

## Aporte Informe de avalúo y anexos RAD 2017-104 - Expropiación.

carlos enrique restrepo diaz <aboava@hotmail.com>

Mar 6/09/2022 4:42 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cartago <j01cccartago@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 5 archivos adjuntos (14 MB)

RAAA AVAL 10 AGOSTO 10 SEPTIEMBRE.pdf; 226 PERITO AVALUADOR.pdf; PDF DOCUMENTOS RMS SEPTIEMBRE 22.pdf; Informe de Avaluo Urbano LOTE JUZGADO CARTAGO.pdf; auxiliares de la justicia igac.png;

*Carlos Restrepo Díaz*

*Abogado*

*Cel: 310 826 47 13*

*Cartago - Valle*

06 – 09 - 2022



Abogado &amp; Avaluador



Carlos E. Restrepo Diaz

Cartago Valle, 06/09/2022

Señores

Juzgado Primero Civil del Circuito

E. S. D.

Proceso	Expropiación
<b>Demandante</b>	ANI
<b>Demandado</b>	Claudia Mercedes Bolivar Y Otros
<b>Radicado</b>	2017 – 00104 – 00

Respetuoso y cordial saludo:

**CARLOS RESTREPO DIAZ**, mayor de edad, vecino de Cartago Valle, identificado con la cédula de ciudadanía número **14.965.026** expedida en Cali Valle, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. **35011** del C. S de la Judicatura, Auxiliar de la Justicia, Conciliador Diplomado, residenciado y domiciliado en esta ciudad en la Calle 16 # 1 – 31, Barrio “ El Prado “, en mi condición de Perito Avaluador - Auxiliar de la Justicia, me permito dar cumplimiento a los parámetros del Art. 226 del C. G. P, en los siguientes términos:

**1º.** Mis opiniones son independientes y corresponden a mi real convicción Profesional.

Acompaño al Dictamen presente, Registro Fotográfico y copia de credenciales que me acreditan la idoneidad y experiencia de Perito, como son: Lista de Auxiliares de la Justicia del IGAC y de la Rama Judicial, Certificado de Registro Abierto de Avaluadores (RAA) expedido por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) ANAV, documentos idóneos que me habilitan para ejercer y certifican la experiencia profesional y técnica.

Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)  
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493  
 Email: [aboava@hotmail.com](mailto:aboava@hotmail.com)  
 Abogado Titulado – T.P 35011  
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

06 – 09 - 2022

*Abogado & Avaluador**Carlos E. Restrepo Diaz*

### **PRUEBA PERICIAL Art. 226 C.G.P.**

**2º.** Acorde con el Art. 226 del C.G.P., declaro que los métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto a los utilizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre las mismas materias.

**3º.** Presento lista de algunos asuntos similares radicados en distintos Despachos judiciales relacionados con la materia de Peritaje en los últimos diez (10) años.

<b>Juzgado</b>	<b>Proceso</b>	<b>Radicado</b>	<b>Demandante</b>	<b>Demandado</b>
<b>Primero Civil Municipal</b>	Venta de Bien Común	2013-00041-00	Fernando de Jesús Zapata	Juan Esteban Zapata y Néstor Augusto Zapata Arcila
<b>Primero Civil Municipal</b>	Divisorio	2014-00213-00	Julia Inés Palau der Marques	María Lucia Palau Rentería y Otros
<b>Primero Civil Municipal</b>	Reivindicatorio	2014-00459-00	Maritza Alejandra Duque Arias	Morelia Esther Giraldo Gómez
<b>Segundo Civil Municipal</b>	Ejecutivo Hipotecario	2005-00124-00	Colpatria	Martha Libia Yepes Pamplona
<b>Segundo Civil Municipal</b>	Venta de Bien Común	2010-00402-00	Martha Eugenia Vásquez Gil	Luisa Fernanda Flórez Muñoz
<b>Segundo Civil Municipal</b>	Ejecutivo	2008-00027-00	Jesús Antonio Bedoya Correa	Alirio Antonio Holguín Aguirre
<b>Segundo Civil Municipal</b>	Prueba Extraprocesal	2017-00010-00	Jairo Osorio Ortiz	Gloria Inés Alarcón Valladales
<b>Segundo Civil Municipal</b>	Reivindicatorio	2015-00200-00	Carlos Augusto Patiño Ruiz	Edna Milena Jaramillo Romero
<b>Segundo Civil Municipal</b>	Divisorio	2017-000618-00	Bernardo Alfonso Jaramillo Gómez	Melba Ramos Riaño

#### Notificaciones

Calle 16 # 1 – 31, El Prado, Cartago (V)  
 Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493  
 Email: [aboava@hotmail.com](mailto:aboava@hotmail.com)  
 Abogado Titulado – T.P 35011  
 Avaluador Profesional – RAA 14965026

06 – 09 - 2022

*Abogado & Avaluador**Carlos E. Restrepo Diaz*

<b>Tercero Civil Municipal</b>	Prueba Anticipada	2013-00020-00	Rubelio De Jesús Carmona López	Jaime Henao Gómez
<b>Tercero Civil Municipal</b>	Reivindicatorio	2014-00055-00	Cristal Gómez Mejía	Luis Armando Moreno Tangarife
<b>Primero Civil del Circuito</b>	Expropiación	2010-00065-00	INCO hoy ANI	José Henry Pineda Villada
<b>Primero Civil del Circuito</b>	Expropiación	2011-00004-00	INCO Hoy ANI	Inversiones TF & CIA S. EN C.S
<b>Primero Civil del Circuito</b>	Expropiación	2010-00095-00	INCO Hoy ANI	María Olga Botero Hoyos y Otros
<b>Segundo de Familia</b>	Licencia Judicial	2015-00108-00	Héctor Fabio Carvajal Marín	Sara Carvajal Marín

De su Despacho, Atentamente,

*Abogado & Avaluador**Carlos E. Restrepo Diaz*

*Carlos Restrepo Diaz*  
CARLOS RESTREPO DIAZ

C.C No. 14.965.026 Cali Vale

T.P No. 35011 del C.S de la J

Calle 16 # 1 – 31, El prado, Cartago (V)  
Celular: 310 826 4713, Fax: 217 5493  
Email: [aboava@hotmail.com](mailto:aboava@hotmail.com)  
Abogado Titulado – T.P 35011  
Avaluador Profesional – RAA 14965026

Notificaciones

# Dictamen Pericial Predio Urbano

06 septiembre de 2022

CALLE 10 No 26-26. ORIENTE, VIA A CALI  
CARTAGO, VALLE DEL CAUCA.





## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC.](#)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



### CONTENIDO

	<b>Pág.</b>
1. DATOS DEL INFORME.....	5
1.1 Fecha de la Visita Ocular.....	5
1.2. Fecha del Informe.....	5
1.3 Fecha de Vigencia.....	5
1.4 Departamento.....	5
1.5 Municipio.....	5
1.6 Uso del Suelo.....	5
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.....	5
2.1 Nombre o Razón Social.....	5
2.2 Tipo Documento.....	5
2.3 Número.....	5
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....	5
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	5
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.....	5
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.....	6
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.....	6
5.1 BASES DE LA VALUACIÓN.....	6
5.2 DEFINICIÓN.....	7
5.3 TIPO DE VALOR.....	7
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.....	7
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	7
6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.....	7
6.3 LINDEROS.....	7
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE.....	8
7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	8
7.2 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.....	9
7.3 PLANCHA O PLANO DEL PREDIO.....	9



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC](http://ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



7.4 COORDENADAS GEOGRÁFICAS DEL INMUEBLE.....	11
8. CARACTERIZACIÓN DE LA ZONA.....	12
8.1 LOCALIZACIÓN. Nombre de la zona, comuna o localidad en donde se ubica el bien inmueble.....	12
8.2 SERVICIOS PÚBLICOS.....	12
8.3 USOS PREDOMINANTES.....	12
8.4 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.....	12
8.5 VÍAS DE ACCESO.....	13
8.5.1 Elementos.....	20
8.5.2 Estado de Conservación.....	20
8.6 AMOBLAMIENTO URBANO.....	20
8.7 TOPOGRAFÍA.....	21
8.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.....	21
8.9 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.....	21
Edificaciones, obras civiles, construcciones y cualquier otro desarrollo que afecte el valor del bien inmueble objeto de valuación.....	21
8.10 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.....	22
9. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.....	22
9.1 TIPO DE INMUEBLE.....	24
9.2 USO ACTUAL.....	24
Corresponde al uso que se le está dando al bien inmueble desde el punto de vista económico.....	24
9.3 UBICACIÓN.....	24
9.4 REGLAMENTACIÓN DEL USO DEL SUELO.....	24
9.5 CONSTRUCCIONES.....	25
9.6 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.....	25
10. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.....	25
10.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	25
10.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD.....	26
10.3 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL.....	26
11.METODOLOGIA VALUATORIA.....	27



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC](mailto:ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



11.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA .....	27
11.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.....	28
11.3 REGISTRO DE COMPARABLES .....	28
11.4 CLASIFICACIÓN, CÁLCULOS PREVIOS Y HOMOGENIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN. ....	29
11.5 ANÁLISIS DE TENDENCIA CENTRAL .....	31
11.6 RESUMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS.....	32
11.7 RESPUESTA SOLICITUDES DEL DESPACHO. ....	21
12. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME. ....	32
13. CONSIDERACIONES GENERALES.....	33
Anexo 1. Registro Fotográfico del Inmueble Objeto de Avalúo. ....	34



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC](mailto:ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



### 1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha de la Visita Ocular	1.2. Fecha del Informe	1.3 Fecha de Vigencia
26 de agosto de 2022	09 de septiembre de 2022	09 de septiembre de 2.023

1.4 Departamento	1.5 Municipio	1.6 Uso del Suelo
Valle del Cauca	Cartago	El Uso Principal es Residencial Campestre, según el Acuerdo 015 de 2.000, Concejo Municipal de Cartago, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartago, acuerdo modificadorio 005 de mayo de 2.006, acuerdo 003 de mayo de 2010, Acuerdo 023 de diciembre de 2013 (el predio objeto del dictamen pericial según plano No 11" perímetro Urbano y área de expansión"

### 2. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Proceso	2.3 Número Radicado
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGO	EXPROPIACION JUDICIAL	2017-00104

### 3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

#### 3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Por solicitud el Juzgado, realizar dictamen (Avalúo Comercial) de la franja de Terreno y Mejoras (según la ficha predial) comprendida entre las siguientes abscisas: Abscisa inicial: K 75+ 021,69 Izquierdo Abscisa final: K 75+095,29 Izquierdo., del predio ubicado en la Calle 10 No 26-26 Oriente, vía Cartago a Cali.

#### 3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

El trabajo se realiza para ser presentado en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartago, para el proceso de Expropiación judicial con Radicado No 2.017-00104, Demandados: Claudia Mercedes Bolívar Vélez, Fiscalía Tercera de Bogotá y Sociedad de Activos Especiales S.A.S. SAE, Demandante: Agencia Nacional de Infraestructura ANI.



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC.](#)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



### 4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

### 5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

#### 5.1 BASES DE LA VALUACIÓN.

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos en la normatividad vigente que se relaciona a continuación:

- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** 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.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- 3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones.
- 4) **Decreto 556 del 14 de marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- 5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 6) **Acuerdo 015 de 2.000, Concejo Municipal de Cartago, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartago, acuerdo modificadorio 005 de mayo de 2.006, acuerdo 003 de mayo de 2010, Acuerdo 023 de diciembre de 2013.** POT Municipio de Cartago, Valle del Cauca.



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC](mailto:ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



### 5.2 DEFINICIÓN.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

### 5.3 TIPO DE VALOR.

El valor determinado en el presente informe es el VALOR COMERCIAL (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

## 6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

### 6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Descripción de la naturaleza del derecho.	Título de adquisición.
Transferencia de Dominio (Compraventa)	Escritura Publica No 1917 del 30 de mayo de 2006, de la Notaria Sexta de Cali.

### 6.2 IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO.

No.	Nombre del Propietario Actual	Identificación del Propietario	%
	Claudia Mercedes Bolívar Vélez	31.411.031	100

### 6.3 LINDEROS.

Los linderos del predio ubicado en la Calle 10 No 26-26 (oriente), vía a Cali donde los linderos del predio de mayor extensión se encuentran detallados en la escritura pública No 1917 del 30 de mayo de 2006 y, discriminados, así:

**POR EL NORTE:** Con propiedades que fueron o son del señor Heriberto Giraldo y Telecom.

**POR EL SUR:** Con el lote que fue o es propiedad de la sociedad Contegral.

**POR EL ORIENTE:** Con lote que es o fue de Telecom y con la carretera central del Valle, en extensión de 110,50 metros.

**POR EL OCCIDENTE:** Con la zona del ferrocarril del pacifico, en extensión de 228,05 metros.

Los linderos de la franja de terreno requerida por la ANI están comprendidos dentro de los siguientes linderos, según la ficha predial No Cr-19:

**POR EL NORTE:** En longitud de 3,22 metros con propiedad de Comfenalco Valle.

**POR EL ORIENTE:** En longitud de 73,42 metros con la vía Cartago Cali.

**POR EL SUR:** En longitud de 9,47 metros con el mismo predio de Claudia Mercedes Bolívar Vélez

**POR EL OCCIDENTE:** En longitud de 1,39 metros con la vía Obando-Cartago.



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC.](#)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



### 7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE.

#### 7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

**Dirección:** Calle 10 No 26-26 Oriente, vía Cartago-Cali

**Municipio:** Cartago

**Departamento:** Valle del Cauca.

**País:** Colombia.

**Área lote de Terreno (predio de mayor extensión):** 8 hectáreas +6010 m<sup>2</sup> (según la escritura No 1917).

**Área lote requerida por la ANI:** 301,77 M<sup>2</sup>, según Ficha predial No Cr-19 de la ANI.

Con las siguientes mejoras (según ficha Predial No Cr-19 de la ANI)

50,84 metros lineales de cerco con postes de concreto y Guadua a 6 hilos de alambre de púa.

24 unidades de postes en concreto.

11 unidades de postes en Guadua.

Y un inventario de cultivos como se relaciona a continuación:

4 guayabos.

3 guásimos.

2 casco buey.

1 samán

3 tachuelos.

Tal como se puede observar en la ficha predial No Cr-19 de la ANI, que hace parte del expediente.



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

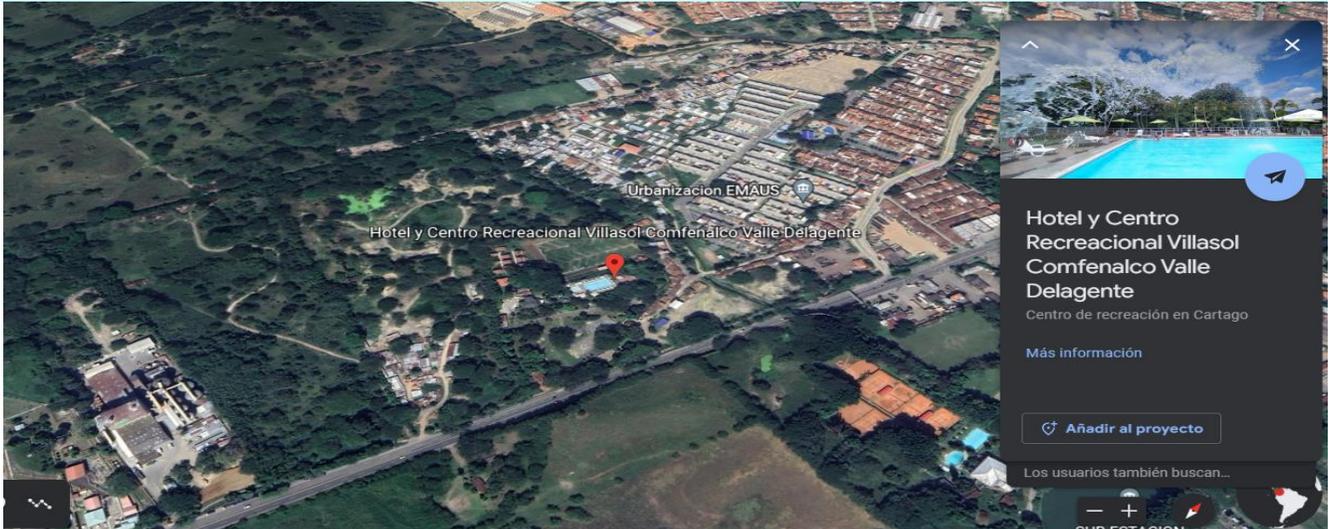
AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC](http://ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



### 7.2 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.



Fuente: Tomada de Google Earth

### 7.3 PLANCHA O PLANO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION.





# RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC.](#)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



**Fuente: Construcción propia desde el Google Satelital.**

geoportal.valleavanza.com

Valle Invencible | Valle Avanza | GEOPORTAL DEPARTAMENTAL | CARTAGO | VA

EPSG:4686 | Lat: 4.72868 - Lng:75.91563

**PANEL**

CAPAS | BUSQUEDA | RESULTADO

STREET

Valor  
76147000100020137000

**BUSCAR**

numero predial	76147000100020
Direccion	C 10 26 26 CARRT
Destino	Industrial
Area cartografica	88228.5702 m <sup>2</sup>
Area terreno	88940 m <sup>2</sup>
Area construida	3710 m <sup>2</sup>
Municipio	CARTAGO



# RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC](mailto:ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



geoportal.valleavanza.com

Valle Inevitable Valle Avanza GEOPORTAL DEPARTAMENTAL CARTAGO VA

EPSG:4686 Lat: 4.73116 - Lng: -75.91770

PANEL

CAPAS BUSQUEDA RESULTADO

STREET

Valor  
76147000100020137000

**BUSCAR**

PREDIO	
NPN	76147000100000002013700000000000
Numero predial	76147000100020137000
Direccion	C 10 26 26 CARRTERA A CALI.
Destino	Industrial
Area cartografica	88228.5702 m <sup>2</sup>

