es quien no cuenta con representación judicial. Sírvasse disponer.

Obando, Valle, Septiembre 08 de 2021

JUAN ESTEBAN MONTAÑEZ COY
Secretario

Obando, Valle del Cauca, Septiembre ocho (08) de dos mil veintiuno (2021)

Asunto:	Corre traslado avalúo comercial, requiere parte demandada para que constituya apoderado judicial
Auto No.	574
Proceso:	Verbal – Nulidad Contrato de Compraventa
Demandante:	Teresa de Jesús Vanegas y Otra
Demandado:	Ana Rosmira Vanegas de Franco
Radicación :	2018-00215-00

Atendiendo el informe secretarial que antecede, el juzgado en aras de garantizar el derecho de defensa y contradicción de la parte demandada, dispone correr

Juzgado Promiscuo Municipal de Obando, Valle.
Carrera 1 N° 3-41, teléfono: 205 3222
e-mail: j01pmobando@cendoj.ramajudicial.gov.co

traslado del avalúo comercial realizado por parte del profesional Germán Ricardo Briñez Bravo sobre el inmueble bajo folio de matrícula 375-17196, para que si a bien lo consideran se pronuncien sobre el mismo.

Por otro lado, como quiera que se presentó en días anteriores renuncia del poder conferido por parte del profesional del derecho Carlos Armando Urbano Herrera, se ordena **REQUERIR** a la demandada María Rubiela Vanegas de Gallego, para que constituya nuevo apoderado, ello con el fin de continuar con el trámite del presente proceso.

NOTIFÍQUESE

El Juez,

Álvaro Tróchez Rosales

ÁLVARO TRÓCHEZ ROSALES

Juzgado Promiscuo Municipal de Obando, Valle del Cauca
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
ART. 295 C.G.P.
Estado No. 104
El anterior auto se notifica Hoy Septiembre 09 de 2021

Juan E. Montañez Coy

JUAN ESTEBAN MONTAÑEZ COY
Secretario

CONSULTORÍA & GESTIÓN JURÍDICA
SERVICIOS & SOLUCIONES
LAWYERS FIRM Q & Q
COLOMBIA-VALLE DEL CAUCA

Obando, 1 de septiembre de 2021

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE OBANDO-VALLE DEL CAUCA
E. S. D.

Radicación: 2018 – 215

**Proceso: Ordinario de Nulidad Absoluta de Contrato de
Compraventa celebrado entre Padre e Hija**

**Demandantes: Teresa de Jesús Vanegas
Diana Marcela Vanegas Gallego**

Demandada: Ana Rosmira Vanegas de Franco

Asunto: Informe Pericial - AVALÚO COMERCIAL No. 32-04/2021

ROBERTO ELIAS QUINTERO HOYOS, mayor de edad y vecino del municipio de Tuluá-Valle, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 16.355.949 expedida en el municipio de Tuluá-Valle, con T.P. No. 72.132 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio profesional en la Calle 23 No. 32-14 del Barrio Céspedes en el municipio de Tuluá-Valle, República de Colombia, con celular: 3152815273, E-mail: eurocolombia@outlook.es como correo electrónico para efectos de notificaciones vía on-line, que coincide con el inscrito en el Registro Nacional de Abogados, obrando como apoderado de las partes demandantes en el proceso de la referencia, me permito allegar con el presente el respectivo informe pericial de valor de construcción de área construida en el año 20085 en un bien inmueble urbano Ubicado en Obando, valle del cauca, en la Calle 3 # 2 – 32/38. ; identificado con M.I # 375 – 17196 y Cod. Catastral #764970100000000300017000000000, realizado por el Profesional Especializado-Evaluador de Propiedad Raíz, señor **GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO**, adscrito a **ASOLONJAS**, solicitado por el anterior abogado que represento a las demandantes, Doctor **DIEGO STIVEN ARIAS HERNANDEZ**, quien se identificó en vida con la Cedula de Ciudadanía No. 1.115.187.565 expedida en Calcedonia, Valle del Cauca, y T.P. No. 247.219 del C. S. de la Judicatura.

Por lo tanto, en virtud de ello, se acompaña con el presente y se deja a disposición de su despacho y de la parte demandada para los efectos legales y procesales pertinentes dicho Informe Pericial.

Anexo lo enunciado y el susodicho **AVALÚO COMERCIAL No. 32-04/2021**, suscrito por el referido profesional especializado.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Elías Quintero Hoyos', enclosed within a large, loopy circular flourish.

ROBERTO ELÍAS QUINTERO HOYOS

C.C. No. 16.355.949 expedida en el municipio de Tuluá-Valle

T.P. No. 72.132 del C.S. de la Judicatura

Obando, Valle del Cauca. Abril 12 del 2021.

Doctor.

DIEGO ARIAS HERNANDEZ.

Abogado Titulado.

Cr. 16 N° 7 – 43. Caicedonia, Valle del Cauca.

E.

S.

D.

Apreciada Abogado:

Ref: Valor Área Construida En El Año 2008.

Atendiendo su amable Solicitud (oficio Adjunto), le estamos enviando el informe pericial de valor de construcción de área construida en el año 20085 en un bien inmueble urbano Ubicado en Obando, valle del cauca, en la Calle 3 # 2 – 32/38. ; identificado con M.I # 375 – 17196 y Cod. Catastral #764970100000000300017000000000.

*Según los criterios analizados, nuestro informe pericial arrojó un valor de **Noventa y Seis Millones Seiscientos Quince mil setecientos Cincuenta Pesos Mct. (96.615.750).***

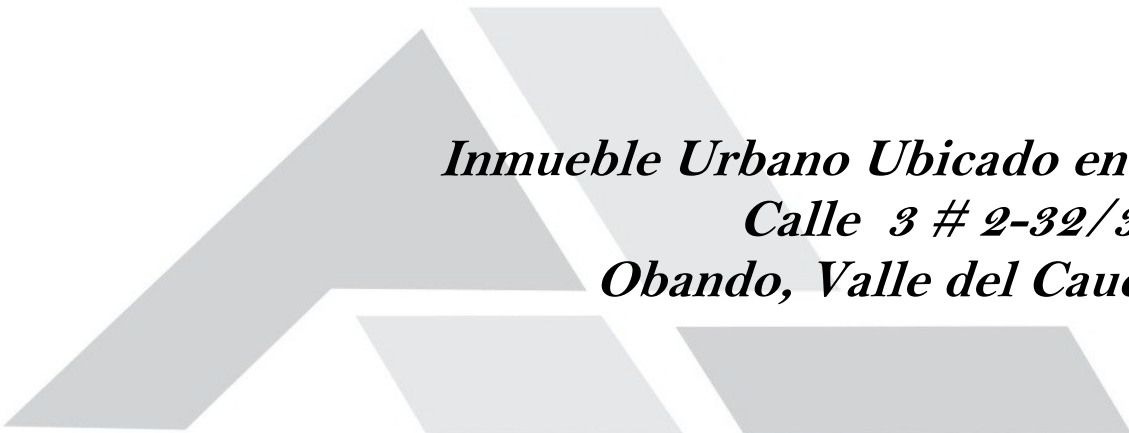
Este informe ha sido elaborado con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Atentamente,



GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO
Profesional Especializado.

***Asociación Nacional de Lonjas
Inmobiliarias
AVALÚO COMERCIAL.***



***Inmueble Urbano Ubicado en la
Calle 3 # 2-32/38.
Obando, Valle del Cauca.***

Abril del 2021.