**BUSCAR**

PREDIO	
NPN	76147000100000000201370000000000
Numero predial	76147000100020137000
Direccion	C 10 26 26 CARRTERA A CALI.
Destino	Industrial
Area cartografica	88228.5702 m <sup>2</sup>
Area terreno	88940 m <sup>2</sup>
Area construida	3710 m <sup>2</sup>
Municipio	CARTAGO
ZONAS	∨
CONSTRUCCIONES	∨

Fuente: Tomada del Geo portal AVANZA  
**7.4 COORDENADAS GEOGRÁFICAS DEL INMUEBLE.**



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC](mailto:ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (Z)
MAGNA-SIRGAS	4.3075000000005	75.914283333333	921 m.s.n.m

### 8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

**8.1 LOCALIZACIÓN.** Nombre de la zona, comuna o localidad en donde se ubica el bien inmueble

País: Colombia

Departamento: Valle del Cauca

Municipio: Cartago

Calle 10 #26-26. Oriente, vía Cartago-Cali

### 8.2 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
Si	Si	Si	Si	Si	No	No	Si

### 8.3 USOS PREDOMINANTES.

Residencial	Comercial	Industrial	Mixto	Servicios	Especial	Otro
X	X					

### 8.4 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.

La normatividad del sector y Uso principales se especifican en el cuadro y las imágenes siguientes:

Tipo de uso	Descripción del uso		Fuente
Mixto (Residencial y Comercial)	<b>Usos Principales.</b> Vivienda Unifamiliar Vivienda Bifamiliar Comercial	<b>Usos Complementarios.</b> Hospedajes Oficinas Comercio	El Uso Principal es Residencial, según el Acuerdo 015 de 2.000, Concejo Municipal de Pereira, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartago, acuerdo modificatorio 005 de mayo de 2.006, acuerdo 003 de mayo de 2010, Acuerdo 023 de diciembre de 2013 (el predio objeto del dictamen pericial según plano No 11" perímetro Urbano y área de expansión"



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

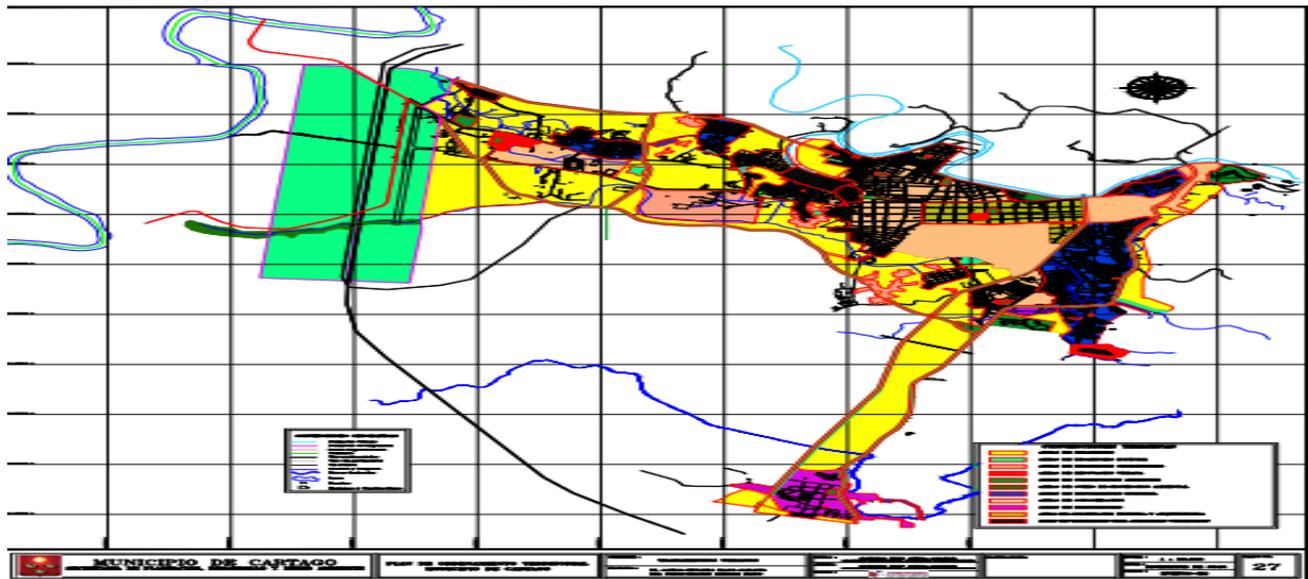
AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC](mailto:ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



De conformidad con el Acuerdo 015 de mayo del año 2000, Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) del Municipio de Cartago, Valle del Cauca, del acuerdo modificadorio 005 de mayo del 2006, 003 de mayo de 2010, 023 de diciembre de 2013, el predio en cuestión; según el plano No. 11 “Perímetro urbano y área de expansión”, el predio se encuentra ubicado en el perímetro urbano, zona residencial.





# RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

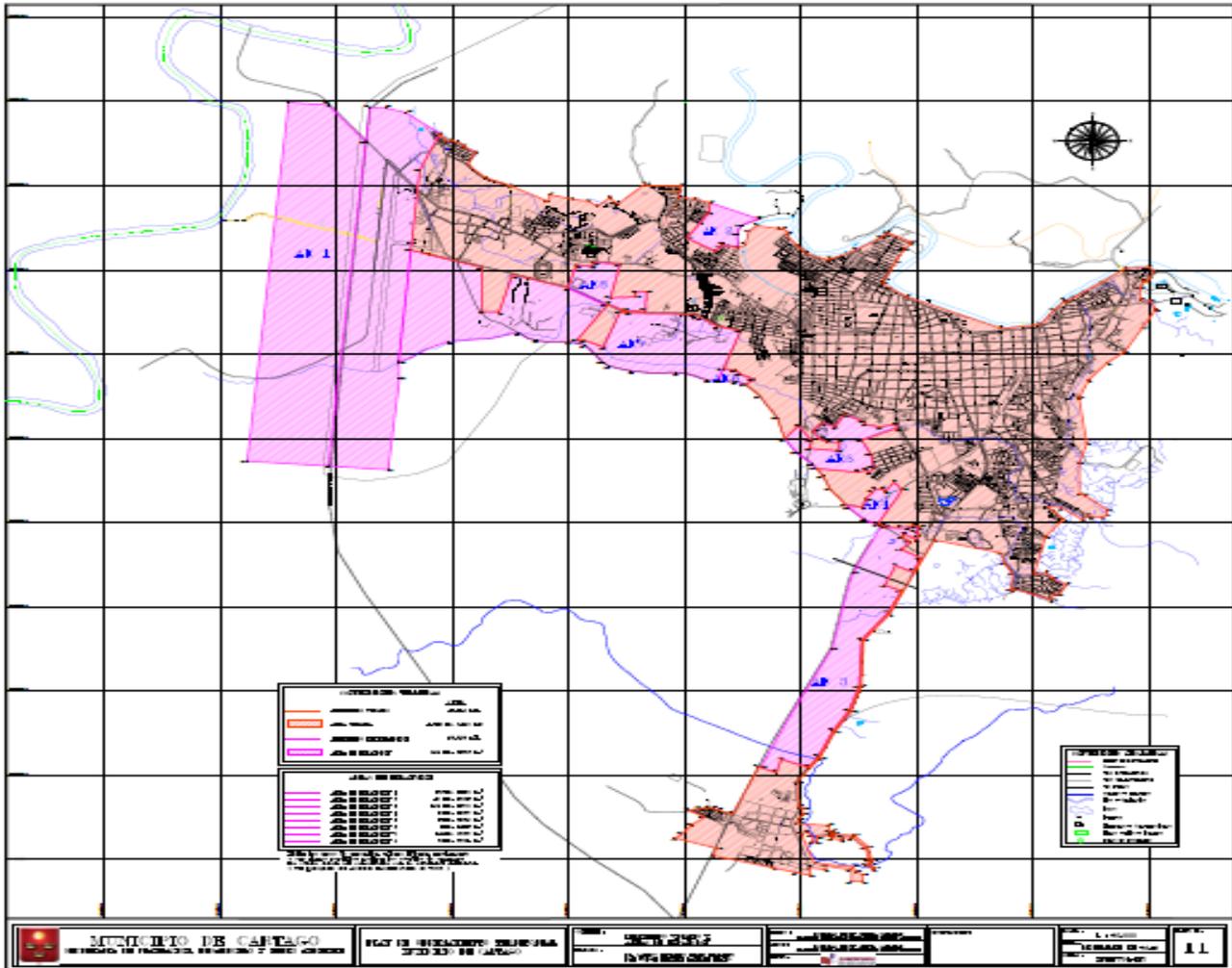
AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC](http://ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



## *Plano No. 11 "Perímetro urbano y área de expansión"*



CONVENCIONES TEMATICAS		AREA
	PERIMETRO URBANO	46.410 ml.
	AREA URBANA	1.259 Ha 8490 m <sup>2</sup>
	PERIMETRO DE EXPANSION	36.296 ml.
	AREA DE EXPANSION	899 Ha. 6326 m <sup>2</sup>



# RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

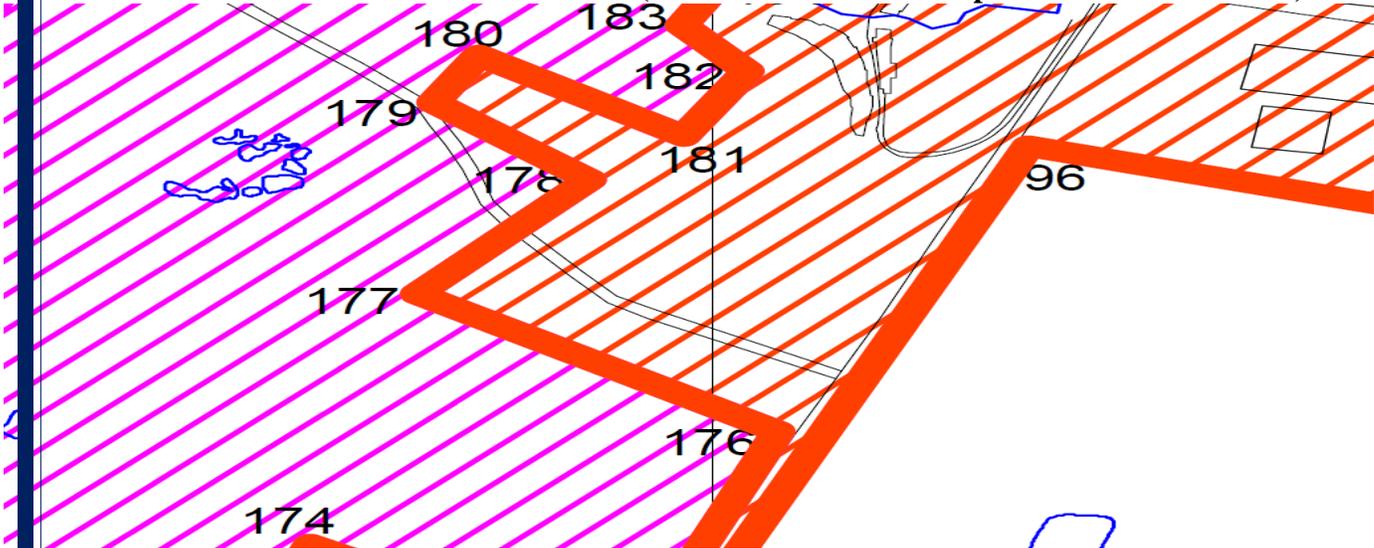
AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC](http://ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO

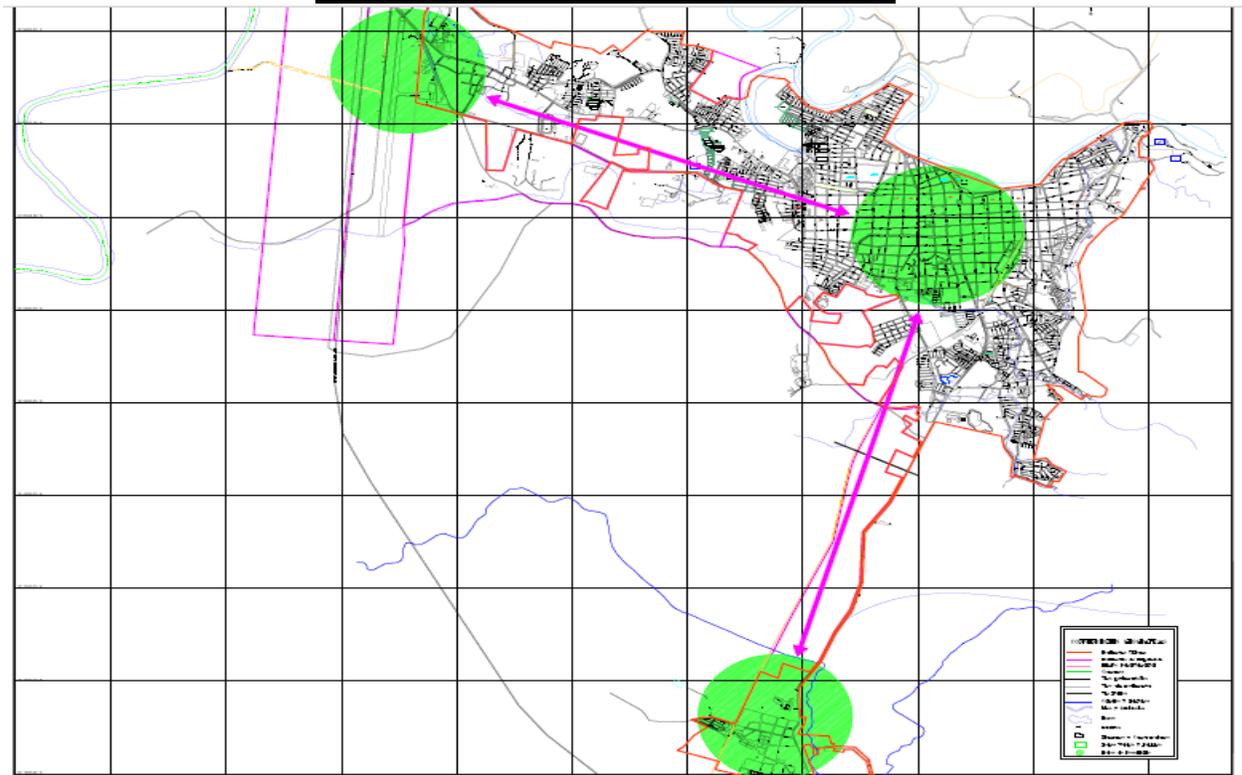


Ubicación dentro del Plano No. 11 (zona marcada en verde por el Perito Avaluador)



**Nota:** El inmueble en cuestión, según Plano No. 11 de “Perímetro urbano y área de expansión” Indica que el inmueble objeto de experticia se encuentra en El Perímetro Urbano del Municipio de Cartago.

## Plano No. 14 “Polos de Desarrollo Urbano”





## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC](mailto:ANAV.SIC)

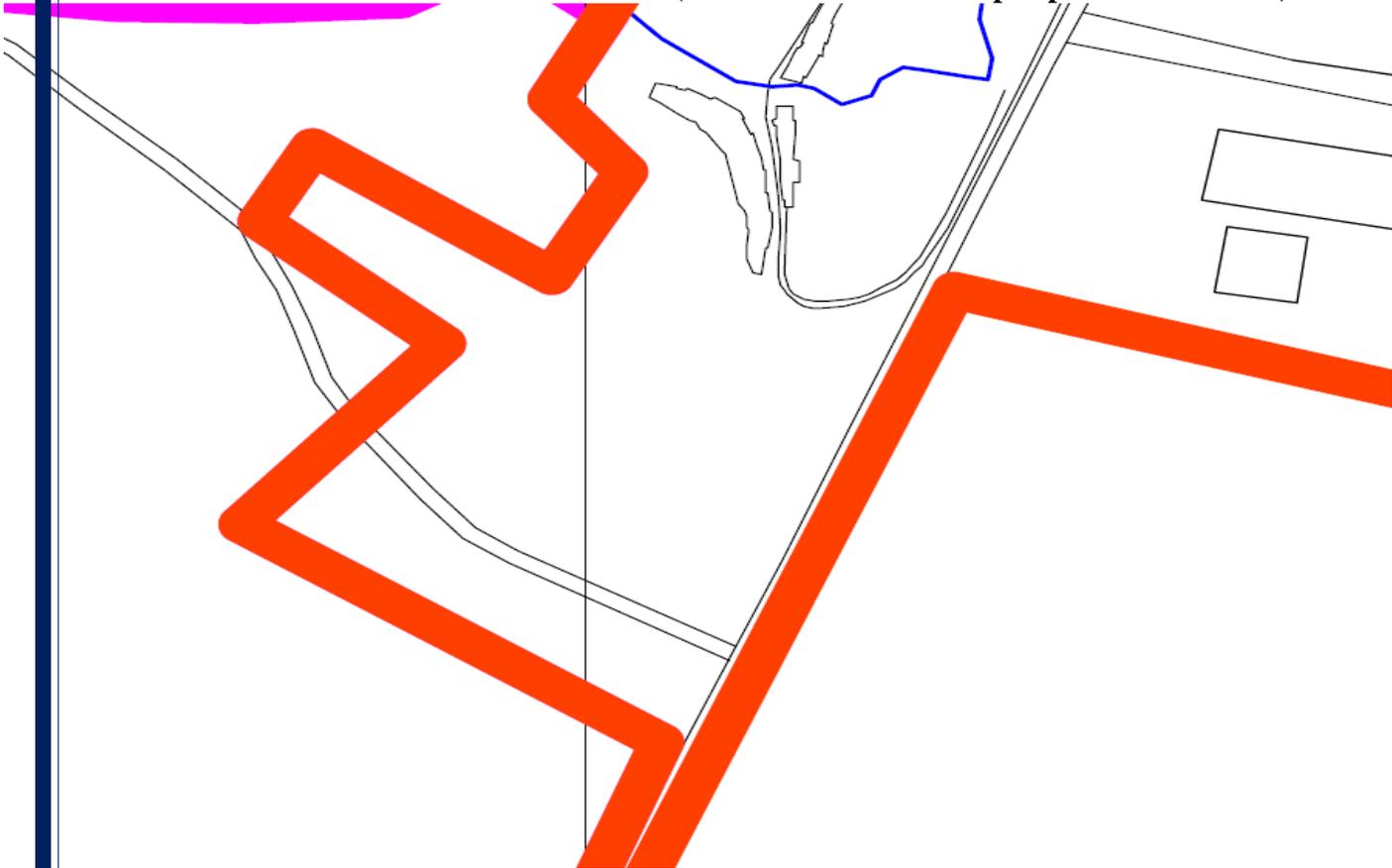
EXCELENCIA A SU SERVICIO



### CONVENCIONES GEOGRAFICAS

-  Perimetro Urbano
-  Perimetro de Expansion
-  Zonas verdes y Parques
-  Polos de Desarrollo

Ubicación dentro del Plano No. 14 (Zona marcada en azul por perito Avaluador)



**Nota:** El inmueble en cuestión, según Plano No. 14 de “Polos de Desarrollo Urbano” Indica que el inmueble objeto de experticia se encuentra en un polo de desarrollo urbano del Municipio de Cartago.



# RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

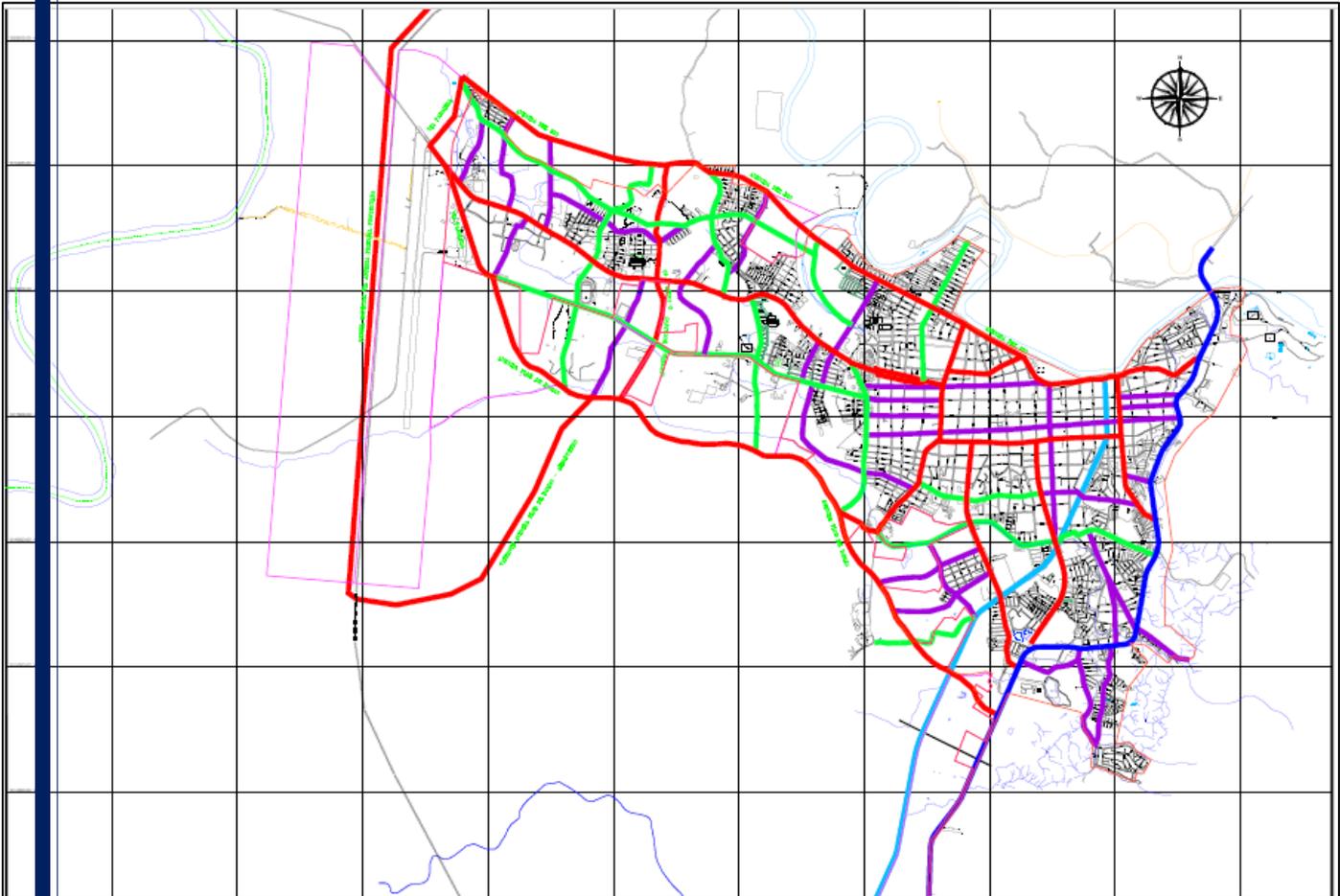
AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC](mailto:ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



## Plano No. 22 "Sistema Vial Urbano"



### CONVENCIONES

- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
|  | VIA ARTERIA PRIMARIA            |
|  | VIA ARTERIA SECUNDARIA          |
|  | VIA COLECTORA                   |
|  | VIA ARTERIA SECUNDARIA ESPECIAL |
|  | VIA NACIONAL                    |

Ubicación dentro del Plano No. 22 (Sector Marcado en Azul por el Perito Avaluador)

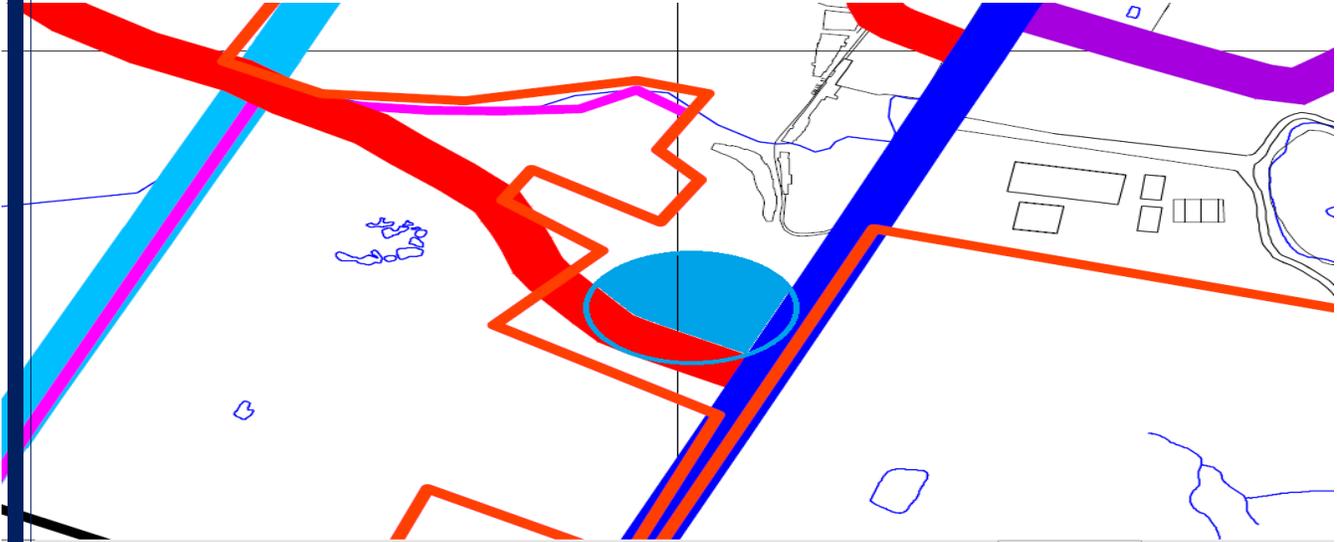


## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

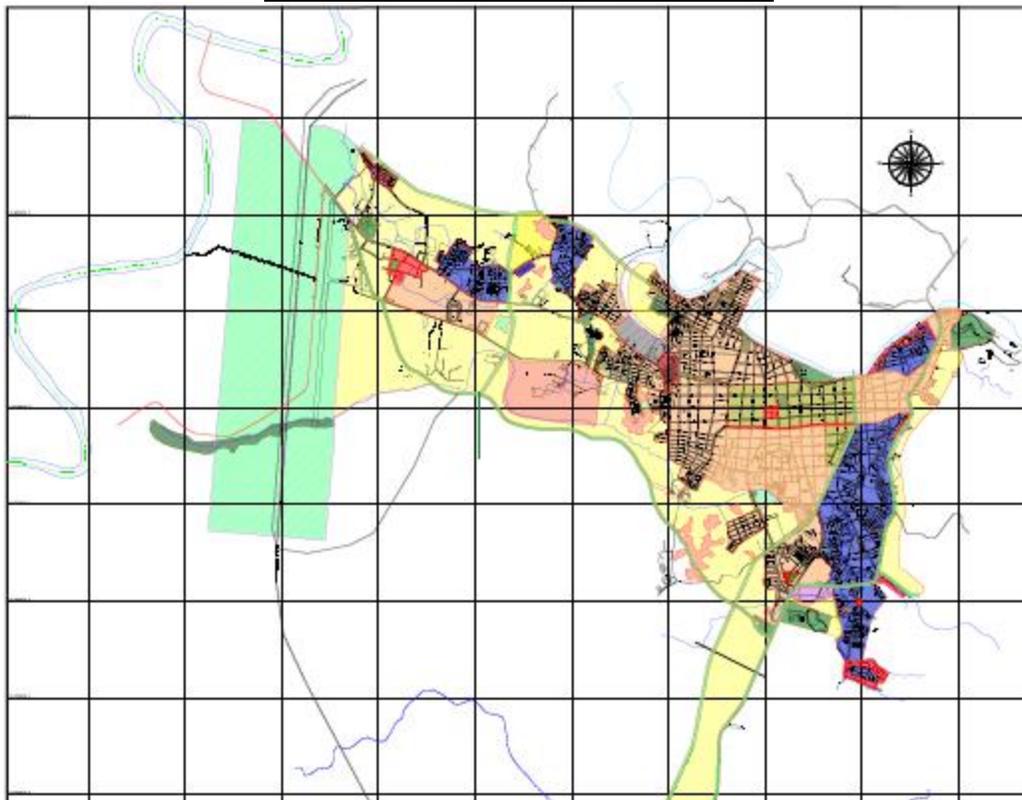
ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC](mailto:ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



**Nota:** El inmueble en cuestión, según Plano No. 22 de “Sistema Vial Urbano” Indica que el inmueble objeto de experticia se encuentra sobre una vía arteria primaria y sobre vía Nacional.

### Plano No. 27 “Tratamientos Urbanos”





# RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

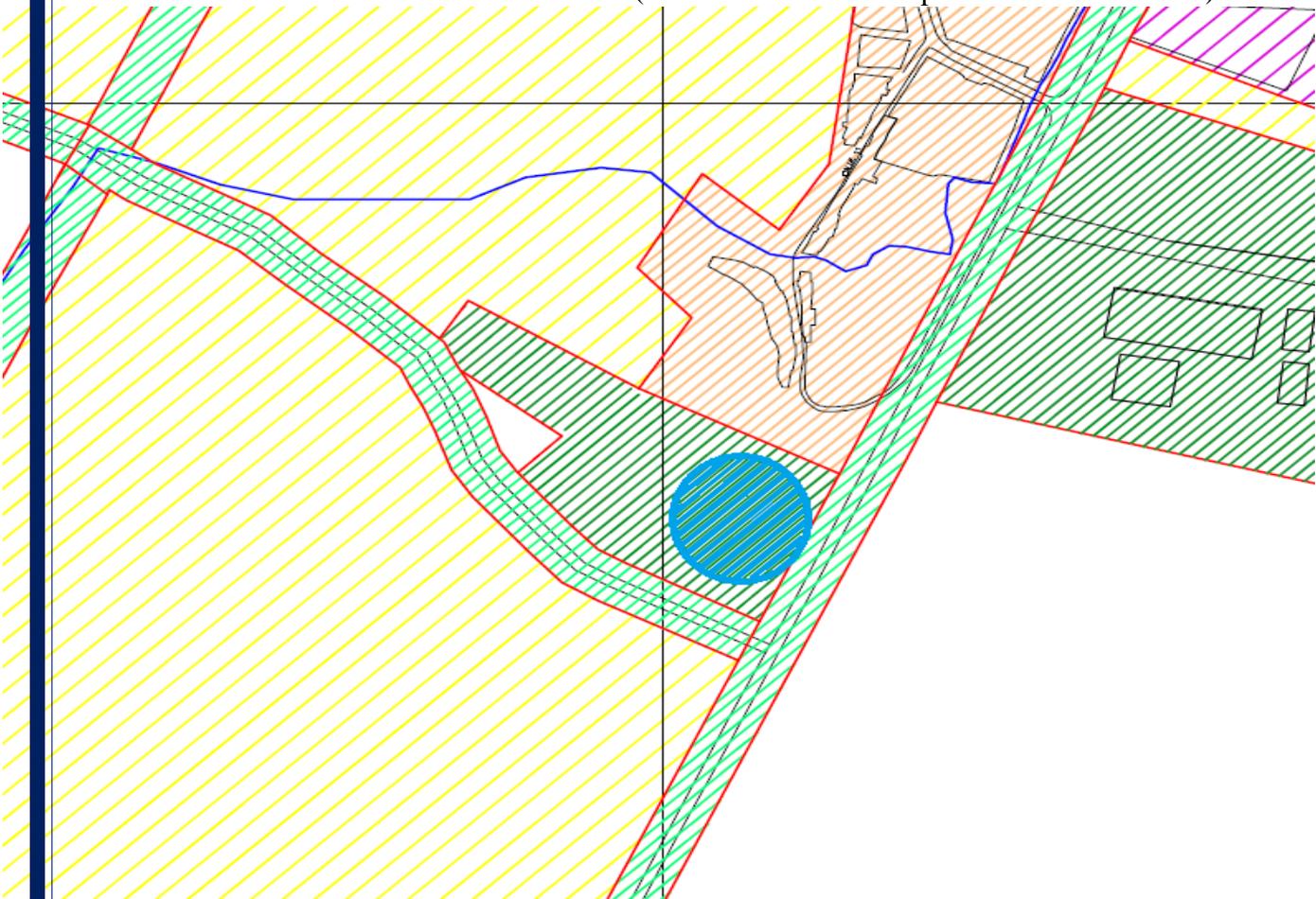
ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC](http://ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



CONVENCIONES TEMATICAS	
	AREAS DE DESARROLLO
	AREAS DE DESARROLLO ESPECIAL
	AREAS DE DESARROLLO CONDICIONADO
	AREAS DE RENOVACION URBANA
	AREAS DE CONSERVACION AMBIENTAL
	AREAS DE SUELO DE PROTECCION AMBIENTAL
	AREAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL
	AREAS DE CONSOLIDACION
	AREAS DE REDESARROLLO
	AREAS DE CONSERVACION HISTORICA Y ARQUITECTONICA
	AREAS DE TRATAMIENTO PARA ACTIVIDADES CONFLICTIVAS

Ubicación dentro del Plano No. 27 (Zona Marcado en azul por el Perito Avaluador)



**Nota:** El inmueble en cuestión, según Plano No. 27 de “Tratamientos Urbanos” Indica que el inmueble objeto de experticia en áreas de conservación Ambiental.



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC](mailto:ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



### 8.5 VÍAS DE ACCESO.

(Vías principales y secundarias, a través de las cuales se puede acceder al sector del inmueble – Artículo 105 Ley 769 de 2002).

Metro vía	Troncal	Férreas	Autopistas	Arterias	Principales	Secundarias	Colectoras
No aplica	No aplica	No Aplica	No Aplica	Si	Si	No	si
Ordinarias	Locales	Privadas	Ciclo rutas	Peatonales	Observaciones		
si	Si	No Aplica	Si	Si	Al predio se accede por la carretera que de Cartago conduce a Cali, vía de doble calzada pavimentada y en buen estado de conservación y mantenimiento.		

#### 8.5.1 Elementos.

(Elementos de las vías principales y secundarias, a través de las cuales se puede acceder al sector).

Aceras o Andenes	Bahía de estacionamiento	Calzada	Glorieta	Estacionamiento	Señales de Tránsito	Sardineles	Semáforos
Si	Si	Si	No	Si	Si	SI	Si
Separadores viales	Bermas	Observaciones					
Si	Si	Vías en buen estado de conservación y mantenimiento.					

#### 8.5.2 Estado de Conservación.

(Descripción del estado físico de las vías del sector en donde se ubica el bien inmueble objeto de avalúo).

Aceras o Andenes	Bahía de estacionamiento	Calzada	Glorieta	Estacionamiento	Señales de Tránsito	Sardineles	Semáforos
Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Buenos
Separadores viales	Bermas	Observaciones					
Buenos	No aplica						

### 8.6 AMOBLAMIENTO URBANO.

(Componentes de amueblamiento urbano con los que cuenta el sector de ubicación del bien inmueble objeto de avalúo (Centro Recreacional para adultos y niños, bici ruta, esculturas) y señalización (elementos de nomenclatura urbana, señalización vial, señalización geográfica, entre otros).