AVALÚO COMERCIAL No. 32-04/2021

I.	<u>MEMORIA DESCRIPTIVA</u>	
1.1	<u>TIPO DE PROPIEDAD:</u>	PREDIO URBANO – CASA DE HABITACIÓN CON TRES LOCALES.
1.2	<u>DIRECCIÓN:</u>	CALLE 3 # 2-32/38
1.3	<u>PROPIETARIO(S):</u>	ANA ROSMIRA VANEGAS DE FRANCO (Fuente: Certificado de tradición. Anotación: Nro. 005. M.I: 375-17196)



1.4	<u>SOLICITANTE(S) DEL AVALÚO:</u> Abogado Titulado Diego Arias Hernández
1.5	<u>DESTINO DEL AVALÚO:</u> Juzgado Promiscuo Municipal de Obando, Valle del cauca.
II.	<u>INFORMACIÓN GENERAL</u>
2.1	<u>OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:</u> Calcular el <u>valor de Construcción (Histórico)</u> del área construida en el inmueble objeto del presente Estudio.
2.2	<u>BASE DE LA VALORACIÓN:</u> Esta valuación se hace sobre la base Valor de Mercado de los bienes en un mercado abierto a la fecha de hoy, calculando el IPC de cada año desde la fecha de inicio y restando ese porcentaje (%) al valor hallado. <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> Abril 06 de 2021 Practicada por el Perito Avaluador y Asesor Inmobiliario: • GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO.-CC: 94287346.

2.4	<u>ATENDIDO(S) POR:</u> La señora ANA ROSMIRA VANEGAS DE FRANCO
2.5	<u>FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:</u> En Abril 21 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 • RAA_AVAL:94287346 Avaluos Urbanos. Avaluos Rurales. Obras de Infraestructura. Inmuebles Especiales. Maquinaria Fija, Equipos y Maquinas 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 valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

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> Obando. <u>UBICACIÓN:</u> Centro. <u>LOCALIDAD:</u> No Aplica. <u>BARRIO CATASTRAL (OFICIAL):</u> Centro. <u>URBANIZACIÓN(ES) O BARRIO(S) COMÚN(ES):</u> Maracaibo Villegas <u>MANZANA CATASTRAL:</u> 30. <u>LOTE CATASTRAL:</u> 0017. <u>UPZ:</u> No. 01.

2.12	<u>PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:</u> • Calle 3.
------	--

2.12.1 PLANO DE LAS PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:



Fuente: QGIS - Geopotal – Google-Maps

2.13	<u>TRANSPORTE:</u> • Servicio de Taxis. • Servicio De Bus Urbano.
------	---

III.	<u>ASPECTOS JURÍDICOS</u>
	<u>No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.</u>

IV.	<u>TITULACIÓN Y TRADICIÓN</u>
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. • Recibo(s) del Impuesto Predial: Si. • Certificación Catastral: Si. • Licencia(s) de Construcción: No.
4.2	<u>DOCUMENTO(S) DE ADQUISICIÓN:</u> Escrituras 989 del 20-04-2009 Notaria Segunda (2Da). De Cartago.
4.3	<u>MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):</u> 375-17196
4.4	<u>CÉDULA(S) CATASTRAL(ES):</u> 76497010000000003000170000000000.
4.5	<u>CÓDIGO(S) CHIP:</u> No aplica

4.6	<u>DATOS CATASTRALES 2020:</u> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 60%; padding: 5px;">DIRECCIÓN CATASTRAL 2021:</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">AVALÚO CATASTRAL 2021:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">DESTINO HACENDARIO 2021:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">TARIFA (POR MIL) 2021:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">% EXENCIÓN 2021:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 2021:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 2020:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 2020:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">ÁREA DE TERRENO (m²) 2020:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²) 2020:</td> <td></td> </tr> </table>	DIRECCIÓN CATASTRAL 2021:		AVALÚO CATASTRAL 2021:		DESTINO HACENDARIO 2021:		TARIFA (POR MIL) 2021:		% EXENCIÓN 2021:		VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 2021:		DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 2020:		VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 2020:		ÁREA DE TERRENO (m ²) 2020:		ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m ²) 2020:	
DIRECCIÓN CATASTRAL 2021:																					
AVALÚO CATASTRAL 2021:																					
DESTINO HACENDARIO 2021:																					
TARIFA (POR MIL) 2021:																					
% EXENCIÓN 2021:																					
VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 2021:																					
DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 2020:																					
VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 2020:																					
ÁREA DE TERRENO (m ²) 2020:																					
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m ²) 2020:																					

V.	<u>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL O DISTRITAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO EN RELACIÓN CON LA ZONA Y EL INMUEBLE</u> <i>Esquema de Ordenamiento Territorial de Obando , Valle del Cauca. 2000 – 2009.</i>
	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 cerca de zona de amenaza por inundación y 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.	<u>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</u>
6.1	<u>BARRIO OFICIAL CENTRO:</u> El Barrio CENTRO está ubicado en el sector CENTRO del municipio de Obando.

	Cerca al predio objeto de avalúo se desarrolla actividad de tipo Comercial estrato 3. 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 nivel medio, con buen estado de conservación.
--	---

6.1.1	<u>TIPO DE EDIFICACIONES, ALTURA Y USOS PREDOMINANTES:</u> • Predominan inmuebles de Uno a Dos pisos de altura, viviendas Bi familiares, construcciones nuevas cercanas al lote catastral, Ningún Inmueble con destacamento constructivo.
-------	---

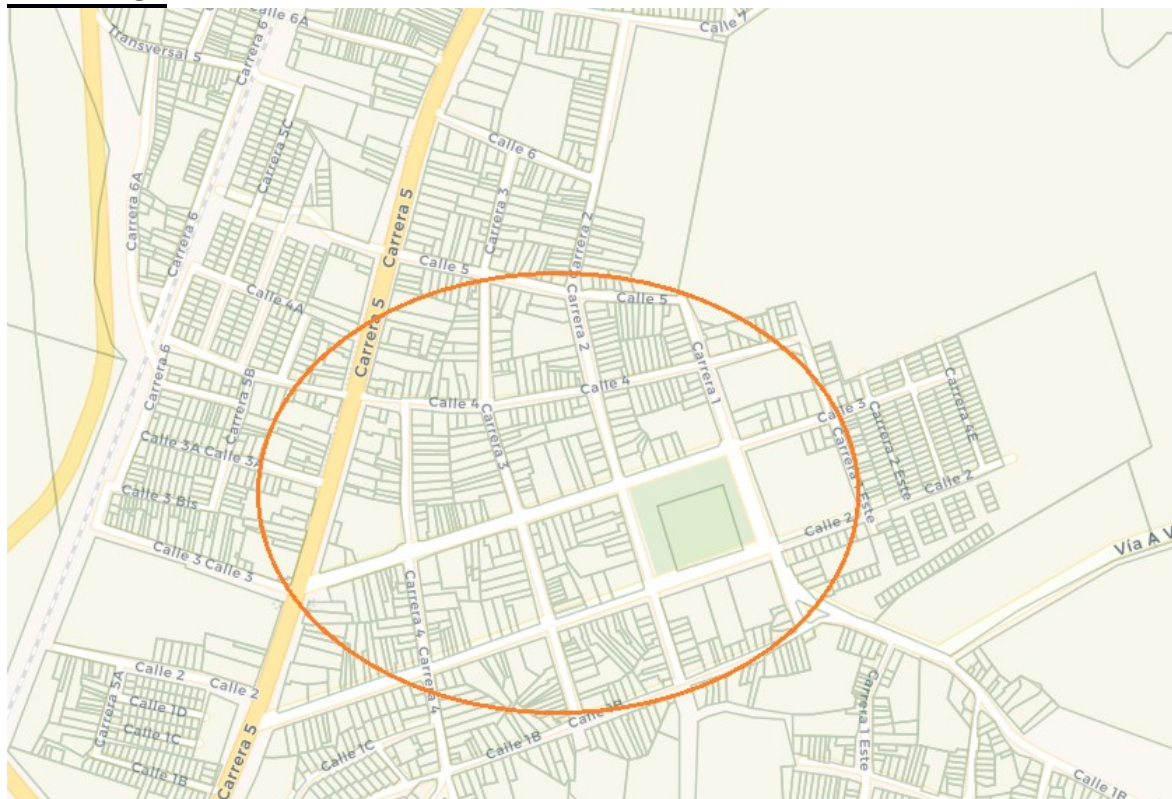
6.1.2	<u>LINDEROS DEL BARRIO:</u> NORTE: Calle 5 SUR: Calle 2. ORIENTE: Carrera 1. OCCIDENTE: Carrera 5.
-------	---

Este mapa detallado muestra una zona urbana con una cuadrícula de calles. Las calles principales incluyen Carrera 6A, Carrera 6, Carrera 5, Carrera 4, Carrera 3, Carrera 2, Carrera 1, Carrera Este, Carrera 7, Carrera 8A, Carrera 8, Carrera 7A, Carrera 6B, Carrera 5B, Carrera 4B, Carrera 3B, Carrera 2B, Carrera 1B, Carrera Este B, Carrera 9, Carrera 8B, Carrera 7B, Carrera 6C, Carrera 5C, Carrera 4C, Carrera 3C, Carrera 2C, Carrera 1C, Carrera Este C, Carrera 10, Carrera 9B, Carrera 8C, Carrera 7C, Carrera 6D, Carrera 5D, Carrera 4D, Carrera 3D, Carrera 2D, Carrera 1D, Carrera Este D, Carrera 11, Carrera 10B, Carrera 9C, Carrera 8D, Carrera 7D, Carrera 6E, Carrera 5E, Carrera 4E, Carrera 3E, Carrera 2E, Carrera 1E, Carrera Este E, Carrera 12, Carrera 11B, Carrera 10C, Carrera 9E, Carrera 8E, Carrera 7E, Carrera 6F, Carrera 5F, Carrera 4F, Carrera 3F, Carrera 2F, Carrera 1F, Carrera Este F, Carrera 13, Carrera 12B, Carrera 11C, Carrera 10F, Carrera 9F, Carrera 8F, Carrera 7F, Carrera 6G, Carrera 5G, Carrera 4G, Carrera 3G, Carrera 2G, Carrera 1G, Carrera Este G, Carrera 14, Carrera 13B, Carrera 12C, Carrera 11G, Carrera 10G, Carrera 9G, Carrera 8G, Carrera 7G, Carrera 6H, Carrera 5H, Carrera 4H, Carrera 3H, Carrera 2H, Carrera 1H, Carrera Este H, Carrera 15, Carrera 14B, Carrera 13C, Carrera 12H, Carrera 11H, Carrera 10H, Carrera 9H, Carrera 8H, Carrera 7H, Carrera 6I, Carrera 5I, Carrera 4I, Carrera 3I, Carrera 2I, Carrera 1I, Carrera Este I.

6.1.3	<u>TOPOGRAFÍA DEL SECTOR:</u> El terreno del sector cuenta con una topografía Plana.
-------	--

6.1.4	<u>EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES:</u> <i>En el barrio se destacan:</i> • Plaza de Mercado.
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>ESTRATO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR:</u> Al barrio Centro se le asignaron los siguientes estratos socioeconómicos: Estrato: 3 Comercial.

.1.6.1 PLANO DE LA ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL BARRIO:



ESTRATO 1 RESIDENCIAL



ESTRATO 2 RESIDENCIAL



ESTRATO 3 COMERCIAL.

6.1.7 AMOBLAMIENTO URBANO Y SU ESTADO:

VÍAS: Las vías principales y secundarias se encuentran en aceptable estado de conservación. Todas se encuentran pavimentadas.

ANDENES: Si. Buen estado.

SARDINELES: Si. Buen estado.

SEÑALIZACIÓN URBANA: Si. Regular estado.

DEMARCACIÓN VIAL: Si. Regular estado.

	<u>SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN:</u> No aplica. <u>ZONAS VERDES:</u> Si. <u>PARQUES Y ALAMEDAS:</u> Si. Buen estado. <u>ASPECTO GENERAL DEL SECTOR:</u> Bueno.
--	--

VII.	<u>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE</u>
-------------	--

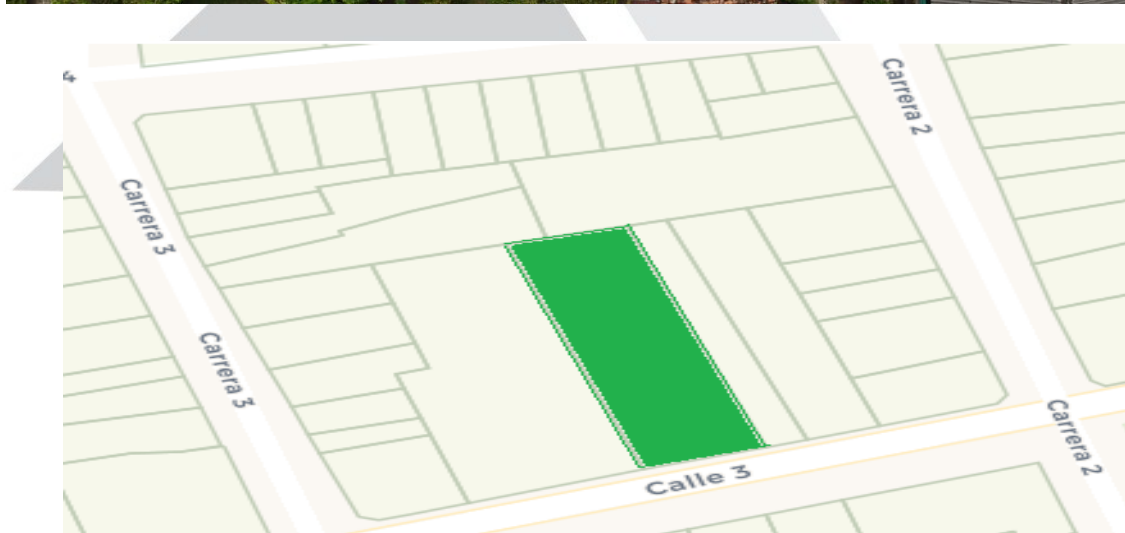
7.1	El predio cuenta con las siguientes características: <u>TIPO DE INMUEBLE</u> Lote Urbano de topografía y figura geométrica Rectangular donde se encuentra edificada una construcción de un (1) piso que cuenta con tres (3) locales comerciales y un Parqueadero.
-----	--