Bancas	Bolardos	Bici parqueadero	Canecas de Basura	Luminarias	Nomenclatura	Señalización Vial	Protección Vegetal
No	Si	No	Si	Si	Si	Si	Si
Paradero de Buses	Parasoles	Puestos de Ventas	Teléfono Público	Barandas	Baños Públicos	Vallas Publicitarias	Bebedores de Agua



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC.](#)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



Si	Si	Si	No	Si	No	Si	No
<b>Parques o Zonas Verdes</b>	<b>Calles Peatonales</b>	<b>Plazoletas</b>	<b>Otros</b>				
Si	No	No					

### 8.7 TOPOGRAFÍA.

(Descripción de las características fisiográficas del sector en donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de avalúo).

<b>Plano o Casi Plano (&lt; 3%)</b>	<b>Ligeramente Ondulado (3% al 7%)</b>	<b>Moderadamente Ondulado (7% al 12%)</b>	<b>Fuertemente Ondulado (12% al 25%)</b>	<b>Ligeramente Inclinado (25% al 55%)</b>	<b>Fuertemente Inclinado (55% al 80%)</b>	<b>Muy Inclinado (&gt;80%)</b>
X						

### 8.8 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.

(Tipo y las características del servicio de transporte público que se presta en el sector).

Tipo de Transporte	Cubrimiento	Frecuencia
Autobús	Si	15 horas
Taxi	Si	24 horas
Bus Articulado	No	
Tren	No	
Moto servicio	No	
Metro- Metroplús	Si	
Tranvía	No	
Teleférico	No	
Lancha o Canoa	No	
Barco	No	
Tracción Animal	No	
Otro (Particular)	Si	24 horas

### 8.9 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.

Edificaciones, obras civiles, construcciones y cualquier otro desarrollo que afecte el valor del bien inmueble objeto de valuación.

<b>Iglesia</b>	<b>Escuela o Colegio</b>	<b>Plaza de Mercado</b>	<b>Puesto de Salud</b>	<b>Hospital</b>	<b>Parque Principal</b>	<b>Centro Recreativo</b>	<b>Estación de Policía</b>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
<b>Banco</b>	<b>Cajeros Electrónico</b>	<b>Ferreterías</b>	<b>Almacenes</b>	<b>Restaurantes</b>	<b>Hoteles</b>	<b>Otros</b>	



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC.](#)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



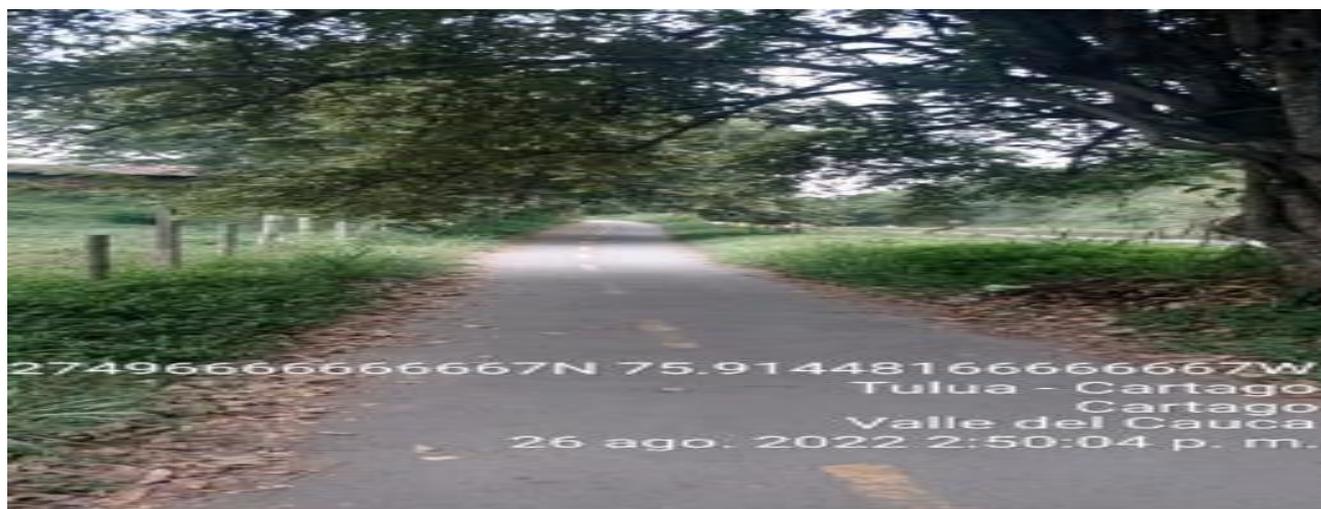
Si | Si | Si | Si | Si | Si

Las edificaciones anteriores en el casco urbanos del municipio de Cartago

### 8.10 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la región	Creciente
Sustentación de la tendencia de valorización	La ubicación geográfica del sector, el desarrollo urbanístico, la oferta institucional, Residencial y comercio y las condiciones de seguridad

### 9. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE



Se trata de una franja de terreno de un predio de mayor extensión ubicado en la calle 10 No 26-26 (oriente), Cartago Valle del Cauca.

**Área lote de Terreno (predio de mayor extensión):** 8 hectáreas +6010 m<sup>2</sup> (según la escritura No 1917).

**Área lote requerida por la ANI:** 301,77 M<sup>2</sup>, según Ficha predial No Cr-19 de la ANI.

Con las siguientes mejoras (según ficha Predial No Cr-19 de la ANI)

50,84 metros lineales de cerco con postes de concreto y Guadua a 6 hilos de alambre de púa.

24 unidades de postes en concreto.

11 unidades de postes en Guadua.

Y un inventario de cultivos como se relaciona a continuación:

4 guayabos.

3 guásimos.

2 casco buey.

1 samán

# RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC](http://ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



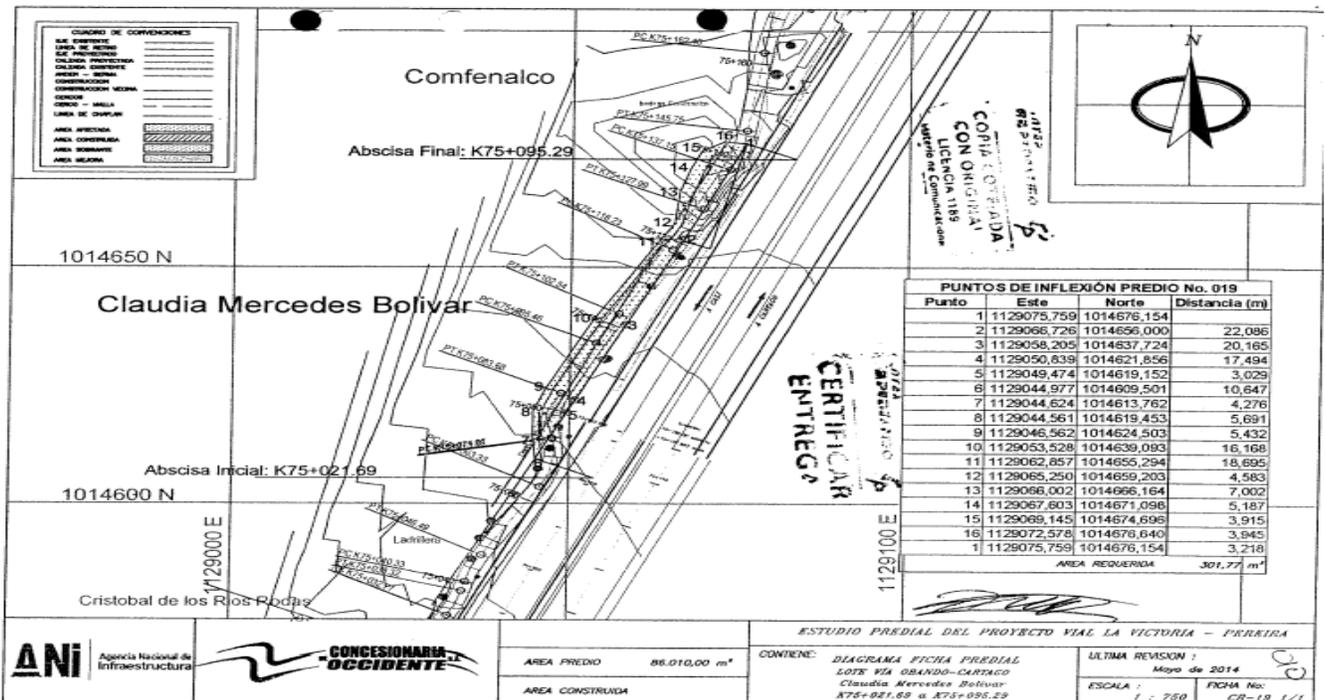
3 tachuelos.

Tal como se puede observar en la ficha predial No Cr-19 de la ANI, que hace parte del expediente, tal como se ve en la siguiente imagen:

<b>ANI</b> Agencia Nacional de Infraestructura		<b>MINISTERIO DE TRANSPORTE INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES FICHA PREDIAL</b>		SECTOR: Paso Nacional Cartago	TRAYECTO: 3
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: CLAUDIA MERCEDES BOLIVAR VELEZ		IDENTIFICACION DEL PREDIO		VEREDA/BARRIO: Cartago	DIRECCION: Calle 10, número 26-26, vía a Cali
CEDULA Y/O NIT: 31,411,031		TELEFONO:		MUNICIPIO: Cartago	DPTO: Valle
LINDEROS NOR LONG: 3.22 m	ORI LONG: 73.42 m	SUR LONG: 9.97 m	OCC LONG: 64.93 m	PROPIET.: Comfenalco Valle / Mismo predio (Claudia Mercedes Bolívar)	

<b>INVENTARIO DE CULTIVOS POR ESPECIES</b>				<b>ASPECTO JURIDICO PREDIO A ADQUIRIR</b>				<b>NOTARIA</b>		<b>LIBRO</b>	
ESPECIE	CANT	DENS	UND	TIPO TENENCIA: Propietario	MATRIC. INMOB: 375-2540	FECHA: 30/02/2006	CIUDAD: Cali	SEXTA	TOMO	PAGINA	OFIC.REG. Cartago
Guayabo	4		un	Nº ESCRITURA: 1917			Nº CATASTRAL: 00-01-0002-0137-000				
Guastano	3		un	<b>DESCRIPCION DE LAS MEJORAS REQUERIDAS:</b>							
Carisco buey	2		un	<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES:</b>							
Salmón	3		un	DESCRIPCION OTRAS MEJORAS							
Tachuelo	3		un	Cerca con postes en concreto y guadua a 6 hilos de alambre de púas							
				Postes en concreto							
				Postes en guadua							
				OBSERVACIONES:							
FIRMA:				AREA EN DERECHO DE VIA: 167.26 m²				AREA REQUERIDA: 301.77 m²			
Top. Diego A. Villada Lic. Prof. No. 01-14298				AREA REMANENTE: 85,708.23 m²				AREA TOTAL: 86,010.00 m²			





## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC](http://ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



### 9.1 TIPO DE INMUEBLE.

Tipo de Inmueble (Casa - Lote - Casa lote - Local - Oficina – Apartamento - Bodega - Parqueadero - Centro Recreativo – Hotel - Otro)	Tipo de Construcción			Solución Habitacional	
	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	VIS	No VIS
LOTE	X				

### 9.2 USO ACTUAL.

Corresponde al uso que se le está dando al bien inmueble desde el punto de vista económico.

Vivienda	Comercio	Oficinas	Otros
	X		Uso del predio, comercio

### 9.3 UBICACIÓN.

Identificación del sitio que ocupa el bien inmueble en la cuadra o manzana.

Esquinero	Medianero	Cabecero	Dos Frentes	Manzanero	Interior	Observaciones
	X					

### 9.4 REGLAMENTACIÓN DEL USO DEL SUELO

Descripción de las normas vigentes expedidas por la autoridad competente aplicables al bien inmueble objeto de valuación en lo referentes a usos económicos permitidos, a las condiciones de edificabilidad y a los elementos del espacio privado relacionados con el espacio público.

El uso del suelo establecido se detalla en el siguiente cuadro:

Área de Actividad	Comercial y residencia
Usos Principales	Unifamiliar, Bifamiliar
Usos Compatibles	Comercial e institucional
Usos Prohibidos	
Usos Restringidos	
Fuente	Plan de Ordenamiento Territorial de Cartago



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC.](#)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



### 9.5 CONSTRUCCIONES.

En este rubro se tienen en cuenta las mejoras en construcciones enumeradas en la ficha predial No Cr-19 de la ANI.

Estado de las Construcciones. Descripción del estado de terminación de las construcciones existentes						
Nueva	Usada	Terminada	No Terminada	Obra Gris	Obra Negra	Avance de la Obra (%)
	X	X				

**Nota:** Las siguientes son las características que se presentan en la ficha predial Cr-19 de la ANI.

ITEMS	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD
1	<b>CONSTRUCCIONES (MEJORAS)</b>		
1.1	cerco con postes de concreto y Guadua a 6 hilos de alambre de púa.	ML	50,84
1.2	unidades de postes en concreto	UN	24,00
1.3	unidades de postes en Guadua.	UN	11,00

### 9.6 CULTIVOS.

El predio presentaba el siguiente inventario de cultivos y especies:

ITEMS	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	AREA
2	<b>MEJORAS CULTIVOS</b>		
2.1	Guayabos	UN	4,00
2.2	Guasimos	UN	3,00
2.3	Casco de buey	UN	2,00
2.4	Saman	UN	1,00
2.5	Tachuelo	UN	3,00

### 9.7 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Inventario de los servicios públicos básicos y complementarios legalizados a los que se encuentra conectado el bien inmueble objeto de avalúo.

**Nota:** las construcciones cuentan con los servicios públicos disponibles, sin acometidas realizadas

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
Comercial	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

## 10. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

### 10.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA.

Información básica contenida en el Certificado de Tradición y Libertad.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
------------------	------------------	---------------------	---------------------

[sigmaavaluos@gmail.com](mailto:sigmaavaluos@gmail.com) Carrera 8ª No 23-09 oficina 903, edificio Cámara de comercio Pereira celular 3117331409



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC](http://ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



ACTIVO	375-2540	11 de agosto de 2.017 (expediente)	375 de Cartago
<b>Dirección</b>	<b>Municipio</b>	<b>Departamento</b>	<b>Área construida Total: (m<sup>2</sup>)</b>
Calle 10 #26-26 Oriente vía a Cali	Cartago	Valle del Cauca	Presentada en el capítulo de Construcciones

### 10.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD.

Identificación del último documento de transferencia de dominio del bien objeto de avalúo registrado en el Certificado de Tradición y Libertad.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
ESCRITURA PUBLICA	1917	30 de mayo de 2005	Notaria Sexta de Cali

### 10.3 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL.

Identificación de la información básica catastral del inmueble objeto de avalúo.

Código Predial	Fecha de Consulta	Entidad que lo Expide
<b>Predial Nacional:</b> 7614070001000020137000 <b>Predial Anterior:</b>	05 de septiembre de 2.022	Geo portal Avanza Valle

The screenshot shows the Geoportal Avanza Valle interface. The map displays a residential area in Cartago with a highlighted orange polygon representing the property. The search results panel on the right provides the following information:

- predial:** 76147000100020137000
- Dirección:** C.10.26.26 CARRT
- Destino:** Industrial
- Área cartográfica:** 88228.5702 m<sup>2</sup>
- Área terreno:** 88940 m<sup>2</sup>
- Área construida:** 3710 m<sup>2</sup>
- Municipio:** CARTAGO

FUENTE: GEOPORTAL AVANZA VALLE



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC.](#)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



### 11.METODOLOGIA VALUATORIA.

#### 11.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Resolución IGAC 620 de 2008 - **Artículo 2º.**- Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Este Método se empleó para la valoración del canon de arrendamiento de la oficina del segundo nivel del predio, por asimilación.

**Artículo 3º.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Este método se empleó para la valoración de las construcciones.

Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_{ic} = (C_t - D) + V_t$$

En donde:

V<sub>c</sub> = Valor comercial

C<sub>t</sub> = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V<sub>t</sub> = Valor del terreno

Para la valoración de la franja de terreno se seleccionaron 4 puntos comparativos de mercado en los cuales se analizaron todas variables posibles de manera que los valores fueran comparables. En cada punto fue aplicado un factor de corrección de área, según lo establece en su libro "Valoración inmobiliaria" Jerónimo Aznar, para hacer comparables los predios en cuanto a su área que es el dato que requerimos para hacer la valoración de una manera adecuada.