7.2	<u>USO ACTUAL DEL INMUEBLE:</u> Comercial
-----	--

VIII.	<u>CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO</u>
--------------	---

	El terreno de la propiedad cuenta con las siguientes características: Terreno Urbano de topografía plana y de figura geométrica Rectangular dentro de la manzana catastral # 30, lote # 17, que mide 15 Ms de Frente por 47 Ms de Fondo para un área de 705 M2.
--	--

8.1 PLANO DEL TERRENO:



Fuente: Geo portal IGAC

	
	MANZANA CATASTRAL No. 30
	LOTE DEL PREDIO 0017

8.2	<u>UBICACIÓN EN LA MANZANA:</u> El predio cuenta con una ubicación medianera en la manzana, tiene frente sobre la Calle 3.
8.3	<u>TOPOGRAFÍA:</u> El terreno de la manzana catastral y del predio cuenta con una topografía plana.
8.4	<u>CERRAMIENTOS:</u> La tipología constructiva es continua con los predios vecinos, paredes propias en Material Ladrillo y cemento.
8.5	<u>FORMA:</u> El terreno cuenta con forma Geométrica Rectangular.
8.6	<u>LINDEROS DEL TERRENO:</u> <i>Según Escritura</i> NORTE: Se encuentran consignados en la Escritura # 989 del 20-04-2009. Notaria 2Da. De Sevilla. SUR: Se encuentran consignados en la Escritura # 989 del 20-04-2009. Notaria 2Da. De Sevilla. ORIENTE: Se encuentran consignados en la Escritura # 989 del 20-04-2009. Notaria 2Da. De Sevilla. OCCIDENTE: Se encuentran consignados en la Escritura # 989 del 20-04-2009. Notaria 2Da. De Sevilla.

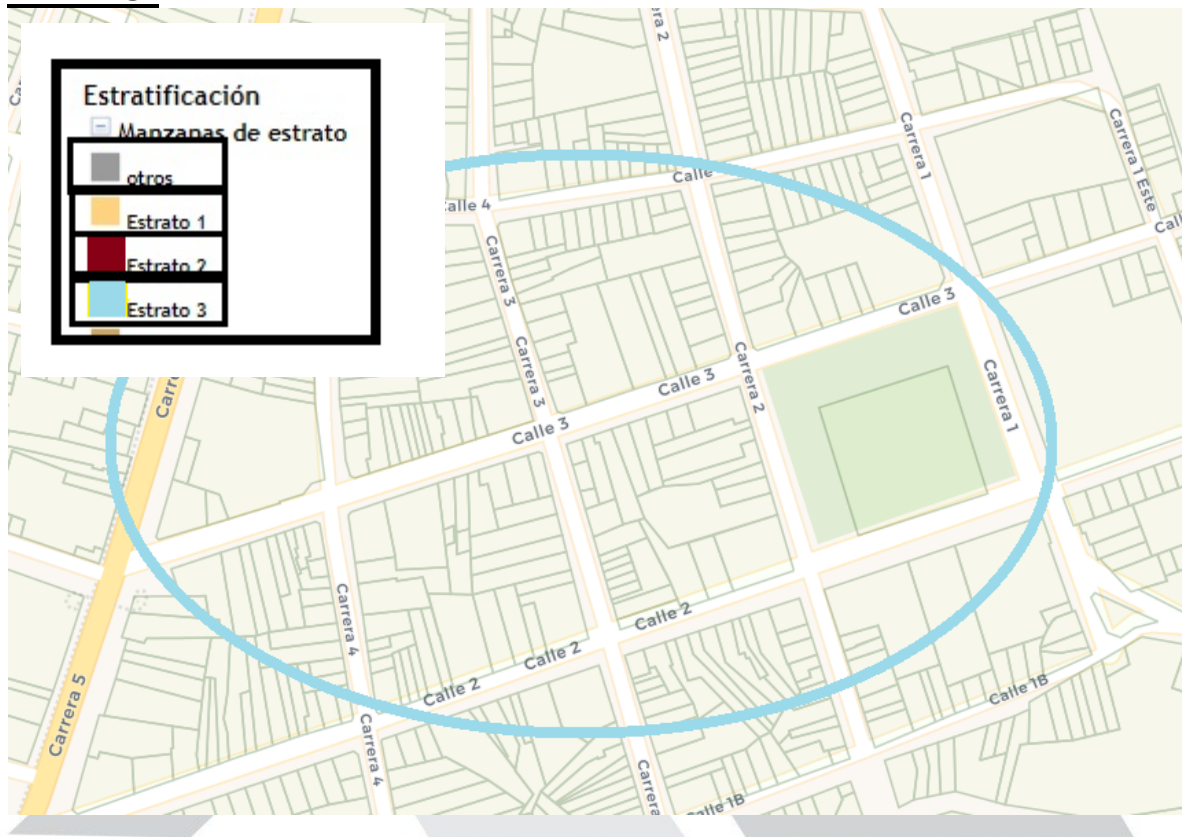
8.7		<u>ÁREA DEL TERRENO:</u>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">FUENTE</th> <th style="width: 30%;">ÁREA m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN (Escritura):</td> <td style="text-align: right;">705</td> </tr> <tr> <td>CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:</td> <td style="text-align: right;">705</td> </tr> <tr> <td>RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2020:</td> <td style="text-align: right;">100</td> </tr> <tr> <td>MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:</td> <td style="text-align: right;">705</td> </tr> </tbody> </table>	FUENTE	ÁREA m ²	DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN (Escritura):	705	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	705	RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2020:	100	MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:	0	ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:	705
FUENTE	ÁREA m ²														
DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN (Escritura):	705														
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	705														
RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2020:	100														
MEDIDAS TOMADAS EN EL TERRENO:	0														
ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:	705														
8.8		<u>RELACIÓN FRENTE-FONDO:</u>	Su Relación frete fondo es: 1: 2. La cual se considera: BUENA.												
<u>IX. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN</u>															
Lote Urbano de topografía y figura geométrica Rectangular donde se encuentra edificada una construcción de un (1) piso que cuenta con tres (3) locales comerciales y un Parqueadero.															
9.1		<u>ÁREA DE LA(S) EDIFICACIÓN(ES):</u> <i>Según documentos:</i>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">FUENTE</th> <th style="width: 30%;">ÁREA m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:</td> <td style="text-align: right;">SIN INFORMACIÓN</td> </tr> <tr> <td>CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:</td> <td style="text-align: right;">SIN INFORMACIÓN</td> </tr> <tr> <td>RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2021:</td> <td style="text-align: right;">175</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 2021:	175				
FUENTE	ÁREA m ²														
DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:	SIN INFORMACIÓN														
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	SIN INFORMACIÓN														
RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2021:	175														
		<i>Según medidas tomadas en el terreno:</i>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">CUADRO DE ÁREAS</th> </tr> <tr> <th style="width: 70%;">DEPENDENCIA</th> <th style="width: 30%; text-align: center;"><u>m²</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Locales comerciales</td> <td style="text-align: right;">175</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">TOTAL ÁREA CONSTRUIDA:</td> <td style="text-align: right;">175</td> </tr> </tbody> </table>	CUADRO DE ÁREAS		DEPENDENCIA	<u>m²</u>	Locales comerciales	175	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA:	175				
CUADRO DE ÁREAS															
DEPENDENCIA	<u>m²</u>														
Locales comerciales	175														
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA:	175														
9.2		<u>NÚMERO DE NIVELES O PISOS:</u>	La construcción cuenta con Un (1) pisos de altura.												

9.3	<u>VETUSTEZ O EDAD:</u> El predio tiene una vetustez de 13 años. • Vida Técnica: cien (100) años. • Edad: Trece (13) años. • Vida Remanente: Ochenta y Siete (87) años. (Reparaciones- mantenimiento: No se Conocieron. 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.
9.4	<u>REMODELACIONES O AMPLIACIONES:</u> No.
9.5	<u>ESTADO DE TERMINACIÓN:</u> 100%.
9.6	<u>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</u> La construcción se encuentra en un Buen estado de conservación considerando su tipología constructiva y sus acabados

9.7	<u>DEPENDENCIAS DE LA PROPIEDAD:</u> <i>Vivienda primer piso :</i> 1- Local y aparta estudio. 2- Local y aparta estudio. 3- Local.
9.8	<u>ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES:</u> <u>FACHADA:</u> ladrillo y cemento <u>CIMENTACIÓN:</u> Columnas. <u>ESTRUCTURA:</u> muros en ladrillo y cemento sin repellar ni pintar. <u>MUROS:</u> Ladrillo. <u>CIELO RAZO:</u> Eterboard. <u>CUBIERTA GENERAL:</u> plancha
9.9	<u>CARACTERÍSTICAS Y TERMINADOS DE LA PROPIEDAD:</u> <u>PISOS:</u> Cemento - Baldosa <u>PAREDES:</u> Ladrillo. <u>CIELO RASOS:</u> No Posee. <u>PUERTAS:</u> Externas: Metálicas, Internas: No Posee. <u>VENTANAS:</u> Hierro (Externas) <u>ESCALERAS:</u> no posee. <u>BAÑO(S):</u> piso y paredes lucidas con enchape, lavamanos,

	sanitario y ducha. <u>COCINA(S)</u>: Parcialmente enchapada, mesón en concreto enchapado con lava platos en acero inoxidable empotrado. <u>ILUMINACIÓN</u>: Natural y artificial, buena. <u>VENTILACIÓN</u>: Natural y artificial, buena. <u>CALIDAD DE LOS ACABADOS</u>: No Tiene Acabados.
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) cuenta. <u>GAS NATURAL</u>: Si. Una (1) cuenta. <u>ALCANTARILLADO</u>: Si. <u>TELÉFONO</u>: No.
10.1	<u>ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PREDIO:</u> Al predio se le asignó el estrato Tres (3) Residencial.

10.1.1 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> La propiedad se encuentra rentada en : \$920.000 (área construida – Locales)
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 y construcción de vivienda Nueva.

XII.	<u>INVESTIGACIÓN DEL MERCADO</u>
	Se buscaron 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 Antonio Nariño. Estas ofertas cuentan con las siguientes

	características: • Casas • Ofrecidos para uso residencial. • Áreas de lote entre 80 m² y 100 m² para Vivienda. • Áreas construidas entre 150 m² y 160 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 70 m². • De más de dos (2) pisos de altura • Áreas construidas mayores a 70 m².
--	--

12.1 <u>PLANO DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO:</u>	
No Aplica.	
XIII.	<u>MÉTODO(S) VALUATORIO(S) UTILIZADOS</u>
	<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. • Precio, costo, mercado y valor. • Valor de mercado. • Enfoques 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 FACTOR DE NEGOCIACIÓN:

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.

MEMORIA DE CALCULOS

Valor metro cuadro construido \$ 1.100.000 (Base de Cálculo)

Procesamiento estadístico de ofertas para determinar el valor comercial del lote: NO ES OBJETO DE ESTUDIO.

OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE (m²)	PRECIO POR m² (\$)
1		
2		
3		
	PROMEDIO (Ajustado)	
	N° DE DATOS	
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	
	RAÍZ N	
	t-student	
	LÍMITE SUPERIOR	
	LÍMITE INFERIOR	
VALOR COMERCIAL DE LOTE POR m² ADOPTADO Y AJUSTADO\$:		

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 \$0, 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 lote adoptado es el 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 construible adoptado de \$0 se multiplica por 0 m² arrojando el valor comercial del lote de la propiedad que estamos avaluando de \$ 0

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

OBSERVACIONES: Se considera que no se encuentra mercado para comparación de las construcciones dentro del barrio Las Araucarias y barrios aledaños; por tal razón se utiliza el método de **El Costo de Reposición Depreciado (DRC)**: Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización. **VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES** - Para calcular el valor total de las construcciones se analizaron las especificaciones técnicas y arquitectónicas, los materiales, acabados y la distribución; Adicionalmente se realizó una ponderación de los diferentes capítulos que conforman la construcción como cimentación, mampostería, cubierta, pisos, enchapes, carpintería de madera y metálica, aparatos sanitarios, tipo de cocina, instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias. Una vez definido el volumen de edificación se realizó una investigación de los costos de construcción y para ello se utilizó la base de datos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores y de la Empresa sobre valores unitarios de la construcción, que cubren las estadísticas de Construdata, aplicándole una depreciación según la tabla de Fitto y Corvini

CALCULO DEPRECIACIÓN DE LA VIVIENDA OFICINAS SEGÚN FITTO Y CORVINI

	ítem	Descripción	Valor
A	Vida útil de la edificación	años	100
B	Edad de la edificación:	años	13
C	Edad en porcentaje de la edificación:	%	67 %
D	Clase de conservación (Fitto y Corvini)	Clase	2
E	% de depreciación:	%	49.81 %
F	Valor nuevo de la construcción (CD+CI+AIU)	\$	1.100.000
G	Valor depreciado de la construcción	\$	547.910

Valor Ajustado: S 552.090.

IPC ANUAL 2008 - 2020

2008	7,67
2009	2
2010	3,17
2011	3,73
2012	2,44
2013	1,94
2014	3,66
2015	6,77
2016	5,75
2017	4,09
2018	3,18
2019	3,8
2020	1,61
%	49,81

Para fijar el valor comercial por m² de construcción adoptado de \$552.090, la metodología aplicada cumple 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 el valor ajustado después de la aplicación del método. 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 \$ 552.090 se multiplica por 175 m² arrojando el valor Histórico de la construcción de \$96.615.750. (Año 2008).

14.2 **RESÚMEN DEL VALOR COMERCIAL DE TODA LA PROPIEDAD**

Al valor comercial de lote de \$ **96.629.300** se suma el valor Total comercial de la construcción destinada a vivienda de **\$88.915.388** arrojando el valor comercial de toda la propiedad de \$ **185.544.688**

DEPENDENCIA	VALOR TOTAL (\$)
VALOR COMERCIAL DEL LOTE:	0
VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:	96.615.750
% de Negociación : 0%	0
VALOR COMERCIAL DE TODA LA PROPIEDAD:	\$96.615.750

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 predio se encuentra en sector catastral (Residencial) y en zona de desarrollo inmobiliario. • Se pueden construir hasta Dos (2) pisos en la parte anterior. • El lote tiene una buena relación frente fondo. • En lote tiene áreas Homogéneas con los lotes de la manzana catastral.
15.2	<u>FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:</u> • Ninguno.
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 (0 m²) de \$0 para lote construible, 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 (175 m²) de \$ 552.090 suma que se consideran ajustadas a las características de la propiedad y del sector.