A continuación, se muestran los vínculos de cada punto y datos generales del aviso en cada punto:

:



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC.](#)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



### 11.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.

MERCADO INMOBILIARIO

### 11.3 REGISTRO DE COMPARABLES.

#### 11.3.1 Comparable 1 (CMP-01).

<p><a href="#">Concertar visita</a>   <a href="#">WhatsApp</a>   <a href="#">Quiero que me llamen</a></p> <p><b>120.650.000 COP\$</b> <small>832m<sup>2</sup></small></p> <p><b>Cartago, Valle del Cauca</b></p> <p>VENTA DE LOTE CAMPESTRE</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ciudad: Cartago valle</li><li>- Sector: Altos de la Vitrina</li><li>- Area lote : 832 mts2</li><li>- Terreno: Plano y Semi ondulado</li><li>- Excelente ubicación</li><li>- Vista panorámica</li><li>- Sector campestre exclusivo</li><li>- A 5 minutos de Cartago valle</li></ul> <p>\$120.650.000</p>	<p><b>CMP 01</b></p> <p><b>Valor del Precio predio:</b> <b>\$120.650.000</b></p> <p><b>Área 832 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Contacto:</b> <a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2194056">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2194056</a></p> <p><b>Fuente:</b> Puntopropiedad.com</p>
---	--

#### 11.3.2 Comparable 2 (CMP-02).

<p></p> <p><b>150.000.000 COP\$</b> <small>1.316m<sup>2</sup></small></p> <p><b>#11-13 a, cra. 7#11123, cartago, valle del cauca, colombia</b></p> <p>ZONA EXCLUSIVA.</p> <p>Construye la casa de tus sueños, en un lugar tranquilo, en contacto con la naturaleza, via Zaragoza, consta de: acueducto, energía, vías pavimentadas, pozo séptico. Expensas: 0 COP</p>	<p><b>CMP 02</b></p> <p><b>Valor del predio:</b> <b>\$150.000.000</b></p> <p><b>Área 1316 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Contacto</b> <a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1878966">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1878966</a></p> <p><b>Fuente:</b> Punto propiedad.com</p>
---	--



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC.](#)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



### 11.3.3 Comparable 3 (CMP-03).

<p>⚠ No es seguro   vivienda.la/inmueble/609409/13/viviendo/</p> <p>Lote en venta Cartago via zaragoza</p> <p>Venta: \$115,000,000   Admin. \$0   Código: 609409</p> 	<p>CONTACTO</p>  <p><b>Ramírez Navarro</b> Compañía Inmobiliaria</p> <p>Ramirez Navarro Compañía Inmobiliaria</p>	<p><b>CMP 03</b></p> <p><b>Valor del predio:</b> <b>\$115.000.000</b></p> <p><b>Área: 1.200 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Contacto:</b> <a href="http://viviendo.la/inmueble/609409/13/viviendo/">http://viviendo.la/inmueble/609409/13/viviendo/</a></p> <p><b>Fuente:</b> Casas.trovit.com</p>
---	--	--

### 11.4 CLASIFICACIÓN, CÁLCULOS PREVIOS Y HOMOGENIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN.



# RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC](http://ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



## ANALISIS DEL MERCADO: MUESTRA PARA CALCULOS

301,77

DATO	SECTOR	FUENTE	TIPO DE INMUEBLE	AREA TERRENO/ M2	VALOR COMERCIAL	FACTOR COMERCIAL	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS	VALOR TERRENO	FACTOR AREA	COSTO/ M2TERRENO
1	ALTOS DE LA VITRINA	<a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2194056">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2194056</a>	LOTE	832,00	120.650.000	15%	\$ 102.552.500	\$ 0	\$ 102.552.500	\$ 1,37	\$ 168.796
2	VIA ZARAGOZA	<a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1878966">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1878966</a>	LOTE	1.316,00	150.000.000	10%	\$ 135.000.000	\$ 0	\$ 135.000.000	\$ 1,58	\$ 161.938
3	VIA ZARAGOZA	<a href="http://viviendo.la/inmueble/609409/13/viviendo/">http://viviendo.la/inmueble/609409/13/viviendo/</a>	LOTE	1.200,00	115.000.000	0%	\$ 115.000.000	\$ 0	\$ 115.000.000	\$ 1,53	\$ 147.016
	Media Aritmética						0				159.250
	Desviación estándar										11.136
	Coefficiente de variación										6,99%
	% Asimetría										-102,29%
	Límite superior										170.386
	Límite inferior										148.113
	Valor adoptado										\$ 159.250

VALORES	$X_i - X$	$(X_i - X)^2$	RAIZ CUADRADA	COEFICIENTE DE VARIACION
168.796	9.546	91.129.017	248.027.270	0,069929
161.938	2.688	7.225.062		
147.016	-12.234	149.673.191		
<b>330.733</b>		248.027.270	124.013.634,8046	6,992884
			11.136	

OFERTAS LOTES		
ID	AREA	PRECIO DE VENTA
1	832,00	\$ 168.796
2	1.316,00	\$ 161.938
3	1.200,00	\$ 147.016
<b>PROMEDIO (MEDIA)</b>		<b>159.250</b>
<b>NUMEROS DE DATOS</b>		<b>3</b>
<b>DESVIACION ESTANDAR</b>		<b>11.136</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>		<b>6,99%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>		<b>170.386</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>		<b>148.113</b>
<b>VALOR ADOPTADO, LOTE</b>		<b>159.250</b>



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC](#)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



### 11.5 ANÁLISIS DE TENDENCIA CENTRAL

Mediante un análisis estadístico descriptivo simple se obtiene el valor unitario promedio, la desviación estándar de los datos, el coeficiente de variación, un límite superior y un límite inferior, datos con los cuales es posible asignar el valor unitario más probable para el terreno que se quiere valorar, como se puede apreciar en los cuadros anteriores.

Teniendo en cuenta las características del predio en estudio, como son área y ubicación con los datos analizados, que, en los cálculos matemáticos-estadísticos, se obtuvo un valor del coeficiente de variación de 6,99%, inferior al 7,5%, como lo exige la Resolución 620 del IGAC, del 2.008, se asigna un valor por metro cuadrado de terreno cercano a la media Aritmética de la estadística de los datos de mercado inmobiliario del sector, que para el caso es de **\$159.250/m<sup>2</sup>**, con el cual se procede a realizar el cálculo del avalúo, en lo específico para el segundo nivel.

### 11.6 VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES.

Los valores a nuevos para las construcciones anexas se tomaron de la revista Construdata Edición N. ° 203 julio – septiembre del 2.022 para la ciudad de Cali y el documento del Instituto Geográfico Agustín Codazzi “Catalogo de presupuestos para tipologías constructivas de junio del 2.018 (realizando las respectivas indexaciones), investigaciones con arquitectos, ingenieros civiles, Técnicos en construcción, maestros de Construcción, Viveros de la región, los valores obtenidos son:

ITEMS	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
1	<b>CONSTRUCCIONES (MEJORAS)</b>			
1.1	cerco con postes de concreto y Guadua a 6 hilos de alambre de púa.	ML	50,84	37.000
1.2	unidades de postes en concreto	UN	24,00	36.000
1.3	unidades de postes en Guadua.	UN	11,00	9.500

Para la determinación de los anteriores valores no se tuvo en cuenta la depreciación, ya que la ANI, en la elaboración de su ficha predial y tampoco en el avalúo comercial con el cual realizo la oferta de compra de la franja de terreno a la propietaria, no incluyo depreciación y además no fue posible ubicar la propietaria del predio.

### 11.7 VALORACION DE LOS CULTIVOS.

En el predio se han realizado mejoras en cultivos diversos, durante el periodo de posesión del lote, los cuales se relacionan y valoran a continuación, teniendo en cuenta las tablas establecidas por la empresa ECOPETROL, regional occidente “Tablas de indemnización por conceptos de daños – cultivos permanentes, con fecha de febrero de 2.015, por lo que se los valores se indexaran (actualizaran), a pesos de hoy, también se tendrán en cuenta los costos de instalaciones y mantenimientos publicados por organismos como el Ministerio de Agricultura, Fedesarrollo, Finagro, Sociedad Colombiana de Agricultores, Comités de Cafeteros, Federación Nacional de Cafeteros, Viveros y avalúos anteriores realizados donde se han valorado dichos cultivos, los resultados se presentan en el siguiente cuadro:



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC](http://ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



ITEMS	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	AREA	VALOR UNITARIO
2	MEJORAS CULTIVOS			
2.1	Guayabos	UN	4,00	342.450
2.2	Guasimos	UN	3,00	342.450
2.3	Casco de buey	UN	2,00	342.450
2.4	Saman	UN	1,00	565.000
2.5	Tachuelo	UN	3,00	495.000

### 11.8 RESUMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS.

ITEMS	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
	Terreno (Franja requerida ANI)	M2	301,77	159.250	<b>\$ 48.056.759</b>
ITEMS	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	<b>CONSTRUCCIONES (MEJORAS)</b>				
1.1	cercos con postes de concreto y Guadua a 6 hilos de alambre de púa.	ML	50,84	37.000	\$ 1.881.080
1.2	unidades de postes en concreto	UN	24,00	36.000	\$ 864.000,00
1.3	unidades de postes en Guadua.	UN	11,00	9.500	\$ 104.500,00
	<b>TOTAL MEJORAS CONSTRCCIONES</b>				<b>\$ 2.745.080,00</b>
	<b>TOTAL, TERRENO Y CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 50.801.839,39</b>
ITEMS	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
2	MEJORAS CULTIVOS				
2.1	Guayabos	UN	4,00	342.450	\$ 1.369.800,00
2.2	Guasimos	UN	3,00	342.450	\$ 1.027.350,00
2.3	Casco de buey	UN	2,00	342.450	\$ 684.900,00
2.4	Saman	UN	1,00	565.000	\$ 565.000,00
2.5	Tachuelo	UN	3,00	495.000	\$ 1.485.000,00
	<b>TOTAL, CULTIVOS</b>				<b>15.315.946</b>
	<b>TOTAL, AVALO PREDIO</b>				<b>\$ 114.174.545</b>
<b>TOTAL, VALOR COMERCIAL (FRANJA DE TERRENO REQUERIDA POR LA ANI, INCLUIDAS LAS MEJORAS), SON CIENTO CATORCE MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M/CTE.</b>					<b>\$114.174.545</b>

### 12. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del 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.



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC.](#)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



### 13. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influncian, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, ubicación, entre otros.
2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial del predio (Franja de terreno requerida por la ANI con sus mejoras) por métodos Comparativo o de Mercado y de Costeo por Reposición. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el despacho, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos que hacen parte del expediente y se agregan con este avalúo comercial.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar números de escrituras de adquisición, Sentencias y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial del predio y del valor del Canon mensual de arrendamiento del inmueble. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares de este y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
8. Para el cálculo del valor comercial del inmueble (área requerida por la ANI) se tomó como valor del área de terreno, y el área de mejoras construidas y cultivos según la ficha predial No Cr-19, la cual hace parte del expediente.
9. **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC](mailto:ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



10. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles urbanos.
11. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
12. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

### Anexo 1. Registro Fotográfico del Inmueble Objeto de Avalúo.

El Registro fotográfico Oficina



Vista Franja de terreno



Vista exterior Franja de terreno



Vista franja de terreno



Vista franja de terreno



# RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC](mailto:ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



Vista Franja Terreno



Vista franja de terreno



Vista franja de terreno



Vista franja de terreno



Vista franja de terreno



Vista pasillo primer nivel



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749  
[ANAV.SIC.](#)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



### Anexo 2. Documentos anexos y Bibliografía

- Fotocopia documentos de los peritos.
- Documentos que hacen parte del expediente.
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

### **PRESENTACION Y EXPERIENCIA DEL PROFESIONAL: RAMIRO MONTENEGRO SIERRA**

Soy Economista industrial de la Universidad Católica de Pereira, graduado en el año 1.996, con amplia experiencia en la parte administrativa y comercial en la empresa privada, hasta finales del año 2.012 (se adjuntan certificaciones)

A partir del año 2.013, me vincule como auxiliar de la justicia, en la seccional Risaralda, como Economista y matemático Financiero y desde el año 2.014, después de realizar un Seminario sobre avalúos con la Corporación Nacional de Ionjas "CONALONJAS", como auxiliar de la justicia como Perito Avaluador profesional (Inmuebles Urbanos, Rurales, Maquinaria y Equipo y Plusvalía) y el 23 de marzo de 2.019, termine el técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e inmuebles urbanos- Rurales y especiales, en el Instituto Técnico de Educación para el trabajo y el Desarrollo Humano "Instituto Tecni-incas", lo que me permite estar inscrito como perito Avaluador Profesional ante la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores "ANAV", en nueve (9), de las categorías establecidas en materia de avalúos en Colombia (avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Activos Especiales, Maquinaria y Equipo Fijo, Maquinaria y Equipo Móvil, Infraestructura, Semovientes, intangibles y valoración de activos operacionales), el 30 de octubre de 2.020, me certifique por la institución educativa "INCATEC", como TECNICO EN AVALUOS, recibió la certificación en dos categorías adicionales (Recursos naturales y suelos de protección e Intangibles Especiales), las que están en proceso de ser certificadas por la ANAV (Autorregulador nacional de Avaluadores), mediante la ley 1673 de 2.013 y el decreto 556 de 2.014.

# RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC](http://ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



Es decir, que he sido auxiliar de la justicia, desde el año 2.013, tiempo durante el cual he realizado cerca de 100 dictámenes periciales, tanto de parte, como de oficio, para diferentes Abogados, juzgados y tribunales administrativos de la ciudad de Pereira, El Eje Cafetero y otras partes del País, realizando dictámenes periciales sobre distintos proceso, como liquidaciones de perjuicios patrimoniales (daños materiales), por Controversias contractuales, por lesiones personales, por muertes por accidentes de todo tipo y detenciones injustas, reliquidaciones de créditos Hipotecarios, procesos sobre Rendiciones de cuentas, como los siguientes:

ITEMS (RADICADO)	PARTE	OTRO	JUZGADO/PROCESO	ABOGADOS	TELEFONO
AVALUO DE PARTE (05/11/14)	RUBEN DARIO ROBLEDO		6TO ADMINISTRATIVO DE PEREIRA	DRA. VANESSA GIRALDO CIFUENTES	3136682278
AVALUO DE PARTE (05/11/14)	MARTHA LIDA TABORDA		6TO ADMINISTRATIVO DE PEREIRA	DRA. VANESSA GIRALDO CIFUENTES	3136682278
AVALUO DE PARTE (05/11/14)	EDISON MONTOYA		6TO ADMINISTRATIVO DE PEREIRA	DRA. VANESSA GIRALDO CIFUENTES	3136682278
0229-2015	MIRYAM HERRERA	CREDITO HIPOTECARIO	HAROLD HINCAPIE	JUZGADO 3DO CIVIL CTO DOSQUEBRADAS	
AVALUO DE PARTE (01/06/17)	CRISALTEX	AEROPUERTO MATECAÑA	NIVELACION CANON ARRENDAMIENTO	DRA. LUZ ANGELA RIVERA	3006078160
AVALUO DE PARTE (18/07/17)	ANA MARIA LONDOÑO	EMPRESA AYCO	NIVELACION CANON ARRENDAMIENTO	DRA. LUZ ANGELA RIVERA	3006078160
AVALUO DE PARTE (28/10/17)	CFA & CONSTRUCCIONES	EMPRESA FACOL	NIVELACION CANON ARRENDAMIENTO	DRA. LUZ ANGELA RIVERA	3006078160
00522-00-2016	CATALINA PUERTA	LOTE RURAL	4TO CIVIL DEL CTO DE PEREIRA	DRA. LUZ ANGELA RIVERA	3006078160
AVALUO DE PARTE (20/02/17)	MARTHA LIGIA GALVIS	CASA URBANA	DILIGENCIA DE REMATE	DRA. LUZ ANGELA RIVERA	3006078160
AVALUO DE PARTE (12/07/18)	ALBA SALZAR CHUGFI	LOCAL ORBICENTRO	ARRENDAMIENTO	DRA. LUZ ANGELA RIVERA	3006078160
AVALUO DE PARTE (28/05/18)	JORGE HERNAN RESTREPO	APTO LAGUITOS	DILIGENCIA DE REMATE PROCESO DE LIQUIDACION DE PATRIMONIO FIDEICOMISO	DRA. LUZ ANGELA RIVERA	3006078160
AVALUO SUPLENTE DE SOCIEDADES	JUDITH ORTIZ AREVALO	APTOS Y LOTE CLUB HOUSE O CEDRO NEGRO	PROCESO DE VENTA	DRA. GLORIA P. SALAZAR	3155348567
AVALUO DE PARTE (02/06/18)	TERESA HERRERA		PROCESO DE VENTA	DRA. GLORIA P. SALAZAR	3155348567
AVALUO DE PARTE (17/06/18)	RENE SALAZAR	CASA CENTRO	PROCESO DE VENTA	DRA. GLORIA P. SALAZAR	3155348567
AVALUO DE PARTE (02/06/18)	RENE SALAZAR	CASA CENTRO	PROCESO DE VENTA	DRA. GLORIA P. SALAZAR	3155348567
AVALUO DE PARTE (28/10/18)	JUAN D. SARASTY	LOCALES CENTRO	PROCESO DE VENTA	DRA. GLORIA P. SALAZAR	3155348567
AVALUO DE PARTE (30/08/19)	NELSON SALAZAR	LOCALES DOSQUEBRAD	PROCESO DIVISORIO	DRA. GLORIA P. SALAZAR	3155348567
AVALUO DE PARTE (27/07/20)	MARTHA LILIANA HENAO TORO	CASA VASCONIA	PROCESO DE VENTA	DRA. GLORIA P. SALAZAR	3155348567
AVALUO DE PARTE (26/05/20)	MARINA SALAZAR URIBE	URB GAVIOTAS	PROCESO DE VENTA	DRA. GLORIA P. SALAZAR	3155348567
021-2017- (27/11/19)	BIENES RAICES Y/O JAVIER OSORIO	CASA, FINCA Y LOTE CERRITOS	3RO CIVIL DEL CTO DE PEREIRA	NOMBAMIENTO OFICIO	3107130514
AVALUO DE PARTE (15/07/19)	SAKABUMA	APTO DOSQUEBRADAS		BUFETE DE ABOGADOS ESPECIALIZADOS	3016584219
AVALUO DE PARTE (15/07/19)	CONSTRUCCIONES KASOKU	APTOS SANTA ROSA DE CABLA		BUFETE DE ABOGADOS ESPECIALIZADOS	3016584219
AVALUO DE PARTE (15/07/19)	LA MONTEÑA CONSTRUCCIONES S.A.S	LOTES SANTA ROSA DE CABLA		BUFETE DE ABOGADOS ESPECIALIZADOS	3016584219
AVALUO DE PARTE (18/05/20)	CONSTRUCTORA VALANSARA S.A.S.	LOTE NARANJITO	EXPANSION URBANA	BUFETE DE ABOGADOS ESPECIALIZADOS	3016584219
AVALUO DE PARTE (18/03/20)	CAMPOSOL DE COLOMBIA	40 AVALUOS FINCAS RURALES	EN CALDAS, QUINDIO, NORTE DEL VALLE	ALESANDIRO FLORENTES CARDONA	3122941615
AVALUO DE PARTE (18/08/19)	ASOCIACION DE USUARIOS COMUNITARIOS LA FLORIDA	LOTE RURAL LA FLORIDA			3008618279
AVALUO DE PARTE (05/02/16)	JESUS ANDRADE	CASA CENTRO	DILIGENCIA DE REMATE	DRA. PAULA FDA ACEVEDO	3148034229
AVALUO DE PARTE (03/09/19)	LUZ ELENA GALLEGO	2DO CIVIL DEL CTO DOSQUEBRADAS	REIVINDICATORIO DEL DERECHO	DRA. PAULA FDA ACEVEDO	3148034229
655724089 001 2019 00041 00	MARIA SHERIDAM BENITEZ ARANGO	FINCA LA ARGENTINA, VEREDA MANIZALES	PROCESO REIVINDICATORIO DE PERTENENCIA	DRA. PAULA FDA ACEVEDO	3148034229
AVALUO DE PARTE (05/02/19)	MARIA LUZ MILA GARCIA		PROCESO REIVINDICATORIO DE PERTENENCIA	DRA ESTHER CELIA	3117697675
AVALUO DE PARTE (22/08/20)	IVAN DE JESUS VALENCIA	FINCA VEREDA LA BAMBA	PROCESO REIVINDICATORIO DE PERTENENCIA	DRA ESTHER CELIA	3117697675
2.019-022	ALEJANDRO REYES	BANCO BBVA	EJECUTIVO HIPOTECARIO	DR. CRISTIAN	3103664913
AVALUOS DE PARTE (25/01/21)	PEDRO JOSE MEJIA Y OTROS	CONCESION PACIFICO 3 ANI	EXPROPIACION, DIFERENTES JUZGADOS	DR. RUBEN DARIO MEJIA	3104694207
AVALUO DE PARTE (26/02/21)	GERMAN VARGAS	ELIJE VARGAS: CASA PUEBLO RICO	PROCESO DIVISORIO	DR GERMAN VARGAS	3122646455
AVALUO JUZGADO 10 PENAL ESPECIALIZADO DE DESCONGESTION PEREIRA	JAIME ALBERTO CHALARCA YEPES	AVALUO FINCA LA CAMILA, PLANES CERRITOS		DR JUAN CARLOS CATAÑO	3154002114
AVALUOS DE PARTE (13/08/18)	MA LUCENA FORERO	AVALUOS VARIOS	PROCESO DIVISORIO	DR. JUAN CARLOS CATAÑO	3136529000
AVALUOS DE PARTE (18/08/20)	BELISARIO GARCIA DUQUE	AVALUOS CASAS CUBA	PROCESO DE SUCESION	DR. JUAN CARLOS CATAÑO	3136529000
AVALUO DE PARTE (AVALUOS 20/21)	FERNANDO ANTONIO GIRALDO	AVALUOS VARIOS	VALOARR AREAS DE CESION	CURADURIA I DE DOSQUEBRADAS	3175166188
AVALUOS DE PARTE (17/12/19)	LINDIELA VELEZ VILLALBA	AVALUOS VARIOS	PROCESO DE SUCESION	DR. EDUAR ZAPATA PATIÑO	3104453070
AVALUO DE PARTE (26/02/21)	GOBERNACION DE RISARALDA	AVALUO MUEBLES Y EQUIPOS	DILIGENCIA DE REMATE	DRA CRUZ MARY GALVIS	3186556703
AVALUO DE PARTE (16/12/20)	CONSTRUCTORA EL POBLADO S.A.	AVALUOS DOS PREDIOS	PROCESO CONTABLE	DR CLAUDIA MARCELA LONDOÑO	3136770240
AVALUO DE PARTE (22/04/21)	WILLIAM DE JESUS BARRIENTOS	AVALUO LOTE Y MEJORAS, ARMENIA	PROCESO EJECUTIVO	DR WILDER BARRIENTOS	3006511795

# RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC](http://ANAV.SIC)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



ITEMS (RADICADO)	PARTE	OTRO	JUZGADO/PROCESO	ABOGADOS	TELEFONO
DICTAMEN PERICIAL	JOSE ARANZAZU	EFIGAS ESP.S.A	RECLAMO COBRO EXCESIVO	CIVIL DEL CTO DOSQUEBRADAS	
DICTAMEN PERICIAL	DAVIVIENDA	MARIO LOZANO HINCAPIE	HIPOTECARIO	CIVIL DEL CTO DOSQUEBRADAS	
DICTAMEN PERICIAL 2013-0040200	CONSORCIO URANO	AGUAS Y ASEO DE RDA	CONTOVERSA CONTRACTUAL	TIRBUNAL ADMINISTRATIVO DE RDA	
DICTAMEN PERICIAL 2015-0032-000	SOCIEDAD GUAYACANES	MEGABUS	REPARACION DIRECTA	TIRBUNAL ADMINISTRATIVO DE RDA	
DICTAMEN PERICIAL 2010-00208-000	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI	JOSE HERNADO SANTA	EXPROIACION ADMINISTRATIVA	CIVIL DEL CTO DOSQUEBRADAS	
DICTAMEN PERICIAL 2014-00119-000	FERNANDO RESTREPO	FERNANDO RESTREPO	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	1RO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA	
DICTAMEN PERICIAL 2013-0098-000	FRANCISCO JOSE GONZALEZ	EDWIN ANDRES	RENDICION DE CUENTAS	1RO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA	
DICTAMEN PERICIAL DE PARTE	OFICIARCHIVO SAS	FISCALIA GRAL DE LA NACION SECCIONAL CALI	CONTROVERSA CONTRACTUAL	DR. PERCHIS GIRALDO	3128714294
DICTAMEN PERICIAL DE PARTE	ILUMINACIONES Y SERVICIOS SAS	DISTRITO DE BUENAVENTURA	CONTROVERSA CONTRACTUAL	DR. PERCHIS GIRALDO	3128714294
2.018-00079-00	QUINTAS DE CAFÉ Y ANDALUZ	AVICOLAS CASTILLA, MANAURE Y CARDER	ACCION POPULAR	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE RDA	
DICTAMEN PERICIAL DE PARTE	CONSORCIO TRAVASE	EMPRESA DE AGUAS Y AGUAS DE PEREIRA	CONTROVERSA CONTRACTUAL	DRA. CLARENA ROCIO VALENCIA	3017430762
DICTAMEN PERICIAL DE PARTE	JOSE FDO ABAD JARAMILLO	LUISA FDA VALENCIA ABAD	RENDICION DE CUENTAS	DR. ALEJANDRO CARDONA	3182301254
DICTAMEN PERICIAL DE PARTE	LA GRAN FERRETERIA SAS	MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CBAL	CONTROVERSA CONTRACTUAL	DRA. SANDRA MILENA PARRA	3216408746
DICTAMEN PERICIAL DE PARTE	LA GRAN FERRETERIA SAS	MUNICIPIO DE BARBOSA (ANTIOQUIA)	CONTROVERSA CONTRACTUAL	DRA. SANDRA MILENA PARRA	3216408746
DICTAMEN PERICIAL DE PARTE	YOSVANY MARIN FUENTES	JAIME ENRIQUE AVILA	REPARACION DIRECTA	YHEFERZON RAMIREZ	3503160033
DICTAMEN PERICIAL DE PARTE	MARTHA SONIA OBANDO		REPARACION DIRECTA	YHEFERZON RAMIREZ	3503160033
DICTAMEN PERICIAL DE PARTE	MARTHA SONIA OBANDO		REPARACION DIRECTA	YHEFERZON RAMIREZ	3503160033
DICTAMEN PERICIAL DE PARTE	ANGELA MARIA GARCIA		REPARACION DIRECTA	YHEFERZON RAMIREZ	3503160033
DICTAMEN PERICIAL DE PARTE (01/01/2021)	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUTURA ANI	PEDRO JOSE MEJIA Y OTROS	EXPROIACION ADMINISTRATIVA	DR. RUBEN DARIO MEJIA	3104694207
DICTAMEN PERICIAL DE PARTE (20/11/2020)	YESID MAURICIO SUAN	MINISTERIO DE TRANSPORTE	REPARACION DIRECTA		3123134210
DICTAMEN PERICIAL DE PARTE (10/22/2018)	UNITECNICA SAS	MUNICIPIO DE PEREIRA	REPARACION DIRECTA	DR. JULIAN URIBE	3113201384
DICTAMEN PERICIAL DE PARTE (21/03/2021)	MARIA DE LOS ANGELES VARGAS	ZIPAQUIRA	REPARACION DIRECTA		3004070102
DICTAMEN PERICIAL DE PARTE (19/02/2021)	ASOCIACION DE VIVIENDA EL PALMAR	PEREIRA	PROCESO JUDICIAL		3116029456



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC.](#)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



En el año 2.019, en el periodo 31 de julio y 31 de diciembre, mediante el contrato de prestación de servicios No 1843, y en año 2020, en el periodo del 04 de septiembre hasta diciembre 31 de 2020, y 1968 en el año 2.021 periodo marzo a diciembre 31, en los contratos de prestación de servicios, con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, realice avalúos de predios urbanos, rurales, con servidumbres, con liquidación de Daño Emergente y Lucro Cesante.

### **CONFIDENCIALIDAD E IMCOMPACTIBILIDAD:**

De igual forma me permito manifestar que, ME COMPROMETO a mantener confidencialmente y no divulgar o revelar directa o indirectamente a cualquier tipo de persona o personas, los resultados o cualquier tipo de información que sea de mi conocimiento debido a este Avalúo Comercial; o de hacer uso de esta en beneficio propio o de terceros.

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 226 del código General del proceso, manifiesto lo siguiente:

**NOTA 1:** Mi dirección de notificaciones es Carrera 8ª No 23-09, oficina 903, Edificio Cámara de Comercio de Pereira. Celular: 3117331409

Correo Electrónico: [ramirosierra\\_106@hotmail.com](mailto:ramirosierra_106@hotmail.com). o [Sigmaavaluos@gmail.com](mailto:Sigmaavaluos@gmail.com)

**NOTA 2:** La metodología empleada en este avalúo comercial, es similar a la que se emplea en trabajos de estas mismas características.

**NOTA 3:** Manifiesto que, en el último año, no he realizado avalúos comerciales para la parte solicitante.

**NOTA 4:** Manifiesto que no he realizado trabajos de investigación o publicaciones relacionadas con el objeto del presente avalúo.

**NOTA 5:** Manifiesta bajo la gravedad del juramento que no estoy inmerso en las causales de inhabilidades del artículo 50 del Código General del Proceso.

**Ramiro Montenegro Sierra**

Economista Industrial. Universidad Católica de Pereira.

Avaluador Profesional

RAA No. AVAL-10.122.749. ANAV. SIC.

Colegiado fundador Colegio Nacional de Avaluadores.

[sigmaavaluos@gmail.com](mailto:sigmaavaluos@gmail.com) Carrera 8ª No 23-09 oficina 903, edificio Cámara de comercio Pereira celular 3117331409



## RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

AVALUOS Y DICTAMENES PERICIALES

ECONOMISTA INDUSTRIAL Y TECNICO EN AVALUOS. AVAL-10.122.749

[ANAV.SIC.](#)

EXCELENCIA A SU SERVICIO



Miembro junta directiva Colegio Nacional de Avaluadores.

### PRESENTACION Y EXPERIENCIA DEL PROFESIONAL: CARLOS ENRIQUE RESTREPO

#### **Ramiro Montenegro Sierra**

Economista Industrial. Universidad Católica de Pereira.

Avaluador Profesional

RAA No. AVAL-10.122.749. ANAV. SIC.

Colegiado fundador Colegio Nacional de Avaluadores.

Miembro junta directiva Colegio Nacional de Avaluadores.

#### **Carlos Enrique Restrepo Diaz**

Abogado con Tarjeta Profesional No. 35011 del Consejo Superior de la Judicatura

Avaluador Profesional

RAA No. AVAL-14.965.026. ANAV. SIC.



## UNIVERSIDAD CATÓLICA POPULAR DEL RISARALDA

Avenida de las Américas (Avenida Sur), frente al Parque del Café - A.A. 2435

Tels: 963 - 375940 - 377912 - 272877 Fax: 963 - 375635

PEREIRA - COLOMBIA

### ACTA DE GRADO No. 54

Diciembre 6 de 1996 - Sala del Estudiante UCPR. "Francisco Nel Jiménez Gómez".

"En nombre de Dios, fuente de toda Sabiduría, y previa convocación hecha por la Universidad Católica Popular del Risaralda, se dió comienzo al Acto de Graduación, de conformidad con el Acuerdo No. 284 de la Junta Directiva del ICFES, por el cual se faculta a nuestra Universidad para otorgar, en nombre de la República de Colombia, el título de **ECONOMISTA INDUSTRIAL**.

Conocido el informe que presentó el Señor Decano Académico, en nombre del Consejo Académico, sobre el cumplimiento de todos los requisitos legales, y la aprobación de todas las materias correspondientes al plan de estudios de la facultad de Economía Industrial, por parte de los señores...

**RAMIRO MONTENEGRO SIERRA**, Cédula No. 10'122.749 de Pereira.

Se procedió a la toma de Juramento, en los siguientes términos:

"JURAI A DIOS Y A LA PATRIA CUMPLIR FIELMENTE LOS DEBERES PROPIOS DE VUESTRA PROFESIÓN, SERVIR A LA COMUNIDAD Y A LAS PERSONAS Y Luchar por el engrandecimiento de vuestra Universidad y de vuestra Patria?"

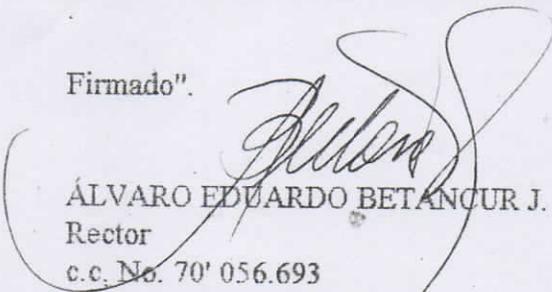
Si Juramos, respondieron los graduandos.

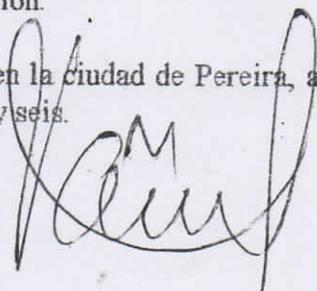
SI ASI LO HICIEREIS, DIOS Y LA PATRIA OS LO PREMIEN, SI NO LO HICIEREIS, EL Y ELLA OS LO DEMANDEN".

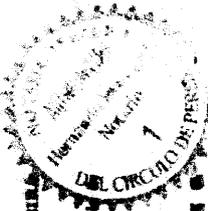
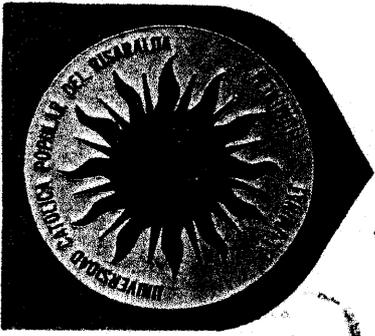
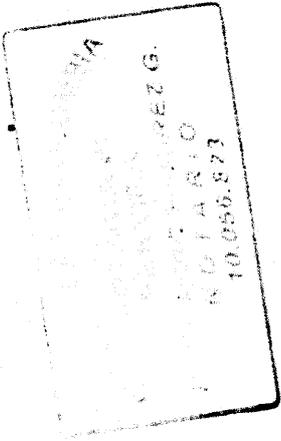
Acto seguido, se hizo entrega del documento que lo acredita como Economista Industrial y lo habilita para ejercer legalmente la profesión.

Cumplido el objetivo, se dió por terminada la sesión, en la ciudad de Pereira, a los 6 días del mes de Diciembre de mil novecientos noventa y seis.

Firmado".

  
ÁLVARO EDUARDO BETANCUR J.  
Rector  
c.c. No. 70' 056.693

  
DUFFAY ALBERTO GÓMEZ R.  
Decano Académico - Secretario  
16' 342.487



AL NOTARIO TERCERO DE PEREIRA  
NOTARIA TERCERA PEREIRA S.A.S.  
DEL CIRCULO DE PEREIRA

Que el presente documento es fiel copia  
su original que tengo en la vista.  
Pereira,

22 MARZO 2002 HERNANDO RAMIREZ  
Notario

NOTARIA TERCERA PEREIRA S.A.S.

# Universidad Católica Popular del Risaralda

• En nombre de la República de Colombia  
Ministerio de Educación Nacional

## • Otorga el título de Economista Industrial

A

### Ramiro Montenegro Sierra

10.122.749 Pereira

+ *Nadine Linares*

Gran Canciller

*[Signature]*  
Rector

*[Signature]*  
Becano Académico  
Secretario

*[Signature]*  
Becano

República de Colombia  
Ministerio de Educación Nacional

CONSEJO NACIONAL PROFESIONAL DE ECONOMIA



MATRICULA DE ECONOMISTA  
Nro. 23417  
RAMIRO  
MONTENEGRO SIERRA  
C.C. 10.122.749  
UNIV. CATOLICA R/DA.



Presidente del Consejo

CARVAJAL S.A.

01/97-22452

Esta tarjeta acredita a su titular para ejercer la profesión de Economista en territorio nacional de acuerdo con lo establecido en las Leyes 41 de 1.969 y 37 de 1.990 y el decreto reglamentario 2890 de 1.991.



República de Colombia  
Secretaría de Educación Municipal de Armenia

## Instituto Técnico – Incas

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano



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

Otorga a:

**MONTENEGRO SIERRA RAMIRO**

Identificado (a) con cédula de ciudadanía número 10.122.749 de Pereira

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

  
ANGELA JULIANA GASPAR JARAMILLO  
Secretaría General

Acta 39

Folio 96

Expedida en Armenia, Quindío a los 23 días del mes de marzo de 2019

República de Colombia



Departamento del Atlántico



Instituto Técnico de Administración y Salud

Aprobación de Programas: No. 106 del 28 de Abril de 2016 Secretaría de Educación de Malambo  
Licencia de Funcionamiento No. 105 de Abril 28 de 2016 Secretaría de Educación de Malambo

Otorga a:

**Ramiro Montenegro Sierra**

Documento de Identidad No. 10.122.749 de Pereira (Risaralda)

Por haber terminado satisfactoriamente sus estudios teórico-prácticos con una duración de 1300 horas

El Presente Certificado de Aptitud Ocupacional como Técnico Laboral por Competencias en:  
**Técnico En Avalúos**

Registro de Programa según Resolución 00453 del 11 de diciembre de 2019 Expedida por la Secretaría de Educación Malambo (Att.)

Dado en Malambo a los 30 días del mes de Octubre de 20 20

Anotado en el Folio No. 01066 del Libro No. 01 Registro No. 01

Director General

Director Académico



INC-2020A-D060

CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV

RESOLUCIÓN 00836 DE 2020  
(19 NOVIEMBRE 2020)

Por lo cual se efectúa la actualización en el RAA

Radicación: 00860-10122749

**EL COMITÉ DE AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIONES DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES. ANAV**

En ejercicio de sus facultades, en especial las conferidas por la Ley 1673 de 2013, en el Capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015, la resolución 64191 del 16 de septiembre de 2015, artículo 53 del Reglamento Interno de Anav y acta del Consejo directivo del 5 de octubre de 2018, y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO:** Que, mediante Resolución No. 26408 del 19 de abril de 2018 y 74117 del 3 de octubre de 2018, la Superintendencia de Industria y Comercio reconoció y autorizó la operación de la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores – ANAV, como Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA).

**SEGUNDO:** Que, en cumplimiento de su función de inscribir, conservar y actualizar en el Registro Abierto de Avaluadores la información de los avaluadores, la CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES – ANAV, fundamenta el esquema de Inscripción consagrado en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013.

**TERCERO:** Que, para efectos de la actualización en el RAA, los avaluadores podrán actualizar en una o más categorías o especialidades señaladas en el artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 de 2015, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances establecidos para cada categoría de bienes a avaluar, debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 y el artículo 2.2.2.17.3.4 del Decreto 1074 de 2015.

**CUARTO:** Que, según lo previsto en el artículo 42 del Reglamento Interno, literal b indica que: *“actualizaciones del Registro: Adicionalmente a la inscripción inicial, en el RAA se realizara la actualización de las modificaciones requeridas conforme la normatividad vigente.”* Para tal efecto, el aspirante debe aportar la documentación enunciada en la Política de inscripción en el RAA de la Circular Reglamentaria No. 04.

**QUINTO:** Una vez verificado que los documentos se encuentren en debida forma y el solicitante no tenga suspendido o cancelado su registro, se dejará constancia en el sistema; a partir de ese momento iniciará en un término máximo de diez (10) días hábiles para evaluar que la documentación recibida cumple con los requisitos establecidos en el artículo 6° de la ley 1673 de 2013 y el artículo 2.2.2.17.2.2 del decreto 1074 de 2015, y proceder con la inscripción en el Registro abierto de avaluadores (RAA).

**SEXTO:** Que, mediante el artículo 32 de la ley 1673 de 2013, ANAV, *“deberá negar la solicitud de inscripción, cuando no se provea la información requerida o formulada en los reglamentos de dicho organismo de conformidad con los requisitos establecidos en la presente ley, o cuando el solicitante no reúna las calidades para hacer parte del mismo, de conformidad con los requisitos establecidos en el reglamento de la entidad.”* Así mismo, ANAV, negará la actualización cuando no se provea la información requerida dentro de la Circular Reglamentaria No. 04.

**SÉPTIMO:** Que, mediante la Sentencia C-385, de 2015, la Corte Constitucional define: *“el requisito de educación fijado en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 exige las áreas del conocimiento y no materias en específico. Por lo tanto, en*

*cumplimiento de esa medida deben examinarse los contenidos programáticos de los pre y pos-gradados o/y carreras técnicas - tecnologías que allegue el peticionario y no exclusivamente los nombres o títulos de las asignaturas.”*

**OCTAVO:** Que, así mismo la sentencia anteriormente citada define que: “*el legislador propuso la Ley 1673 de 2013 con el fin de eliminar los riesgos de la actividad de valuación a través de requisitos de formación académica y de uniformidad, toda vez que existía una multiplicidad normativa que dificultaba la calidad del servicio. Cabe acotar que el ejercicio de la valuación requiere un conocimiento especializado para su adecuado desempeño, por eso, es una actividad que disminuirá su riesgo mediante la formación académica. En suma, el ejercicio del oficio de la valuación entraña un riesgo para la economía, el sistema financiero y los recursos fiscales del Estado, amenaza que puede causar inequidad, desigualdad e ineficiencia. Además, esa inminencia de la configuración de peligro puede ser controlable con la formación académica, condición que exige el mismo ejercicio de la valuación.*”

**NOVENO:** Que, la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, solo puede realizar la inscripción de los avaluadores en las categorías y los alcances establecidos en el artículo 2.2.2.17.2.2 del Decreto 1074 de 2015, a partir del estudio de los contenidos programáticos de las asignaturas cursadas y aprobadas por el evaluador. Por lo tanto, ANAV no se encuentra facultada para inferir conocimientos o dar alcances diferentes a los contenidos temáticos expresamente señalados para cada asignatura dentro de los contenidos programáticos que allegue cada evaluador, razón por la cual es necesario que este acredite el cumplimiento de la totalidad de requisitos definidos por el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 para ser inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores – RAA.

**DÉCIMO:** Que, mediante esta resolución se indica de manera precisa y clara las categorías en las cuales se actualiza la inscripción del evaluador y se determinará cuál(es) restricción(es) tiene el(los) alcance(s) de la(s) categoría(s) asignada(s).

**DÉCIMO PRIMERO:** Que, el evaluador **RAMIRO MONTENEGRO SIERRA** identificado con cédula de ciudadanía número **10.122.749** de Pereira, solicitó traslado de ERA y quedó registrado en la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, el día **09 de abril de 2019** y se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA con las categorías de **Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Obras de Infraestructura** en los siguientes alcances (estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar); **Inmuebles Especiales; Maquinaria fija, Equipos y Maquinaria Móvil; Maquinaria y Equipos Especiales; Semovientes y animales; activos operacionales y establecimientos; intangibles.**

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que, el evaluador **RAMIRO MONTENEGRO SIERRA** identificado con cédula de ciudadanía número **10.122.749** de Pereira, inscrito el día **19 julio del 2018** ante el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, con el **AVAL-10122749**, solicitó actualización de la(s) categoría(s) y alcance(s) según el artículo 2.2.2.17.2.2 del Decreto 1074 de 2015; para lo cual, el evaluador presentó la documentación establecida en la Política de inscripción en el RAA de la Circular Reglamentaria No. 04.

**DÉCIMO TERCERO:** Que este comité evaluó y analizó la documentación sobre la actualización de la(s) categoría(s) y alcance(s).

Para ello el comité procedió de la siguiente manera:

1. Analizó:
  - A. La recomendación entregada por la dirección de Agremiación, Admisión, Inscripción y Registro.
  - B. Los documentos aportados por el evaluador de acuerdo a los requerimientos para el estudio de la actualización al RAA.
  - C. La(s) categoría(s) o especialidad(es) solicitada(s) en el formulario de actualización al registro abierto de avaluadores (RAA) anexo N° 8.

## 2. Evaluó:

Los contenidos programáticos de los pre y pos-grados y/o carreras técnicas – tecnologías que allegó el evaluador, conforme a lo indicado en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013. Por lo tanto, en cumplimiento de esa medida a partir de lo transcrito en precedencia, este comité considera que el señor **RAMIRO MONTENEGRO SIERRA** identificado con cédula de ciudadanía número **10.122.749** de Pereira, cumple los requisitos exigidos en la normatividad para actualizar la(s) categoría(s) asignada(s) inicialmente en el Registro abierto de evaluadores (RAA), con fundamento en el siguiente análisis:

- La recomendación entregada por la dirección de Agremiación, Admisión, Inscripción y Registro.

De acuerdo con el análisis emitido por la dirección de Agremiación, Admisión, Inscripción y Registro, se determina que el evaluador **RAMIRO MONTENEGRO SIERRA**, aportó los documentos requeridos para la actualización en el RAA, del mismo modo cumple con los requisitos para dar inicio al proceso de evaluación de la asignación de las nuevas categorías y alcances en el RAA.

- Documentos aportados por el evaluador de acuerdo a los requerimientos para el estudio de la actualización al RAA.

Teniendo en cuenta, los documentos que soportaron y dieron respaldo a la evaluación realizada por el comité para la asignación de las nuevas categorías, alcances y restricciones fueron:

1. Certificación de aptitud ocupacional del Técnico Laboral por Competencias en TÉCNICO EN AVALÚOS, expedido por el Instituto Técnico de administración y salud-INCATEC, folio N°0106C, libro de certificaciones N°01, dado en Malambo a los 30 días del mes de octubre de 2020.
  2. Diploma Técnico Laboral por Competencias en TÉCNICO EN AVALÚOS, expedido por el Instituto Técnico de Administración y Salud-INCATEC, folio N°0106C, libro de certificaciones N°01, registro N°01, dado en Malambo a los 30 días del mes de octubre de 2020.
  3. Contenido programático del Técnico Laboral por Competencias en TÉCNICO EN AVALÚOS, expedido por el Instituto Técnico de Administración y Salud-INCATEC, número de folios 18.
  4. Verificación del título académico del Técnico Laboral por Competencias en TÉCNICO EN AVALÚOS de INCATEC, información recibida el día 17 de noviembre de 2020 a través del correo electrónico [servicioalcliente@incatec.edu.co](mailto:servicioalcliente@incatec.edu.co).
  5. Formulario de inscripción al registro abierto de evaluadores (RAA) anexo N° 8.
  6. Soporte de pago de la actualización realizado el día 03 de noviembre de 2020.
- La(s) categoría(s) o especialidad(es) solicitada(s) en el formulario de actualización al registro abierto de evaluadores (RAA) anexo N° 8.

Se observó que el formulario de actualización al registro abierto de evaluadores (RAA) anexo N° 8 aportado por el evaluador se encuentra correctamente diligenciado, firmado, con foto, sin tachones, sin enmendaduras y se encuentra seleccionado el acápite de la(s) especialidad(es) o categoría(s) a la(s) que desea inscribirse en el RAA; el acápite de requisitos para la afiliación y/o actualización de datos, fue verificada la información contemplada en la columna de *título* o soporte a través del correo electrónico [servicioalcliente@incatec.edu.co](mailto:servicioalcliente@incatec.edu.co).

- El artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 exige las áreas del conocimiento generales y específicas requeridas para la actualización por formación académica en el RAA, por lo que en cumplimiento de esa medida se examinó el Contenido programático del Técnico Laboral por Competencias en TÉCNICO EN AVALÚOS del Instituto Técnico de administración y salud-INCATEC que allegó el evaluador para realizar la actualización de las categorías y alcances.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, de acuerdo a lo contenido en el Syllabus del programa TÉCNICO EN AVALÚOS del Instituto Técnico de administración y salud-INCATEC, se evidencio que las Normas Sectoriales de Competencia Laboral – NSCL, bajo las cuales se desarrolló el programa de formación mencionado, son:

*“Norma: 210302012: Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio.*

*Norma: 210302001: Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente.*

*Norma: 210302006: Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con las normas y legislación vigente.*

*Norma: 210302008: Valorar empresas e intangibles teniendo en cuenta metodologías, normas y legislación vigentes.*

*Norma: 210302003: Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes.*

*Norma: 210302009: Aplicar metodologías valuatorias para bienes ambientales y/o recursos naturales de acuerdo con la normativa vigente.*

*Norma: 210302013: Valuar bienes muebles de acuerdo con metodologías y normativa.*

El comité evaluó los requisitos de educación fijados en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013, el evaluador demostró el cumplimiento de la adecuada formación académica mediante Acta de grado, certificado de aptitud ocupacional y contenido programático del Instituto Técnico de administración y salud-INCATEC, para la asignación de las categorías, alcances y restricciones específicas con las que se efectúa la actualización como evaluador en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA.

El comité estudió cada categoría de acuerdo a la solicitud realizada en el formulario de actualización al registro abierto de evaluadores (RAA) anexo N° 8 y aquellas posibles categorías no solicitadas por el evaluador, en particular y teniendo en cuenta que el evaluador posee por régimen académico las categorías de **inmuebles Urbanos; inmuebles Rurales; obras de Infraestructura** en los siguientes alcances: (estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar); **inmuebles especiales; maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil; maquinaria y equipos Especiales; semovientes y animales; activos operacionales y establecimientos; intangibles**, y se confrontó el contenido programático con los alcances que cada una de las categorías contempla. Por lo tanto, se conceden las categorías de **recursos naturales y suelos de protección; intangibles especiales**, así mismo, se evidencia la acreditación de conocimientos en:

1. Teoría del valor.
2. Economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a evaluar.
3. Conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a evaluar.
4. Las Ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades intrínsecas de los bienes a evaluar.
5. De las Metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a evaluar.
6. Métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes.
7. En la correcta utilización de instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar.

Las categorías de **edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos; obras de arte, orfebrería, patrimoniales y similares**; durante el proceso de análisis, verificación y revisión no se evidencia formación académica, conocimientos generales ni específicos de ninguno de los alcances de estas categorías dentro del contenido programático del Técnico Laboral por Competencias en **TÉCNICO EN AVALÚOS** expedido por el Instituto Técnico de administración y salud-INCATEC. Por tal motivo, ANAV, no concede la asignación de las mismas.

En mérito de lo expuesto, ANAV,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Se CONCEDE la actualización en el RAA al señor **RAMIRO MONTENEGRO SIERRA** identificado con cédula de ciudadanía número **10.122.749** de Pereira, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución las siguientes categorías, alcances y restricciones respectivas, así:

No.	CATEGORIAS	ASIGNACIÓN	ALCANCES
3.	RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN	SI	Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.
4.	OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	SI	Puentes y túneles
13.	INTANGIBLES ESPECIALES	SI	Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales, litigiosos, demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

**Parágrafo primero:** La inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) no lo exime de la responsabilidad de los postulados éticos establecidos en la Ley 1673 de 2013, Decreto 1074 de 2015, Reglamento Interno de ANAV y Circular reglamentaria 02 – Código de Ética. Por lo cual, no podrá realizar avalúos sobre la(s) categoría(s) y alcance(s) no establecido(s) en esta resolución por la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores – ANAV.

**Parágrafo segundo:** La actualización en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) no lo exime de la responsabilidad y el compromiso de continuar actualizando los conocimientos con el fin de adquirir nuevas herramientas para ejercer la actividad valuatoria de forma eficiente y eficaz, siempre de la mano de la vanguardia y las nuevas tecnologías.

**ARTÍCULO TERCERO:** Se NIEGA la actualización en el RAA de las siguientes categorías y alcances de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución:

No.	CATEGORIAS	ASIGNACIÓN	ALCANCES
5.	EDIFICACIONES DE CONSERVACIÓN ARQUEOLOGICA Y MONUMENTOS HISTORICOS	NO	Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.
9.	OBRAS DE ARTE, ORFEBRERIA, PATRIMONIALES Y SIMILARES	NO	Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valores históricos, culturales, arqueológicos, paleontológicos y similares.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar personalmente el contenido de la presente resolución al señor **RAMIRO MONTENEGRO SIERRA** identificado con cédula de ciudadanía número **10.122.749** de Pereira, entregándole copia de la misma y advirtiéndole que contra ella procede el recurso de reposición ante el director comité de autorización de inscripciones, y

en subsidio de apelación ante el Presidente Ejecutivo de la Entidad, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011 C.P.A.C.A. .

**ARTÍCULO QUINTO:** La cuota de mantenimiento deberá pagarla anualmente en la fecha en que quedó inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A., en los términos establecidos en el reglamento interno y circulares reglamentarias, de conformidad con la política tarifaria establecida por el consejo directivo que se encuentra publicada en la página web.

**Parágrafo primero:** Para la obtención de certificados adicionales al inicialmente expedido con esta resolución, deberá sufragar las tarifas señaladas para este efecto las que se encuentra publicada en la página web.

### NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., al día 19 DE NOVIEMBRE DE 2020

Director Comité de Autorización de inscripciones.



DIEGO DE JESUS MONROY RODRÍGUEZ

#### Notificación

Nombre:

Identificación:

Dirección de notificación judicial:

Email de notificación judicial:

**RAMIRO MONTENEGRO SIERRA**

Cédula: 10.122.749 de Pereira.

Manzana 35 casa 34, Villa del Prado – Pereira.<sup>1</sup>

[ramiosierra\\_106@hotmail.com](mailto:ramiosierra_106@hotmail.com)

<sup>1</sup> Dirección de notificación señalada por el evaluador en el formulario de Inscripción y/o actualización a la ERA ANAV.