16.3	<u>PROMEDIO INTEGRAL POR m² DE ÁREA CONSTRUIDA:</u> No Aplica.
------	--

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, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, 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. - No fue posible ingresar al inmueble, la información de su características y terminados internos se obtuvieron mediante declaración de la señora Lucy Stella Pérez.

AVALÚO COMERCIAL No. 32-04/2021.

<u>TIPO DE PROPIEDAD:</u>	PREDIO URBANO – CASA DE HABITACIÓN CON TRES LOCALES.
----------------------------------	---

<u>DIRECCIÓN:</u>	CALLE 3 # 2-32/38.
--------------------------	--------------------

<u>VALOR COMERCIAL DEL LOTE:</u>		
<u>ÁREA m² :</u>	<u>VALOR m² \$:</u>	<u>VALOR TOTAL \$:</u>
0	0	0

<u>VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:</u>			
<u>DEPENDENCIA:</u>	<u>ÁREA m²:</u>	<u>V/ m² \$:</u>	<u>V/ TOTAL \$:</u>
CONSTRUCCIÓN	175	\$ 552.090	96.615.750
TOTAL AVALÚO (LOTE + CONSTRUCCIÓN):			\$96.615.750

SON: Noventa y Seis Millones Seiscientos Quince mil setecientos Cincuenta 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



Obando, Valle del cauca. Abril de 2021.

SOPORTE FOTOGRAFICO

Área evaluada a precio de construcción en el año 2008.

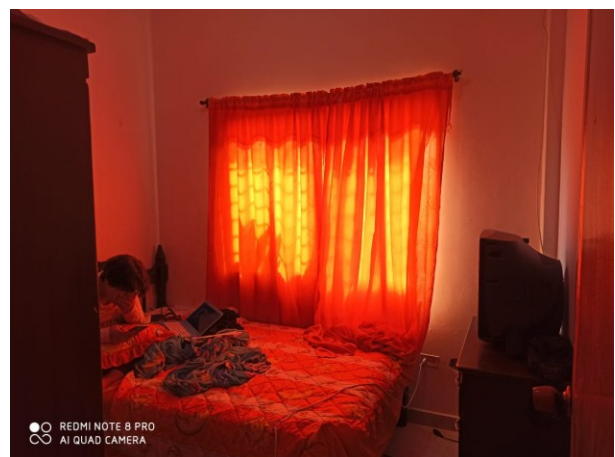
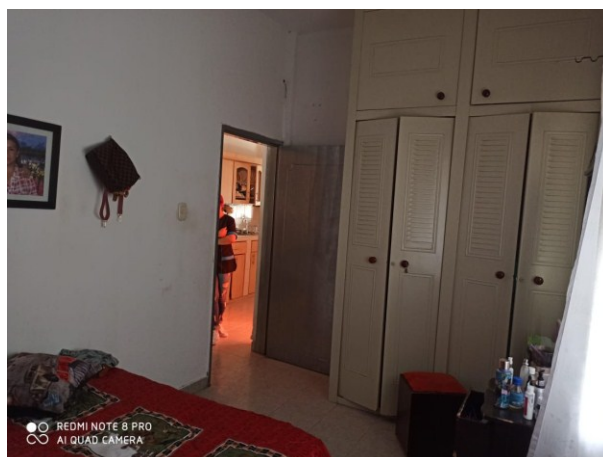
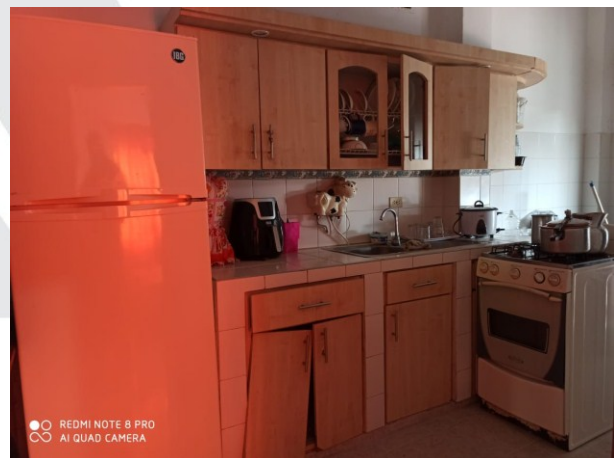
Fachada



Fotogrametría área construida (vista Aérea).



Local y Aparta estudio # 1 – vista interna – Evidencia Acabados y Distribuciones

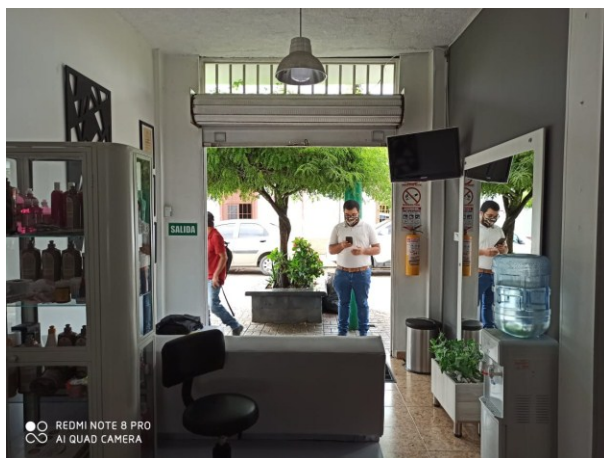




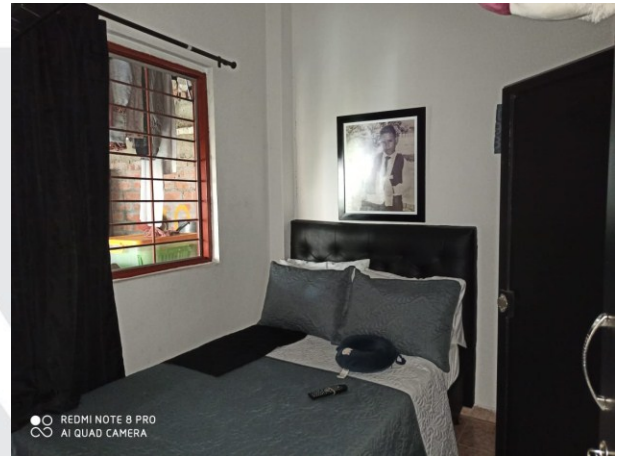
Acceso a Parqueadero – Placa



Local y Aparta estudio # 2 – vista interna – Evidencia Acabados y Distribuciones



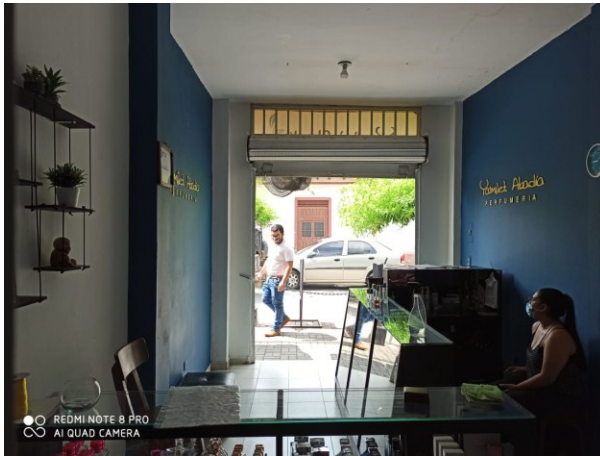
Germán Ricardo Briñez Bravo
Profesional Especializado
Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



Local # 3



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



Fin soporte Fotográfico *****



CERTIFICADO ASOLONJAS

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 1995-1420 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
IASB 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.**

Matricula MI 1191

Vigencia

MARZO 2022


URIEL RAMIREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo

Calle 90 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

REGISTRI ABIERTO DE AVALUADORES – RAA (PERITO)



PIN de Validación: af870a6a



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 22 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 22 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	Fecha 22 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 22 Ene 2019	Regimen Régimen Académico

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



PIN de Validación: af870a6a



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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGO, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 47 46-16

Teléfono: 3176667071

Correo Electrónico: momobrinez@hotmail.com

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

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

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

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

Página 2 de 3



PIN de Validación: af870a6a



Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

af870a6a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Lista de Peritos Auxiliares
de la Justicia Resolución
639 de 2020

Mostrar 10 registros

Filtrar palabra clave: German Ricardo

Nombre	Ciudad	Categoría
GERMAN RICHARDO	CARTAGO	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Inmuebles Especiales

Consulta: www.igac.gov.co – fecha 24 de Abril del 2021.

CEDULA DE CIUDADANIA – TARJETA PROFESIONAL. (PERITO)



ARTICULO 226 C.G.P

1. GERMAN RICARDO BRIÑEZ BRAVO, Identificado Con Cedula de Ciudadanía N° 94287346. (Documento Adjunto).
ING. Agrónomo de Profesión N° T.P: 22327847851VLL (Concejo Nacional de Ingeniería. COPNIA). (Documento Adjunto).
AVALUADOR de Inmuebles Rurales y 6 Categorías más, Con Registro Abierto de Avaluadores RAA – AVAL N°: 94287346. (Documento Adjunto).
2. Dirección de residencia y Notificación: Calle 47 # 46 – 16. B / Cincuentenario, Municipio de Sevilla, Valle del Cauca; Tel Celular #: 3176667071.
3. Documentos Adjuntos: Tarjeta Profesional – Licencia de Avaluador.
4. No he realizado Publicaciones en los Últimos 10 Años.
5. Lista De Casos Designado Como Perito:

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

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



03/05/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Dte: SHIRLY YULIANA RAMIREZ MONTOYA – CC: 1107036009. Dda: MARIANA ALDANA ANDRADE – CC: 29832809. .	Estudio de títulos con alinderamiento y cabida de dos (2) predios Urbanos, ubicados en el Municipio de Sevilla, Valle del Cauca, en el Barrio Alto de la Cruz con Matriculas Inmobiliarias # 382 – 26699 y 382 – 24141
06/05/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Dte : Isaura Rosa Henao Maldonado Ddo : Manuel Antonio Pelaez Yepes y Perswonas desconocidas e Indeterminadas	Verbal Especial de Pertenencia
06/19/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Dte : Fernando Ceballos Ddo : Ana Maria Duque Vda. De Arenas y Personas desconocidas e Indeterminadas	Verbal Especial de Pertenencia
03/07/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Proceso : Responsabilidad Civil Extracontraactual. Demandante : Beatriz Elena Arteaga Demandados : Edmundo Arcesio Ruiz Sanchez , Juan Carlos Franco y German Rendon Gonzalez.	Informe pericial Respuesta Cuestionario - Peritaje en Vehiculos.
30/07/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle / Abogado Rodrigo trujillo Gonzalez	sin Información	Dictamen pericial sobre la necesidad de la vía interna común de ingreso a los nueve (9) lotes que hacen parte de la parcelación rural modalidad reloteo en la finca el macajo.
02/08/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Demandante : Juan Manuel Morales Riascos Demandado : Adoranced Estrada	Dictamen pericial Estudio de títulos con alinderamiento, Cabidas superficiarias, descripción topográfica del terreno, inventario agrícola e infraestructura de un (1) predio Rural, ubicado en el Municipio de Sevilla, Valle del Cauca, en la vereda Sevilla denominado "Lote de Terreno Destinado a Vivienda Campesina", identificado con Matricula Inmobiliaria # 382-25766 y Cod. Catastral # 767360001000000110345000000000
20/08/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA. (Art. 375 C.G.P) DEMANDANTE: HECTOR FABIAN ROJAS CASTRO DEMANDADO: GUILLERMO LEON VELASQUEZ ZAPATA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS RADICACIÓN: 2017-00331-00	Informe pericial de Identificación y Caracterización de un predio Rural Denominado EL REFLEJO, Ubicado en la Vereda La Estrella, Jurisdicción del municipio de Sevilla, Valle Del Cauca.
03/09/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Proceso: VERBAL ESPECIAL PARA LA TITULACIÓN DE POSESION Demandante: OSCAR EDUARDO MUÑOZ TOBON. Demandados: GILBERTO SERRATO RIOS Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS. Rad. Nro. 2017 – 00132 – 00	Estudio de títulos, alinderamiento y Cabida superficiaria de un (1) predio Urbano, ubicado en el Municipio de Sevilla, Valle del Cauca, en la Calle 62 A # 52 – 42, identificado con Matricula Inmobiliaria # 382-18601 y Cod. Catastral # 767360100000000060015000000000
20/09/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	Demandante : Abogado: Juan Bautista González Rodríguez. T.P #: 233429 C.S.J Demandado : Rubiel Antonio Marín Zapata CC: 14891904 María Yaneth Velasco Gómez CC: 29819966	Avaluo Comercial lote con casa de habitación – vda de san marcos paraje la milonga – municipio de sevilla, valle del cauca
30/09/2019	Juzgado Civil Municipal Sevilla, Valle	PERTENENCIA. (Art. 375 C.G.P) DEMANDANTE: ISABEL ROJAS DE CAÑAS Y WILLIAM CAÑAS RAMIREZ DEMANDADO: GLORIA NELLY CAÑAS RAMIREZ, LINDELIA CAÑAS RAMIREZ, MARIA ELENA MURILLO CAÑAS, ARBEY CAÑAS RAMIREZ, MARLENY CAÑAS RAMIREZ Y SULEDY RINCON CAÑAS RADICACIÓN: 2018-00134-00	Cabida superficiaria, alinderamiento y Distribución de Áreas de un predio Rural Denominado BELLAVIATA , Ubicado en la Vereda LA CUCHILLA , Jurisdicción del Municipio de Sevilla, Valle Del Cauca.

6. No he sido Designado En Procesos Anteriores o en Curso Por la Misma Parte o por el mismo Apoderado de la Parte.
7. No me encuentro Incurso en las Causales Contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.
10. Documentos e información Utilizados para la Elaboración del Dictamen se Encuentran Adjuntos al informe Físico Valuatorio Presentado.