**CORPORACIÓN  
COLEGIO NACIONAL  
DE AVALUADORES**

**CERTIFICA A:**

**RAMIRO MONTENEGRO SIERRA**

Con Cédula No: **10122749**

**Asistió al TALLER TEÓRICO PRÁCTICO  
DE VALORACIÓN DE EMPRESA EN MARCHA, CATEGORIA 11  
DECRETO 556 DE 2014**

24 y 25 de junio, 8 hr, 2022

Facilitador: Luz Stella Betancur Tabares, Contadora, Ingeniero Informatica, Especialista en Gestion del  
Conocimiento y Avaluadora Profesional

**SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ**  
Presidente y Representante Legal





**CORPORACIÓN  
COLEGIO NACIONAL  
DE AVALUADORES**

**CERTIFICA A:**

**RAMIRO MONTENEGRO SIERRA**

Con Cédula No: **10122749**

**Asistió al TALLER TEÓRICO PRÁCTICO  
OPERACIÓN DEL NUEVO GEOPORTAL IGAC CON FINES DE  
INFORME VALUATORIO**

18 y 19 de mayo 2022, 6 hrs, 2022

Facilitador: Ing. Ricardo Malagón

**SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ**  
Presidente y Representante Legal





CORPORACIÓN  
**COLEGIO NACIONAL  
DE AVALUADORES**

CERTIFICA A:

**RAMIRO MONTENEGRO SIERRA**

Con Cédula No: **10122749**

Asistió al TALLER TEÓRICO PRÁCTICO  
**VALORACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE Y  
VALORACIÓN SERVIDUMBRE**

mayo 21, 27, junio 4 y 11, 10 hrs, 2022

Facilitador: Abo. Esteban Gómez Zapata, Ing. Sergio Alfredo Fernández Gómez

**SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ**  
Presidente y Representante Legal





**CORPORACIÓN  
COLEGIO NACIONAL  
DE AVALUADORES**

**CERTIFICA A:**

**RAMIRO MONTENEGRO SIERRA**

Con Cédula No: **10122749**

**Asistió al TALLER TEÓRICO PRÁCTICO**

**PRUEBA PERICIAL Y SU SUSTENTACIÓN EN PROCESOS  
JURÍDICOS (PPSPJ)**

desde marzo 15 de 2022, 15 hrs, 2022

Facilitador: Abo. Daniel Galindo, Abo. Andres Montoya Vélez, Abo. Perches Giraldo Campuzano, Arq. Mario  
Alvarez Ureña

**SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ**  
Presidente y Representante Legal





**CORPORACIÓN  
COLEGIO NACIONAL  
DE AVALUADORES**

**CERTIFICA A:**

**RAMIRO MONTENEGRO SIERRA**

Con Cédula No: **10122749**

**Asistió al TALLER TEÓRICO PRÁCTICO  
DE VALORACIÓN DE SEMOVIENTES, CATEGORIA 10 DECRETO  
556 DE 2014**

10 y 11 de junio, 8 hr, 2022

Facilitador: Ing. Rodrigo Enrique Álvarez Martínez, Ing. Sergio Alfredo Fernández Gómez

**SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ**  
Presidente y Representante Legal





**CORPORACIÓN  
COLEGIO NACIONAL  
DE AVALUADORES**

**CERTIFICA A:**

**RAMIRO MONTENEGRO SIERRA**

Con Cédula No: **10122749**

**Asistió al TALLER TEÓRICO PRÁCTICO  
QGIS BÁSICO PARA AVALUADORES**

**28 FEBRERO 2022, 10 Hrs, 2022**

**Facilitador: Ing. Sergio Alfredo Fernández Gómez**

**SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ**  
**Presidente y Representante Legal**





**CORPORACIÓN  
COLEGIO NACIONAL  
DE AVALUADORES**

**CERTIFICA A:**

**RAMIRO MONTENEGRO SIERRA**

Con El Registro Abierto de Avaluador (RAA):

**AVAL-10122749**

Como miembro Colegiado desde el mes de septiembre de 2021  
Acta Reunión de Junta Directiva No 2021-36021

**SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ**  
Presidente Junta Directiva



2021-36021

2021-36021

# Certifica

Que:

**RAMIRO MONTENEGRO SIERRA**

C.C. 10122749

Asistió al **Taller Virtual Intangibles Especiales: Servidumbre e Indemnización al Patrimonio**, realizado del 4 al 8 de mayo de 2020, con una duración de 15 horas.



Darío Duván Izquierdo Ochoa

Gerente



Sergio Alfredo Fernández Gómez

Avaluador - Facilitador

RAA: AVAL-71592242



Corporación Lonja  
Villa de las Palmas  
SOCIO - FUNDADOR



*Certifica que*

**RAMIRO MONTENEGRO SIERRA**  
**C.C. 10122749**

*asistió al curso de:*

**TALLER: MÉTODOS VALUATORIO EN COLOMBIA**  
**(MERCADO, CAPITALIZACIÓN, COSTOS DE REPOSICIÓN Y RESIDUAL).**  
***Paso a Paso***

*Realizado entre los días 15 de febrero y 05 de marzo del 2021, 30 horas teóricas-prácticas*

**Sergio A. Fernández Gómez**  
Coordinador Académico AVALÚOS 620



Organiza

**Darío Duván Izquierdo Ochoa**  
Gerente



*Certifica que*

***RAMIRO MONTENEGRO SIERRA***  
***C.C. 10122749***

*asistió al curso de:*

***TALLER: INTERVENTORÍA/REVISIÓN DE AVALÚOS.***  
***Paso a Paso***

*Realizado entre los días 12 al 16 de abril del 2021, 15 horas teóricas-prácticas*



**Sergio A. Fernández Gómez**  
Coordinador Académico AVALÚOS 620



Organiza



**Darío Duván Izquierdo Ochoa**  
Gerente



**CORPORACIÓN  
COLEGIO NACIONAL  
DE AVALUADORES**

**CERTIFICA A:**

**RAMIRO MONTENEGRO SIERRA  
Con Cédula No: 10122749**

**Asistió a la Conferencia A DISTANCIA**

**VALORACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN POR OBRA PÚBLICA**

abril 4 de 10:00 a.m. a 12:00 a.m. del 2022

CONFERENCIISTA: ABOGADO FREDY ANTONIO TELLEZ RUEDA

  
**SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ**  
Presidente y Representante Legal





*Certifica que*

***RAMIRO MONTENEGRO SIERRA***

***c.c. 10122749***

*asistió al curso de:*

***EXCEL Básico para Avaluadores***

*Realizado los días 1 al 12 de febrero del 2021, con una duración de 30 horas prácticas*

**Sergio A. Fernández Gómez**  
*Avaluador profesional*



*Organiza*

**Darío Ducán Izquierdo Ochoa**  
*Gerente*



**EL(LA) DIRECTOR(A) TERRITORIAL DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI  
TERRITORIAL RISARALDA**

**CERTIFICA**

Qué el (la) señor(a) RAMIRO MONTENEGRO SIERRA, identificado (a) con cédula de ciudadanía No. 10,122,749. Suscribió el contrato No. 1843 de 2019 de acuerdo con la siguiente información.

<b>OBJETO</b>	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES, A NIVEL NACIONAL DE LOS BIENES URBANOS Y RURALES.
<b>FECHA DE INICIO</b>	29 de julio de 2019
<b>FECHA FINAL</b>	30 de diciembre de 2019
<b>VALOR TOTAL DEL CONTRATO</b>	\$7,500,000.00
<b>ESTADO</b>	FINALIZADO / NO REQUIERE LIQUI

**OBLIGACIONES CONTRATISTA**

- 1-1. PRACTICAR AVALÚOS DE BIENES TANTO URBANOS COMO RURALES QUE LE SEAN REQUERIDOS AL INSTITUTO EN CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN MISIONAL DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD RAÍZ DE TODO EL PAÍS, CIÑÉNDOSE PARA ELLO A LO PREVISTO EN LAS RESOLUCIONES 1463 DE 1993, 1541 DE 1993 Y 620 DE 2008, EMANADAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL INSTITUTO O AQUELLAS QUE LAS MODIFIQUEN, COMPLEMENTEN O SUSTITUYAN Y AJUSTADOS A LOS PARÁMETROS, METODOLOGÍAS E INSTRUCCIONES QUE IMPARTA EL SUPERVISOR DEL CONTRATO.
  2. ASISTIR A LOS COMITÉS DE AVALÚOS EN LAS FECHAS ESTABLECIDAS POR EL GIT DE AVALÚOS.
  3. REALIZAR LOS AVALÚOS CON DESTINO AL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.
  4. REALIZAR AVALÚOS PARA PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA.
  5. REALIZAR AVALÚOS DE REFERENCIA.
  6. REALIZAR AVALÚOS DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL PARÁGRAFO 1 DEL ARTÍCULO 61 DE LA LEY 388 DE 1997, REGLAMENTADO POR EL DECRETO 2729 DE 27 DE DICIEMBRE DE 2012.
  7. REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES PARA PUNTOS DE INVESTIGACIÓN EN LOS PROCESOS DE DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y ECONÓMICAS.
  8. REALIZAR AVALÚOS PARA ÍNDICE DE VALORACIÓN PREDIAL (IVP).
  9. PRESENTAR LOS INFORMES CON TOTAL CEÑIMIENTO A LAS DIRECTRICES IMPARTIDAS POR EL GIT DE AVALÚOS DE LA SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO.
  10. ENTREGAR LOS INFORMES DE AVALÚOS DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO POR EL SUPERVISOR DEL CONTRATO DE ACUERDO CON LAS NORMAS ESTABLECIDAS Y EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS.
  11. RESPONDER DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO POR EL SUPERVISOR DEL CONTRATO LAS AMPLIACIONES Y ACLARACIONES QUE LE SEAN REQUERIDAS RESPECTO DE LOS INFORMES DE AVALÚOS ASIGNADOS.
  12. CONTAR CON EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
- 2-INFORMES A ENTREGAR:



1. INFORMES DE LOS AVALÚOS ASIGNADOS POR EL SUPERVISOR DEL CONTRATO, CON TOTAL CEÑIMIENTO A LOS LINEAMIENTOS IMPARTIDOS POR ESTE Y ERICTAMENTE DENTRO DEL PLAZO ESTIPULADO PARA EL EFECTO, RADICADOS PREVIAMENTE EN EL GRUPO DE CORRESPONDENCIA.
2. RESPUESTA A LAS AMPLIACIONES Y ACLARACIONES QUE LE SEAN SOLICITADAS RESPECTO DE LOS INFORMES DE AVALÚO, EXACTAMENTE DENTRO DEL PLAZO ESTIPULADO PARA EL EFECTO, RADICADOS PREVIAMENTE EN EL GRUPO DE CORRESPONDENCIA.
3. BASE DE DATOS DE AVALÚOS ÍNDICE DE VALORACIÓN PREDIAL DEBIDAMENTE DILIGENCIADA.
4. APLICATIVO DE OFERTAS ÍNDICE DE VALORACIÓN PREDIAL DEBIDAMENTE DILIGENCIADO.
5. FOTOGRAFÍAS DIGITALES DE CADA UNO DE LOS PUNTOS DE AVALÚO.
6. FOTOGRAFÍAS DIGITALES DE CADA UNO DE LOS PUNTOS DE OFERTAS.

La presente certificación y sus modificaciones (si aplica) se expide a los 10 días del mes de marzo de 2021, en la ciudad de Pereira

Si desea verificar la información aquí contenida agradecemos enviar un correo a [contratacion@igac.gov.co](mailto:contratacion@igac.gov.co)

**DIEGO MAURICIO LONDOÑO CARDONA**

Director Territorial Risaralda

Revisó Nathalia Peñaranda Marin

Elaboró Ana Liria Valencia Rodriguez



**EL(LA) DIRECTOR(A) TERRITORIAL DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI  
TERRITORIAL RISARALDA**

**CERTIFICA**

Qué el (la) señor(a) RAMIRO MONTENEGRO SIERRA, identificado (a) con cédula de ciudadanía No. 10,122,749. Suscribió el contrato No. 1930 de 2020 de acuerdo con la siguiente información.

<b>OBJETO</b>	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES, A NIVEL NACIONAL DE LOS BIENES URBANOS Y RURALES
<b>FECHA DE INICIO</b>	04 de septiembre de 2020
<b>FECHA FINAL</b>	30 de diciembre de 2020
<b>VALOR TOTAL DEL CONTRATO</b>	\$11,250,000.00
<b>ESTADO</b>	FINALIZADO / NO REQUIERE LIQUI

**OBLIGACIONES CONTRATISTA**

1-PRACTICAR AVALÚOS DE BIENES TANTO URBANOS COMO RURALES QUE LE SEAN REQUERIDOS AL INSTITUTO EN CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN MISIONAL DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD RAÍZ DE TODO EL PAÍS, CIÑÉNDOSE PARA ELLO A LO PREVISTO EN LAS RESOLUCIONES 1463 DE 1993, 1541 DE 1993 Y 620 DE 2008, EMANADAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL INSTITUTO O AQUELLAS QUE LAS MODIFIQUEN, COMPLEMENTEN O SUSTITUYAN Y AJUSTADOS A LOS PARÁMETROS, METODOLOGÍAS E INSTRUCCIONES QUE IMPARTA EL SUPERVISOR DEL CONTRATO. 2-ASISTIR A LOS COMITÉS DE AVALÚOS EN LAS FECHAS ESTABLECIDAS POR EL GIT DE VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO. 3-REALIZAR LOS AVALÚOS CON DESTINO AL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA, PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA QUE LE SEAN ASIGNADOS. 4-REALIZAR AVALÚOS DE REFERENCIA Y/O AVALÚOS IVP QUE LE SEAN ASIGNADOS. 5-REALIZAR AVALÚOS DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL PARÁGRAFO 1 DEL ARTÍCULO 61 DE LA LEY 388 DE 1997, REGLAMENTADO POR EL DECRETO 2729 DE 27 DE DICIEMBRE DE 2012. 6-REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES PARA PUNTOS DE INVESTIGACIÓN EN LOS PROCESOS DE DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y ECONÓMICAS. 7-PRESENTAR LOS INFORMES CON TOTAL CEÑIMIENTO A LAS DIRECTRICES IMPARTIDAS POR EL GIT DE AVALÚOS DE LA SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO. 8-ENTREGAR LOS INFORMES DE AVALÚOS DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO POR EL SUPERVISOR DEL CONTRATO DE ACUERDO CON LAS NORMAS ESTABLECIDAS Y EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS. 9-RESPONDER DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO POR EL SUPERVISOR DEL CONTRATO LAS AMPLIACIONES Y ACLARACIONES QUE LE SEAN REQUERIDAS RESPECTO DE LOS INFORMES DE AVALÚOS ASIGNADOS. 10-CONTAR CON EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA



La presente certificación y sus modificaciones (si aplica) se expide a los 10 días del mes de marzo de 2021, en la ciudad de Pereira

Si desea verificar la información aquí contenida agradecemos enviar un correo a [contratacion@igac.gov.co](mailto:contratacion@igac.gov.co)

**DIEGO MAURICIO LONDOÑO CARDONA**

Director Territorial Risaralda

Revisó Nathalia Peñaranda Marin

Elaboró Ana Liria Valencia Rodriguez



PIN de Validación: af130a9a



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) RAMIRO MONTENEGRO SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10122749, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10122749.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO MONTENEGRO SIERRA 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 de inscripción  
**09 Abr 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### 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 de inscripción  
**09 Abr 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**19 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af130a9a



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
**09 Abr 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción  
**19 Nov 2020**

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 de inscripción  
**09 Abr 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### 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 de inscripción  
**09 Abr 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: af130a9a

automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**09 Abr 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**09 Abr 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**19 Jul 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**19 Jul 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**19 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af130a9a



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA  
Dirección: MANZANA 35 CASA 34 VILLA DEL PRADO  
Teléfono: 3117331409  
Correo Electrónico: ramirosierra\_106@hotmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales - Techn-Incas.  
Técnico en Avalúos - Incatec

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	19 Mar 2019

**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) RAMIRO MONTENEGRO SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10122749.**

**El(la) señor(a) RAMIRO MONTENEGRO SIERRA 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.**

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**

**af130a9a**

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 seis (06) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: af130a9a



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



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



PIN de Validación: bc450aee



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) CARLOS RESTREPO DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14965026, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14965026.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS RESTREPO DIAZ 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 de inscripción  
**02 Sep 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 de inscripción  
**02 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**11 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bc450aee



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
**02 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción  
**11 Dic 2020**

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 de inscripción  
**02 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### 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 de inscripción  
**02 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: bc450aee

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

automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**02 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**02 Sep 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**11 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**11 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**11 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bc450aee



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CARTAGO, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: CALLE 16 N° 1 - 31, BARRIO EL PRADO  
Teléfono: 3108264713  
Correo Electrónico: aboava@hotmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas  
Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

**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) CARLOS RESTREPO DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14965026.**

**El(la) señor(a) CARLOS RESTREPO DIAZ 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.**

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**

**bc450aee**

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 días (10) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro



PIN de Validación: bc450aee



Representante Legal



INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

## Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

### Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Mostrar  registros

Filtrar palabra clave:

	↑↓ Nombre	↑↓ Ciudad	↑↓ Categoría	↑↓
Sin detalles	CARLOS RESTREPO DIAZ	CARTAGO	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Inmuebles Especiales	

REGISTRO AVALUADOR:	AVAL-14965026
Nombres y Apellidos:	CARLOS RESTREPO DIAZ
E-mail:	aboava@hotmail.com
Departamento:	VALLE DEL CAUCA
Ciudad:	CARTAGO
Teléfono:	3108264713
Categorías:	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Inmuebles Especiales