Atentamente:



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

SOPORTES ACADÉMICOS (PERITO)

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


República de Colombia
Secretaría de Educación Municipal de Armenia
Instituto Técnico – Incas
Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

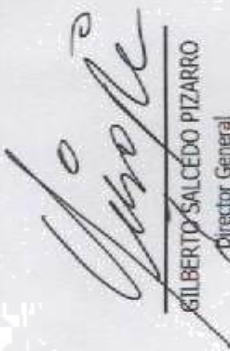

Con licencia de funcionamiento No. 1375 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia,
Según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2015

Otorga a:

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

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

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


GILBERTO SALCEDO PIZARRO
Director General


LILIANA YURE RUIZ SALAS
Secretaria General

Acta 37
Folio 90



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

CERTIFICA

Que: GERMÁN RICARDO BRIÑEZ BRAVO

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

Dictado por: OSCAR ARMANDO BORRERO OCHOA

Con una Intensidad de: 12 HORAS

Armenia, Agosto 4 y 5 de 2006

ARTURO HERNÁNDO VÉLEZ
PRESIDENTE
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

OSCAR ARMANDO BORRERO OCHOA
CONFERENCISTA

REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

CERTIFICA

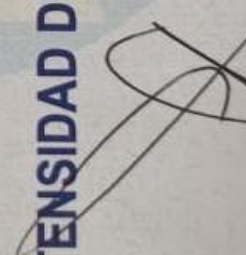
QUE: GERMÁN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO

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

Armenia, julio 18 de 2008


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


Ing. ARMANDO VEGA SANCLEMENTE
CONFERENCISTA

REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

CERTIFICA

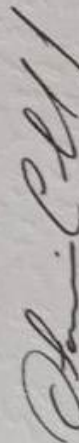
Que: **GERMÁN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO**

Asistió al: **“SEMINARIO BÁSICO DE AVALÚOS URBANOS”**

Dictado por: **ELKÍN RUÍZ RUÍZ**

Con una Intensidad de: **12 HORAS**

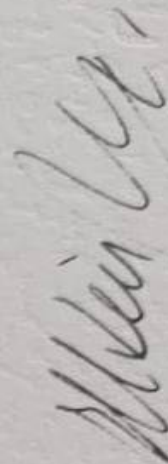
Armenia, Abril 14 de 2009



OCTAVIO GIRALDO RAMÍREZ

VICEPRESIDENTE

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO



ELKÍN RUÍZ RUÍZ
CONFERENCISTA

REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

CERTIFICA

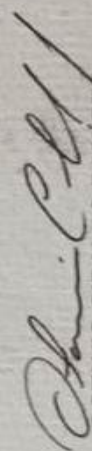
Que: GERMÁN RICARDO BRÍÑEZ BRAVO

Asistió al: "SEMINARIO BÁSICO DE AVALÚOS URBANOS I"

Dictado por: ELKÍN RUÍZ RUÍZ

Con una Intensidad de: 8 HORAS

Armenia, Abril 12 de 2007


OCTAVIO GIRALDO RAMÍREZ
VICEPRESIDENTE
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA


ELKÍN RUÍZ RUÍZ
CONFERENCISTA



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO

CERTIFICA

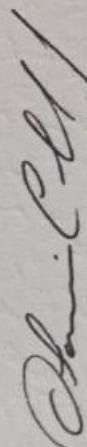
Que: GERMÁN RICARDO BRIÑEZ BRAVO

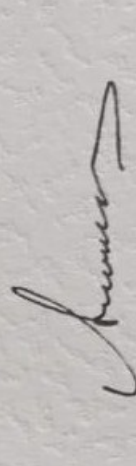
Asistió al : "SEMINARIO DE AVALÚOS RURALES I"

Dictado por: OSCAR ARMANDO BORRERO OCHOA

Con una Intensidad de: 12 HORAS

Armenia, Marzo 12 de 2010


OCTAVIO GIRALDO RAMIREZ
VICEPRESIDENTE
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO


OSCAR ARMANDO BORRERO OCHOA
CONFERENCISTA

REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA

Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



Corporación Autónoma
Regional del Valle del Cauca

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

Certifican que:

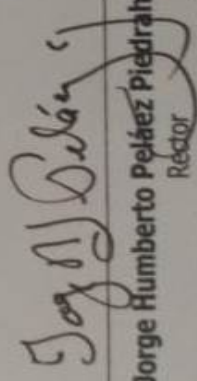
Germán Ricardo Briñez Bravo

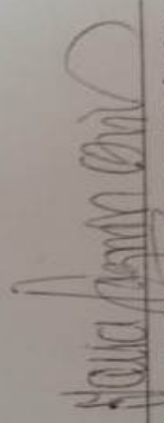
Cumplió con las actividades académicas exigidas por el diplomado:

Producción Más Limpia

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

Santiago de Cali, 17 de Junio de 2009


Jorge Humberto Peláez Piedrahita, S.J.
Rector
Pontificia Universidad Javeriana Cali


María Jazmin Osorio Sánchez
Directora General (e)
Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC

REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA

REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA



Facultad de Educación

CERTIFICAN QUE

German Bríñez

C.C. 94.287.346

Asistió y cumplió satisfactoriamente con los requisitos exigidos para el

Diplomado en Docencia Universitaria

con una intensidad de 180 horas.

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

*Decano
Facultad de Educación*



Germán Ricardo Briñez Bravo

Profesional Especializado

Avaluador de Propiedad Raíz, Maquinaria y Equipos



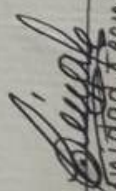
FONDO NACIONAL DEL CACAO
UNIDAD TECNICA RISARALDA – NORTE
DEL VALLE
LA GOBERNACION DEL VALLE –
SECRETARIA DE AGRICULTURA Y PESCA
Y EL MUNICIPIO DE SEVILLA (V)



CERTIFICAN

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

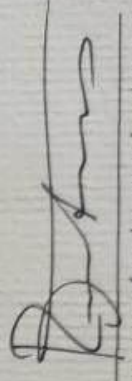
Para constancia se firma en Sevilla – Valle a 13 días del mes de Noviembre del 2008.

POS/ 
I.A. Jefe Unidad Técnica
Fedecacao

● ○ REDMI NOTE 8 PRO
∞ AI QUAD CAMERA


Alcalde (e)
Municipio Sevilla


Técnico de Campo
Fedecacao


Secretaria de Agricultura
y Pesca del Valle del Cauca



EXPERIENCIA CERTIFICADA – BANCO AGRARIO DE COLOMBIA.

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

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

**VICEPRESIDENCIA DE CRÉDITO Y CARTERA
SUBGERENCIA SEGUIMIENTO TÉCNICO AGROPECUARIO**

000820

Bogotá, **26 DIC. 2016**

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

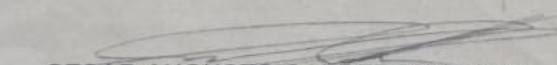
CERTIFICA

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

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

Fecha de Inicio: 28 de enero de 2011

Cordialmente,


CESAR AUGUSTO CALDERON PINEDA
Profesional Senior
Subgerencia Seguimiento Técnico Agropecuario

Elaboro: Luisa Fernanda Ramirez Pinzón

Contacto Banco Agrario en Bogotá D.C., Colombia +571 594 8500, resto del país 01 8000 91 5000.
servicio_cliente@bancoagrario.gov.co - www.bancoagrario.gov.co NIT. 800.037.800-8.
Dirección: Carrera 100 No. 11-88 Bogotá D.C. Código Postal 110321 PBX: +571 382 1400.

 **PROSPERIDAD PARA TODOS**

EXPERIENCIA CERTIFICADA- ASOLONJAS.

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES



PRESIDENCIA

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

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

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

CERTIFICA

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

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

Cordialmente



URIEL RAMIREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo



REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA
Calle 90 No. 44 - 26 Oficina 215 - 216 Teléfonos: 623 4044 - 611 3368 621 3692 - Fax: 256 1455
email: asolonjas@yahoo.es www.asolonjas.com Bogotá, D.C. - Colombia